

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Boer, S.G.R. de (Steven) 4099407
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan "Lage Weide"

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 In te stemmen met het vaststellingsrapport en de daarin opgenomen conclusies naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 juni 2016 over het op 17 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan;
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het op 17 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan aan te brengen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Lage Weide dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA02.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA02.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_9400

Bijlage: Raadsbrief Vaststelling reparatie bestemmingsplan Lage Weide

Bijlage: Bestemmingsplan Lage Weide

Bijlage: Bestemmingsplan Lage Weide - verbeelding

Bijlage: Vaststellingsrapport bestemmingsplan Lage Weide

Bijlage: Beleidsregels geur Bestemmingsplan Lage Weide

Bijlage: Beleidsregels geur Bestemmingsplan Lage Weide - Bijlage 1 - Lijst niet-geurrelevante inrichtingen

Bijlage: Beleidsregels geur Bestemmingsplan Lage Weide - Bijlage 2 - Hedonisch gewogen gecumuleerde geurcontour

Bijlage: Beleidsregels geur BP Lage Weide - Bijlage 3 - berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide

Bijlage: Weblink naar bestemmingsplan Lage Weide

Eerdere besluitvorming

Vaststelling bestemmingsplan Lage Weide d.d. 17 juli 2014

Uitvoering

Context

Voorgeschiedenis

Op 17 juli 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Lage Weide" vastgesteld. Tegen dit besluit hebben de Stichting Milieugroep Zuilen, bewoners van woningen aan de Kantonnaleweg en enkele op Lage Weide gevestigde bedrijven beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) heeft geconcludeerd dat een aantal beroepsgronden gegrond waren en heeft het bestemmingsplan vervolgens bij uitspraak geheel vernietigd. De Afdeling heeft de gemeente de gelegenheid gegeven de gebreken te herstellen door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met een verbeterde motivering en inhoudelijke aanpassing op onderdelen. In het vaststellingsrapport worden de door de Afdeling genoemde gebreken besproken en wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan Lage Weide is aangepast. Voor de beoordeling van geurhinder heeft het college specifieke beleidsregels vastgesteld.

Met de uitspraak is de procedure bij de Afdeling beëindigd. De gemeenteraad heeft de opdracht gekregen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Uit jurisprudentie volgt dat indien de aard van het bestemmingsplan niet wijzigt de gemeenteraad het bestemmingsplan direct kan vaststellen, zonder eerst een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Met de nieuwe vaststelling van het bestemmingsplan Lage Weide wordt de aard van het bestemmingsplan niet gewijzigd, zodat het bestemmingsplan in dit geval niet eerst in ontwerp ter inzage hoeft. Voorafgaande aan de vaststelling is met de appellanten besproken hoe het bestemmingsplan is aangepast. Een samenvatting van de beroepsgronden, de reactie daarop en een overzicht van aanpassingen van het bestemmingsplan is opgenomen in het vaststellingsrapport.

Doel

Het plangebied van bestemmingsplan Lage Weide is gelegen aan de westkant van Utrecht. Het plangebied wordt begrensd door de Zuilense ring aan de noordkant, het Amsterdamrijnkanaal aan de noord-oostkant, en rijksweg A2 aan de westkant en het spoor Utrecht – Woerden aan de zuidkant.

Het bestemmingsplan richt zich oorspronkelijk op het planologische beheer van het plangebied in de komende 10 jaar, waarin de voorzienbare, wenselijke, voldoende concrete en onderbouwde ontwikkelingen een plek zullen krijgen en waarin ruimte geboden moet worden voor revitalisering. Het bestemmingsplan is vooral een actualiseringsplan, maar ook een toekomstgericht plan dat inspeelt op de wensen van gebruikers en omwonenden van het plangebied. De voorheen geldende bestemmingsplannen boden op veel plaatsen ruime bouw mogelijkheden. Deze plannen zijn echter verouderd en gelden voor een groot deel van het plangebied niet meer. Uit onderzoek is gebleken dat de ruime bouw mogelijkheden uit de voorheen geldende bestemmingsplannen niet uitvoerbaar zijn.

Intensivering van de bedrijvigheid in Lage Weide is, binnen de grenzen die het bestemmingsplan stelt, wenselijk. Lage Weide moet zich kunnen blijven ontwikkelen. Daarbij is het van groot belang dat het bedrijventerrein voldoende bereikbaar is. Dit bepaalt mede de waarde van het terrein en is van belang voor vestigingsmogelijkheden van nieuwe bedrijven. Het doel van de nieuwe vaststelling van het bestemmingsplan is het herstellen van het eerder vastgestelde bestemmingsplan naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, waarbij het bestemmingsplan uit 2014 werd vernietigd.

Overzicht voorgaande fasen

Er zijn meerdere gesprekken geweest met de appellanten. Het concept vaststellingsrapport is ter informatie toegezonden aan de verschillende appellanten, na een mondelinge toelichting.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad Utrecht, de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Beslispunt

- 1 In te stemmen met het vaststellingsrapport en de daarin opgenomen conclusies naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 juni 2016 over het op 17 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan;

Argumenten

- 1.1 Het vaststellingsrapport bevat de onderbouwing van de wijzigingen, waaronder de bespreking van de gronden die voor de Afdeling Bestuursrechtspraak aanleiding waren om het bestemmingsplan te vernietigen.

De Afdeling Bestuursrechtspraak (verder: de Afdeling) heeft vastgesteld dat het bestemmingsplan Lage Weide (2014) op een aantal onderdelen (onder meer begrenzing uitbreidingsruimte, geurregeling en regeling individuele bedrijven) gebreken bevat. Gelet op de systematiek van het plan en de aard en omvang van de gebreken heeft de Afdeling het plan destijds geheel vernietigd. De Afdeling heeft de gemeente de opdracht gegeven de gebreken te herstellen door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met een verbeterde motivering en met de inhoudelijke aanpassing van enige onderdelen. Als voorlopige voorziening heeft de Afdeling in haar uitspraak bepaald dat het bestemmingsplan – met uitzondering van enkele bepalingen – in werking treedt om te voorkomen dat er geen bestemmingsplan voor Lage Weide zou gelden.

Doel van het bestemmingsplan Lage Weide is en blijft – naast een actualisatie van het bestemmingsplan- het bieden van ontwikkelruimte. In het bestemmingsplan is voor ieder bedrijf een uitbreidingsruimte van 10% geboden. Daarboven wordt door middel van een afwijkingsmogelijkheid 170.000m² bvo beschikbaar gesteld voor verdere ontwikkelingen. Met de reparatie van het bestemmingsplan blijven de genoemde uitbreidingsmogelijkheden bestaan. Opgemerkt wordt dat overkappen en overbouwen van bedrijfsgronden in dit systeem niet leidt tot een uitbreiding van bedrijfsvloeroppervlak.

Het vaststellingsrapport bevat een bespreking van de punten die in de uitspraak van de Afdeling naar voren zijn gekomen. In hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport worden twee algemene thema's besproken en in hoofdstuk 3 worden de overige beroepsgronden besproken die leidden tot de vernietiging van het bestemmingsplan.

- 1.2 De wijzigingen betreffen verbeteringen die noodzakelijk zijn in verband met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is op onderdelen de motivering van het bestemmingplan aangescherpt, en zijn meer technisch inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. De doelstelling van het bestemmingsplan Lage Weide blijft overeind.

Bij de vaststelling is ervan uitgegaan dat bestaande bebouwing en bestaand gebruik worden bestemd en dat bedrijven uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Om een goede kwaliteit van het leefmilieu in omliggende woonwijken te behouden, is bij het toestaan van bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een inwaartse milieuzonering. De onderlinge afstand tussen woningen en bedrijven moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Door het opnemen van een geurregeling wordt onnodige overlast voor de omliggende woonwijken voorkomen.

In het vaststellingsrapport worden de door de Raad van State genoemde gebreken besproken en wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan Lage Weide wordt aangepast. De doelstelling van het bestemmingsplan, de uitspraak van de Raad van State, de aangescherpte motivering op onderdelen en de technische verbeteringen komen in hoofdstuk 1, respectievelijk 2 en 3 van het vaststellingsrapport aan de orde.. Voor de centrale thema's Geur en Uitbreidingsruimte voor bedrijven (hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport) zijn aanvullende geur- en verkeersonderzoeken (bijlagen 3 en 15 bij plantoelichting) uitgevoerd, die een verbetering geven van de onderbouwing van het bestemmingsplan. Voor de concrete inhoudelijke aanpassingen wordt korthedshalve

verwezen naar het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het op 17 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 2.1 De wijzigingen betreffen noodzakelijke verbeteringen in verband met een ontwikkeling die na de vaststelling op 17 juli 2014 plaatsvond.

Toelichting

Voor de Demkabocht is na vaststelling van het bestemmingsplan Lage Weide in 2014 een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. De plangrens overlapt het bestemmingsplangebied van Lage Weide. Om de grenzen van beide bestemmingsplannen op elkaar aan te laten sluiten en ervoor te zorgen dat er sprake blijft van een uniforme regeling voor de Demkabocht is het noodzakelijk het plangebied van het bestemmingsplan Lage Weide iets te verkleinen. Het betreft een klein deel van het Amsterdam Rijnkanaal.

Beslispunt

- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 3.1 Voor het verhaal van kosten is geen aanleiding.

Er is sprake van een actualiseringsplan. Een exploitatieplan is aan de orde, indien sprake is van een ontwikkelingsplan, waarbij kostenverhaal bij particuliere grondeigenaren in het gebied aan de orde is. Gezien het voorgaande is op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist is voor dit bestemmingsplan.

Beslispunt

- 4 Het bestemmingsplan Lage Weide dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA02.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA02.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 4.1 Met de vaststelling van dit bestemmingsplan voldoet de gemeenteraad aan de opdracht van de bestuursrechter.

Zie: de beslispunten 1 en 2 en de onderbouwing daarvan.

- 4.2 Het bestemmingsplan is nodig om over een actueel juridisch planologisch kader te beschikken.

Om initiatieven te kunnen toetsen is het wenselijk om over een actueel en toekomstgericht bestemmingsplan te beschikken. Dit biedt rechtszekerheid voor belanghebbenden en maakt ontwikkelingen in het gebied Lage Weide mogelijk. Zonder het bestemmingsplan Lage Weide uit 2014 ontbreekt een juridisch planologisch kader voor Lage Weide.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Boer, S.G.R. de (Steven)
Kenmerk	4099407
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan "Lage Weide"

besluit

- 1 In te stemmen met het vaststellingsrapport en de daarin opgenomen conclusies naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 juni 2016 over het op 17 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan;
- 2 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het op 17 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan aan te brengen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Lage Weide dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA02.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA02.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen