

Vaststellingsrapport

Herstel bestemmingsplan Lage Weide

November 2023

Inhoud vaststellingsrapport

Hoofdstuk 1 Algemeen	4
1.1 Bestemmingsplan Lage Weide	4
1.2 De uitspraken van de Raad van State	4
1.3 Het hersteltraject	4
1.3.1 Ambtshalve aanpassingen	5
1.3.2 Ingekomen reacties	5
Hoofdstuk 2 Algemene aanpassingen	8
2.1. Geur (overwegingen 23.2, 27.3, 28.3, 29.1, 31, 32.1, 33.3 en 36.2 van de uitspraak van 21 september 2022)	8
2.2. Begrenzing uitbreidingsruimte	11
Hoofdstuk 3 Specifieke aanpassingen	13
3.1. Milieugroep Zuilen	13
3.1.1 Spoorweg (overweging 4.3 van de uitspraak van 29 juni 2016)	13
3.1.2 Luchtkwaliteit (overweging 4.8 en 4.8.1 van de uitspraak van 29 juni 2016)	13
3.1.3 Vergelijkbare installaties (overweging 4.23 van de uitspraak van 29 juni 2016)	14
3.1.5 Risicovolle inrichtingen (overweging 4.31 van de uitspraak van 29 juni 2016)	14
3.2. Theo Pouw B.V., Isotopenweg 15 tot en met 43	16
3.2.1 Toegestane bedrijfsactiviteiten (overweging 5.5 en 5.7 van de uitspraak van 29 juni 2016)	16
3.2.3. Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overweging 5.19 van de uitspraak van 29 juni 2016)	16
3.2.4 Uitsluiting bepaalde m.e.r. (beoordelings)plichtige activiteiten (overweging 5.31 van de uitspraak van 29 juni 2016)	17
3.3. Van Heezik Beheer B.V., locaties Ruimte weg, Atoomweg/Neutronweg	18
3.3.1 Locatie Ruimte weg (overweging 7.3 van de uitspraak van 29 juni 2016)	18
3.3.2 Locatie Atoomweg/Neutronweg (overweging 7.8 van de uitspraak van 29 juni 2016)	19
3.3.3. Bouwplan Van Heezik Neutronweg/Kernkade	20
3.4. Van den Heerik B.V., Sophialaan 5	21
3.4.1 Concreet bouwplan (overweging 8.3 van de uitspraak van 29 juni 2016)	21
3.5. Oskam en anderen, Uraniumweg 25, 27, Elektronweg 24, Niels Bohrweg 201	23
3.5.1 Uraniumweg 25 en 27	23

3.5.1.1. Garagebedrijf en verhuurbedrijf (overweging 9.2 van de uitspraak van 29 juni 2016).....	23
3.5.1.2. Kantoorruimte (overweging 9.4 van de uitspraak van 29 juni 2016).....	23
3.5.1.3. Stiho (overweging 9.5 van de uitspraak van 29 juni 2016)	24
3.5.3 Elektronweg 24 (overweging 9.11 van de uitspraak van 29 juni 2016)	24
3.5.4 Niels Bohrweg 201 (overweging 9.16 van de uitspraak van 29 juni 2016)	24
3.6. Uithoek B.V., Sophialaan 7	25
3.6.1 Maximale milieucategorie (overweging 10.6 van de uitspraak van 29 juni 2016).....	25
3.7. Meijbon B.V., Van Nieuwpoort B.V. en Bonder B.V., Kanaaldijk 15	26
3.7.1 Definitie recyclebedrijf (overweging 11.17 van de uitspraak van 29 juni 2016)	26
3.8. Strukton N.V. en anderen.....	27
3.8.1 Hoofdkantoor (overweging 12.7 van de uitspraak van 29 juni 2016 en overweging 53 van de uitspraak van 21 sept 2022)	27
3.8.3 Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overweging 12.13 van de uitspraak van 29 juni 2016).....	28
3.9. Jongeneel B.V. , Uraniumweg 1	30
3.9.1 Milieucategorie (overweging 13.3 en 13.4 van de uitspraak van 29 juni 2016)	30
3.10. Bewoner Kantonnaleweg	31
3.10.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf (overweging 13.14 van de uitspraak van 29 juni 2016)	31
3.11. De Trip, Sophialaan 7	33
3.11.1 Aanduiding Sophialaan 7A (overweging 50 van de uitspraak van 21 september 2022)	33
3.11.2 Bestemming bedrijfsactiviteiten (overweging 51.2 van de uitspraak van 21 september 2022)	33
3.12. Amres Kantorenfonds BV, Savannahweg 17	34
3.12.1 Uitbreidingsmogelijkheden kantoorgebouw (overweging 52 van de uitspraak van 21 september 2022).....	34
Bijlage 1: Verzoeken Van den Heerik en Van Heezik	35

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Bestemmingsplan Lage Weide

Op 17 juli 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Lage Weide” vastgesteld.

Dit bestemmingsplan actualiseert de planologische regeling voor het bedrijventerrein. Zoveel mogelijk is aangesloten bij de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van de gronden. Daarnaast voorziet het plan bij recht in beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Voor meer bedrijfsuitbreidingen zijn in het plan afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling die toekomstbestendig moet zijn voor zowel de bedrijven (ontwikkelingsruimte voor (zware) bedrijven) als de omwonenden (goed woon- en leefklimaat).

Het plangebied omvat de gronden van het industrieterrein Lage Weide. Het plangebied wordt begrensd door:

1. de Zuilense Ring aan de noordkant,
2. het Amsterdam-Rijnkanaal aan de noordoostkant,
3. de rijksweg A2 aan de westkant en
4. het spoor Utrecht-Woerden aan de zuidkant.

1.2 De uitspraken van de Raad van State

In een uitspraak van 29 juni 2016 heeft de Raad van State geoordeeld dat het bestemmingsplan op onderdelen gebreken bevat. Het bestemmingsplan is vernietigd en de raad is opgedragen een nieuw besluit te nemen. Op 29 november 2018 heeft de raad het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld met inachtneming van de uitspraak. De raad heeft niet opnieuw een ontwerpplan ter inzage gelegd. Het plan steunt op het ontwerpbesluit dat ook ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan uit 2014.

In een uitspraak van 21 september 2022 heeft de Raad van State geoordeeld over het bestemmingsplan van 29 november 2018. Volgens deze uitspraak is de in het bestemmingsplan opgenomen geurregeling wat betreft de gehanteerde invoergegevens onzorgvuldig tot stand gekomen. De Raad van State vindt de geurregeling bovendien onvoldoende transparant, omdat de beschikbare geurruimte voor bedrijven niet inzichtelijk is. De Raad van State vraagt daarom om een geurruimteboekhouding die telkens wordt geactualiseerd nadat een relevante wijziging van de geuremissie heeft plaatsgevonden. Gelet op de betekenis van de geurregeling voor het bestemmingsplan als geheel, heeft de Afdeling geen mogelijkheid gezien het bestemmingsplan gedeeltelijk te vernietigen. Het bestemmingsplan is daarom geheel vernietigd en de raad is opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van wat in de uitspraak is overwogen. In hoofdstuk 2 van dit vaststellingsrapport wordt ingegaan op de uitspraak en wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan is aangepast.

1.3 Het hersteltraject

Met de uitspraak van 21 september 2022 is de procedure bij de Raad van State beëindigd. De gemeenteraad heeft de opdracht gekregen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Indien de aard van het bestemmingsplan door dit besluit niet wijzigt, kan de gemeenteraad het bestemmingsplan direct vaststellen, zonder eerst een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Met het nieuwe besluit wordt de aard van het bestemmingsplan niet gewijzigd, zodat het bestemmingsplan in dit geval niet eerst in ontwerp ter inzage hoeft.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan opnieuw beroep worden ingesteld.

Voorafgaand aan de vaststelling zijn de partijen die beroep hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan van 29 november 2018 in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorgestelde herstel van het bestemmingsplan (informele participatie). De paragrafen 1.3.2 en 1.3.3 bevatten een overzicht van de ingekomen reacties en de wijze waarop deze reacties zijn verwerkt.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op algemene thema's die in de beroepsprocedures aan de orde zijn geweest. In hoofdstuk 3 worden specifieke aanpassingen behandeld aan de hand van individuele beroepsgronden.

1.3.1 Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve is het plangebied in 2018 ter plaatse van de Demkabocht in geringe mate verkleind, waardoor de plangrens één op één aansluit bij het eerder vastgestelde bestemmingsplan Demkabocht. Het betreft een deel van het water van het Amsterdam Rijnkanaal.

Daarnaast is de bestemmingsgrens ter hoogte van Elektronweg 16A gecorrigeerd, zodat het volledige bedrijfsperceel hier de bestemming "Bedrijventerrein" heeft.

Naar aanleiding van een aanpassing van de toegelaten bouwhoogte in de Kanaal-spoorzone is de bezonningsstudie aangepast (bijlage 11 bij de plantoelichting).

Tenslotte is de veiligheidsrisicocontour bij het (LPG) tankstation aan de Ruimteweg verkleind naar aanleiding van de aanpassing van (de vaste afstanden voor categoriale inrichtingen in) de Regeling externe veiligheid inrichtingen.

1.3.2 Ingekomen reacties

Het concept vaststellingsrapport, met het aangepaste bestemmingsplan en bijlagen is voorgelegd aan de partijen die eerder beroep hebben ingesteld tegen het vaststellingsbesluit uit 2018, met het verzoek een reactie te geven. De Trip, Milieugroep Zuilen en Amres Kantorenfonds B.V. hebben reacties ingediend.

1.3.3 Beoordeling van de reacties

- De Trip, Sophialaan 7

Lijst van geurrelevante inrichtingen met geuronderzoek

Op bladzijde 4 in het rapport van LBP|Sight "Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide" van 1 juni 2023 ontbreekt De Trip in tabel 2.1 Geurrelevante bedrijven met geuronderzoeken.

Reactie:

De Trip is abusievelijk niet meegenomen als geurrelevant bedrijf. In het rapport van LBP|Sight "Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide" van 20 oktober 2023 is de Trip toegevoegd.

Geurzoneboekhouding

Onduidelijk is wat wordt bedoeld met vergunde bedrijven. Er moet ook een geurzoneboekhouding worden bijgehouden voor andere bedrijven die geur kunnen veroorzaken.

Reactie:

Vergunde bedrijven als bedoeld in artikel 3.6.1, onder d, van de planregels zijn bedrijven waarvoor een omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in artikel 3.6.1, onder a, van deze regels. Dit betekent dat het hier niet gaat om vergunningverlening op grond van de Wet

milieubeheer. Voor de duidelijkheid zal worden toegevoegd dat de geurzoneboekhouding ook ziet op meldingen van beëindiging van geurrelevante bedrijfsactiviteiten in de zin van artikel 1.10, tweede lid, van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze meldingen hebben immers ook gevolgen voor de beschikbare geurruimte.

Artikel 3.6.1, onder d, wordt als volgt gewijzigd:

3.6.1 Omgevingsvergunning aspect 'geur'

(...)

- d. In het geurzonemodel worden vergunde nieuwe en gewijzigde geurrelevante bedrijven **en meldingen van beëindiging van geurrelevante bedrijfsactiviteiten** bijgehouden, zodat een actueel beeld blijft bestaan van de toebedeling van de beschikbare geurruimte. Op verzoek wordt inzicht gegeven in de voor een nieuw geurrelevant bedrijf beschikbare geurruimte. Hiertoe wordt een bestand met de actuele berekende cumulatieve geurbelasting op de zonetoetspunten ter beschikking gesteld.

Huidige bedrijfsactiviteiten

De bestaande bedrijfsactiviteiten worden nog steeds niet positief bestemd.

Reactie:

De bestaande en gemelde bedrijfsactiviteiten vallen binnen milieucategorie 4.1, zodat het bestemmingsplan in zoverre geen belemmering vormt voor uitvoering van deze bedrijfsactiviteiten. Vaststaat dat de gerealiseerde installatie een capaciteit heeft van meer dan 50 ton afvalstoffen per dag, zodat de in categorie D18.1 van het Besluit milieueffectrapportage opgenomen drempelwaarde wordt overschreden. Wij zijn van mening dat een overschrijding van deze drempelwaarde in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor het toestaan van deze bedrijfsactiviteiten is daarom op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – op- en overslagbedrijf' gelegd op het perceel Sophialaan 7.

In artikel 3 lid 1 sub b is toegevoegd:

<i>een bedrijf waar grond en bouwstoffen worden op- en overgeslagen, behorend tot maximaal milieucategorie 4.1</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf – op- en overslagbedrijf'</i>
--	---

- Milieugroep Zuilen

Dynamische verwijzing

Er is in artikel 3.6.1, onder b, van de planregels sprake van een dynamische verwijzing, waarbij een latere wijziging van de beleidsregels onderdeel wordt van de afweging. Een verwijzing naar beleidsregels die in de toekomst mogelijk veranderen, is onvoldoende rechtszeker.

Reactie:

In planregels mag worden verwezen naar beleidsregels die kunnen veranderen (de dynamische verwijzing). Wij verwijzen in dit verband naar de uitspraken van de Raad van State van 16 augustus 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:3142) en 9 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2837). Wij zijn dan ook van mening dat dit artikel niet in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

Richtafstand

Het hanteren van een te grote richtafstand maakt dat de toetscontour groter is en daarmee ten onrechte meer geurruimte wordt toebedeeld dan feitelijk nodig is. In bijlage 1 bij het

geurrapport (richtafstandbronnen) zijn bedrijven opgenomen zonder geuronderzoek, met een richtafstand. Onduidelijk is hoe deze lijst tot stand is gekomen en of rekening is gehouden met feitelijke activiteiten.

Reactie:

Bij het bepalen van de toegelaten cumulatieve geurbelasting bij de bedrijven zonder geuronderzoek is uitgegaan van een fictieve bijdrage die is gebaseerd op de SBI-code van het desbetreffende bedrijf. Er is dus niet uitgegaan van de feitelijke situatie. De maximaal aanvaardbare geurruimte kan daarmee groter zijn dan de feitelijk bestaande geurbelasting. In hetgeen naar voren is gebracht, zien wij geen aanknopingspunten dat wij onjuiste richtafstanden hebben gehanteerd.

In overweging 21.5 van de uitspraak van 21 september 2022 heeft de Raad van State geaccepteerd dat wij bij bedrijven zonder geuronderzoek van een fictieve bijdrage uitgaan. De geurcontour leidt tot een beperking van de totale geurbelasting in de omgeving van het industrieterrein in vergelijking met de situatie waarin deze contour niet was vastgesteld. De planregeling leidt niet tot een aantasting van de belangen van omwonenden.

Bijlage 1 bij geurbeleidsregels (Lijst niet-geurrelevante inrichtingen)

Bijlage 1 ontbreekt.

Reactie:

Deze bijlage is alsnog toegevoegd aan de beleidsregels.

Wijzigingen verbeelding

Eventuele wijzigingen op de verbeelding konden niet worden herleid.

Reactie:

De wijzigingen hebben betrekking op herstel van aanduidingen naar aanleiding van de beroepen van Strukton NV en anderen en Amres Kantorenfonds B.V..

- Amres Kantorenfonds B.V.

Amres heeft aangegeven zich te kunnen verenigen met het herstelbesluit, indien het in overeenstemming is met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Reactie:

Wij zijn van mening dat het herstelbesluit in overeenstemming is met hetgeen in de uitspraak is opgenomen.

Hoofdstuk 2 Algemene aanpassingen

Een aantal onderwerpen komt terug in de beroepen van verschillende appellanten. Deze onderdelen worden in dit hoofdstuk beschreven. Daarbij wordt zoveel mogelijk verwezen naar de relevante onderdelen van beide uitspraken.

2.1. Geur (overwegingen 23.2, 27.3, 28.3, 29.1, 31, 32.1, 33.3 en 36.2 van de uitspraak van 21 september 2022)

Verscheidene appellanten hebben beroepsgronden aangevoerd tegen de in het plan opgenomen geurregeling. Volgens de uitspraak van 21 september 2022 levert de geurregeling geen doorkruising op van de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde wet- en regelgeving. De vastgestelde contour leidt tot een beperking van de totale geurbelasting in de omgeving van het industrieterrein in vergelijking met de situatie waarin deze niet was vastgesteld. Deze beperking is voldoende om het woon- en leefklimaat in de omgeving van het industrieterrein te beschermen, zodat de cumulatieve geurruimte niet verder hoeft te worden beperkt.

Het bestemmingsplan is vernietigd, onder meer omdat de in het bestemmingsplan opgenomen geurregeling op een aantal onderdelen (invoergegevens en geurruimteboekhouding) onduidelijk was. Zo beschikten de gebruikers van gronden op het industrieterrein alleen over de initiële invoergegevens ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan (ontbreken geurruimteboekhouding). Onduidelijk was hoe de in tabel 2.1 van het rapport “Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide” van 16 juli 2018 weergegeven weegfactoren zijn vastgesteld. Dit rapport bevatte meer omissies (weegfactor De Heus, emissiedebiet, geurbron bij bierbrouwerij “Oproer”, afgastemperatuur AVR en samenvoeging van geurbronnen), waardoor het besluit van 29 november 2018 wat betreft de gehanteerde invoergegevens onzorgvuldig tot stand is gekomen. Bij de berekening van de geuremissie van Pouw is een onjuiste reductie van 50% voor de opslag van drijfvuil gehanteerd, omdat geen sprake is van een (volledig) inpanidige opslag.

Wijziging:

Alle bedrijven binnen het plangebied zijn geïnventariseerd en beoordeeld of ze als geurrelevant moeten worden aangemerkt. Met behulp van een geurzonemodel is de bestaande cumulatieve geurbelasting berekend als 98 percentielwaarde. Naar aanleiding van de uitspraak van 21 september 2022 heeft LBP Sight de bestaande cumulatieve geurbelasting opnieuw berekend. De resultaten zijn neergelegd in het rapport “Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide” van 20 oktober 2023. Bij de berekening van de geuremissie van Pouw is voor de opslag van drijfvuil geen reductie meer gehanteerd.

Uit dit rapport blijkt dat de cumulatieve geurbelastingcontouren vanwege bedrijven op Lage Weide (deels) over de woonwijk Zuilen liggen. De cumulatieve geurbelastingscontour die overeenkomt met maximaal $H=-1$ (lichte hinder), ligt vrijwel geheel buiten de woonwijk Zuilen.

Voor de beoordeling van de cumulatieve geurbelasting vanwege de bedrijven op Lage Weide is afzonderlijk geurbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de “Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide”. Belangrijke uitgangspunten van dit beleid zijn dat bestaande bedrijven op Lage Weide hun bedrijfsvoering moeten kunnen voortzetten en dat verslechtering van het geurklimaat in omliggende woonwijken moet worden voorkomen. De in de planregels opgenomen regeling voor geurhinder is zodanig aangepast dat nieuwe geurrelevante bedrijven alleen zijn toegestaan, wanneer geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt. Hiermee is

geborgd dat de in de afgelopen jaren bereikte verbetering van de geursituatie in Zuilen niet opnieuw zal verslechteren. Teneinde zekerheid te bieden over de maximaal toegelaten cumulatieve geurbelasting, is ervoor gekozen overschrijding van de vastgelegde contour niet mogelijk te maken, ook niet als de cumulatieve geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object buiten de contour niet meer zal bedragen dan $H=-1$ (lichte hinder) als 98 percentiel. Verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1, onder b, van de planregels kan daarmee niet leiden tot een wijziging van de vastgestelde contour. Deze contour kan alleen bij vaststelling van het bestemmingsplan worden gewijzigd of opgeheven. In verband met een optimaal gebruik van het industrieterrein voor nieuwe geurrelevante bedrijven is de contour bij de rijksweg A2 opgerekt tot de overzijde van de A2. Daarbij is in aanmerking genomen dat de A2 geen geurgevoelig object is en hier ook geen geurgevoelige objecten boven de A2 zijn toegelaten. Een oprekking van de contour is bij Zuilen, Elinkwijk, Werkspoorkwartier en Maarssen niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van geurgevoelige objecten. Bij de bevoegde afdeling van de gemeente wordt een geurruimteboekhouding bijgehouden. Hiermee worden vergunde nieuwe geurrelevante bedrijven bijgehouden, zodat een actueel beeld blijft bestaan van de toedeling van de beschikbare geurruimte. Een initiatiefnemer kan vooraf bij deze afdeling informeren of er nog geurruimte beschikbaar is. De toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4.5) is op dit onderdeel aangepast. De artikelen 1, 3.5 en 3.6.1 zijn als volgt gewijzigd:

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

(...)

1.5 aanvaardbare cumulatieve geurbelasting:

de cumulatieve geurbelasting van $H=-1$ zoals weergegeven in een in bijlage 5 van de planregels vastgelegde geurcontour, waarbuiten de cumulatieve geurbelasting vanwege de in het plangebied gevestigde bedrijven niet meer mag bedragen dan $H=-1$ (lichte hinder) als 98 percentiel.

(...)

1.36 cumulatieve geurbelasting van $H=-1$:

de hedonisch gewogen geurbelasting met een hedonische waarde van -1 als gevolg van alle geurrelevante inrichtingen gezamenlijk die gevestigd zijn binnen het plangebied. Deze wordt bepaald conform de methodiek zoals beschreven in de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide

(...)

1.45 geurrelevant bedrijf:

alle bedrijven met uitzondering van niet-geurrelevante bedrijven.

(...)

1.47 hedonisch gewogen geurbelasting:

geurbelasting op basis van hedonisch gecorrigeerde geuremissies, met als eenheid $ou_E(H)/m^3$.

(...)

1.61 Lijst van Niet-geurrelevante bedrijven:

de lijst zoals opgenomen in bijlage I van de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide, die de categorieën van bedrijven aangeeft die niet geurrelevant zijn.

(...)

1.63 *nieuw geurrelevant bedrijf:*

- a. geurrelevant bedrijf, met uitzondering van het geurrelevante bedrijf zoals dat ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan in overeenstemming met het Activiteitenbesluit milieubeheer (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) dan wel in overeenstemming met de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) in werking was;*
- b. de verandering van (de werking van) het geurrelevante bedrijf sinds de inwerkingtreding van dit plan, met uitzondering van de verandering die niet tot enige geuremissie leidt;*
- c. de wijziging van een niet-geurrelevant bedrijf in een geurrelevant bedrijf sinds de inwerkingtreding van dit plan.*

(...)

1.66 *overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting:*

een zodanige toename van de cumulatieve geurbelasting dat geen sprake meer is van aanvaardbare cumulatieve geurbelasting.

(...)

3.5 *specifieke gebruiksregels*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. (...);*
- b. nieuwe geurrelevante bedrijven zijn niet toegestaan;*
- c. (...);*
- d. (...);*

3.6 *Afwijken van de gebruiksregels*

3.6.1 *Omgevingsvergunning aspect 'geur'*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder b en een nieuw geurrelevant bedrijf toestaan, mits daarmee geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt.*
- b. Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan het bepaalde in de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide. Als deze beleidsregel wordt gewijzigd, wordt die wijziging in acht genomen;*
- c. De in sub a bedoelde geurruimte wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt de extra geurruimte als definitief toegevoegd beschouwd. Bij een onherroepelijke weigering van de omgevingsvergunning vervalt de reservering;*

- d. *In het geurzonemodel worden vergunde nieuwe en gewijzigde geurrelevante bedrijven en meldingen van beëindiging van geurrelevante bedrijfsactiviteiten bijgehouden, zodat een actueel beeld blijft bestaan van de toebedeling van de beschikbare geurruimte. Op verzoek wordt inzicht gegeven in de voor een nieuw geurrelevant bedrijf beschikbare geurruimte. Hiertoe wordt een bestand met de actuele berekende cumulatieve geurbelasting op de zonetoetspunten ter beschikking gesteld.*

2.2. Begrenzing uitbreidingsruimte

Verskillende appellanten hebben aangevoerd dat de in het plan opgenomen maximale uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing te beperkt zijn en dat de keuze voor de opgenomen begrenzing onvoldoende is onderbouwd.

Wijziging:

Naar aanleiding van de uitspraak van 29 juni 2016 heeft adviesbureau Royal HaskoningDHV de effecten in beeld gebracht van de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing voor het aspect verkeer (autobereikbaarheid). De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Rapportage Bestemmingsplan Lage Weide, Verkeersonderzoek BP Lage Weide" van 7 november 2017 (bijlage 3 bij de plantoelichting). Uit dit rapport volgt dat het toestaan van meer dan 16,8% uitbreidingsruimte aantoonbaar negatieve gevolgen zal hebben voor de verkeersafwikkeling rond Lage Weide. Deze negatieve gevolgen doen zich vooral voor op de afrit van de rijksweg A2 (terugslag). Gezien deze negatieve gevolgen achten wij een uitbreidingsmogelijkheid van meer dan 16,8% niet aanvaardbaar voor de bereikbaarheid van Lage Weide, en ook niet noodzakelijk voor de ontwikkeling van Lage Weide. Volgens de uitspraak van 21 september 2022 hoefde de raad niet meer uitbreidingsmogelijkheden te bieden.

Er zijn op Lage Weide bedrijfssituaties waarbij op onbebouwd terrein opslag- of productieactiviteiten plaatsvinden. De planregels maken het uitsluitend overkappen van onbebouwde terreinen reeds mogelijk; het gaat daarbij niet om extra brutovloeroppervlakte. Het brutovloeroppervlak ziet namelijk uitsluitend op gebouwen. Een gebouw is een overdekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, voor mensen toegankelijk bouwwerk. Een overkapping is veelal niet met wanden omsloten. In het geval dat men een overkapping met een of meer wanden wil omsluiten, geldt de regeling uit het bestemmingsplan voor gebouwen. In artikel 3.2.1, onder h, is verduidelijkt dat een overkapping die moet worden aangemerkt als gebouw, evenmin extra brutovloeroppervlakte met zich brengt, zolang geen extra bouwlaag wordt gerealiseerd.

De regels zijn daarnaast verduidelijkt op het punt van de procedure: extra brutovloeroppervlak wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt het extra bruto vloeroppervlak als definitief toegevoegd beschouwd. Bij de bevoegde afdeling van de gemeente wordt een boekhouding bijgehouden. Een initiatiefnemer kan vooraf bij deze afdeling informeren of er nog uitbreidingsruimte beschikbaar is.

Gelet hierop en bij afweging van alle betrokken belangen zijn wij van mening dat bij een toegestane groei van 16,8% brutovloeroppervlak voldoende uitbreidingsruimte wordt geboden.

De toelichting van het bestemmingsplan (paragrafen 4.2.2 en 5.2) is op dit onderdeel aangepast. De artikelen 3.2.1 en 3.4.4. zijn als volgt gewijzigd:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 3.1 onder e. mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;
- e. het bestaande aantal vierkante meters brutovloeroppervlak mag van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c. en d.;
- f. het bepaalde onder d. voor wat betreft de bouwhoogte geldt niet voor schoorstenen die op een dak van een gebouw worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' mag, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder d., de genoemde bouwhoogte worden verhoogd tot maximaal 45 meter onder de voorwaarden dat:
 - 1. de verhoging van de bouwhoogte tot maximaal 45 meter slechts mogelijk is voor maximaal 50% van het onder c. genoemde toegestane bebouwingspercentage, en;
 - 2. het gedeelte van het gebouw waarvan de bouwhoogte wordt verhoogd tot maximaal 45 meter moet minimaal op 20 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gesitueerd;
- h. het realiseren van een gebouw ter plaatse van bestaand bij het betreffende bedrijf behorende bedrijfsoppervlak aan buitenopslag en/of – productie, wordt niet aangemerkt als een toevoeging van bruto vloeroppervlak zoals genoemd onder sub e, mits:**
 - 1. het gebouw uitsluitend bedoeld is voor het overbouwen van de buitenopslag en/of – productie in 1 bouwlaag;
 - 2. de bebouwing een positieve bijdrage levert aan een efficiënt productieproces of een positieve bijdrage levert aan de milieuhygiënische uitstraling van het bedrijf;
 - 3. voldaan wordt aan sub c en d.
- i. bestaande bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a. t/m h, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

3.4.4 Omgevingsvergunning extra vierkante meters brutovloeroppervlak

- a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder e. voor het toestaan van extra brutovloeroppervlak, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. er in totaal voor het hele plangebied niet meer dan 170.000 m² brutovloeroppervlak mag worden toegevoegd;
 - 2. er geen onaanvaardbare aantasting van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de daar gevestigde bedrijven plaatsvindt door de vestiging van bedrijven die volgens de Lijst van Bedrijfsactiviteiten een indicatie 3G of 3P voor verkeer hebben;
 - 3. dit niet leidt tot milieuhygiënische bezwaren;
 - 4. de op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage' en 'maximum bouwhoogte' niet wordt overschreden;
- b. het in sub a genoemde extra brutovloeroppervlak wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt het extra bruto vloeroppervlak als definitief toegevoegd beschouwd. Bij een onherroepelijke weigering van de omgevingsvergunning vervalt de reservering.**

Hoofdstuk 3 Specifieke aanpassingen

In dit hoofdstuk worden alleen de beroepsonderdelen behandeld die hebben geleid tot aanpassing van de toelichting en/of de regels bij het bestemmingsplan. Beroepsgronden die ongegrond zijn verklaard worden hier vanzelfsprekend niet besproken.

De aanpassingen worden – in aanvulling op hoofdstuk 2 – per appellant besproken.

3.1. Milieugroep Zuilen

3.1.1 Spoorweg (overweging 4.3 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Appellant kan zich niet verenigen met de aanduiding 'spoorweg', die aan een gedeelte van de gronden tussen de spoordijk en het Amsterdam Rijnkanaal is toegekend.

De Raad van State stelt vast dat de aanduiding 'spoorweg' is toegekend aan een aantal gronden grenzend aan het Amsterdam-Rijnkanaal met de bestemming "Bedrijventerrein". Deze gronden grenzen aan de bestemming Verkeer-Railverkeer, die onder meer zijn bestemd voor railverkeer en goederenspooren, zodat een aansluiting kan worden aangelegd en het goederenvervoer van de bedrijven haar route via het hoofdspoor kan vervolgen. Gelet hierop en op het feit dat binnen de aanduiding "spoorweg" geen nadere beperking is opgenomen wat betreft het aantal, de situering en het gebruik van spoorwegen, staat, naar het oordeel van de Afdeling, niet vast dat deze spoorwegen onderdeel zijn van één of meer van de ter plaatse aanwezige inrichtingen. Hiermee staat evenmin vast dat het geluid vanwege deze spoorwegen wordt genormeerd door de maximale geluidgrenswaarden vanwege de geluidzone rond het industrieterrein. Het betoog van appellant dat de gemeente onvoldoende heeft onderbouwd dat het opnemen van de aanduiding 'spoorweg' uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is, slaagt, zodat de aanduiding 'spoorweg' binnen de bestemming Bedrijventerrein in strijd met artikel 3:2 en 3:46 van de Awb.

Wijziging:

De percelen waar in de bestaande situatie in de bedoelde zone grenzend aan het Amsterdam-Rijnkanaal spoor aanwezig is, zijn in het bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'spoorweg'. Dit spoor maakt deel uit van de ter plaatse gevestigde bedrijven. Het geluid van het spoor wordt – als onderdeel van de gehele bedrijfsvoering – genormeerd door de maximale geluidgrenswaarden vanwege de geluidzone rond het industrieterrein Lage Weide. Deze zone bepaalt de hoeveelheid spoor en de intensiteit van het gebruik. Door het gebruik van het spoor in de regels expliciet te koppelen aan de bedrijfsvoering wordt het toegelaten gebruik verduidelijkt.

Artikel 3.1. onder f is als volgt gewijzigd:

*ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg', een spoorweg met bijbehorende voorzieningen **als onderdeel van één of meer van de ter plaatse aanwezige bedrijven, een spoorwegemplacement daaronder niet begrepen.***

3.1.2 Luchtkwaliteit (overweging 4.8 en 4.8.1 van de uitspraak van 29 juni 2016)

De Raad van State geeft aan dat het standpunt van de gemeente dat uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat vanwege de wegen in Lage Weide ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof, en dat mede gelet op de zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan niet aannemelijk is dat vanwege de emissies van (toekomstige) bedrijven sprake zal zijn van een overschrijding van de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof, ontoereikend is gemotiveerd. Een nadere onderbouwing is noodzakelijk. Uit het onderzoek blijkt volgens de Afdeling

ook niet of en zo ja, op welke wijze de effecten van het scheepvaartverkeer in het onderzoek is betrokken.

Wijziging:

Naar aanleiding van de uitspraak heeft adviesbureau Arcadis de effecten in beeld gebracht van de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing voor het aspect luchtkwaliteit. Daarbij zijn ook de effecten van de emissies van (toekomstige) bedrijven en van het scheepvaartverkeer betrokken. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Luchtkwaliteitsonderzoek industrieterrein Lage Weide" van 16 november 2017. Uit dit rapport volgt dat de grenswaarden uit de Wet milieubeheer niet zullen worden overtreden, zodat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planvorming. De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.7) is aangepast aan de conclusie van dit nadere onderzoek. Het rapport is als bijlage 5 aan de toelichting gevoegd.

3.1.3 Vergelijkbare installaties (overweging 4.23 van de uitspraak van 29 juni 2016)

In artikel 3.4.3. van de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om silo's en vergelijkbare installaties op te richten tot maximaal 45 meter hoog. De gemeente heeft met de term 'vergelijkbare installaties' beoogd installaties die vergelijkbaar zijn met of verband houden met de werking van silo's, zoals transportbanden. Volgens de Afdeling volgt uit artikel 3.4.3. niet dat installaties een (functionele) verbinding moeten hebben met de toegestane silo's en ook anderszins is niet duidelijk wat onder 'installaties vergelijkbaar met een silo' moeten worden verstaan. Artikel 3.4.3. biedt daardoor volgens de Afdeling onvoldoende rechtszekerheid.

Wijziging:

Artikel 3.4.3. is als volgt gewijzigd:

3.4.3 Omgevingsvergunning silo's en vergelijkbare installaties

*Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder a. voor de bouw van silo's en **voor de werking daarvan verband houdende vergelijkbare installaties zoals transportbanden** met een bouwhoogte tot maximaal 45 meter onder de voorwaarde dat **de silo en daarmee verband houdende installatie** ~~dit noodzakelijk is voor en de silo/installatie~~ deel uitmaakt van de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf.*

3.1.5 Risicovolle inrichtingen (overweging 4.31 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Het externe veiligheidsonderzoek bespreekt de twee bestaande Bevi-inrichtingen in het plangebied Lage Weide. De Raad van State geeft aan dat in het onderzoek evenwel niet is ingegaan op de mogelijkheid om na afwijking van het bestemmingsplan nieuwe Bevi-inrichtingen toe te staan. Op basis van artikel 3.5 van de regels van het bestemmingsplan Lage Weide zijn Bevi-inrichtingen niet toegestaan, behoudens de bestaande Bevi-inrichtingen. Nieuwe Bevi-inrichtingen zijn alleen toegestaan na gebruikmaking van een afwijking van de gebruiksregels. In artikel 3.6.3 van de regels is deze bevoegdheid omschreven en zijn de voorwaarden voor nieuwvestiging aangegeven. In artikel 1 zijn Bevi inrichtingen omschreven als 'een bedrijf als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen'.

De Afdeling is van oordeel dat de raad bij het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3 (lid 3.6.3) van de planregels niet heeft afgewogen of deze in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden toegepast. Het plan is in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Als de gemeenteraad in een nieuw bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk wil maken met toepassing

van een afwijkingsbevoegdheid, zal de raad bij de vaststelling daarvan deze afwijkingsbevoegdheid moeten beoordelen. Bij algemene afwijkingsbevoegdheden die geen betrekking hebben op specifieke locaties, zoals hier het geval is, kan de raad volstaan met een afweging of deze in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kunnen worden toegepast.

Wijziging:

Het onderzoek Externe veiligheid (bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan) is naar aanleiding van het beroep gewijzigd. Deze nieuwe bijlage beschrijft de mogelijkheden van nieuwvestiging van Bevi-inrichtingen en gaat daarbij ook in op cumulatieve en domino-effecten. Uit de nadere analyse kan worden geconcludeerd dat nieuwvestigingen in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kunnen worden ingepast. De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.6.4) is eveneens aangevuld met de conclusie van dit nadere onderzoek.

Naast een gewijzigde bijlage (bijlage 4) en een aanvulling van de toelichting zijn aanvullende voorwaarden opgenomen in artikel 3.6.3. Dit artikel is als volgt gewijzigd:

3.6.3 Omgevingsvergunning Bevi- inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, onder c., ten behoeve van het vestigen van Bevi-inrichtingen, mits

- a. per geval van de betreffende Bevi-inrichting de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of, indien van toepassing, de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:*
 - 1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting, of*
 - 2. **buiten het bouwperceel van de Bevi-inrichting ~~daarbuiten~~** uitsluitend op gronden met de bestemming Groen, Verkeer, Verkeer – Verblijfsgebied of Water en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht, en*
- b. in de omgevingsvergunning voor het afwijken:*
 - 1. het groepsrisico wordt verantwoord en als aanvaardbaar wordt beschouwd;*
 - 2. **cumulatieve effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd, en***
 - 3. **domino-effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd.***

Paragraaf 4.6.4. van de toelichting is aangevuld met de volgende paragraaf:

‘De regels van het bestemmingsplan maken nieuwe Bevi-inrichtingen uitsluitend mogelijk na gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden. Uit een analyse van de ruimtelijke inpasbaarheid kan worden geconcludeerd dat de afwijkingsbevoegdheid in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden toegepast.’

3.2. Theo Pouw B.V., Isotopenweg 15 tot en met 43

3.2.1 Toegestane bedrijfsactiviteiten (overweging 5.5 en 5.7 van de uitspraak van 29 juni 2016)

a. Op het perceel Isotopenweg 15 zijn Sita Recycling en Pothuizen gevestigd. Volgens het bestemmingsplan is maximaal milieucategorie 4.2. toegestaan. Volgens de Raad van State heeft de gemeente miskend dat op het bedrijfsterrein van Pothuizen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die een groothandel in afval en schroot en een vuiloverslagstation overstijgen, gelet op de op de verwerking van metalen en schroot met behulp van een schrootschaar. Deze laatstgenoemde activiteit is een activiteit binnen de categorie 'metaal- en autos shredders' die onder milieucategorie 5.1. valt.

b. Op het perceel Isotopenweg 33 is een containerterminal gevestigd. In het bestemmingsplan zijn op dit perceel bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 4.1. Het gebruik van deze gronden voor op- en overslag van containers is echter volgens de Afdeling een activiteit die valt onder milieucategorie 4.2.

Wijziging:

a. *Op het perceel Isotopenweg 15 wordt een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen: 'specifieke vorm van bedrijf – metaal- en autos shredder'.*

In artikel 3 lid 1. sub b is toegevoegd:

<i>een bedrijf dat metalen en schroot verwerkt met behulp van een schrootschaar behorend tot maximaal milieucategorie 5.1</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf – metaal en autos shredder'</i>
---	---

b. *Op het perceel Isotopenweg 33 wordt een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen: 'specifieke vorm van bedrijf- containerterminal'.*

In artikel 3 lid 1. sub b is toegevoegd:

<i>een bedrijf voor de op- en overslag van containers behorend tot maximaal milieucategorie 4.2</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf – containerterminal'</i>
---	--

3.2.3. Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overweging 5.19 van de uitspraak van 29 juni 2016)

In artikel 3 lid 3.2.2. onder a van de regels van het bestemmingsplan zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan van maximaal 15 meter hoog. Dit is een algemene bouwregel voor het gehele bedrijventerrein. De Afdeling acht de keuze voor deze bouwhoogte onvoldoende onderbouwd, zeker in het licht van de omstandigheid dat het bedrijventerrein is bedoeld voor grootschalige, zwaardere bedrijvigheid waarbij vaak hogere bouwwerken worden gebruikt en dat op het bedrijventerrein de bouw van aanmerkelijk hogere gebouwen bij recht is toegestaan.

Wijziging:

Stedenbouwkundig is het aanvaardbaar wanneer de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde dezelfde maximale bouwhoogte hebben als de ter plaatse maximale toegestane bouwhoogte van gebouwen. Hier zijn een aantal uitzonderingen op. Kranen en schoorstenen zullen soms hoger zijn dan de ter plaatse maximale bouwhoogte. Voor deze bouwwerken wordt een uitzondering gemaakt. Voor bepaalde bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erfafscheidingen en palen en masten geldt dat deze een beperkte hoogte mogen hebben gezien hun functie. Voor deze bouwwerken wordt ook een uitzondering gemaakt.

Artikel 3, lid 2.2. is als volgt gewijzigd:

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. **de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte van gebouwen:**
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van schoorstenen niet meer dan 30 meter bedragen **indien de maximale bouwhoogte ter plaatse lager is;**
- e. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van antennemasten niet meer dan 55 meter bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van ~~haven~~kranen niet meer dan 30 meter bedragen, **indien de maximale bouwhoogte ter plaatse lager is;**
- g. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen.
- h. bestaande bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a. t/m g., mogen worden gehandhaafd, **verplaatst** en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

3.2.4 Uitsluiting bepaalde m.e.r. (beoordelings)plichtige activiteiten (overweging 5.31 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Artikel 3 lid 3.5 onder e is onvoldoende rechtszeker. Het is mogelijk dat gedurende de planperiode een wijziging wordt aangebracht in de bijlagen bij het besluit m.e.r. Door de directe koppeling in de planregels met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. kan dat met zich brengen dat de planologische mogelijkheden van gronden in het plangebied gedurende de planperiode worden gewijzigd of beperkt. Dit had volgens de Afdeling voorkomen kunnen worden door in de planregel duidelijk te maken van welke drempelwaarden moet worden uitgegaan, bijvoorbeeld door te verwijzen naar de drempelwaarden uit de bijlagen bij het Besluit m.e.r. zoals die op een bepaalde datum golden.

Wijziging:

Artikel 3.5. is als volgt gewijzigd:

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. (...);
- b. (...);
- c. (...);
- d. (...);
- e. **oprichting, uitbreiding en wijziging van inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan.**

3.3. Van Heezik Beheer B.V., locaties Ruimte­weg, Atoomweg/Neutronweg

3.3.1 Locatie Ruimte­weg (overweging 7.3 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Van Heezik B.V. kan zich niet verenigen met de in het bestemmingsplan voor haar bedrijfslocatie aan de Ruimte­weg opgenomen regeling. Op dat perceel had bij recht een grotere maximale bouw­hoogte moeten worden toegestaan dan in het plan is opgenomen. Weliswaar is in de planregels een afwij­kingsbevoegdheid opgenomen, waarmee op die locatie een maximale bouw­hoogte tot 30 meter kan worden toegestaan, maar de voorwaarden die aan deze afwij­kingsbevoegdheid zijn verbonden zijn volgens haar onduidelijk en onnodig beperkend. Ook is de noodzaak van deze voorwaarden onvoldoende onderbouwd.

Van Heezik wil op afzienbare termijn de hele bedrijfslocatie kunnen heront­wikkelen. Daarvoor is op de gehele bedrijfslocatie een hogere maximale bouw­hoogte noodzakelijk.

De Afdeling stelt dat de raad niet heeft gemotiveerd waarom het bij recht toestaan van dergelijke bebouwing op deze locatie steden­bouwkundig niet aanvaardbaar zou zijn. Hierbij betreft de Afdeling dat in de omgeving van de locatie Ruimte­weg slechts andere bedrijfsbebouwing en een hotel aanwezig zijn. Van een negatieve uitstraling voor het zicht vanaf een woon­wijk kan dan ook geen sprake zijn. Bovendien is in het plan voor het nabijgelegen hotel bij recht een bouw­hoogte van 30 meter toegestaan. Voorts ligt de locatie Ruimte­weg naast een verhoogde weg, die bebouwing op die locatie deels aan het zicht onttrekt.

Wijziging:

Na de uitspraak in beroep heeft Van Heezik B.V. het initiatief voor de Ruimte­weg verder geconcretiseerd (bijlage). Het betreft de bouw van een opslag – en distributiebedrijf. In het initiatief heeft de nieuwe bebouwing een bouw­hoogte van maximaal 35 meter. Het betreft grotendeels sloop– en nieuwbouw op de locatie.

Vanuit economisch perspectief geldt, dat er veel vraag is naar logistiek en dat een heront­wikkeling van panden die minder in de markt liggen, gewenst is. Vestiging van deze functie wordt vanuit dit beleid in beginsel gestimuleerd. Onder de voorwaarde dat het bouw­vlak aan de Ruimte­weg wordt gerespecteerd en de zone rondom het perceel een groene in­richting krijgt die aansluit op de overige groenzone om het perceel, kan met een rechtstreeks bestemde hogere bouw­hoogte voor het perceel worden ingestemd. Van belang is dat er een goede erfgrens wordt gerealiseerd die de groene kwaliteit van de omgeving versterkt. Hiervoor kan de erfgrens die bij het hotel is gemaakt, als referentie dienen. Vanwege de afstand tot andere bedrijfspercelen is van negatieve effecten op de omgeving geen sprake.

Realisering van het initiatief betekent een toename van het bestaande bruto vloeroppervlak met meer dan 10%. In de bestaande situatie is sprake van circa. 14.000 m² bvo. Het initiatief leidt tot een totaal bruto vloeroppervlak van circa 19.000 m² bvo. Dit betekent dat gebruik­maken van de 10% uitbreidingsruimte niet volstaat en gebruik moet worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen extra vierkante meters bvo van lid 3.4.4. van de regels van het bestemmingsplan. Wanneer Van Heezik B.V. een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning indient, kan er voorlopig een claim worden gelegd op een gedeelte van de 170.000 m² bvo uit artikel 3.4.4 (5.000 m²). Deze ruimte is nog beschikbaar (peildatum medio 2018).

De verbeelding is aangepast. Op het perceel aan de Ruimteweg 1 is rechtstreeks een maximale bouwhoogte toegestaan van 35 meter. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een groene inpassing van de bebouwing te waarborgen.

Aan artikel 3.2 is een sublid 3 toegevoegd en dit artikellid luidt als volgt:

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen op het perceel Ruimteweg 1 dat voorziet in een bouwhoogte van 35 meter en/of uitbreiding van de bestaande gebouwen, wordt niet verleend dan nadat een inrichtingsplan door de aanvrager is overlegd dat voorziet in de realisering en instandhouding van groen ter begeleiding van de perceelgrens.

3.3.2 Locatie Atoomweg/Neutronweg (overweging 7.8 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Op het perceel rust een aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 5.1'. Op het perceel zijn bedrijven van Van Heezik B.V. gevestigd en verhuurt appellant enkele gebouwen aan derden. Een aantal van deze bedrijven valt onder een lagere milieucategorie dan de minimale milieucategorie 3.2 die volgens het plan is toegestaan.

Volgens de Afdeling heeft de gemeente zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat doorslaggevende betekenis toekomt aan het feit dat de verschillende bedrijfsactiviteiten organisatorisch gezien deel uitmaken van één overkoepelende groep. De gemeente miskent hiermee dat de verschillende bedrijfsactiviteiten behoren tot individuele gevestigde bedrijven die elk zelfstandig hun specifieke activiteiten ontplooiën en waarvoor in sommige gevallen aparte vergunningen zijn verleend. Ook heeft de gemeente miskent dat ook bedrijven van derden op de locatie activiteiten in lagere milieucategorieën ontplooiën. Door het opnemen van een minimale milieucategorie zijn de bedrijven van appellant en van derden niet als zodanig bestemd, terwijl de gemeente niet heeft beoogd deze activiteiten niet langer toe te staan.

Op een gedeelte van de locatie Atoomweg/Neutronweg kan daarnaast, gezien de ligging van woonwijken, een hogere milieucategorie dan 5.1. worden toegestaan, namelijk 5.2.

Wijziging:

Op een deel van het schiereiland Atoomweg/Neutronweg kan inderdaad gezien de afstand tot omliggende woonwijken een hogere milieucategorie dan 5.1 worden toegestaan. Tevens is geconstateerd dat op het perceel ook bedrijven in bedrijfscategorie 2 zijn gevestigd.

Op de verbeelding wordt op deze percelen de aanduidingen '2 tot en met 5.1' of '2 tot en met 5.2' gelegd.

Daarnaast is een nieuwe afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. In het havengebied is er voor gekozen om vooral de wat zwaardere bedrijven die gebruik maken van de havens, toe te laten. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit beschreven. Vandaar dat op deze percelen in het havengebied oorspronkelijk een minimale milieucategorie van 3.2. is opgenomen. Er zijn echter percelen in dit gebied die geen gebruik kunnen maken van de havens omdat ze niet aan een laad- en loskade gelegen zijn. Voor deze situaties is het mogelijk om, onder voorwaarden, gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid voor het vestigen van een bedrijf met een lagere milieucategorie.

Er is een nieuw sublid toegevoegd aan lid 3.6 dat als volgt luidt:

3.6.7 Omgevingsvergunning lagere milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de minimale milieucategorie 3.2 zoals genoemd in de regel in 3.1 onder a en toestaan dat er een bedrijf in milieucategorie 3.1. of lager wordt gevestigd, mits:

- a. de gronden waarop het bedrijf zich wil vestigen niet direct liggen aan een laad- en loskade of het goederenspoor, en*
- b. de vestiging van het bedrijf op deze gronden gebruik van een laad- en loskade of het goederenspoor op naburige kavels niet onmogelijk maakt.*

3.3.3. Bouwplan Van Heezik Neutronweg/Kernkade

Van Heezik heeft na vaststelling van het bestemmingsplan, in 2016, aangegeven dat hij bouwplannen heeft voor de huidige bebouwing aan Kernkade 7, 13, 15, 17, 21, 23, 53 en Kernkade 18, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36 (zie bijlage).

Het betreft de bouw van een vrieshal met daaronder een expeditie ruimte met daarbij behorende kantoorruimte. Het bouwplan dat als schetsplan is toegestuurd is beoordeeld en is passend binnen de regeling zoals deze in het bestemmingsplan Lage Weide is opgenomen. Voor een definitieve toets is het noodzakelijk dat Van Heezik een formele aanvraag om omgevingsvergunning indient.

Er is in zoverre geen wijziging van het bestemmingsplan nodig.

3.4. Van den Heerik B.V., Sophialaan 5

3.4.1 Concreet bouwplan (overweging 8.3 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Van den Heerik B.V. kan zich niet verenigen met de in het plan voor haar bedrijfslocatie aan de Sophialaan opgenomen regeling. Bij de vaststelling van het plan is ten onrechte geen rekening gehouden met een concreet bouwplan. Van den Heerik B.V. wijst erop dat zij voornemens is twee nieuwe hallen voor de distributie van goederen te bouwen op haar bedrijfslocatie, maar dat het bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden biedt om dit bouwplan te realiseren. De gewenste hallen zijn volgens Van den Heerik B.V. noodzakelijk voor haar bedrijfsvoering en dienen ter overkapping van de opslag van goederen die op haar terrein reeds plaatsvindt. In dit verband betoogt zij voorts dat het plan voorziet in een te laag maximaal uitbreidingspercentage voor uitbreidingen van het bruto vloeroppervlak van bedrijfsbebouwing en dat het maximale bebouwingspercentage van 60%, dat geldt voor haar perceel, te laag is.

De raad had naar het oordeel van de Raad van State bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening moeten houden met het initiatief van Van den Heerik B.V. en had daarbij ook het op genoemd perceel toegestane bebouwingspercentage moeten betrekken.

Wijziging:

Na de uitspraak in beroep heeft Van den Heerik B.V. het initiatief voor de Sophialaan verder geconcretiseerd (bijlage). Het betreft de bouw van twee nieuwe bedrijfshallen ten behoeve van opslag en distributie. De twee nieuwe bedrijfshallen hebben een bouwhoogte van 30 meter. De nieuwe bebouwing wordt deels gerealiseerd op de plek waar voorheen sprake was van buitenopslag. Op een ander deel vindt sloop en nieuwbouw plaats. Van den Heerik BV is op dit moment reeds op het perceel Sophialaan 5 gevestigd, en is een bedrijf dat zich richt op transport en logistiek.

Vervolgens is in augustus 2017 een vergunningaanvraag ingediend voor de bouw van een nieuwe hal op het perceel met een maximale hoogte van 12 meter. Deze initiatieven zijn met appellant besproken. Tenslotte is door appellant in oktober 2017 aangegeven dat bij een toekomstige ontwikkeling rekening moet worden gehouden met nieuwbouw op het perceel met een bouwhoogte van 36 meter, hetgeen afwijkt van eerder aangeleverde informatie ter beoordeling van het initiatief.

In het bestemmingsplan Lage Weide (2014) is voor de zone langs het Amsterdam Rijnkanaal op deze plek (zuidelijk deel ten zuiden van de Niels Bohrweg) een maximale bouwhoogte van 24 meter en bebouwingspercentage 60% opgenomen mede om de ruimtelijke impact voor Zuilen beperkt te houden. In deze zone speelt de bestaande bomenrij een belangrijke rol; er wordt daarom ook een strook van 10 meter vrijgehouden van bebouwing aan de zijde van het kanaal. De afstand tussen de grens van het bedrijfsperceel en de eerste woonbebouwing in Zuilen en het Springerpark bedraagt circa 140 meter.

Bedrijventerrein Lage Weide is op basis van gemeentelijk economisch beleid geschikt voor distributiebedrijven. Vestiging van deze functie wordt vanuit dit beleid gestimuleerd.

De bomenrij langs het kanaal aan de kant van Lage Weide schermde de bebouwing af. De hoogte van de bestaande bomen correspondeert met de bouwhoogte van 24 meter. Door de extra bouwhoogte terug

te leggen ten opzichte van de oeverlijn, wordt de impact ervan sterk verkleind. Bestaande distributiebedrijven op Lage Weide beschikken in enkele gevallen ook over een klein deel met een bouwhoogte van 30m (Hema, Kühne Nagele). Gelet op de afstand tot de woonbebouwing kan worden ingestemd met een hogere bouwhoogte voor dit perceel en een hoger bebouwingspercentage. Door bebouwing tot 30 meter uitsluitend vanaf een afstand van 50 meter vanaf het Amsterdam Rijnkanaal toe te laten is er voor de woonbebouwing aan de overzijde van het kanaal en de omliggende bebouwing geen sprake van een onaanvaardbare situatie. De hogere bebouwing is vanaf de overzijde van het kanaal beperkt zichtbaar en er zijn gelet op de grote afstand geen negatieve effecten op bezonning aan de Amsterdamsestraatweg. Een hogere bouwhoogte op dit perceel aan de zijde van de Sophialaan heeft ook geen onaanvaardbaar negatief effect op de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijfspanden. Bedrijfsbebouwing hoger dan 30 meter is op deze locatie niet aanvaardbaar vanwege de zichtbaarheid van de bebouwing.

Het nu voorliggende initiatief leidt tot een bebouwingspercentage van meer dan 60%. Gezien het nu voorliggende initiatief wordt een maximum bebouwingspercentage van 70% in dit geval aanvaardbaar geacht.

Realisering van het initiatief betekent een toename van het bestaande bruto vloeroppervlak met meer dan 10%. In de bestaande situatie is sprake van circa. 18.620 m² bvo bedrijfsbebouwing. Het initiatief leidt in totaal tot ongeveer 25.370 m² bvo. Dit betekent dat gebruikmaken van de 10% uitbreidingsruimte niet volstaat en gebruik moet worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen extra m² bvo van 170.000 m². Wanneer Van den Heerik B.V. een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning indient, kan er voorlopig een claim worden gelegd op een gedeelte van de 170.000 m² bvo uit artikel 3.4.4 (6.750 m²). Deze ruimte is nog beschikbaar (peildatum medio 2018).

De verbeelding is aangepast. Op het perceel Sophialaan 5 is een maximale bouwhoogte opgenomen van 30 meter vanaf een afstand van 50 meter van het Amsterdam Rijnkanaal en een maximum bebouwingspercentage van 70%.

3.5. Oskam en anderen, Uraniumweg 25, 27, Elektronweg 24, Niels Bohrweg 201

3.5.1 Uraniumweg 25 en 27

3.5.1.1. Garagebedrijf en verhuurbedrijf (overweging 9.2 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Het garagebedrijf en het verhuurbedrijf op het perceel Uraniumweg 25 en 27 zijn volgens de Afdeling ten onrechte niet in zijn geheel bestemd omdat de toegekende functieaanduidingen ('specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf') zich niet geheel uitstrekken over het noordelijke deel van de percelen.

Wijziging:

In het bestemmingsplan waren de genoemde bedrijven specifieke bestemd. Besloten is om deze 3.1 bedrijven op dit perceel in het algemeen toe te staan. Op het gehele perceel wordt daarom de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – 3.1 tot en met 5.2 gelegd. De specifieke aanduidingen komen hiermee in artikel 3 en op de verbeelding te vervallen.

3.5.1.2. Kantoorruimte (overweging 9.4 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Op het perceel Uraniumweg 27 is het hoofdkantoor van Oskam gevestigd. De bebouwing heeft een brutovloeroppervlak van 2500 m², daarvan is 1700 m² kantoorruimte verhuurd aan derden. Deze kantoorruimte is niet als zodanig bestemd. Verhuur van kantoorruimte aan derden valt niet onder artikel 3 lid 3.1 onder c., de termen 'ondergeschikt en daarmee samenhangend' impliceren immers dat het gebruik een functionele verbinding heeft met de bedrijfsactiviteiten die op het perceel door Oskam B.V. en anderen worden verricht. De verwijzing naar artikel 3 lid 3.6.4., waarin voorzien wordt in een afwijkingsbevoegdheid voor een zelfstandig kantoor leidt naar het oordeel van de Raad van State niet tot een ander oordeel nu daarmee het bestaande gebruik afhankelijk is gesteld van een andere toestemming.

Wijziging:

Uit dossieronderzoek is gebleken dat eerder een (tijdelijke) vergunning is verleend voor het gebruik als kantoor op het adres Uraniumweg 27. De verbeelding is hierop nu aangepast door de aanduiding 'kantoor' op het pand toe te voegen, met de toevoeging in de regels dat ten hoogste 1.700m² bvo voor deze functie mag worden gebruikt, zijnde de bestaande omvang van het kantoorgebruik. Artikel 3.1 onder d is als volgt gewijzigd:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (...);
- b. (...);
- c. (...);
- d. **zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte van het gebouw dat een kantoor aanduiding heeft, met dien verstande dat de maximale omvang van de zelfstandige kantoorfunctie voor Uraniumweg 27 ten hoogste 1.700m² bvo bedraagt;**

3.5.1.3. Stiho (overweging 9.5 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Op het perceel Uraniumweg 27 is een loods gevestigd die door Stiho wordt gebruikt als opslag voor een hout- en bouwmaterialenhandel. In de loods worden activiteiten uitgevoerd die vallen onder milieucategorie 3.1. Op het perceel rust de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- bedrijf van categorie 3.2. tot en met categorie 5.2'. Het gebruik van de loods is volgens de Afdeling niet als zodanig bestemd (zie ook onder 3.3.2).

Wijziging:

Op het perceel Uraniumweg 27 is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -3.1 tot en met 5.2' gelegd. Hiermee is het gebruik van de loods positief bestemd.

3.5.3 Elektronweg 24 (overweging 9.11 van de uitspraak van 29 juni 2016)

De bedrijfshal op het perceel Elektronweg 24 wordt gebruikt als oefenijbaan en de opslag ten behoeve van dit gebruik. Dit gebruik is ten onrechte niet bestemd, zo volgt uit de uitspraak van de Raad van State.

Wijziging:

Op het perceel Elektronweg 24 wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ijsbaan' gelegd.

In artikel 3 lid 1 sub b is toegevoegd:

<i>de bestaande ijsbaan, in bestaande omvang en functie, met de daarbij behorende opslag</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf - ijsbaan'</i>
--	--

3.5.4 Niels Bohrweg 201 (overweging 9.16 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Op het perceel is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 60%. Voor het overige deel van het bedrijventerrein geldt een bebouwingspercentage van 70% of hoger. De gemeente heeft gekozen voor een bebouwingspercentage van 60% vanwege de ligging tegenover de wijk Zuilen. Beoogd is te voorkomen dat langs het Amsterdam-Rijnkanaal aaneengesloten bebouwing ontstaat. Dit acht de Raad van State op zichzelf redelijk maar een bebouwingspercentage van 60% kan op zichzelf niet voorkomen dat de bebouwing zich concentreert langs de rand van het bouwvlak van het Amsterdam Rijnkanaal waardoor vanuit de wijk Zuilen zicht bestaat op aaneengesloten bebouwing. Gelet hierop heeft de gemeente zich in redelijkheid niet op het standpunt kunnen stellen dat een lager bebouwingspercentage gerechtvaardigd is, om te voorkomen dat ter plaatse sprake zal zijn van een aaneengesloten bebouwing langs het Amsterdam Rijnkanaal.

Wijziging:

Gezien de uitspraak van de Afdeling wordt op het perceel Niels Bohrweg 201 een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 70%.

3.6. Uithoek B.V., Sophialaan 7

3.6.1 Maximale milieucategorie (overweging 10.6 van de uitspraak van 29 juni 2016)

De gemeenteraad is er ten onrechte van uitgegaan dat op het perceel Sophialaan 7 een gipsfabriek behorend tot milieucategorie 4.1. gevestigd was. Op het perceel is een bedrijf gevestigd waar producten van gips worden vervaardigd. Een dergelijk bedrijf valt volgens de Raad van State onder milieucategorie 4.2.

Wijziging:

Alleen bestaande bedrijven in de zone langs het ARK die afwijken van milieucategorie 4.1 en hoger in categorie zijn, hebben een maatbestemming gekregen in die hogere milieucategorie zodat bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet. Een maatbestemming betekent dat naast de reguliere bestemming (in dit geval bedrijven tot en met milieucategorie 4.1) ook een specifiek bedrijf ter plaatse gevestigd mag zijn of een rechtsopvolger met eenzelfde soort bedrijf.

Op de verbeelding is op het perceel Sophialaan 7 naast de reguliere bestemming een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gipsproducten' gelegd (maatbestemming), omdat de omgevingsvergunning milieu van het voorheen hier gevestigde bedrijf nog geldt. In artikel 3.1 onder b wordt aan de tabel toegevoegd:

<i>een bedrijf waar producten van gips worden vervaardigd behorend tot maximaal milieucategorie 4.2</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf – gipsproducten'</i>
---	--

3.7. Meijbon B.V., Van Nieuwpoort B.V. en Bonder B.V., Kanaaldijk 15

3.7.1 Definitie recyclebedrijf (overweging 11.17 van de uitspraak van 29 juni 2016)

In artikel 1 lid 1.65 staat de volgende definitie:

Recyclebedrijf: een bedrijf gericht op het vervaardigen van cement- en betonwaren, alsmede betonmortel met behulp van persen, triltafels of bekistingstrillers, het opnieuw verwerken van afvalmaterialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden, en op- en overslag van goederen.

De Raad van State overweegt hierover dat de definitie te onbepaald is met betrekking tot de verhouding tussen de recyclewerkzaamheden en de betonmortelcentrale. De gemeenteraad heeft immers beoogd te regelen dat de betonmortelcentrale ook zelfstandig- dus los van de recyclewerkzaamheden- is toegestaan. De definitie is volgens de Afdeling in strijd met artikel 3:2 Awb.

Wijziging:

Op de verbeelding zijn om aan deze onduidelijkheid tegemoet te komen, op het perceel Kanaaldijk 15 de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – betonwarenbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – recyclebedrijf' gelegd. In artikel 3.1 onder b wordt aan de tabel toegevoegd:

<i>een betonmortelcentrale en/of betonwarenbedrijf behorend tot maximaal milieucategorie 5.2</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf – betonwarenbedrijf'</i>
--	--

Artikel 1 lid 1.65 is vernummerd naar artikel 1.73 en als volgt gewijzigd:

Een bedrijf gericht op het opnieuw verwerken van afvalmaterialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden, en op- en overslag van goederen.

3.8. Strukton N.V. en anderen

3.8.1 Hoofdkantoor (overweging 12.7 van de uitspraak van 29 juni 2016 en overweging 53 van de uitspraak van 21 sept 2022)

De gemeente heeft ten onrechte het hoofdkantoor van Strukton aangemerkt als aan de bedrijfsactiviteiten op Lage Weide ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte en is er ten onrechte van uitgegaan dat het hoofdkantoor als zodanig is bestemd.

Daarnaast is artikel 3 lid 3.1. aanhef en onder c van de regels, welke voorziet in regels over de verhouding tussen kantoorruimte en bedrijfsruimte in bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen, volgens de Raad van State onvoldoende rechtszeker. Bijvoorbeeld als Strukton voor een deel van het bedrijfsterrein de huur opzegt, zou de verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte drastisch veranderen (zonder kantoorruimte uit te breiden) en een van de opgenomen hoofdregel afwijkende verhouding daartussen zou niet langer worden beschermd door de in artikel 3 lid 3.1. onder c, onder 4 regeling voor bestaande situaties.

Wijziging:

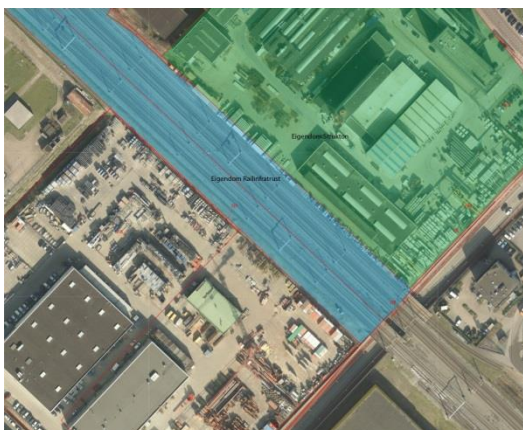
De kantoren op de percelen Westkanaaldijk 2 en Kanaaldijk 18 worden voor meer dan 80% gebruikt voor kantoordoeleinden. Het beleid zoals geformuleerd in paragraaf 5.8 van de toelichting van het bestemmingsplan geeft aan, dat indien kantoren voor 80% of meer worden gebruikt voor kantoordoeleinden, deze een kantooraanduiding krijgen. Zo zijn er op Lage Weide meerdere kantoren als zodanig aangeduid. Voor Strukton is dit in het verleden niet gedaan. Dit wordt alsnog aangepast.

*Artikel 3.1. sub c onder 4. is naar aanleiding van de uitspraak van 29 juni 2016 als volgt gewijzigd: 'Voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1, 2 en 3 mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd **en worden gewijzigd voor zover het deel bedrijfsruimte wordt vergroot.***

Met deze aanpassing kan de verhouding bedrijfsruimte/kantoorruimte worden gewijzigd.

3.8.2 Begrenzing bestemmingsvlak (overweging 12.10 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Aan een strook grond ten noorden van het spoor zijn niet de bestemming en aanduidingen toegekend die ook zijn toegekend aan de rest van het noordelijk deel van het bedrijfsterrein. De gemeente heeft de stelling dat dit gebruik niet als zodanig kon worden bestemd, omdat voor dit gebruik van de gronden (gronden niet in eigendom van Strukton maar in eigendom van eigenaar van het spoor) naast een hoofdspoorweg een vergunning op grond van de Spoorwegwet noodzakelijk is, volgens de Raad van State onvoldoende onderbouwd. Evenmin heeft de gemeente aannemelijk gemaakt dat deze vergunning niet zou kunnen worden verleend als Strukton die zou aanvragen, zodat deze vergunningplicht niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.



Het gaat om de strook grond aan de noordkant van het blauwe vlak.

Wijziging:

Het betreft gronden die in eigendom zijn van ProRail. Strukton kan niet zonder meer over deze gronden beschikken. Met de eigenaar van de grond, ProRail, is overleg gevoerd. ProRail heeft ook overleg gehad hierover met Strukton. ProRail geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de bestemming Bedrijventerrein op haar gronden.

De gronden hebben op de verbeelding de bestemming Bedrijventerrein gekregen.

ProRail geeft aan bezwaar te hebben tegen een door Strukton gewenste muur van 5 meter hoog op haar gronden. Deze muur, niet zijnde een erf- of terreinafscheiding, past binnen de bestemming Bedrijventerrein. Als eigenaar van de grond kan ProRail de bouw van deze muur tegenhouden.

3.8.3 Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overweging 12.13 van de uitspraak van 29 juni 2016)

a. Er is volgens de Raad van State onvoldoende onderbouwd dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde op grond van artikel 3 lid 3.2.2. onder a, maximaal 15 meter mogen bedragen. Op grote delen van het bedrijventerrein zijn hogere gebouwen toegestaan dan 15 meter.

b. De regeling voor havenkranen als bedoeld in artikel 3, 3.2.2. aanhef en onder f is tevens bedoeld voor reguliere kranen. Dit heeft de gemeente aangegeven ter zitting.

c. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde die afwijken van de regeling zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.2.2. van de regels van het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd en vernieuwd zolang de afwijking niet wordt vergroot. Volgens de gemeente zou hieronder ook moeten worden verstaan het verplaatsen van dergelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De Afdeling heeft geoordeeld dat onder deze bestaande matenregeling niet de mogelijkheid kan worden verstaan bouwwerken te verplaatsen, nu dat artikellid alleen spreekt over handhaven of vernieuwen en niet over verplaatsen.

Wijziging:

a. *Zie hiervoor de beantwoording bij punt 3.2.3.*

b. *Artikel 3, lid 2.2. onder f is als volgt gewijzigd:
in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van ~~haven~~kranen niet meer dan 30 meter bedragen.*

c. *Artikel 3, lid 2.2. onder h is als volgt aangevuld:*

*bestaande bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a. t/m g., mogen worden gehandhaafd, **verplaatst** en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.*

3.9. Jongeneel B.V. , Uraniumweg 1

3.9.1 Milieucategorie (overweging 13.3 en 13.4 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Op het perceel Uraniumweg 1 kan gelet op de afstand tot woongebied milieucategorie 5.2 worden toegekend. De op het perceel aanwezige groothandel in bouw- en houtmaterialen behorend tot milieucategorie 3.1, is volgens de Raad van State niet als zodanig bestemd (zie ook 3.3.2).

Wijziging:

Op het perceel Uraniumweg 1 lag de aanduiding bedrijf van categorie '3.2. tot en met 5.1'. Deze aanduiding is aangepast. Op het perceel Uraniumweg 1 is op de verbeelding de aanduiding bedrijf van categorie '3.1. tot en met 5.2' toegekend. Hiermee is de groothandel in bouw- en houtmaterialen positief bestemd.

3.10. Bewoner Kantonaleweg

3.10.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf (overweging 13.14 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Appellant is het niet eens met de regeling aan huis verbonden beroep of bedrijf zoals opgenomen binnen de bestemming Wonen. De gemeente heeft aangegeven dat niet is beoogd andere activiteiten toe te staan dan die zijn genoemd in de Lijst van bedrijven functiemenging. De term 'en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning inzake milieu noodzakelijk is' wekt verwarring op. De Raad van State oordeelt dat de zinsnede 'en bedrijfsactiviteiten' in artikel 11.3.1. onder c is in strijd met artikel 3:2 Awb.

Wijziging:

Lid 11.3.1., onder c, wordt als volgt aangepast:

11.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;*
- de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;*
- het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging ~~en bedrijfsactiviteiten~~ waarvoor geen omgevingsvergunning inzake het aspect milieu is vereist;*
- er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;*
- in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;*
- in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.*

3.10.2 Consumentenvuurwerk (overweging 14 van de uitspraak van 29 juni 2016)

In de Lijst van bedrijven functiemenging, die als bijlage bij de regels is toegevoegd, is de opslag van consumentenvuurwerk met een omvang van minder dan 10 ton volgens de Raad van Stateten onrechtvaardig aangemerkt als een bedrijf behorend tot categorie B. Een dergelijk bedrijf valt onder categorie C.

Wijziging:

In bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan wordt de Lijst van bedrijven functiemenging als volgt aangepast:

5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B C
--------	-------	---	---	----------------

3.10.3 Betonfabriek Kantonaleweg 1 (overweging 14.10 van de uitspraak van 29 juni 2016)

Aan het perceel Kantonnaleweg 1, eigendom van Strukton B.V., is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-betonfabriek' opgenomen. Ter zitting heeft Strukton aangegeven dat ter plaatse geen betonfabriek aanwezig is en dat gezien de huidige bedrijfsvoering het ook geen reëel scenario is dat een betonfabriek op deze locatie zal komen. Strukton heeft aangegeven te kunnen instemmen met een aanpassing van de aanduiding op het perceel, in die zin dat het geheel aan activiteiten ten behoeve van een betoncentrale mogelijk is, met uitzondering van de betoncentrale zelf.

Wijziging:

Strukton ziet af van de mogelijkheid ter plaatse een betonfabriek te vestigen, ondanks dat Strukton hier wel een milieuvergunning voor heeft. Voorgesteld wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – betonfabriek' te verwijderen van het perceel Kantonnaleweg 1. Op het perceel blijven bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste milieucategorie 3.2 mogelijk. Binnen deze categorie zijn de activiteiten ten behoeve van een betoncentrale wel mogelijk, zoals bijvoorbeeld het laten drogen van betondelen of opslag van materialen.

3.11. De Trip, Sophialaan 7

3.11.1 Aanduiding Sophialaan 7A (overweging 50 van de uitspraak van 21 september 2022)

Het perceel Sophialaan 7A heeft de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-gipsproducten'. Volgens De Trip moet deze aanduiding worden toegekend aan het perceel Sophialaan 7.

Wijziging:

De aanduiding is op de verbeelding verplaatst naar het perceel Sophialaan 7.

3.11.2 Bestemming bedrijfsactiviteiten (overweging 51.2 van de uitspraak van 21 september 2022)

Volgens de uitspraak was er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op 29 november 2018 geen sprake van een in rechte onaantastbare omgevingsvergunning voor het plaatsen van de keerwanden. Er was dus geen sprake van een bestaand recht dat in het bestemmingsplan moest worden vastgelegd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet wel rekening worden gehouden met initiatieven die voldoende concreet zijn, tijdig kenbaar zijn gemaakt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid op basis van de op dat moment beschikbare gegevens kan worden beoordeeld. De raad heeft niet deugdelijk onderbouwd waarom hij is voorbijgegaan aan het verzoek van De Trip om planologische medewerking.

Reactie:

De bestaande en gemelde bedrijfsactiviteiten vallen binnen milieucategorie 4.1, zodat het bestemmingsplan in zoverre geen belemmering vormt voor uitvoering van deze bedrijfsactiviteiten. Vaststaat dat de gerealiseerde installatie een capaciteit heeft van meer dan 50 ton afvalstoffen per dag, zodat de in categorie D18.1 van het Besluit milieueffectrapportage opgenomen drempelwaarde wordt overschreden. Wij zijn van mening dat een overschrijding van deze drempelwaarde in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor het toestaan van deze bedrijfsactiviteiten is daarom op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – op- en overslagbedrijf' gelegd op het perceel Sophialaan 7.

In artikel 3 lid 1 sub b is toegevoegd:

<i>een bedrijf waar grond en bouwstoffen worden op- en overgeslagen, behorend tot maximaal milieucategorie 4.1</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf – op- en overslagbedrijf'</i>
--	---

3.12. Amres Kantorenfonds BV, Savannahweg 17

3.12.1 Uitbreidingsmogelijkheden kantoorgebouw (overweging 52 van de uitspraak van 21 september 2022)

Abusievelijk is het bebouwingspercentage voor het perceel Savannahweg 17 niet verhoogd naar 70%. In het voorheen geldende bestemmingsplan was deze uitbreiding al mogelijk.

Wijziging:

Het bebouwingspercentage op de verbeelding is aangepast naar 70%.

Bijlage 1: Verzoeken Van den Heerik en Van Heezik

Groothandelsgebouw
unit A5.002
Stationsplein 45

Postbus 19265
3001 BG Rotterdam

t 010 217 93 30
f 010 217 93 31

info@bhwadvocaten.nl

PER MAIL
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Team Omgevingsrecht

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



DATUM
14 november 2016

ONDERWERP
Van den Heerik / Lage Weide
reactie op vragen gemeente

ONZE REFERENTIE
20140634

UW REFERENTIE
Bestemmingsplan Lage
Weide II

Geachte mevrouw,

Zoals u weet treed ik op als raadsman en gemachtigde van Van den Heerik Beheer Maatschappij BV te Broek op Langedijk, hierna aan te duiden als: "Van den Heerik".

Recent hebt u mij verzocht aan te geven welke ontwikkelingen (gaan) spelen bij Van den Heerik op de locatie aan de Sophialaan te Utrecht, opdat een en ander betrokken kan worden bij het opstellen van een nieuw voorontwerpbestemmingsplan Lage Weide.

Hoewel u hebt aangegeven dat u ernaar streeft de uitgangspunten van het eerder vastgestelde bestemmingsplan zo veel als mogelijk aan te houden, is vanuit de gemeente aangegeven dat de bereidheid bestaat om ontwikkelingen waar mogelijk positief te bestemmen. Ik heb begrepen dat wij in januari 2017 overleg zullen voeren over het voorontwerp om te bezien of dat plan in voldoende mate tegemoet komt aan de tegen het eerder vastgestelde bestemmingsplan aangevoerde beroepsgronden.

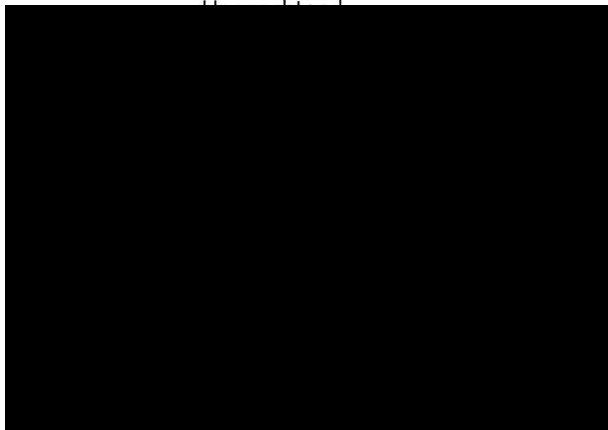
Hierbij ga ik op de voorgenomen ontwikkelingen in. Daarbij gaat Van den Heerik er vanuit dat door uw gemeente op juiste wijze gevolg zal worden gegeven aan de door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gegrond bevonden beroepsgronden van Van den Heerik tegen het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

Ontwikkelingen

1. Zoals u weet zijn ter plaatse een aantal gebouwen ten behoeve van op- en overslag aanwezig en. Daarnaast werd een groot deel van de percelen van Van den Heerik gebruikt ten behoeve van de buitenopslag van materialen (**bijlage 1**). Dat gebruik is beëindigd en het is Van den Heerik gebleken dat er in de markt meer en meer behoefte bestaat aan inpandige op- en overslag van goederen.

2. Het is uw gemeente bekend dat Van den Heerik twee nieuwe gebouwen ten behoeve van op- en overslag van goederen wenst te realiseren. Het betreft het zogenaamde gebouw M en gebouw J (**bijlage 2**). Gebouw M zal worden gesitueerd (bezien vanaf het kanaal) achter het bestaande gebouw C. De bouwhoogte bedraagt circa 30 meter. De daarbij behorende tussenbouw, welke aansluit op de bestaande gebouw in het midden van de percelen, kent een lagere bouwhoogte. Gebouw J kent ook een bouwhoogte van circa 30 meter en zal worden gesitueerd tussen het bestaande kantoor, gebouw K, en het bestaande gebouw H aan de zijde van het kanaal.
3. Deze nieuwbouw in deze omvang en met deze bouwhoogte is noodzakelijk voor een moderne en levensvatbare bedrijfsvoering. Echter, gelet op de huidige planregeling, welke de Raad van State reeds niet toereikend heeft geacht, zal de maximale bouwhoogte (24 m) en het maximale bebouwingspercentage (60%) slechts in geringe mate worden overschreden.
4. Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de aanwezige bomen, en de afschermende werking die daar vanuit gaat, op de gronden van Rijkswaterstaat langs het kanaal.
5. Van den Heerik heeft laten uitwerken hoe de locatie eruit zal gaan zien na de voorgenomen realisatie van gebouw M en J (**bijlage 3**).
6. Van den Heerik is van oordeel dat het bouwplan ter plaatse goed inpasbaar is en dat het toelaten ervan in overeenstemming is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Van den Heerik verzoekt uw gemeente dan ook het bouwplan bij recht toe te laten.

Ik ben u bij voorbaat erkentelijk voor de aan deze brief te besteden aandacht. Uw reactie zie ik graag tegemoet.



BIJLAGE 1

Ruimtelijkeplannen.nl

Home Een plan bekijken

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden

Beeldvorming | Ondergrond | Legenda | Kaartfilter | Transparantie

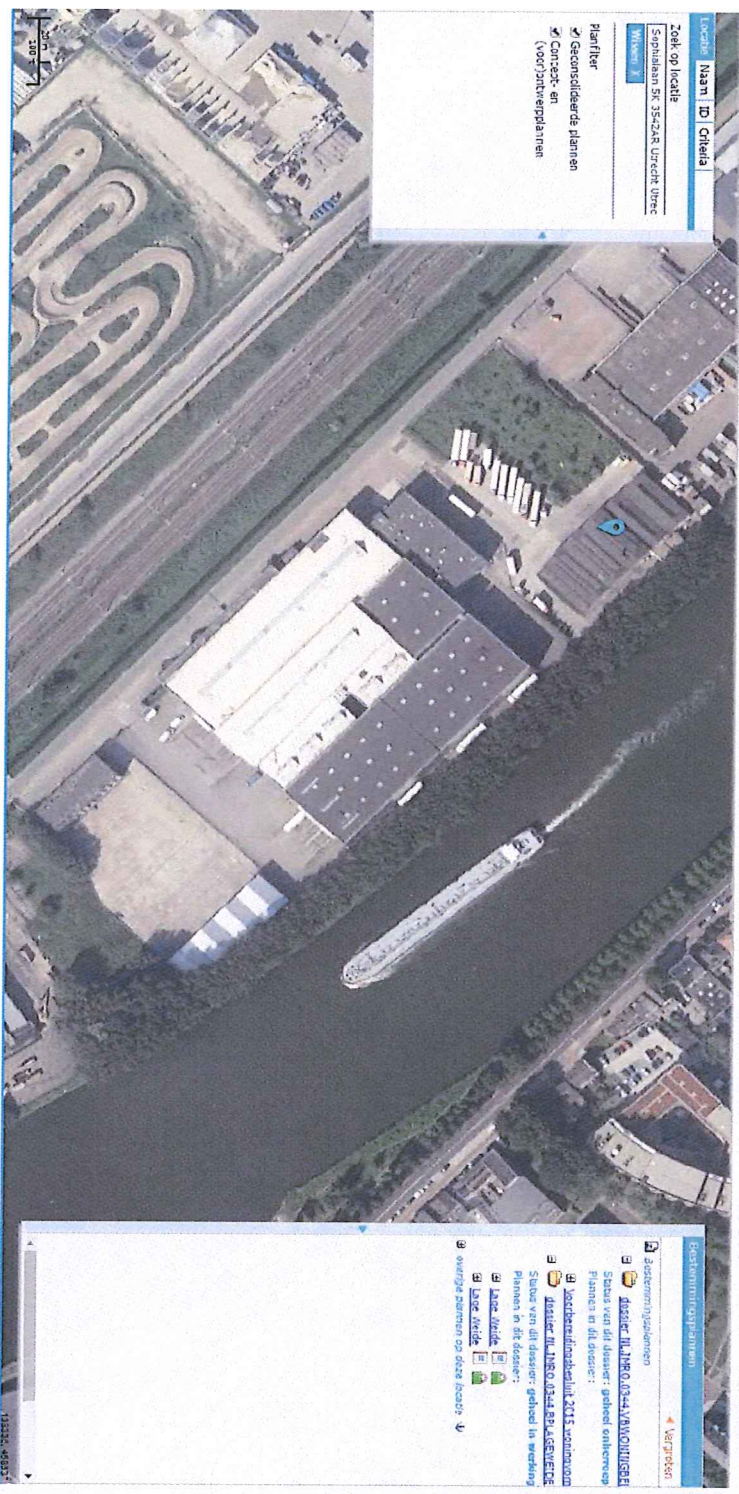
Locatie Naam ID Criteriën

Zoek op locatie
Sapinlaan 55-55-2A8 Utrecht Utrecht

Wissen

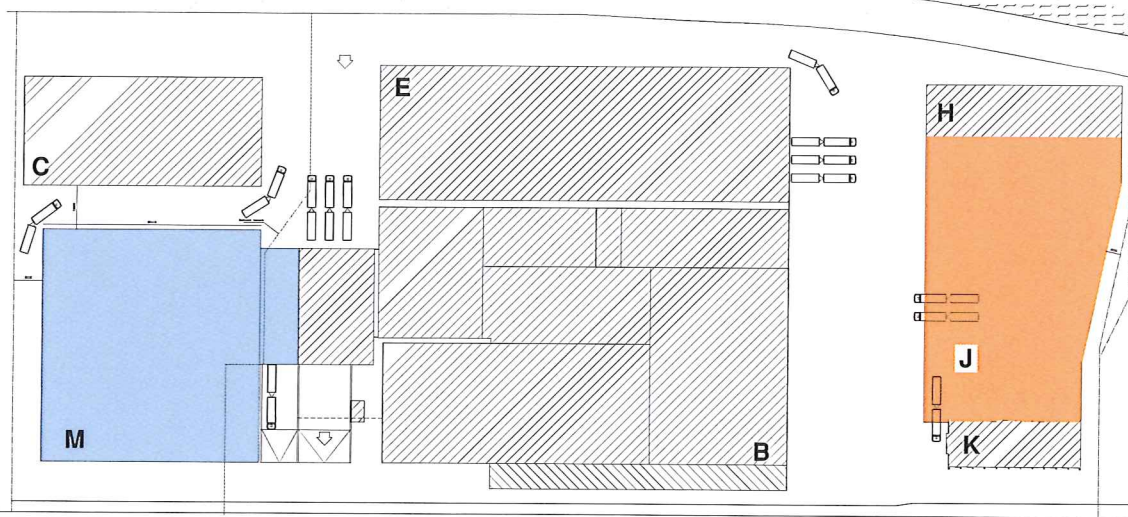
Planfilter

- ☒ Geconsolideerde plannen
- ☒ Concept- en voorlopige plannen



Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

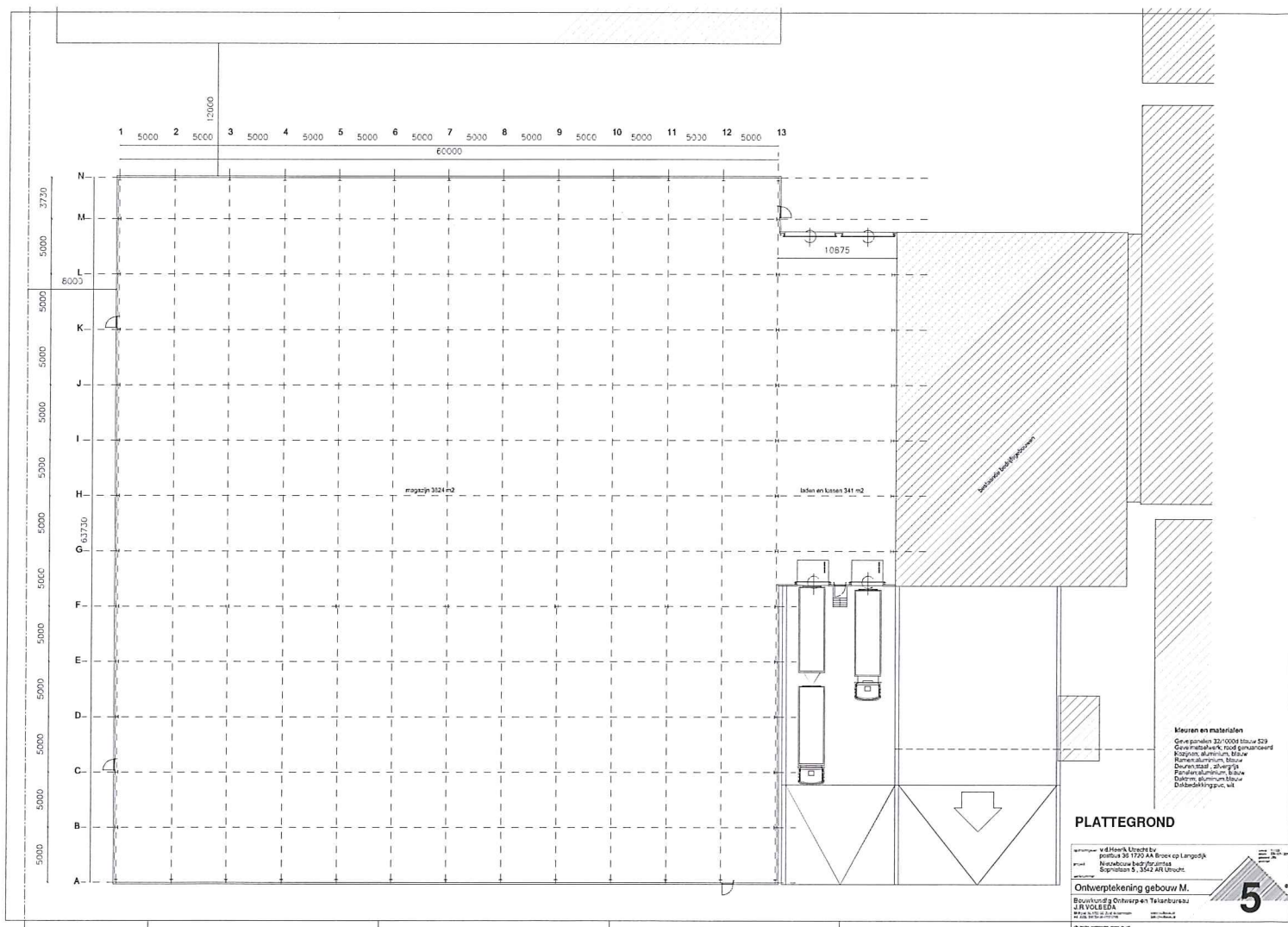
BIJLAGE 2

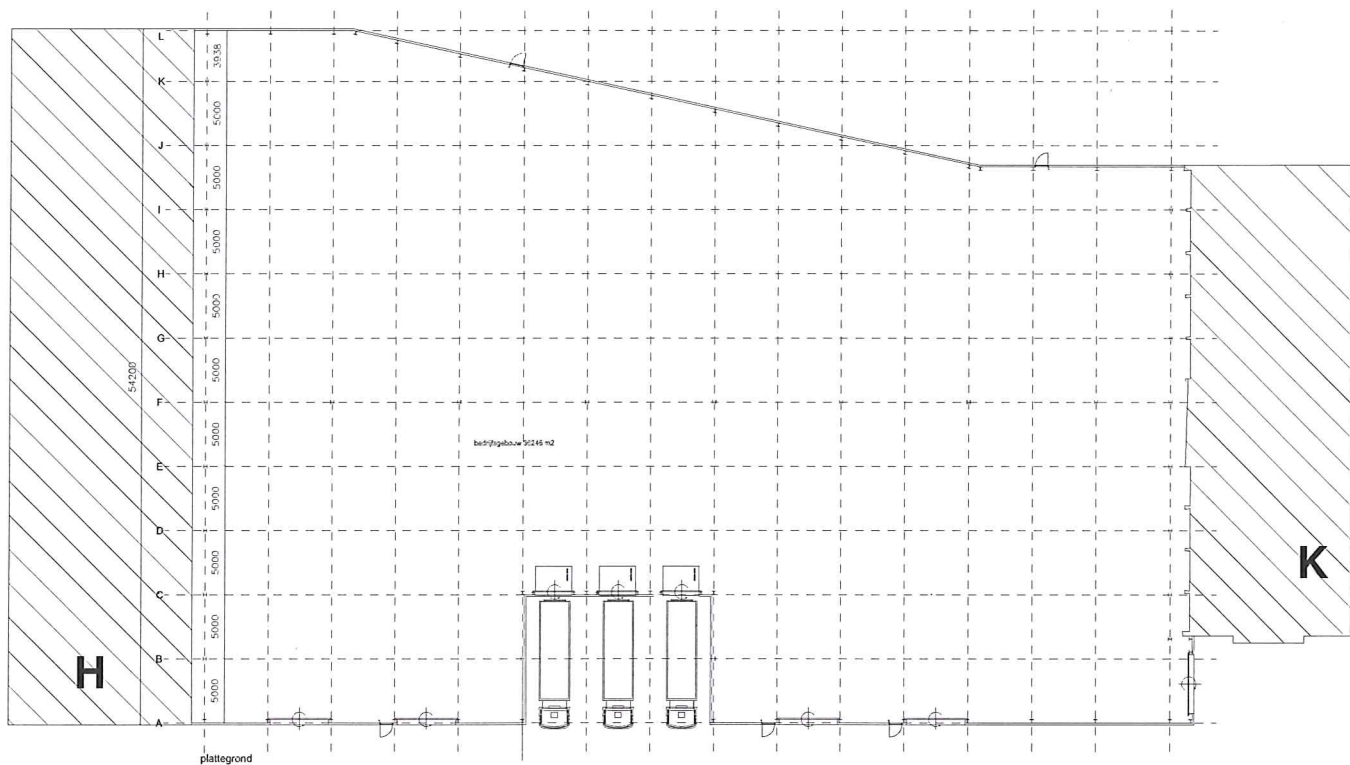


situatie

opdrachtgever	v.d. Heerik Utrecht bv		1:150 datum 27-10-2014 project AR groep
project	postbus 36 1720 AA Broek op Langedijk		
opdracht	Nieuwbouw bedrijfsruimtes J en M Sophialaan 5, 3542 AR Utrecht		
Ontwerptekening.			
Bouwkundig Ontwerp-en Tekeningbureau J.R.VOLBEDA			
Wijkpand 51-1720-00, Zuidoost-Buitenwijk nr. 2505-1000-00-00-00-00		www.volbeda.nl info@volbeda.nl	
alle rechten voorbehouden volgens de wet			

1



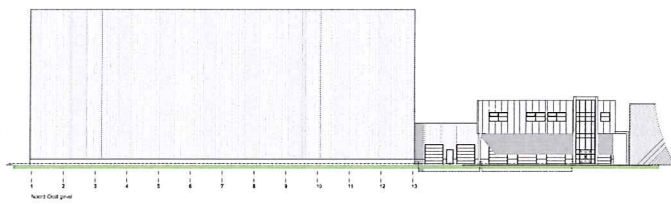
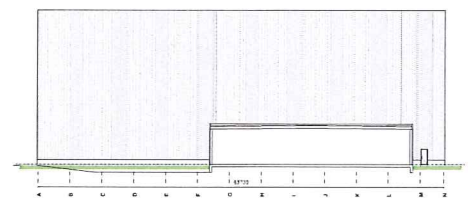
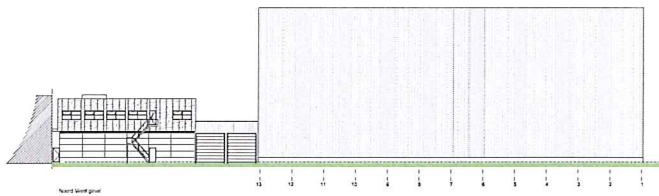
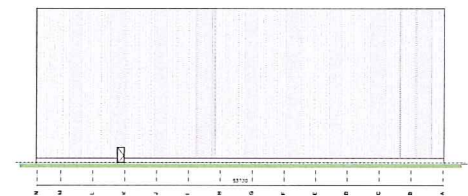
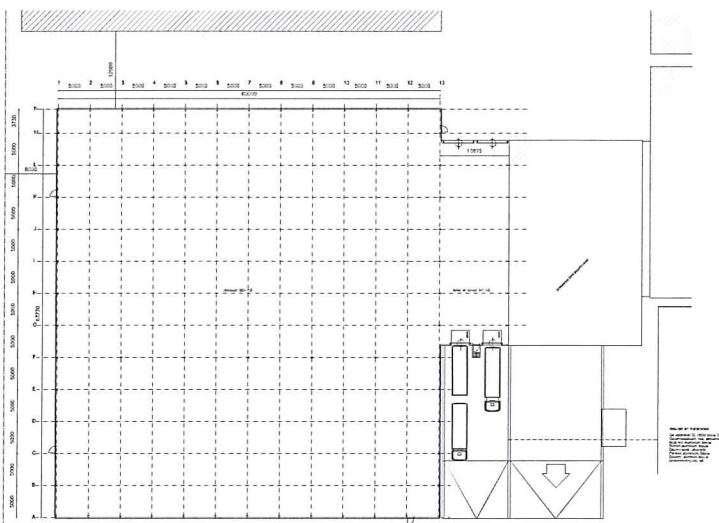


PLATTEGROND GEBOUW J

v.d. Hooft, Utrecht
 Postbus 30.170 AA Broek op Langedijk
 Telefoon 06-48747474
 E-mail: info@vdhooft.nl

Ontwerplegging gebouw J.
 Bouwplan en Ontwerplegging Tekeningen
 J.R. VOLEBEEK
 06-48747474
 06-48747474

2



Plattegrond en GEVELS 1:200 gebouw M

ontworpen door v.d. Meer & Ungher BV
projectnummer 1700 AA Broek op Langedijk
bestemmingsplan bestemmingsplan
bestemmingsplan 3.154-AM Utrecht

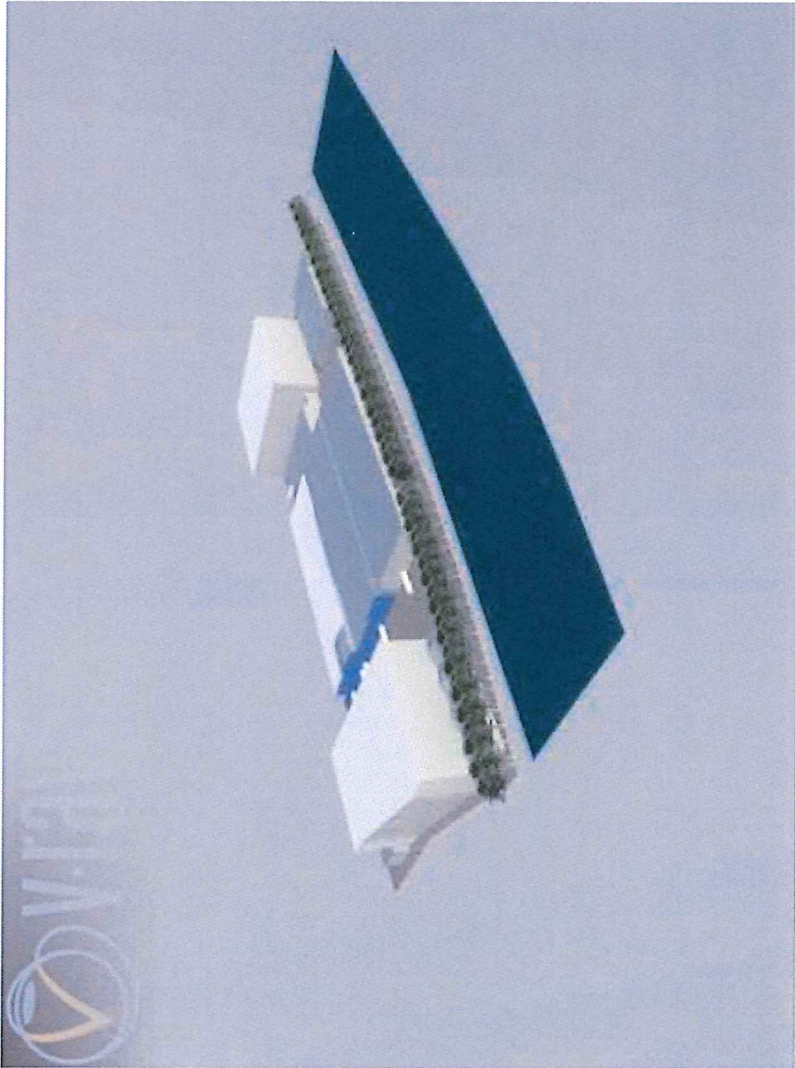
Ontwerplegging gebouw M.

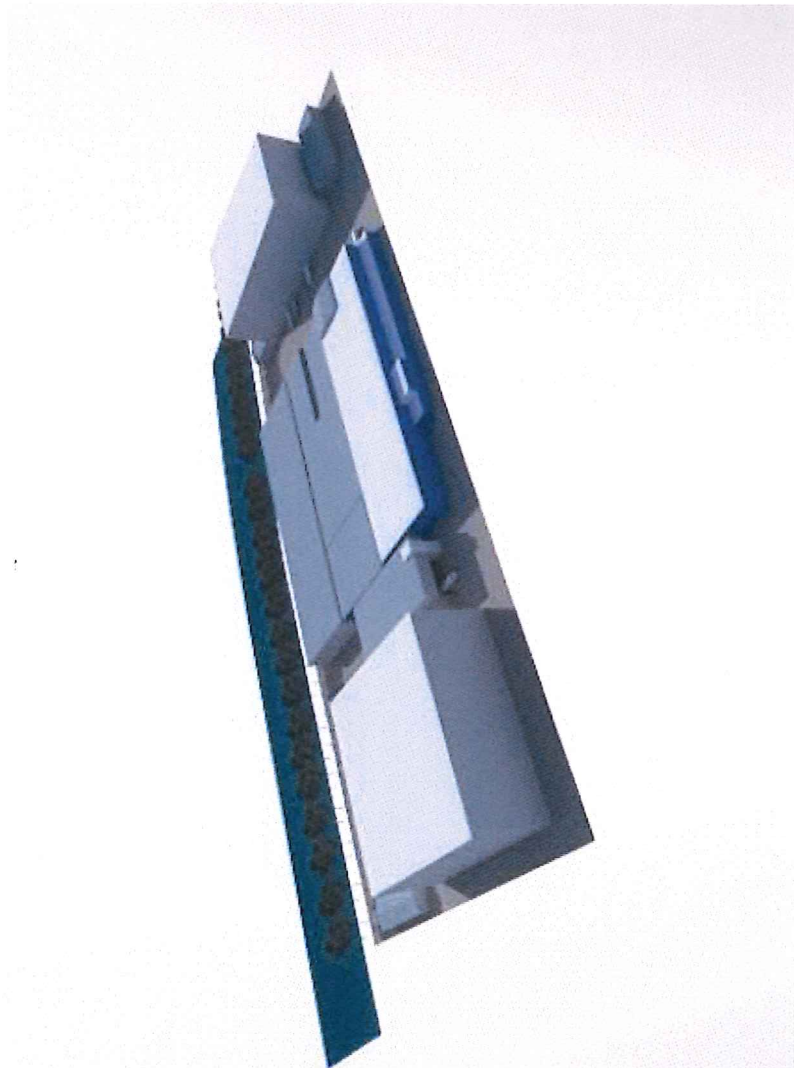
Stuvia.nl - Ontwerpen Tekenbureau
J.R. VOLBEEK

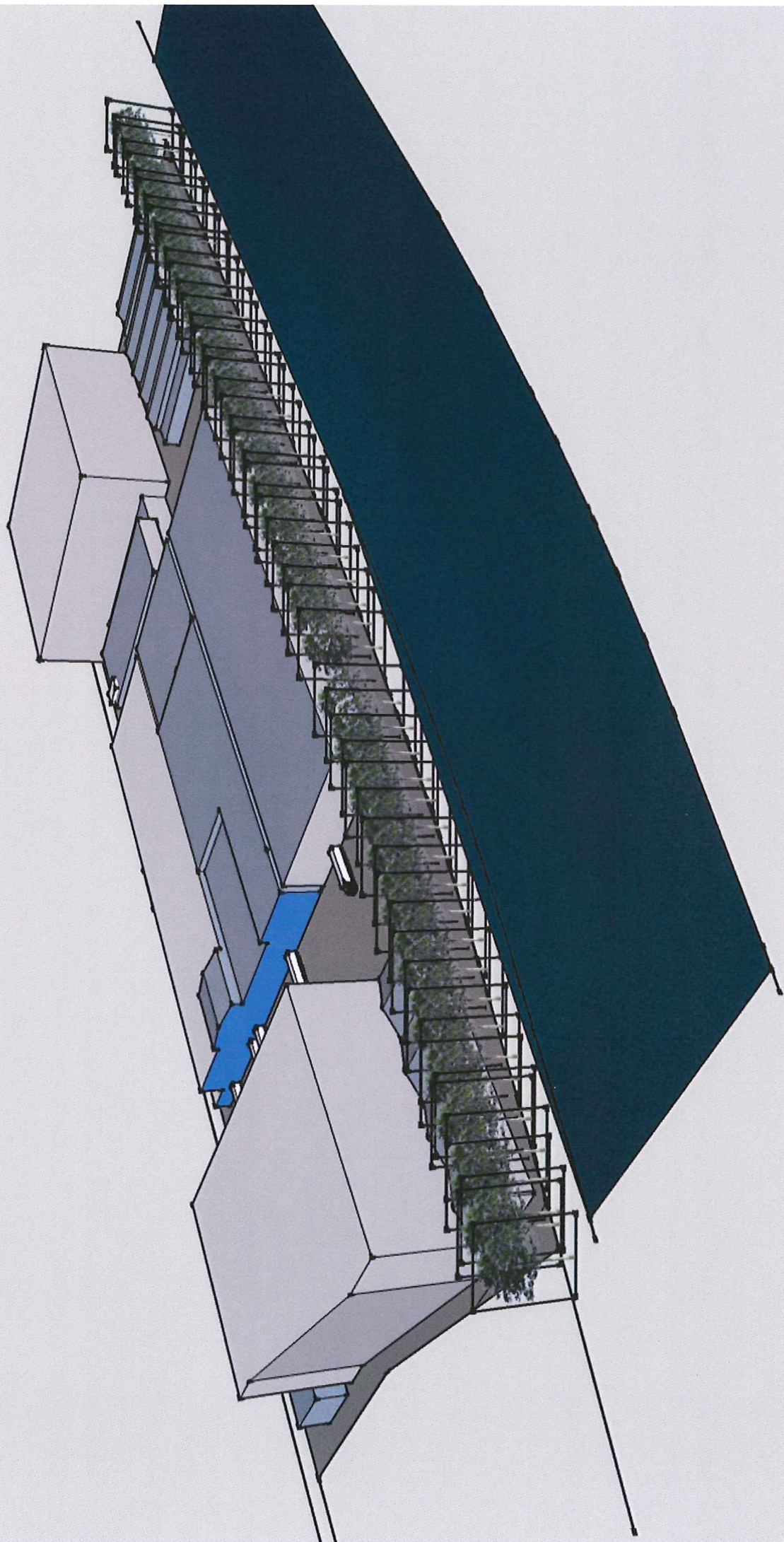
1700 AA Broek op Langedijk
1700 AA Broek op Langedijk

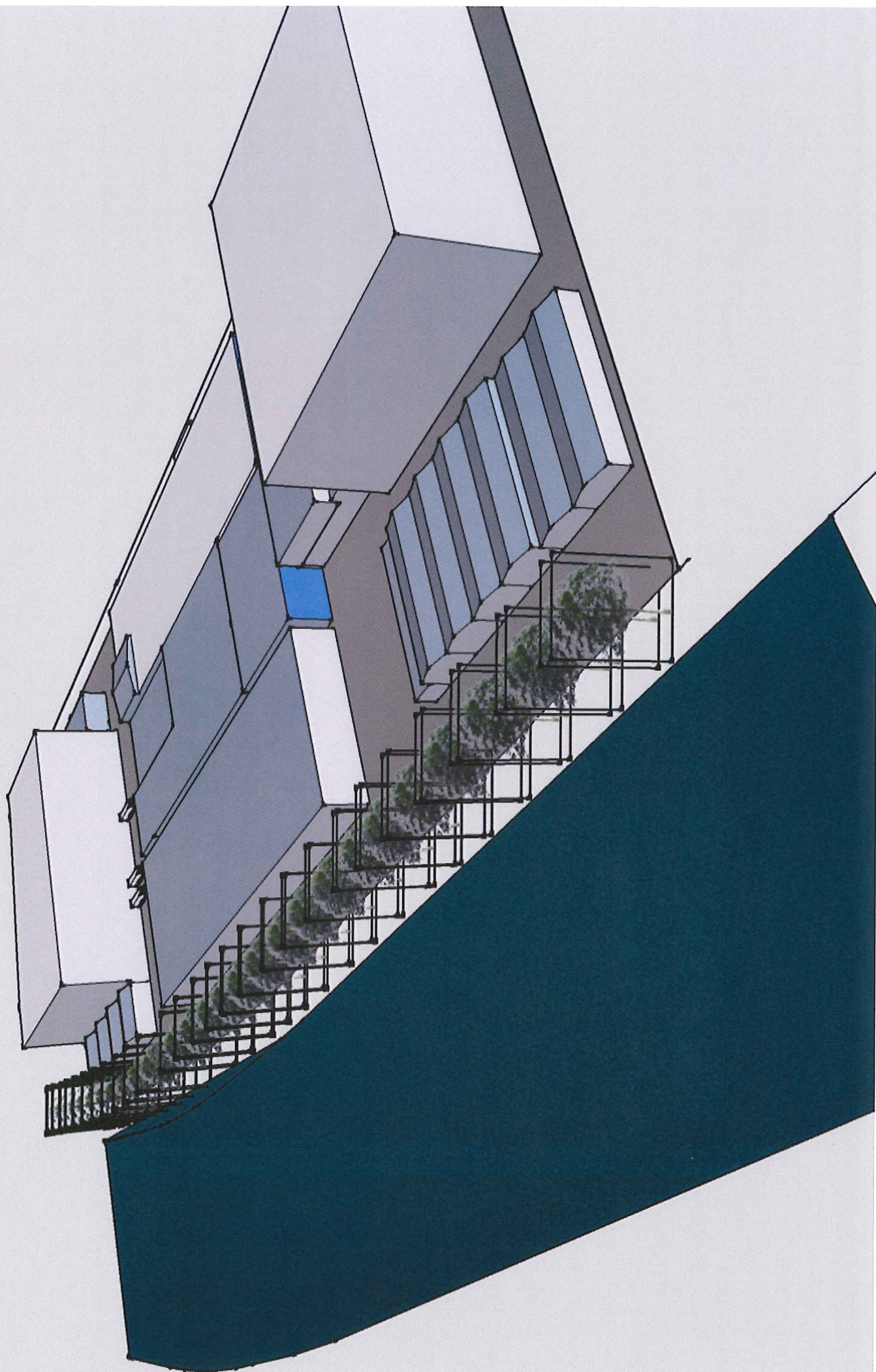
4

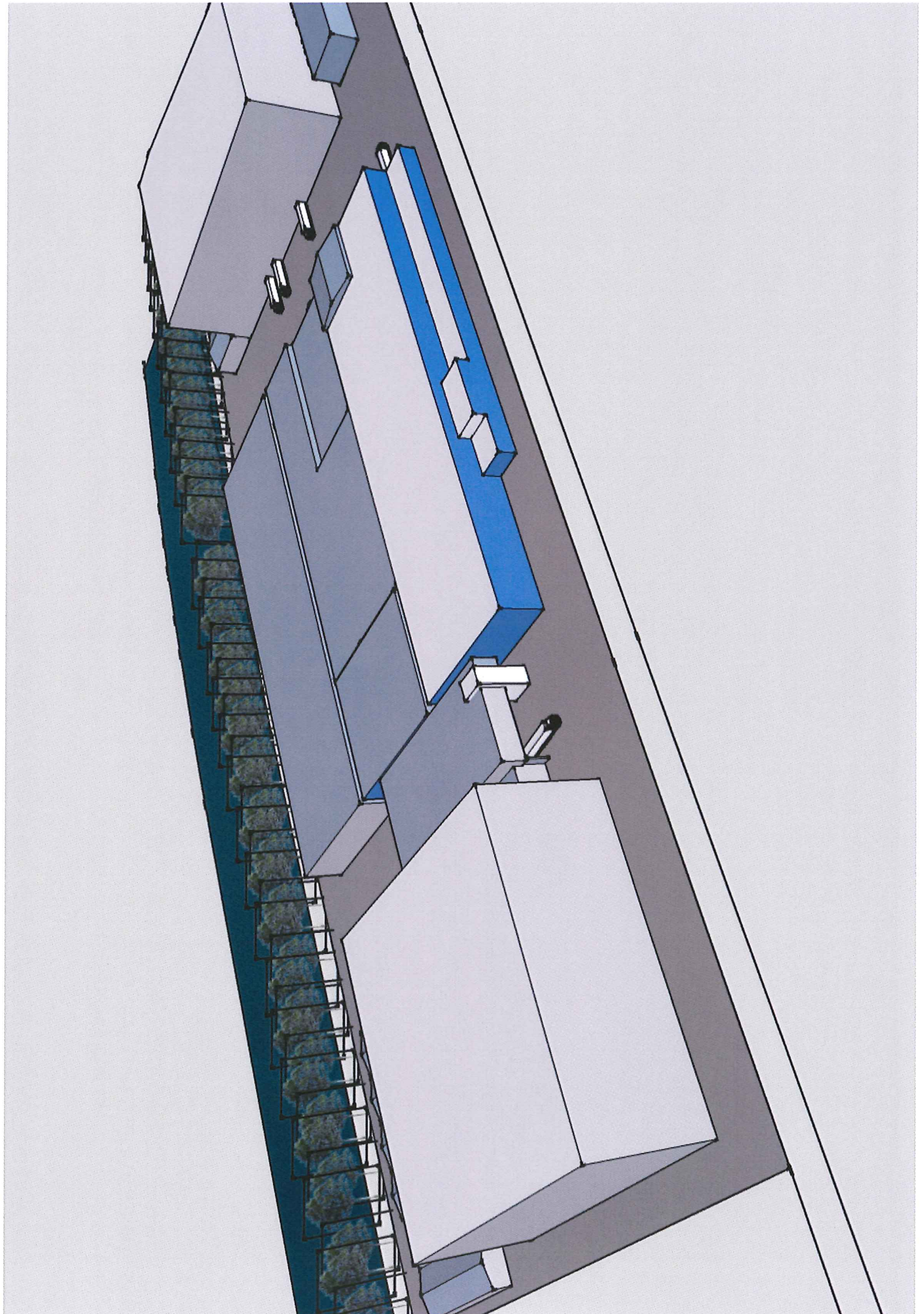
BIJLAGE 3

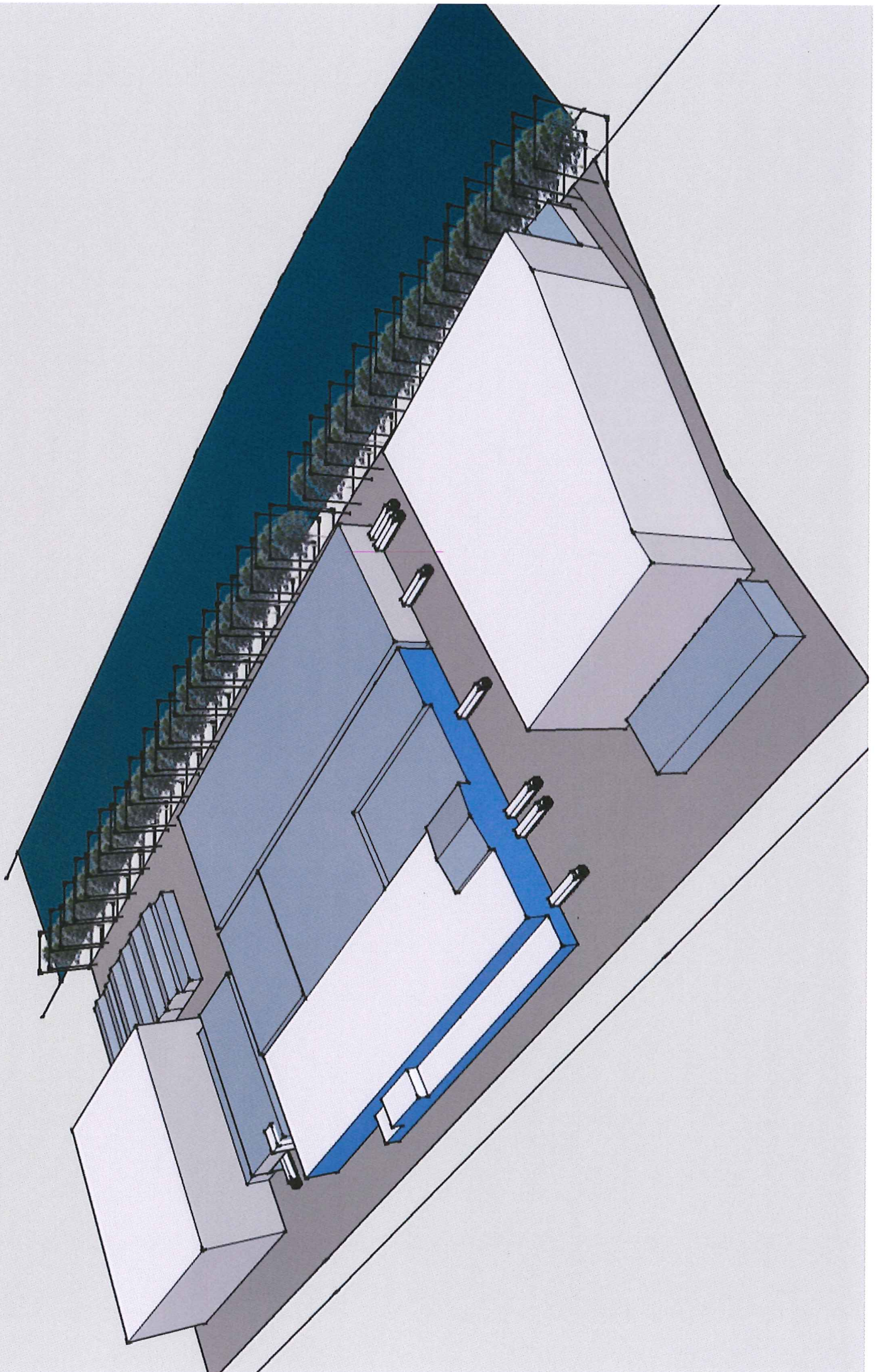












Van: Gebiedsontwikkeling-JZ
Onderwerp: FW: Lage Weide Utrecht
Bijlagen: 20152133_Heerik03.jpg; 20152133_Heerik-1.jpg; 20152133_Heerik-2.jpg; 20152133_Heerik1-doorsnede.jpg; 1 situatie 2-Model.pdf

----- Doorgestuurd bericht -----

Van: [REDACTED]
Datum: 25 oktober 2017 om 11:07
Onderwerp: RE: Lage Weide Utrecht
Aan: [REDACTED]

Geachte [REDACTED],

Uw mail heb ik besproken met Van den Heerik. Naar aanleiding daarvan bericht ik u als volgt.

Eerder stuurde ik de gemeente een tekening van de voorgenomen herontwikkeling van het terrein aan de [Sophialaan 5\(C\)](#) te Utrecht. Op die tekening zijn de gebouwen, bestaand en te realiseren, voorzien van een letter aanduiding (bijlage).

Juist is dat voor het te bouwen gebouw M een vergunning is aangevraagd en inmiddels is verleend. Door wijziging (van wensen) van opdrachtgevers zal het bouwplan worden gewijzigd. Dat op de locatie van M en het bestaande gebouw C. Hierbij ontvangt u 3-D impressies van hetgeen Van den Heerik voornemens is te realiseren (bijlage). Bij het ontwerp is rekening gehouden met de door de gemeente genoemde uitgangspunten, zoals deze zijn besproken in ons laatste overleg.

De 24 m bouwhoogte bevindt zich in de strook van 50 m uit de kade van het Amsterdam Rijnkanaal. Het hogere gedeelte (36 m) is het gedeelte op afstand van meer dan 50 m uit de kade.

De oppervlakte is geraamd op 2 compartimenten van 23.75m bij 98.5 (2.339 m²) en 2 compartimenten van 29,45 m bij 75,70 m 2.229 m², totaal circa 9.136 m².

Ook bestaat nog altijd het voornemen om een hal(len) op te richten ter plaatse van de locatie J. Deze locatie is thans al in gebruik door logistieke bedrijven (Oskam en Pouw) en zal niet leiden tot een significante toename van verkeersbewegingen. Ook op deze locatie zou Van den Heerik graag zien dat hogere bouw mogelijk wordt gemaakt, bij voorkeur vanaf het bestaande gebouw H c.q. vanaf die locatie tot aan de Sophialaan.

Mede daarom verzoekt Van den Heerik het bebouwingspercentage te verhogen.

Van den Heerik zou graag zien dat het nieuwe bestemmingsplan e.e.a. mogelijk maakt.

In geval van vragen verzoek ik u telefonisch contact met mij op te nemen.

Met vriendelijke groet,



advocaat

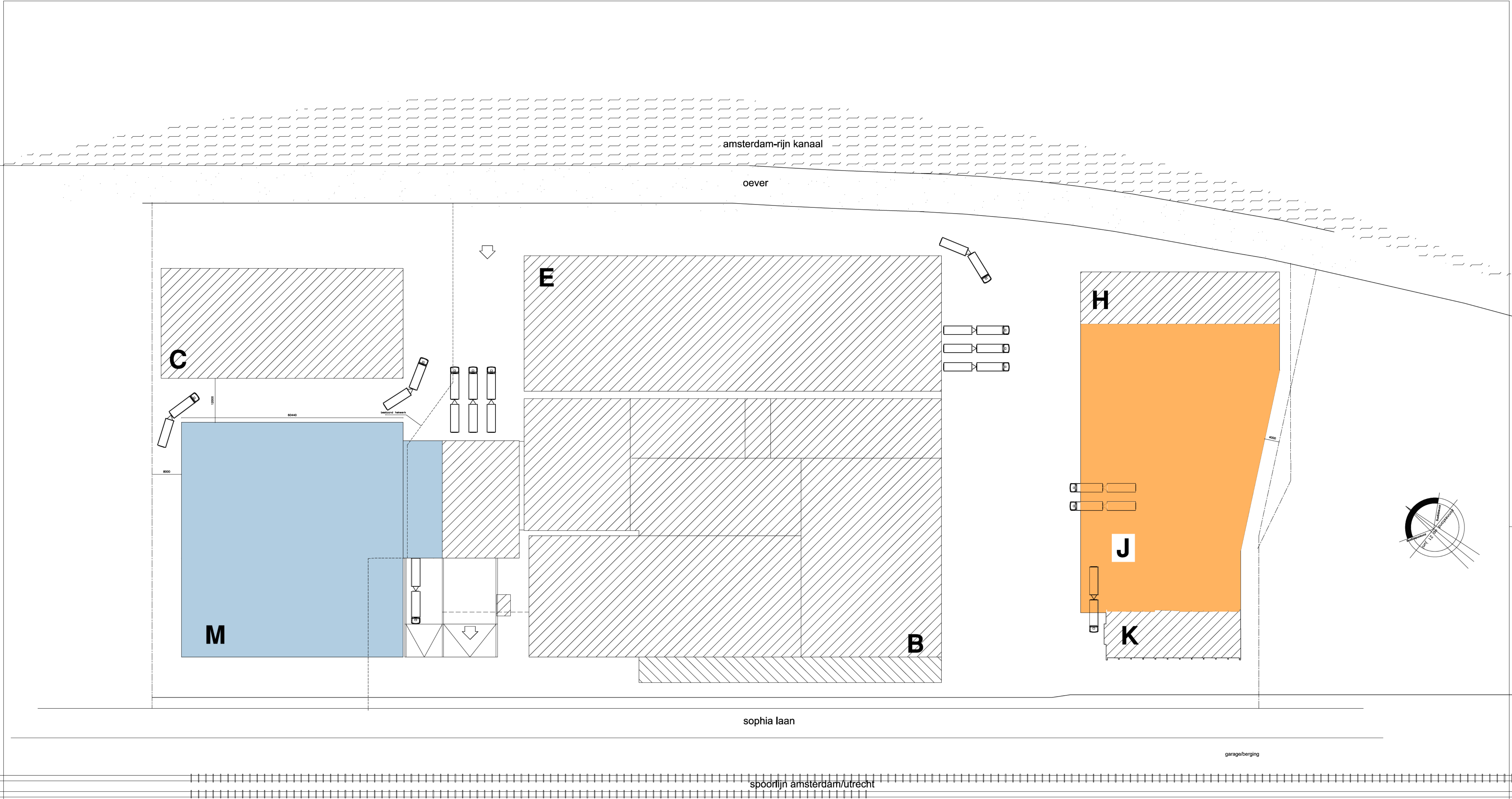


Postbus 19265
3001 BG Rotterdam
t 010 217 93 30
f 010 217 93 31



www.bhwadvocaten.nl

BHW advocaten advocaten is een maatschap (KvK 244 53749). Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Rotterdam en worden op verzoek toegezonden. Onze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beding ter beperking van aansprakelijkheid van de maatschap, de maten en de voor de maatschap werkbare personen. De inhoud van dit emailbericht, alsook de mogelijk bijgevoegde bijlagen en bestanden, is strikt vertrouwelijk, valt onder bereik van geheimhoudingsplicht en is uitsluitend bestemd voor de bedoelde geadresseerde(n) van dit bericht. Indien dit emailbericht per vergissing door u is ontvangen, wilt u ons dan direct daarvan in kennisstellen en het bericht vernietigen? Het gebruik (in welke zin dan ook) van dit emailbericht en/of de inhoud daarvan zonder toestemming van BHW advocaten is onrechtmatig. BHW advocaten is niet aansprakelijk voor schade door (onder andere) niet-afleveren of vertraging bij de aflevering van dit emailbericht, onderschepping of manipulatie van emailverkeer of voor het overbrengen van virussen of andere ongewenste programmatuur.



situatie

opdrachtgever	v.d.Heerik Utrecht bv postbus 36 1720 AA Broek op Langedijk	schaal 1:100 datum 30-10-2014 getekend JRV gewijzigd
project	Nieuwbouw bedrijfsruimtes J en M Sophialaan 5 , 3542 AR Utrecht.	
werknnummer		

Ontwerptekening.

Bouwkundig Ontwerp-en Tekembureau

J.R.VOLBEDA

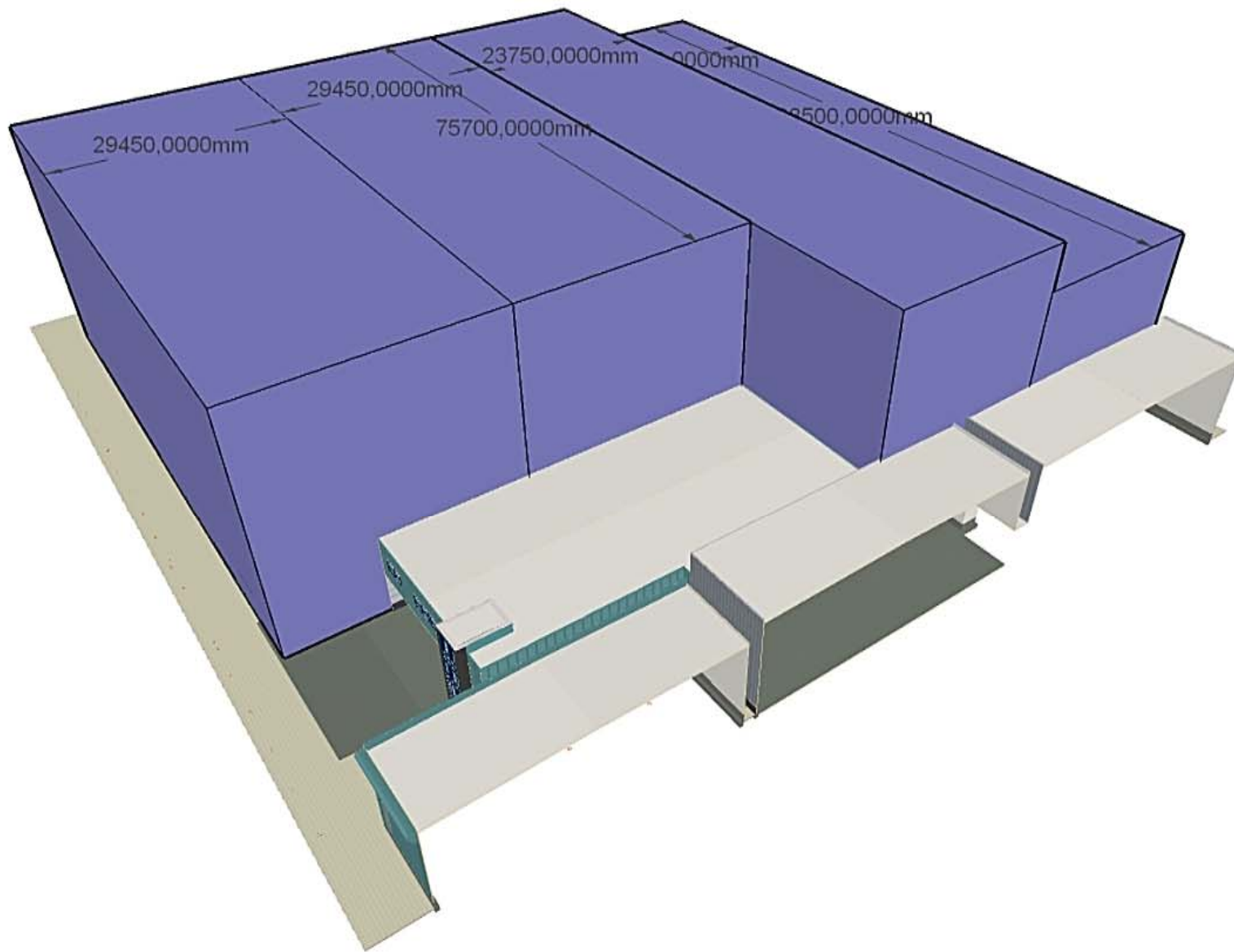
Melkpad 36,1722 GG Zuid-Scharwoude
tel . 0226-340704 06-51373740

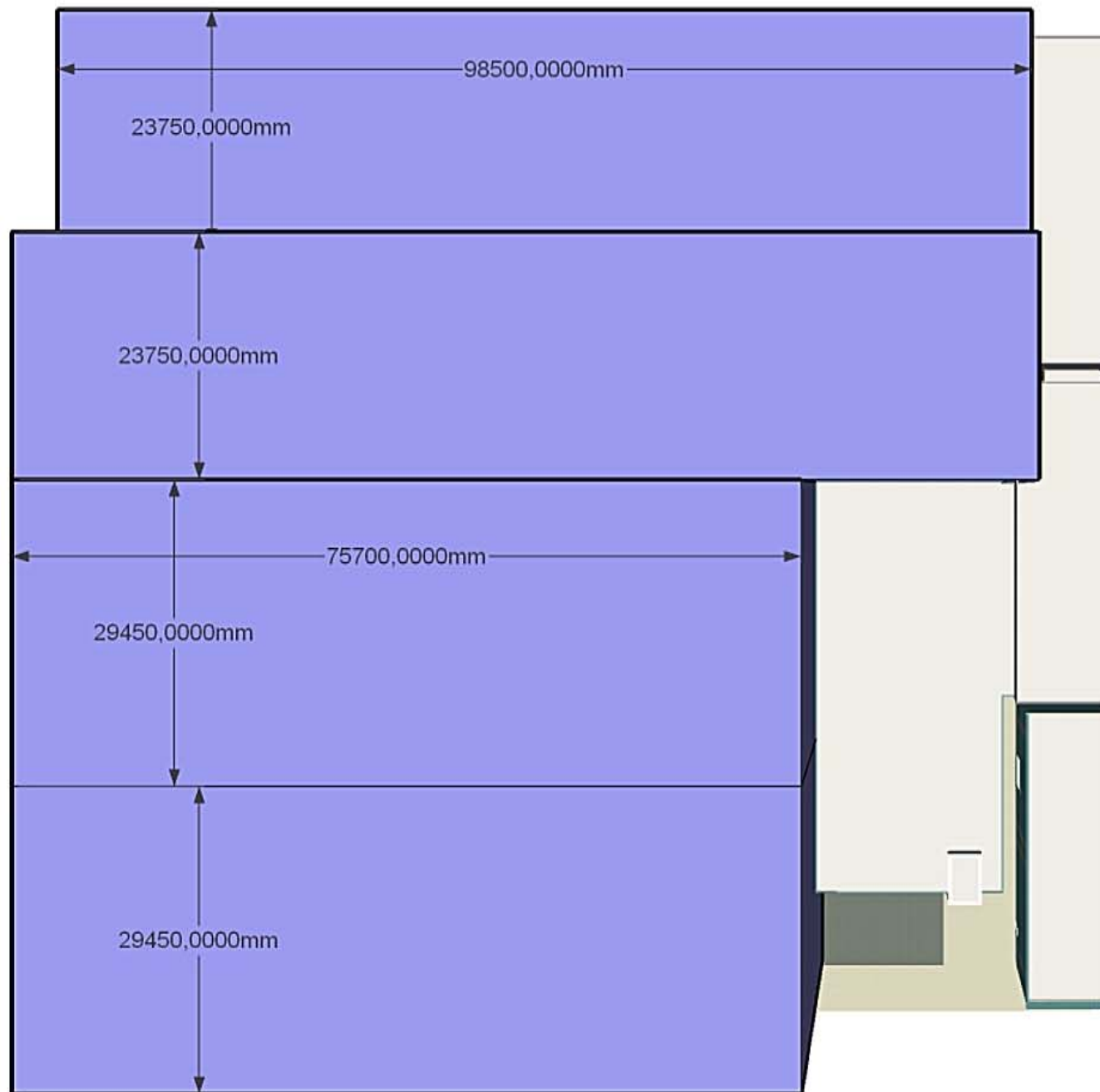
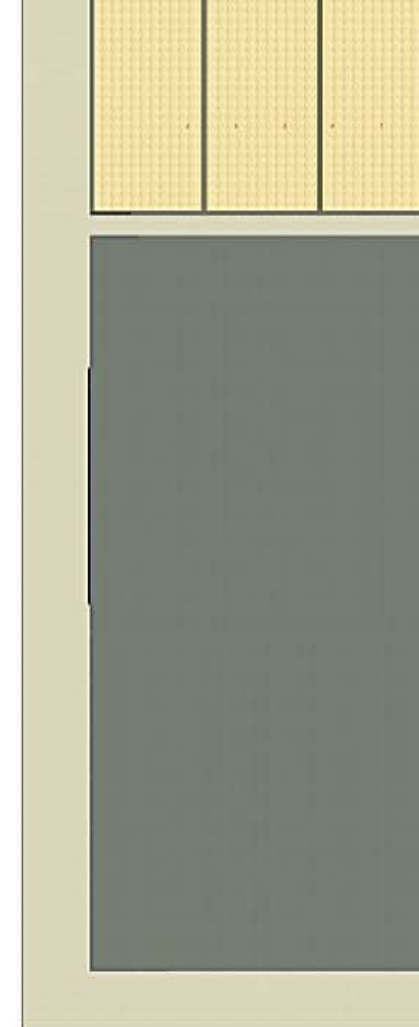
www.volbeda.nl
info@volbeda.nl

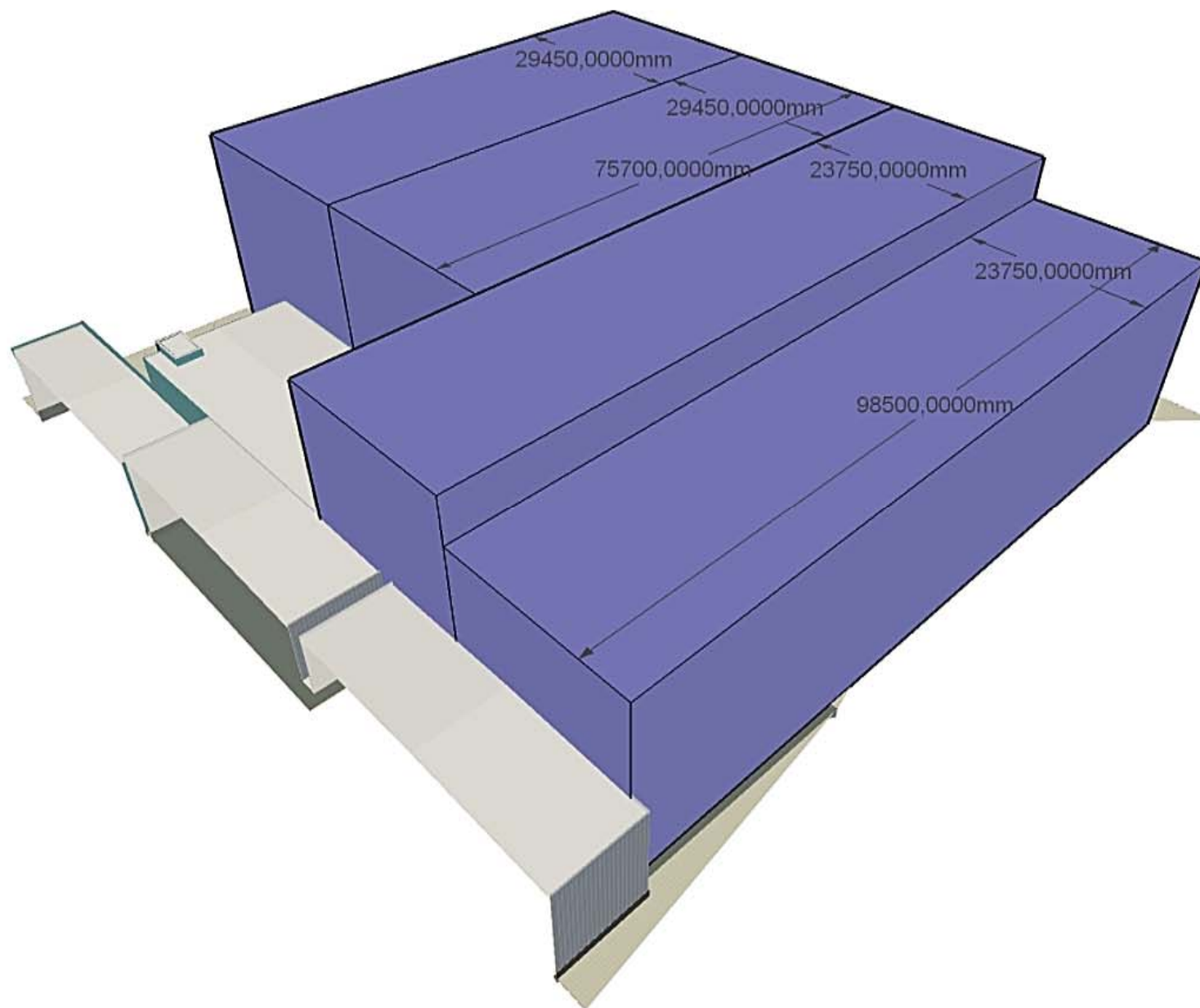
1

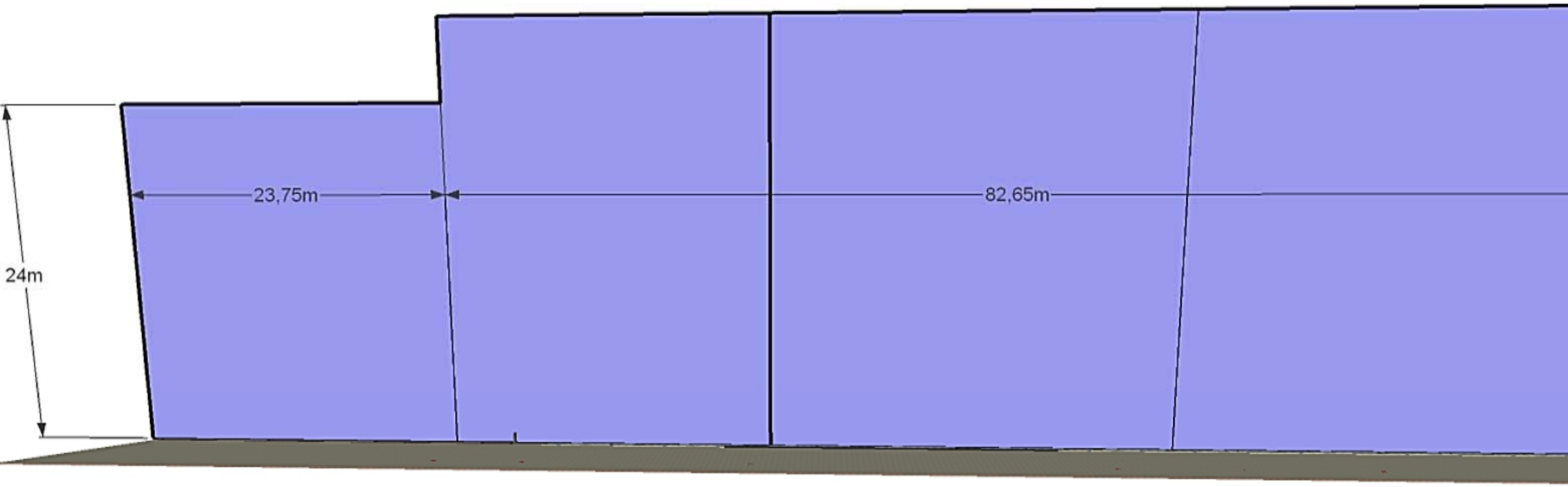
©

cite rechten voorbehouden volgens de wet









Groothandelsgebouw
unit A5.002
Stationsplein 45

Postbus 19265
3001 BG Rotterdam

t 010 217 93 30
f 010 217 93 31

info@bhwadvocaten.nl

PER MAIL
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Team Omgevingsrecht

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



DATUM
20 december 2016

ONDERWERP
Van Heezik / Lage Weide
reactie op vragen gemeente

ONZE REFERENTIE
20140637

UW REFERENTIE
Nieuw BP Lage Weide

Geachte mevrouw,

Zoals u weet treed ik op als raadsman en gemachtigde van C. Van Heezik Beheer BV, C. van Heezik Maarssen BV, B.V. Centraal Op- en Overslagbedrijf "Utrecht" C.O.B.U., Sheeting Service Utrecht BV, C. van Heezik Utrecht BV en de V.O.F. J.C. en P. van Heezik Gebouwen Beheer en de heren J.C. en P. van Heezik in privé, hierna gezamenlijk (en in enkelvoud) te noemen: "Van Heezik".

Recent hebt u mij verzocht aan te geven welke ontwikkelingen (gaan) spelen bij Van Heezik, opdat een en ander betrokken kan worden bij het opstellen van een nieuw voorontwerpbestemmingsplan Lage Weide.

Hoewel u hebt aangegeven dat u ernaar streeft de uitgangspunten van het eerder vastgestelde bestemmingsplan zo veel als mogelijk aan te houden, is vanuit de gemeente aangegeven dat de bereidheid bestaat om ontwikkelingen waar mogelijk positief te bestemmen. Ik heb begrepen dat wij in januari 2017 overleg zullen voeren over het voorontwerp om te bezien of dat plan in voldoende mate tegemoet komt aan de tegen het eerder vastgestelde bestemmingsplan aangevoerde beroepsgronden.

Hierbij ga ik in op de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse van de Ruimteweg en de Kernkade/ Atoomweg. Daarbij gaat Van Heezik er vanuit dat door uw gemeente op juiste wijze gevolg zal worden gegeven aan de door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gegrond bevonden beroepsgronden van Van Heezik tegen het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

NB In het bijzonder geldt dat voor de beroepsgronden in het kader van de Ruimteweg met betrekking tot het bebouwingspercentage, de uitbreidingsruimte en de bouwhoogte en in het kader van de Kernkade / Atoomweg met betrekking tot het bebouwingspercentage en de minimale (in verband met de mogelijkheid van verkoop) en de maximale toegelaten milieucategorieën.

Ontwikkelingen Ruimteweg

1. Ter plaatse staat Van Heezik een grote herontwikkeling voor. De huidige opstallen voldoen namelijk niet langer aan de eisen die aan moderne op- en overslagfaciliteiten worden gesteld. Dat is door Van Heezik al eerder naar voren gebracht.
2. Van Heezik verwijst naar de hierbij gevoegde tekening, waarin de belangrijkste wijzigingen in woord en kleur zijn ingetekend (bijlage 1).
3. Het terrein zal anders worden ingedeeld en de nieuw te bouwen opstallen zullen in feite worden gedraaid ten opzichte van de bestaande situatie, namelijk met de achterzijde naar de Ring Utrecht / Zuilense Ring (N230), waarbij de bestaande groenstructuur tussen de ringweg en het bedrijfsterrein van Van Heezik gehandhaafd blijft. Daarbij zal de achterzijde van het nieuwe gebouw, zijnde de naar de bestaande groenstructuur van de overigens hoger gelegen ringweg gekeerde gevel, worden uitgevoerd in een kleur die aansluit bij deze groenstructuur.
4. Dat maakt het ook mogelijk om de rijrichting van vrachtwagens te veranderen. Deze zullen aan de noordelijke zijde (links naast het tankstation aan de Ruimteweg) het terrein oprijden, waarna het vrachtverkeer zich zal verplaatsen via de westelijke, zuidelijke en oostelijke zijde en vervolgens het terrein aan de noordzijde (rechts van het tankstation aan de Ruimteweg) zal verlaten.
5. Ter plaatse van de zuidoostelijke zijde van de bestaande opstallen zal het parkeren op maaiveld plaatsvinden (kleur oranje).
6. Links daarvan (derhalve ten noordwesten van de parkeerruimte) zullen aansluitend nieuwe docks ten behoeve van laden en lossen worden gerealiseerd (geen gebouw). Naar verwachting zijn dat er 17 (kleur blauw).
7. Op het bestaande bedrijfsterrein van maar liefst 33.200 m² zal, zulks in verhouding met de bestaande opstallen, iets meer m² worden teruggebouwd. Het betreft een toename van slechts circa 18,5%. Thans is circa 13.625 m² aan opstallen aanwezig. Het bestaande bebouwingspercentage bedraagt ongeveer 42%, hetgeen in beperkte mate zal toenemen tot ongeveer 49%.

8. Van Heezik zal, ter vervanging van de bestaande opstallen, gaan realiseren:
 - (1) een geautomatiseerd magazijn van circa 8.550 m2 met een bouwhoogte van 35 meter (kleur roze);
 - (2) een conventioneel magazijn met stellingen van circa 4.275 m2 met een hoogte van 22 meter (kleur geel);
 - (3) een conventioneel magazijn voor de aan- en afvoer van de andere magazijnen en *orderpicken* van circa 3.325 m2 met een hoogte van 16 meter (kleur rood). Ten noordoosten daarvan zal kantoorruimte worden gerealiseerd.
9. De rest van het terrein zal, zoals ook nu het geval is, worden gebruikt voor rijwegen en voor het parkeren en rangeren van voertuigen.
10. Van Heezik zou graag zien dat, bijvoorbeeld door middel van een specifieke aanduiding en/of regeling, het realiseren van een en ander, bij voorkeur bij recht, mogelijk wordt gemaakt.

Ontwikkelingen Kernkade

11. Aan de Kernkade staat het voormalige Philips-gebouw "De Lasstaaf". Van Heezik is voornemens deze locatie te gaan herontwikkelen als vrieshuis met op de begane grond een ruimte voor *orderpicking* en *crossdocking*. Het oude kantoor blijft aanwezig en zal worden gebruikt voor het onderbrengen van de techniek die nodig is voor het vriezen en het geautomatiseerde magazijn. Op de verdieping wenst Van Heezik een geautomatiseerd magazijn te realiseren, alwaar het mogelijk is om 9 pallets boven elkaar te plaatsen. Inclusief de ruimte die nodig is ten behoeve van de luchtcirculatie, zal de totale bouwhoogte circa 35 meter bedragen.
12. Ten aanzien van deze ontwikkeling bestaat er een voorkeursvariant en een alternatief. Ik licht dat in het onderstaande toe.
13. De voorkeursvariant (**bijlage 2**) ziet op een gebouw met een oppervlakte gelijk aan de oppervlakte van het bestaande gebouw (kleur oranje). Aan de zuidzijde van het gebouw (richting het water) zijn 26 docks (kleur geel) voorzien (geen gebouw).

14. Het alternatief is ontwikkeld voor het geval uw gemeente niet zou willen meewerken aan de voorkeursvariant omdat die variant uitgaat van het laten vervallen van een soort van "groenstrook" en een hek, dat ten behoeve van het adequaat ontsluiten van het te realiseren perceel en pand. Overigens iets dat eerder bij andere gebouwen door de gemeente is toegestaan. Van Heezik verwijst bijvoorbeeld naar de gerealiseerde situatie aan de Neutronweg (ten noorden van de onderhavige locatie). De ruimtelijke gevolgen zijn bovendien verwaarloosbaar, wegens het ontbreken van zicht vanuit de openbare ruimte en de ligging op een industrieterrein.
15. Het alternatief (**bijlage 3**) gaat uit van een, ten opzichte van de voorkeursvariant, iets gedraaide opzet. De bouwhoogte blijft gelijk aan de voorkeursvariant, maar de oppervlakte van het gebouw zal in beperkte mate toenemen van circa 7.375 m² in de bestaande situatie naar circa 8.400 m² in de nieuwe situatie (kleur oranje). In plaats van 26 docks in de voorkeursvariant, zullen 12 docks (kleur geel) worden gerealiseerd (geen gebouw). Dat aan de oostzijde van het vrieshuis.
16. Van Heezik zou graag zien dat, bijvoorbeeld door middel van een specifieke aanduiding en/of regeling, het realiseren van een en ander, bij voorkeur bij recht, mogelijk wordt gemaakt.

Ontwikkeling Atoomweg

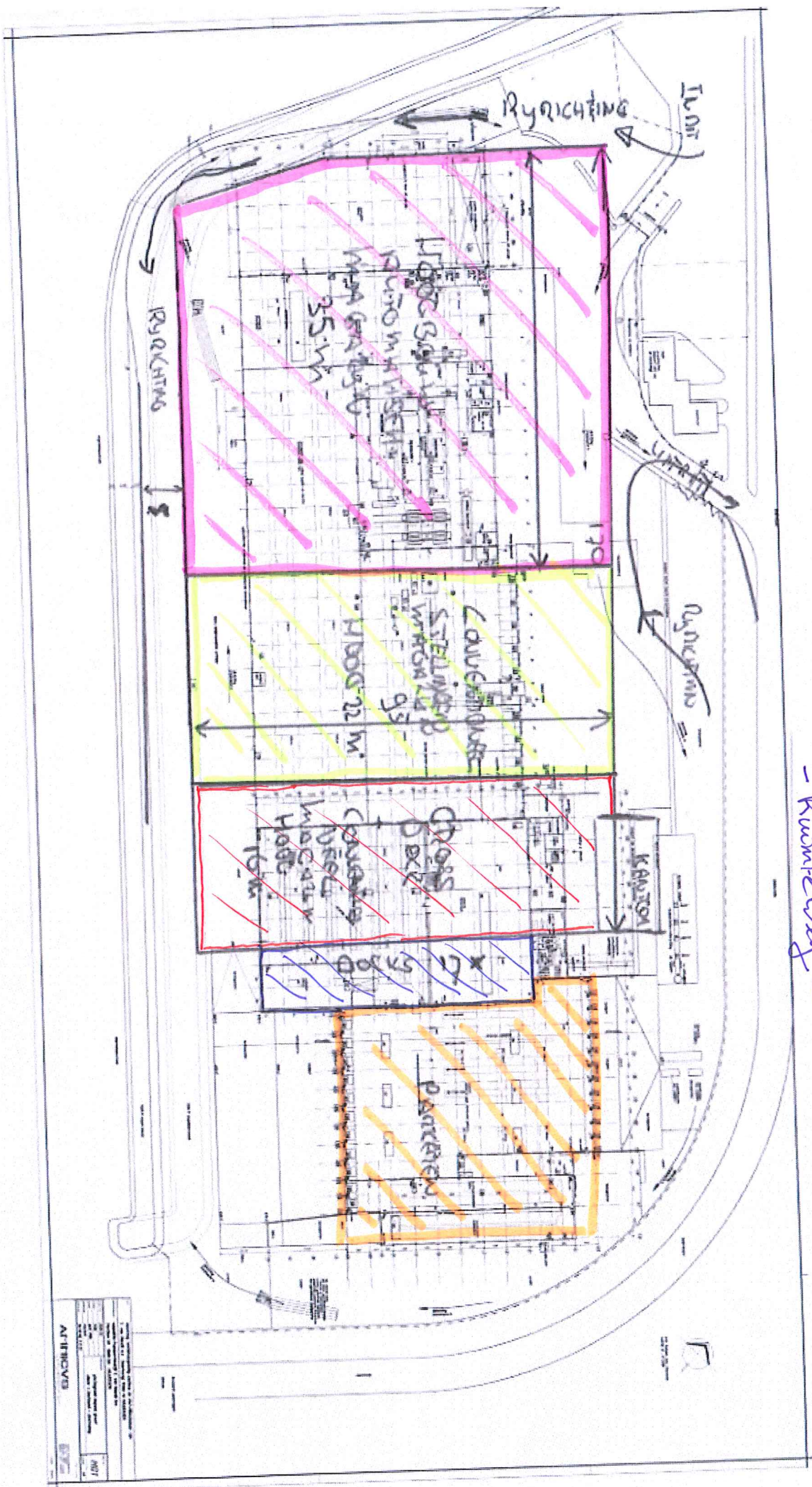
17. Ter plaatse van de Atoomweg voorziet de herontwikkeling in het realiseren van nieuwe opstallen (opslagloods) met een hoogte van circa 22 meter (**bijlage 4**). Aan de zuidzijde ervan (aan de Neutronenweg) zijn docks (geen gebouw) voorzien.
18. Van Heezik zou graag aan de westzijde (langs de Atoomweg) een strook grond willen verkrijgen, alwaar een nu niet gebruikt spoor is gelegen. Zodoende kan deze locatie langs twee zijden (west en noord) worden ontsloten via het spoor (kleur roze), waardoor (inpandig) meer wagons kunnen worden gelost. Dat sluit volledig aan bij de inspanningen Lage Weide te positioneren als een duurzaam en innovatief multimodaal knooppunt (Port of Utrecht).
19. Van Heezik zou graag zien dat, bijvoorbeeld door middel van een specifieke aanduiding en/of regeling, het realiseren van een en ander, bij voorkeur bij recht, mogelijk wordt gemaakt.

Ik ben u bij voorbaat erkentelijk voor de aan deze brief en de daarbij
behorende bijlagen te besteden aandacht. Uw reactie zie ik graag
tegemoet.



BIJLAGE 1

ATTACHED



BIJLAGE 2

BIJLAGE 3



BIJLAGE 4

- Atoomweg -

