Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan

Lage Weide

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling

Lage Weide

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding en doelstelling 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 8
1.3 Vigerende plannen 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Inleiding 11
2.2 Rijksbeleid 11
2.3 Provinciaal en regionaal beleid 13
2.4 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 25

3.1 Inleiding 25
3.2 Ligging in groter verband 25
3.3 Historische structuur 26
3.4 Ruimtelijk - functionele structuur 29

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden 37

4.1 Inleiding 37
4.2 Verkeer: bereikbaarheid en parkeren 37
4.3 Geluid 38
4.4 Bedrijven en milieuzonering 43
4.5 Geur 48
4.6 Externe veiligheid 49
4.7 Luchtkwaliteit 52
4.8 Bodemkwaliteit 53
4.9 Flora en fauna 54
4.10 Kwaliteit van de leefomgeving 56
4.11 Waterhuishouding en huishouding 57
4.12 Kabels, leidingen en straalpaden 57
4.13 Archeologie 59
4.14 Windenergie 61
4.15 Milieu-effectrapportage en Strategische Milieubeoordeling 62

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving 63

5.1 Algemeen 63
5.2 Vereenvoudiging van de bouwmogelijkheden 63
5.3 Opname van één ruime bestemming Bedrijventerrein 70
5.4 Optimaliseren multimodale karakter havengebied deel Lage Weide 71
5.5 Aanpassen gezoneerde industrieterrein 71
5.6 Terugdringen van geurhinder 71
5.7 Een nieuwe regeling voor aan bedrijven ondergeschikte en daarbij behorende kantoren 72
5.8 Versterking van het bedrijventerrein door het tegengaan van verdere zelfstandige verkantorisering 72
5.9 Bieden mogelijkheid van verhuur leegstaande bedrijfsruimte als zelfstandig kantoor 73
5.10 Opname van detailhandelsmogelijkheden 73
5.11 Aansluiting bij stedelijke parkeernormen en verkeersbestemmingen 74

5.12 Niet opgenomen ontwikkelingen 75

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting 77

6.1 Inleiding 77
6.2 Planvorm 77
6.3 Opbouw regels 77
6.4 Artikelsgewijze toelichting 78
6.5 Nadere eisen 89
6.6 Regeling bijbehorende bouwwerken 90
6.7 Bijzondere onderwerpen 92
6.8 Handhaving 92

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 95

7.1 Resultaten participatie op concept voorontwerp 95
7.2 Resultaten inspraak 95
7.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening 95
7.4 Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 95

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 97

8.1 Economische uitvoerbaarheid 97
8.2 Planschade 97
8.3 Geen exploitatieplan 97

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan Lage Weide is opgenomen in de notitie "Meerjarenplanning bestemmingsplannen 2000-2010" van de gemeente Utrecht. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de totstandkoming van een actuele, eenduidige, samenhangende en toekomstgericht juridisch-planologische regeling voor het plangebied, dat moet inspelen op de wensen van gebruikers en omwonenden van het plangebied.

Het plangebied betreft het bedrijventerrein Lage Weide, dat in de loop van de jaren 40-50 van de vorige eeuw is ontstaan. Op ongeveer 216 hectare terrein is een groot aantal bedrijven uit verschillende sectoren gevestigd. Vooral de maakindustrie, bouw, handel en de zakelijke dienstverlening zijn sterk vertegenwoordigd op Lage Weide. Het bedrijventerrein is uniek in de zin dat het multimodaal is ontsloten per weg, water en spoor. Daarnaast biedt het terrein vestigingsmogelijkheden voor zowel lichte als zwaar milieuhinderlijke bedrijven. Het vervoer over water is de afgelopen jaren sterk gegroeid. De verwachting is dat het belang hierin in de toekomst steeds meer zal gaan toenemen.

Gelet op bovenstaande is het de opdracht om het meest effectieve en doelmatige gebruik van het terrein vast te leggen in dit nieuwe bestemmingsplan. Het gaat om een bestemmingsplan voor de komende 10 jaar, waarin de voorzienbare, wenselijke, voldoende concrete en onderbouwde ontwikkelingen een plek zullen krijgen en waarin ruimte geboden moet worden voor revitalisering.

Het bedrijventerrein biedt werkgelegenheid aan ongeveer 16.700 werknemers en is daarmee van groot belang voor de stad, regio en ook daarbuiten. In dat kader heeft het college in 2002 besloten dat Lage Weide als bedrijventerrein behouden moet blijven en dat daarbij noodzakelijk is dat stevig geïnvesteerd gaat worden in de kwaliteit van het bedrijventerrein. Ook is in 2007 gestart met de uitvoering van het Havenproject: versterken/verzwaren van de kademuren, plaatsen van nieuwe en diepere damwanden, vergroten van toegang naar het Uraniumkanaal, en de aanleg van wachtplaatsen. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de infrastructuur, verkeersveiligheid, parkeren, groen en promotie.

Zoals uit het vervolg van deze toelichting – uitgewerkt in met name hoofdstuk 5 - zal blijken is het nieuwe bestemmingsplan toekomstgericht voor zowel gebruikers als omwonenden, hetgeen blijkt uit onderstaande opsomming;

- voor een groot deel van het plangebied wordt één bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, met een lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten;
- er wordt een milieuzonering opgenomen, om voor nieuwe situaties te voorzien in een optimale scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, waarbij bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd;
- waar mogelijk wordt het multimodale karakter van het Havengebied juridisch planologisch geoptimaliseerd;
- de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein wordt aangepast, zodat deze niet meer dwars over perceelsgrenzen loopt;
- nieuwe geurhinderveroorzakende bedrijven zijn slechts toegestaan indien is aangetoond dat geen overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt;
- uitbreidingsbehoefte wordt gefaciliteerd binnen de planperiode;
- het bedrijventerrein wordt versterkt door het tegengaan van verdere verkantorisering;
- er vindt eenmalige legalisatie plaats van een aantal kantoorpanden;
- opname mogelijkheid van verhuur leegstaande kantoorruimte gelieerd aan bedrijfsruimte tot zelfstandig kantoor;
- opname van vestigingsmogelijkheden voor volumineuze detailhandel.

In het bestemmingsplan zijn daarnaast de wijzigingen in de wet- en regelgeving en het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Qua systematiek sluit het bestemmingsplan aan bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente Utrecht, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen. Daar waar mogelijk is gestreefd naar vereenvoudiging en vermindering van regels.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Lage Weide is gelegen aan de westkant van Utrecht. Het plangebied wordt begrensd door:

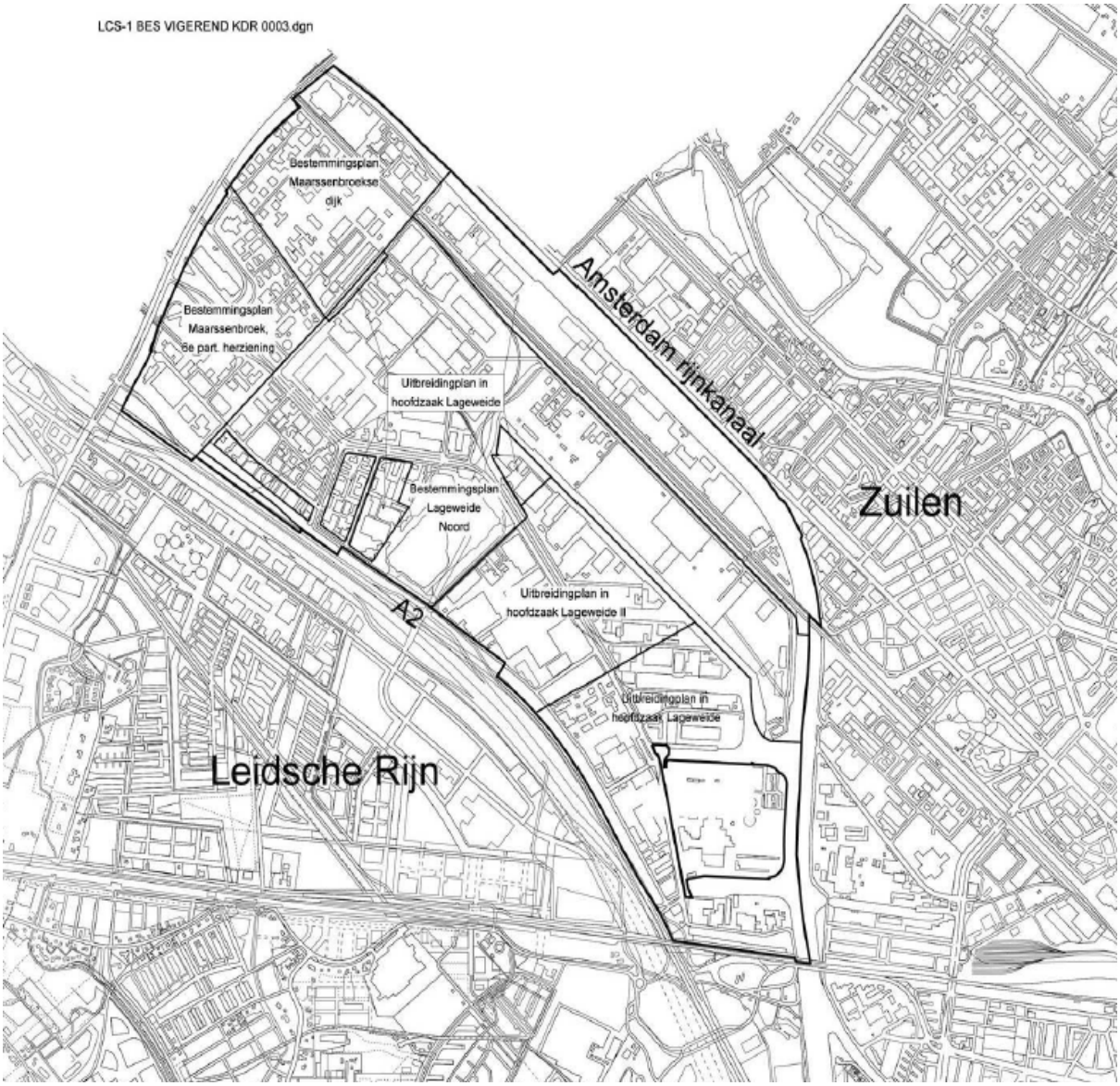
- aan de noordkant de Zuilense ring;
- aan de noord- en oostkant het Amsterdamrijnkanaal;
- aan de zuidkant de autosnelweg A2.

Een kaart van het plangebied van de ligging in groter verband is opgenomen onder paragraaf 3.2.

1.3 Vigerende plannen

Binnen het plangebied gold een groot aantal bestemmingsplannen. Er was er sprake van een zeer versnipperd juridisch kader. De vigerende plannen waren voor een groot deel verouderd, waardoor in het verleden relatief veel separate planologische procedures (ex. artikel 19 oude WRO) zijn doorlopen.

Onderstaande afbeelding geeft, in combinatie met de tabel, een overzicht van de vigerende bestemmingsplannen.



Afbeelding : vigerende bestemmingsplannen

Naam plan	Vastgesteld door Raad	Goedgekeurd door GS	Kroon/ Raad van State
uitbreidingsplan in hoofdzaak Lageweide	08-06-1961	13-08-1962	
uitbreidingsplan in hoofdzaak Lageweide II	16-09-1954	07-12-1954	
bestemmingsplan Lageweide-Noord	30-10-1980	22-12-1981	19-11-1984
bestemmingsplan Maarssenbroeksedijk	24-09-1984	09-04-1985	
bestemmingsplan Maarssenbroek, 6e partiële herziening	21-06-1989	10-10-1989	
bestemmingsplan Maarssenbroek, uitwerkingsplan Zonnebaan/Sterrebaan	20-04-1983	12-07-1983	
gedeeltelijke herziening zes bestemmingsplannen industrielawaai Utrecht	25-01-1990	17-07-1990	
Bouwverordening gemeente Utrecht			

Tabel : vigerende bestemmingsplannen

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het bestaande beleidskader dat als basis heeft gediend voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies hebben hier een plek. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van o.a. milieuaspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 worden de mogelijkheden die het plan biedt voor de toekomst beschreven. Dit hoofdstuk is mede gebaseerd op de informatie uit de hoofdstukken 2, 3 en 4. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de juridische planregeling. In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. In hoofdstuk 8 wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In de Bijlagen toelichting zijn diverse bijlagen te vinden van o.a. onderzoeken die in dit kader van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd en waarvan de conclusies zijn vermeld in hoofdstuk 4 van de toelichting.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau die van belang zijn voor dit plangebied.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van veiligheid.

Bestemmingsplan Lage Weide levert daaraan een bijdrage, hetgeen volgt uit de verdere toelichting op dit bestemmingsplan.

2.2.2 Structuurvisie Randstad 2040 (2008)

De Structuurvisie Randstad 2040 geeft de ambitie aan om de Randstad tot een duurzame en concurrerende Europese topregio te ontwikkelen. Het kabinet maakt keuzes voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Randstad vanuit vier leidende principes:

Principe 1: Leven in een veilige, klimaatbestendige groenblauwe delta;
Principe 2: Kwaliteit maken door een sterke wisselwerking groen, blauw en rood;
Principe 3: Wat internationaal sterk is, sterker maken;
Principe 4: Krachtige, duurzame steden en regionale bereikbaarheid.

De structuurvisie fungeert (met de Nota Ruimte) als ruimtelijke basis voor verschillende sectorale en gebiedsgerichte uitwerkingen met als doel van de Randstad een duurzame en concurrerende topregio te maken. Voor bedrijventerrein Lage Weide wordt gesteld dat het een bedrijventerrein op een unieke locatie is dat richting kan geven aan het economisch kerngebied van de Randstad. In het onderhavige bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan dit beleid.

2.2.3 Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III)

Het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III) is aangekondigd in de Nota Ruimte.1 Het SEV III omvat beleidsuitspraken en beslissingen, tabellen (tabel 1 en 2) en een kaartbeeld (pkb-kaart 1). Het SEV III is een planologische kernbeslissing (pkb). Het doel van het SEV III is het waarborgen van voldoende ruimte voor grootschalige productie en transport van elektriciteit.

Het SEV III betreft globale ruimtereserveringen voor:

• mogelijke grootschalige vestigingsplaatsen waar tenminste 500 MW elektriciteit kan worden opgewekt;

• globale trajecten van mogelijke hoogspanningsverbindingen van 220 kV en meer.

Hierin zijn de terreinen van de NUONlocaties aan zowel de Keulsekade 181 (Centrale Merwedekanaal) de Atoomweg 7-9 (Centrale Lage Weide) aangewezen als vestigingsplaatsen voor grootschalige elektriciteitsproductie. Beide terreinen maken geen onderdeel (meer) uit van het bestemmingsplan Lage Weide.

2.2.4 Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Titel 2.8 Elektriciteitsvoorziening' van dit besluit heeft ten doel om de in het SEV III gedane beleidsuitspraken conform de in het SEV III opgenomen uitvoeringsparagraaf om te zetten in regels ten aanzien van bestemmingsplannen. Ondermeer in artikel 2.8.3 (waarborging vestigingsplaats grootschalige elektriciteitsopwekking) zijn deze regels opgenomen. De locaties van de NUON zijn aangewezen als vestigingsplaatsen voor grootschalige elektriciteitsproductie. Deze locaties maken geen onderdeel (meer) uit van het bestemmingsplan Lage Weide.

2.2.5 Ladder van duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 Bro

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Volgens artikel 3.1.6 uit het Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt voldoen aan drie verschillende randvoorwaarden:

a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. Indien uit de beschrijving, bedoelt in onderdeel a, blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c. Indien uit de beschrijving, bedoelt in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Actualisering bestemmingsplan Lage Weide

Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor het bestemmingsplan Lage Weide is vooraf een heldere omschrijving van de feitelijke situatie, de oude en de nieuwe planologische situatie noodzakelijk. Hieronder volgt een omschrijving van deze situaties:

a. Feitelijke situatie

Lage Weide is met een bruto oppervlak van 216 ha (154 ha netto) het grootste bedrijventerrein binnen de gemeente. Vooral de sectoren industrie, handel en logistiek zijn er sterk vertegenwoordigd. Lage Weide is niet alleen het enige bedrijventerrein met een water en spoorontsluiting in de regio, het is ook nog het enige bedrijventerrein waar de zwaardere bedrijven (milieucategorie 5) zijn toegestaan en gevestigd. Het gehele bedrijventerrein is in gebruik genomen en er zijn geen uitgeefbare gronden.

b. Voorheen geldende planologische situatie

De voorheen geldende bestemmingsplannen boden op veel plaatsen ruime bouwmogelijkheden, maar de juridische regelingen in de plannen zijn verouderd. Voor Lage Weide gold een groot aantal bestemmingsplannen. De bestaande bouwhoogtes zijn veelal niet geregeld. Ook de bestaande bebouwingspercentages variëren sterk, afhankelijk van het gebied, en samenhangend met het type bedrijvigheid. Binnen het gebied is sprake van grote verschillen tussen soorten bedrijvigheid, kavelgrootte en bebouwingsdichtheid.

c. Nieuwe planologische situatie

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande lappendeken aan plannen vervangen door één samenhangende, actuele regeling. Het bestemmingsplan Lage Weide regelt wel de maximale hoogtes, bebouwingspercentages en een milieuzonering. Hierdoor worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de oude planologische situatie begrensd.

Op basis van de oude planologische regeling was ten opzichte van de nieuwe regeling een viervoudige toevoeging van het aantal vierkante meter bvo mogelijk. In het nieuwe

bestemmingsplan is een toename van 10% van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen mogelijk. Daarboven op kan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het plangebied als geheel onder bepaalde voorwaarden 170.000 m^2 worden toegevoegd. Het bestemmingsplan is een actualiseringsplan en voorziet nog op basis van 'oude rechten' in beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Er zijn op het bedrijventerrein geen kavels meer uitgeefbaar.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in beginsel voor dit bestemmingsplan niet van toepassing, omdat het voorliggende bestemmingsplan bedrijventerrein Lage Weide geen nieuwe stedelijke ontwikkeling beoogt.

Regionale behoefte

De regionale behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Utrecht staat beschreven in het rapport 'Strategie Bedrijventerreinen 2012'. Met dit rapport blijkt behoefte te zijn aan een uitbreidingvraag van 159,3 ha en transformatievraag van 67 ha aan. Het rapport onderbouwt deze behoefte met de wens voor een nadrukkelijkere inzet op de bestaande gebieden van een bedrijventerrein. Volgens de Utrechtse Bedrijventerreinen Strategie geldt specifiek voor Lage Weide het continueren van de herstructurering en revitalisering van het verouderde bedrijventerrein. Daarnaast is en blijft het volgens de strategie van belang om regionaal voldoende ruimte beschikbaar te houden voor zwaardere vormen van bedrijvigheid, de zogenoemde Hogere Milieu Categorie (HMC) bedrijven. Lage Weide is hiervoor de (enige) aangewezen locatie binnen de gemeente. De regionale behoefte aan bedrijventerrein is verder uitgewerkt in het provinciaal en regionaal beleid.

Binnen stedelijk gebied

Het bestemmingsplan voorziet in enige flexibiliteit. Deze flexibiliteit is nodig om herstructureringsmogelijkheden niet op voorhand uit te sluiten, aangezien herstructurering van bestaand bedrijventerrein beleidsmatig gewenst is. De regelingen in het nieuwe bestemmingsplan voldoen aan de eis dat Utrechtse bedrijventerreinen toekomstbestendig moeten. Deze eis komt voort uit de 'Strategie Bedrijventerrein 2012' en uit de 'Economische Agenda 2012-2018'. Daarnaast wordt ook uitgegaan van het blijven voortzetten van bestaande transformatie, revitaliserings- en herstructureringsprojecten.

De herstructurering en revitalisering van het bestaande bedrijventerrein Lage Weide is niet alleen mogelijk maar ook wenselijk. De beoogde regelingen in het nieuwe bestemmingsplan kunnen worden opgevangen binnen het stedelijke gebied van Lage Weide.

Multimodale ontsluiting

Het bedrijventerrein is uniek in de zin dat het multimodaal is ontsloten per weg, water en spoor. Voor bestemmingsplan Lage Weide zijn in het 'Ontwikkelingskader Bedrijventerreinen' de concrete toekomstperspectieven aangegeven: Lage Weide intensiveren tot multimodaal knooppunt. Volgens de afspraken uit de MTBS-studie 'Port of Utrecht' moet Lage Weide beter inspelen op haar multimodale karakter. Een concreet onderdeel van dit speerpunt is het optimaal gebruik maken van de mogelijkheden vervoer over water en spoor, ten gunste van duurzaamheid en ter vermindering van vervoer over de weg in de regio.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Provinciale ruimtelijke Structuurvisie en ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld. Voor Lage Weide geldt dat sprake is van 'Bedrijventerrein Stedelijk gebied'.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De provincie zet in op de herstructurering, intensivering en transformatie van bestaand

bedrijventerrein. De ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein in het stedelijk gebied is alleen mogelijk als de locatie is opgenomen in het stedelijk programma van de PRS en de noodzaak van het tot ontwikkeling brengen van de locatie kan worden onderbouwd conform de door ons aangegeven voorkeursvolgorde. Bovendien moet de nieuwvestiging of uitbreiding in samenhang worden ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein, waarbij de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd.

Een aanzienlijk deel van de Utrechtse werkgelegenheid is gebonden aan bedrijventerreinen. Het gaat om activiteiten in onder andere de industrie en logistieke dienstverlening. Deze activiteiten zijn niet of nauwelijks te mengen met andere functies door hun effecten op de omgeving (aard bebouwing, uitstoot, geluid, verkeersdruk). Het is voor een diversificatie van de Utrechtse economische structuur van belang dat voldoende van dergelijke locaties in verschillende segmenten beschikbaar blijven; van terreinen met een prestigieuze uitstraling tot louter functionele terreinen.

De ontwikkeling van nieuwe zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen is onwenselijk. Bedrijventerreinen zijn geen geschikte locatie voor de ontwikkeling van duurzame kantoren. Uit onderzoek blijkt dat een belangrijk deel van de leegstand op bedrijventerreinen bestaat uit kantoorpanden.

Het bestemmingsplan Lage Weide levert een bijdrage aan bovenstaand beleid.

2.3.2 Regionaal Structuurplan 2005-2015 (2005)

Het Bestuur Regio Utrecht heeft in 2005 het Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld waarin in grote lijnen is weergegeven hoe de regio Utrecht zich in de komende jaren moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid.

Het centrale thema van het plan is 'beheerste dynamiek'. Via dit principe moet sturing gegeven worden aan de verstedelijkingsdruk om te komen tot een evenwichtige ontwikkeling.
Op de plankaart RSP Utrecht 2005-2015 is Lage Weide aangegeven als (inter-)nationaal kerngebied. De regio kiest voor het prioriteren van de bereikbaarheidsverbetering van kerngebieden boven andere gebieden. Leidsche Rijn Centrum (waarvan het 4e kwadrant van Lage Weide deel uitmaakt) wordt genoemd als toekomstig kerngebied van zeer groot belang met OV knooppunt. Lage Weide zal de functie van regionale multimodale knooppunt behouden, met een specifieke rol voor watergebonden bedrijvigheid.

In 2007 hebben de gemeenten gezamenlijke uitvoeringsafspraken geformuleerd en vastgelegd in het uitvoeringscontract RSP 2005-2015. Hierbij is ook het kantorenprogramma vastgesteld. Voor het plangebied is daarvan van belang:

- De toegestane ontwikkelingsruimte voor Utrecht is met name toegewezen in het stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum. Het is niet toegestaan dit nieuwe programma te 'verslepen' naar andere locaties.
- Herbouw mag, als het volume niet toeneemt.
- Restruimte voor kantoorontwikkeling in oude bestemmingsplannen vallen buiten de uitvoeringsafspraken. Waar mogelijk zullen gemeenten zich inspannen om deze bestemmingsplannen aan te passen en wijzigen in andere functies niet zijnde kantoren.
- Onder 1.500 m^2 is niet geprogrammeerd, maar moet wel worden gemeld.
- Op bedrijfsterreinen geldt een maximum tot 2.000 m^2 bvo met een maximum van 50% kantoorhoudend. Hier van kan worden afgeweken tot maximaal 4.000 m^2. Er moet naar worden gestreefd de ontwikkeling van kantoorfuncties op bedrijventerreinen zoveel mogelijk te beperken.

Bestemmingsplan Lage Weide is grotendeels in overeenstemming met bovenstaand beleid.

Op het aspect multimodaliteit wordt verder ingegaan in paragraaf 5.4. Daarbij wordt in dit bestemmingsplan de maximale gestelde maatvoering (tot 2.000 m^2 respectievelijk 4.000 m^2) voor ondergeschikte bij bedrijven kantoren niet uit het Regionale Structuurplan overgenomen. De reden hiervoor is met name dat zittende bedrijven, die al jaren in op Lage Weide gesetteld zijn een belangrijke rol hebben in Utrecht (werkgelegenheid, uitstraling, hoofdkantoor). Deze bedrijven hebben vaak een (ondergeschikt) kantoorvolume dat groter is dan 2.000 m^2 of zelfs 4.000 m^2. Daarnaast gaat het vaak om concentratie van (hoofd)kantoorfuncties, waardoor ook een deel van het kantoorvolume niet direct gekoppeld is aan de lokale productiefaciliteiten, zoals bijvoorbeeld voor HR-activiteiten. Om deze bedrijven uitbreidingsmogelijkheid te geven op dit onderdeel is de beperking uit het Regionaal Structuurplan niet overgenomen. Wel wordt er voor nieuwe (ondergeschikte bij bedrijven behorende kantoor)ontwikkelingen ingezet op een maximum van 30% kantoorhoudend, een strengere norm dan het RSP hanteert. Dit aspect wordt verder uitgewerkt in paragraaf 5.7.

Voor dit plangebied speelt een specifiek probleem ten aanzien van de zelfstandige kantoren. De oplossing die de gemeente hiervoor nastreeft wordt toegelicht en uitgewerkt in paragraaf 5.8.

2.3.3 Ontwikkelingsvisie NV Utrecht (2009)

De Stad werkt in Noordvleugelverband samen met Amersfoort en Hilversum en de regio (BRU en Eem- en Gooigemeenten) aan een ontwikkelingsvisie. Doelstelling van het Rijk is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad als geheel te versterken. Versterken van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart dragen bij aan deze doelstelling.

Binnen het nationaal stedelijke netwerk Randstad Holland zijn drie economische kerngebieden gelegen: De Noordvleugel, de Zuidvleugel en de regio Utrecht. Belangrijke bestaande kwaliteiten van het economisch kerngebied Utrecht, die behouden en versterkt moeten worden, zijn:

- Regio Utrecht als centraal knooppunt van infrastructuur;
- Regio Utrecht als broedplaats van kennis en talent;
- Regio Utrecht als belangrijk centrum van nationaal georiënteerde zakelijke dienstverlening en maatschappelijke organisaties.

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de ontwikkelingsvisie en levert daaraan een bijdrage.

2.3.4 Water voorop! Waterbeheersplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer.

Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

2.3.5 Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

a. het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
b. er is sprake van een goede waterkwaliteit;
c. de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
d. de bodemdaling is afgeremd of zo mogelijk stopgezet;
e. er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies;
f. er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
g. de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:.

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies - wonen/werken, landbouw en natuur - is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam

waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied van het waterschap.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m^2 in stedelijk gebied is een watervergunning nodig.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2015-2030 (2004)

In de structuurvisie worden de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de stad Utrecht beschreven. In het Ontwikkelingsbeeld tot 2015 worden voor het bestemmingsplangebied de volgende richtlijnen gegeven:

Lage Weide: onderzoek naar optimalisatie en behoud van bedrijfsmatige functies

Lage Weide heeft als grootschalig bedrijventerrein een belangrijke functie als binnenhaven en multimodaal knooppunt. De druk op het gebied is groot zowel vanwege de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid als vanwege de zoektocht naar ruimte voor verstedelijking. Ontwikkelingen zoals Leidsche Rijn en een aantal knooppunten (transferium, Randstadspoorstations, NOUW 1 en 2) rond en in het gebied vormen aanleiding om de ruimtelijk-functionele structuur van Lage Weide nader te onderzoeken. Dergelijke investeringen zijn kansen om de bestaande ruimtelijke benutting te optimaliseren. Uitgangspunt daarbij is het behoud van de bedrijfsmatige functies op bedrijventerreinen, met name op Lage Weide, waarbij een intensievere benutting van de ruimte een aandachtspunt is. De redenen die de structuurvisie noemt om op korte termijn (2015 - 2020) geen verdere ruimtelijk-functionele wijzigingen na te streven voor Lage Weide zijn:

- de wens Lage Weide als multimodaal knooppunt voor goederenvervoer te optimaliseren;
- de inzet om bestaande bedrijven te behouden voor de stad;
- de hoge kosten die zijn verbonden aan transformatie;
- het ontbreken van ruimte voor te verplaatsen bedrijven;
- het moeilijk kunnen combineren met andere functies wegens milieu en veiligheid;
- de slechte OV-bereikbaarheid van het gebied vermindert de mogelijkheden voor andere functies.

Het bestemmingsplan Lage Weide faciliteert de uitgangspunten van de richtlijn.

2.4.2 Hoogbouwvisie (2005)

De doelstelling van de Hoogbouwvisie is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.
Voor de Hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

- Hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving;
- Behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;
- De zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven (ook vanaf de Rijkswegen);
- Hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. Utrecht wordt één stad met twee centra: het huidige centrum met Stationsgebied en het toekomstige Leidsche Rijn Centrum. De 'kloof' tussen de twee stadsdelen wordt in de toekomst gedicht door de zogeheten Centrale Zone, die ruwweg parallel loopt aan de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.

In het Wensbeeld 2030 van de Hoogbouwvisie is de stad opgedeeld in een drietal categorieën:

a. De Binnentuinen: 9 tot 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte;
b. De Centrale Zone, waar ook een deel van Lage Weide deel van uitmaken: 15 of 30 meter. Er zijn accenten tot in het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. In een beperkt zoekgebied, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst.
c. De Brandpunten: de maximale bebouwingshoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte. Dit kan voorkomen in het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum.

2.4.3 Welstandsnota

In het plangebied geldt over het algemeen een 'open' regime voor welstand. Dit betekent dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel naar structuur als architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- er is ruimte voor vernieuwing;
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Voor de Plas geldt het regime respect. Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristieken worden gerespecteerd. Dit betekent:

- samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld staat voorop;
- respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm;
- nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

Het aspect welstand wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar komt aan bod in de toetsing van de omgevingsvergunningaanvraag en speelt verder dan ook geen rol voor dit bestemmingsplan.

2.4.4 Economisch beleid

2.4.4.1 Economische Agenda Utrecht 2012 -2018

De Economische Agenda Utrecht 2012-2018 geeft de hoofdlijnen weer van het economische beleid voor de komende jaren, de ambitie die we hebben met de economie van Utrecht en de instrumenten die we zullen inzetten om dit te bereiken.

De doelstelling van het Utrechts economisch beleid is om te komen tot een duurzame economische ontwikkeling, waardoor welvaart, werkgelegenheid en voorzieningen zowel nu als ook op langere termijn worden bevorderd.

Onder invloed van verschillende trends en ontwikkelingen ziet de Utrechtse economie er in 2018 anders uit dan nu. Om goed te kunnen inspelen op deze ontwikkelingen is het van belang de juiste randvoorwaarden hiervoor te bieden. De ambitie van Utrecht voor 2018 is een levendige, gastvrije, diverse, innovatieve en creatieve economie. Met vooral een nationale uitstraling, maar op specifieke clusters ook met internationale allure. Als stad van Kennis en Cultuur richten we ons vooral op die sectoren en ontwikkelingen die dit profiel verder versterken. Mensen wonen, werken, leren en verblijven graag in de stad en kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus, werkmilieus en vrijetijdsbestedingen.

Om in te kunnen spelen op de (structurele) ontwikkelingen die we de komende jaren op ons af zien komen zetten we in op acht economische speerpunten voor de stad:
1. Toekomstgerichte werklocaties
2. Werken in de wijk
3. Investeren in Centrum Utrecht
4. Verduurzaming van de Utrechtse economie
5. Bijdrage aan het Werkgelegenheidsoffensief
6. Kenniseconomie en kennisvalorisatie
7. Goede dienstverlening aan ondernemers
8. Bereikbaarheid

Deze speerpunten versterken enerzijds het vestigingsklimaat in de stad en anderzijds specifieke gebieden en sectoren waar Utrecht zich in onderscheidt. Om de ambities voor de verschillende speerpunten te kunnen realiseren, zullen wij samen met de verschillende partners en belangrijke (economische) spelers in de stad werken aan de opgaven die voor ons liggen.

2.4.4.2 Ontwikkelingskader Bedrijventerrein

Het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Utrecht is gericht op het bieden van toekomstgerichte bedrijfslocaties voor (zelfstandige) ondernemers en bedrijven in Utrecht. Voldoende en goede (niet louter monofunctionele) werklocaties zijn belangrijk voor het algemene vestigingsklimaat van de stad. Maar de wensen en gestelde eisen aan werklocaties zijn aan het veranderen. Onder andere door het huidige economische klimaat, 'het nieuwe werken', door de opkomst van nieuwe flexibele concepten, etc. is wat vroeger voldoende functioneerde, geen vanzelfsprekendheid meer. Om de concurrentiekracht van en werkgelegenheid in onze stad op peil te houden, zijn goede werklocaties waaronder bedrijventerreinen onontbeerlijk.

De doelstelling van het bedrijventerreinenbeleid is om voldoende en toekomstbestendige werklocaties te bieden, die voldoen aan de wensen van hedendaagse en toekomstige ondernemers en daarmee een bijdrage te leveren aan de economische ontwikkeling van de stad. Om ervoor te zorgen dat de Utrechtse bedrijventerreinen ook in de toekomst aantrekkelijke vestigingslocaties blijven, is het van belang op een andere manier naar deze gebieden te kijken. Een meer vraaggerichte benadering is nodig om de bedrijventerreinen ook in de toekomst aan de eisen van het bedrijfsleven en de samenleving te laten voldoen. De kunst is om goed in te spelen op de dynamiek in de economie en maatschappij.

In de Economische Agenda Utrecht 2012-2018 is op hoofdlijnen het economische beleid voor de komende periode verwoord. Deze economische agenda vormt het richtinggevende kader voor het actualiseren van de bedrijventerreinenstrategie van de stad. In de Economische Agenda Utrecht 2012- 2018 zijn 'Toekomstbestendige werklocaties' – waaronder bedrijventerreinen- een van de acht economische speerpunten van de stad.

De bedrijventerreinenmarkt is vooral een regionale markt. Ondernemers die verhuizen of nieuwe bedrijven die zich willen vestigen zoeken veelal bedrijfsruimte in een regionale straal. Belangrijk is dus om vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in Utrecht in regionaal verband te bezien.

De marktsituatie voor bedrijfsruimte in de stad Utrecht is de afgelopen jaren veranderd. Enerzijds onder invloed van de economische laagconjunctuur, maar ook door de ontwikkeling van de economische structuur richting meer (zakelijke) dienstverlening en overheidsdiensten (incl. onderwijs en zorg) en het positioneren van Utrecht als stad van Kennis en Cultuur. Het gemiddelde aanbodcijfer van bedrijfsvastgoed in de stad Utrecht is de afgelopen jaren toegenomen, maar vooralsnog relatief beperkt (7,2% van de totaalvoorraad)4. Wel zijn hier duidelijke verschillen te constateren tussen de verschillende bedrijventerreinen. Cartesiuswegterrein, Cartesiusdriehoek, Kanaleneiland (incl. Merwerdekanaalzone) en Overvecht kampen met relatief hoge aanbod percentages (variërend van 13 - 20%). Hoewel geen leegstandcijfers beschikbaar zijn voor de bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, geven de aanbodcijfers wel een eerste indruk. De cijfers geven echter geen inzicht op de verborgen leegstand. Van het totale aanbod is 57% als incourant aan te merken. Ook hier gelden weer duidelijke verschillen tussen de diverse bedrijventerreinen. Duidelijk is dat op dit moment een deel van de bedrijventerreinen verouderd is geraakt of onder druk staat. Deze gebieden en de beschikbare bedrijfsruimte voldoen niet aan de hedendaagse wensen van het bedrijfsleven. Dit uit zich in een toenemende leegstand op de bestaande (en deels verouderde) bedrijventerreinen. De toenemende leegstand leidt tot een neerwaartse spiraal van verloedering en nog meer leegstand etc.. Om deze neerwaartse spiraal te keren zijn zowel op Lage Weide, Cartesiusweg als Overvecht herstructurerings- en revitaliseringsprojecten gestart.

Utrecht is reeds enige jaren actief met het revitaliseren en herstructureren van verouderde bedrijventerreinen, zoals Lage Weide, Cartesiusweg en bedrijventerrein Overvecht. De komende jaren zal niet alleen continuering plaatsvinden van de revitalisering en herstructurering van deze bestaande werkgebieden, maar zal ook een aantal andere locaties proactief worden aangepakt; gebieden waar het vestigingsklimaat structureel onder druk staat. Op basis van de jaarlijkse vastgoedmonitor en signalen uit de markt wordt bepaald welke bedrijventerreinen pro actief opgepakt moeten worden. Voor deze bedrijventerreinen zal, op basis van maatwerk per gebied, samen met het (georganiseerde) bedrijfsleven een economisch toekomstprofiel voor het gebied (mede in relatie tot de omgeving) gemaakt worden. In eerste instantie geldt dit voor de bedrijventerreinen Oudenrijn en Demkaterrein.

Voor bestemmingsplan Lage Weide zijn in het Ontwikkelingskader Bedrijventerreinen de toekomstperspectieven aangegeven: Lage Weide intensiveren tot multimodaal knooppunt. De vraag naar bedrijfshuisvesting dan wel bedrijventerreinen in de regio Utrecht wordt bepaald door nieuwe vestigers, bestaande bedrijven die groeien en uitbreidingsruimte nodig hebben en bedrijven die, bijvoorbeeld als gevolg van woningbouw, gedwongen moeten verhuizen.

Port of Utrecht

Voor de lange termijnvisie op de multimodale toekomst van de Port of Utrecht (verder genoemd de MTBS studie) is een studie uitgevoerd. Aanleiding voor dit onderzoek was het overleg tussen de gemeente Utrecht, Industrievereniging Lage Weide (ILW) en de Kamer van Koophandel over het bestemmingsplan Lage Weide is. Tijdens deze overleggen kwam de wens naar boven om in het kader van het nieuwe bestemmingsplan te bezien of beter ingespeeld kan worden op het multimodale karakter van Lage Weide.

De doelstelling van de MTBS-studie is tweeledig:

1. Ruimte bieden aan (een cluster van) economische activiteiten gerelateerd aan de multimodale functie van Lage Weide die de meeste waarde creëren (in termen van werkgelegenheid en spin off) voor de regio Utrecht;
2. Optimalisatie van de modal split: optimaal gebruik maken van de mogelijkheden van vervoer over

water en spoor, ten gunste van duurzaamheid en ter vermindering van vervoer over de weg in de regio.

Uiteindelijk resulteert de studie in een visie voor de langere termijn. Voor de korte termijn is een actieprogramma opgenomen. Dit actieprogramma komt tot uitdrukking in enkele concrete gemeentelijke vervolgacties waartoe het college heeft besloten.

Belangrijke ontwikkeling in het goederentransport is de zogenaamde 'vercontainerisatie'. In toenemende mate zullen goederen in containers vervoerd worden. Vervoer over water en spoor kunnen hierin een belangrijke rol vervullen. Lage Weide vormt een knooppunt van de drie modaliteiten water, spoor en weg en kan een nog grotere rol gaan spelen in verschuiving van weg naar water en spoor.

Het MTBS rapport geeft een beeld van de ontwikkelingen in het goederentransport en de wijze waarop Lage Weide en het Klooster daarop kunnen inspelen. Dit resulteert zoals eerder gesteld in een visie voor de langere termijn en een actieprogramma voor de kortere termijn.

In de voorkeursvisie wordt ingezet op het introduceren van innovatieve logistieke concepten voor vervoer over water en spoor, maar ook over de weg, waar vervoer over water of spoor niet rendabel is en wordt vanwege het hoofdzakelijk private eigendom aansloten bij de bestaande indeling van het terrein. Er vindt geen actieve uitplaatsing plaats. Er zijn goede kansen in de markt om aan te sluiten op binnenvaartnetwerken en andere innovatieve logistieke concepten.

Via Container Terminal Utrecht (CTU) kunnen veel bedrijven gebruik maken van gecontaineriseerd vervoer over water. De meeste bedrijven hebben op hun terrein geen directe toegang tot overslagfaciliteiten aan het water en/of spoor en zullen dit in de toekomst ook niet krijgen. Het beschikbaar maken van dergelijke faciliteiten vereist investeringen in de infrastructuur, bijvoorbeeld in een openbare spoorterminal.

In het havengebied zelf zijn vier sectoren die bijdragen aan beide doelstellingen. Dit betreft de sectoren containers, bouw, vuilnis, en transport/distributie. Met name deze sectoren zouden actief gestimuleerd kunnen worden. In de voorkeursvisie wordt rekening gehouden met het feit dat voor Lage Weide vervoer per binnenvaart meer potentie heeft dan vervoer per spoor.

Op basis van de aanbevelingen en de conclusies uit het MTBS rapport heeft het college besloten de volgende concrete vervolgstappen te zetten:

- Het multimodale karakter van Lage Weide te versterken, gericht op de regionale markt, en daarbij de verschuiving van vervoersstromen van de weg naar water en spoor te bevorderen.
- De duurzaamheid van de scheepvaart te bevorderen door te streven naar korting op de haventarieven voor schone schepen en door op alle ligplaatsen verplicht te gebruiken walstroomvoorzieningen aan te leggen.
- In samenwerking met ondernemers op het industrieterrein Lage Weide in beeld te brengen welke vervoersstromen momenteel plaatsvinden op Lage Weide en de resultaten van dit onderzoek te gebruiken bij het ombuigen van vervoersstromen van weg naar water en spoor.
- Een business case uit te voeren naar de locatie en haalbaarheid van een raildistributiecentrum op industrieterrein Lage Weide, in samenwerking met de Industrievereniging Lage Weide (ILW) en de ondernemers uit Lage Weide en gericht op de regionale markt.
- In samenwerking met ondernemers op industrieterrein Lage Weide een aantal nieuwe vervoersconcepten, gericht op efficiënter goederenvervoer in de regio, uit te werken.
- In beeld te brengen wat de mogelijkheden zijn om de Industriehaven op het Cartesiuswegterrein in te zetten ten behoeve van milieuvriendelijke stadsdistributie en bouwlogistiek.

Het aspect multimodaliteit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 5.4.

2.4.4.3 Kantorenstrategie 2012

Het karakter van de kantorenmarkt is in de laatste jaren sterk veranderd van een groeimarkt naar een verplaatsingsmarkt. Op sterke locaties in de stad is nog steeds vraag naar nieuwbouw. Maar op minder goede locaties is het aanbod groter dan de vraag. De stad Utrecht voert al vele jaren een restrictief kantorenbeleid en staat in hoofdzaak alleen nieuwbouw toe op drie sterke locaties: Papendorp, Leidsche Rijn Centrum en het Stationsgebied. Buiten die drie locaties gaat de gemeente traditioneel zeer terughoudend om met nieuwbouw en uitbreiding. Op locaties waar de leegstand toeneemt is uitbreiding van kantoorruimte niet aan de orde maar spant de gemeente zich juist in om kantoorruimte te transformeren naar een andere functie. In de nieuwe Kantorenstrategie Utrecht 2012 worden de volgende onderdelen vastgelegd:

- de strategie ten aanzien van de bestaande stad en aanpak van leegstand;

- de strategie ten aanzien van nieuwbouw kantorenlocaties;
- de strategie ten aanzien van kantoorruimte op bestaande bedrijventerreinen;
- stedelijke regie op de kantorenmarkt.

Op de Utrechtse bedrijventerreinen Lage Weide, Cartesiusweggebied, Overvecht, De Wetering, Oudenrijn en Merwedestrook staan kantoorgebouwen en maken kantoren deel uit van een bedrijfscomplex. Door segregatie, specialisatie en schaalvergroting van bedrijfsprocessen is er een afname in gecombineerd gebruik van kantoorruimte bij bedrijfshallen. Waar vroeger de verhouding 50/50 nog wel veel voorkwam bij groothandel en productiebedrijven is tegenwoordig het ondergeschikt kantoorgebruik feitelijk meestal niet meer dan 20% van de bedrijfshaloppervlakte. Als gevolg daarvan staan nu veel van die oude ondergeschikte kantoorruimten leeg en worden veel kantoorruimten afgesplitst en (veelal niet conform de bestemming) als zelfstandige kantoorruimten verhuurd. Omdat de grondprijs op bedrijventerreinen relatief laag is hebben eigenaren en ontwikkelaars zelfs onder moeilijke marktomstandigheden de neiging om zo veel mogelijk kantoorruimte bij de bedrijfshal te realiseren. De huuropbrengst is immers hoger bij meer kantoorruimte.

Het uitgangspunt is dat ieder vestigend bedrijf bij de bedrijfshal enige ondergeschikte kantoorruimte mag realiseren en gebruiken. In de praktijk zien we dat veel van de oorspronkelijk ondergeschikte kantoorruimte is afgesplitst en in gebruik is genomen door zelfstandige kantoorgebruikers. Dit is niet conform de vigerende bestemming maar er is weinig handhaving geweest in de afgelopen decennia. Deel van het probleem is dat definities en de begrippen kantoor- en bedrijfsruimte niet helder zijn vastgelegd in oude bestemmingsplannen. In algemene zin kan worden gesteld dat kantoorruimten op Utrechtse bedrijventerreinen grotendeels aan de onderzijde van de piramide zitten: met andere woorden veel leegstand, overaanbod en weinig perspectief op lange termijn in een krimpende kantorenmarkt.

Het beleid bevat concrete voorstellen voor het toelaten van de kantoorfunctie op bedrijventerreinen, waaronder Lage Weide. Uit het kantorenprogramma van Utrecht wordt duidelijk dat uitbreiding van kantoorprogramma niet mogelijk is in dit plangebied. Voor dit aspect wordt verwezen naar de planbeschrijving in de paragrafen 5.7 en 5.8. Transformatie naar of toevoeging van andere - bijvoorbeeld meer consumentgerichte - functies dan bedrijven, wordt op Lage Weide niet nagesteefd. Dit verhoudt zich niet goed met de aard van het bedrijventerrein.

2.4.4.4 Ontwikkelingskader Detailhandel 2012 (2012)

Het Ontwikkelingskader Detailhandel 2012 beschrijft de wijze waarop de gemeente nu en in de komende jaren de totstandkoming van detailhandelsplannen wil begeleiden, faciliteren en toetsen. Daarnaast beschrijft dit kader hoe de gemeente wil omgaan met ontwikkelingen in de bestaande winkelgebieden. Het is een algemeen beleidskader op basis waarvan specifieke gebieden en plannen op maat ontwikkeld en beoordeeld kunnen worden.

Utrecht kent een zorgvuldig opgebouwde en redelijk fijnmazige voorzieningenstructuur. De huidige winkelstructuur die op basis van een strakke regie en planologie tot stand is gekomen, wordt daar waar mogelijk ook behouden. Daarbij wordt uitgegaan van een ruimtelijke concentratie. Bij een concentratie van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De verschillende deelgebieden zijn aangewezen op de winkelvoorzieningen in omliggende gebieden.

Grootschalige en perifere clusters vormen een aparte categorie van winkels omdat er een ander bezoekmotief is dan bij de 'reguliere detailhandel'. Voor de woondetailhandel zijn er marktkansen, die de gemeente op de locaties in Overvecht en op de woonboulevard ruimte wil geven. Daarbij wil de gemeente versnippering van de perifere winkelstructuur beperken.

Voor internetwinkels in of bij woningen is in het Ontwikkelingskader Detailhandel aangegeven dat de vestiging van een webwinkel bij een woonhuis waar alleen een elektronische transactie tot stand komt, en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling als winkel heeft, kan worden aangemerkt als de uitoefening van een bedrijf aan huis en past binnen de woonbestemming. Het betreft hier de administratieve handeling die de bewoner aan huis verricht. Er mag geen sprake zijn van een toonzaal of afhaalmogelijkheid. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandelsbestemming.

De raad heeft bij motie d.d. 5 juli 2012 aangegeven dat afhaalpunten voor internetwinkels zijn toegestaan op bedrijventerreinen, mits zij opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit hebben en zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalagefunctie (showroom) en productadvisering.

2.4.4.5 Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (2012)

Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) is geen totaal nieuw kader, het is een herziening van het bestaande OHU 2007. Basis voor het horecabeleid zijn de profielen per deelgebied. Hierin is niet gedetailleerd per pand vastgelegd waar wel en waar niet uitbreiding of nieuwe vestiging van horeca mag plaatsvinden. Bij initiatieven wordt beoordeeld of het initiatief past binnen het profiel van het deelgebied. Vervolgens wordt specifiek gekeken naar de locatie (pand, situatie, omgeving) en naar de actuele situatie in het deelgebied. Zo kan het zijn dat binnen een deelgebied na een aantal nieuwe ontwikkelingen een situatie is ontstaan die verdere groei van horeca, ook als dat wel past in het profiel, onwenselijk maakt.

Vermenging van functies is ook op bedrijventerreinen een trend. Het Nieuwe Werken, de opkomst van ZZP-ers, meerdaags zakelijk verblijf op de grotere kantorenlocaties, clustering van functies (bv meubelboulevard, grootschalige detailhandel) zorgen er allen voor dat werken, consumeren en verblijven in elkaar overvloeien. Dat vraagt maatwerk voor (ondersteunende) horecafuncties op bedrijventerreinen. Het profiel (14) voor bedrijventerreinen biedt ruimte voor de vestiging van horeca A tot en met D2.

Nieuwe horeca wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Lage Weide. Concrete initiatieven worden beoordeeld op de criteria uit het Ontwikkelingskader. Indien aan de orde wordt een aparte juridische procedure doorlopen.

Additionele horeca

Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' begrepen, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele/culturele/maatschappelijke/sport-/recreatieve doeleinden). Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen, en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke.

2.4.4.6 Ontwikkelings- en toetsingskader grootschalige leisurevoorzieningen

Het ontwikkelings- en toetsingskader grootschalige leisurevoorzieningen dient leisureontwikkelingen in de markt zoveel mogelijk te faciliteren. Leisure wordt gedefinieerd als 'grootschalige commerciële en niet commerciële (combinaties van) voorzieningen in de sectoren sport & recreatie, cultuur, wellness, uitgaan/entertainment en attracties. Grootschalig is een voorziening als:

- de voorziening veel bezoekers trekt (Vredenburg, Jaarbeurs);
- de voorziening veel ruimte vraagt (Kidzcity met circa 5.000 m^2 bvo) en/of;
- de voorziening een grote toename van de verkeersdruk (parkeermeting) veroorzaakt.

In de gemeente is behoefte aan ontwikkeling van grootschalige leisurevoorzieningen. Er is gekozen om Utrecht te positioneren op de drie leisure kernmerken 'cultuur', 'shopping' en 'entertainment & uitgaan' waarin de stad al beschikt over belangrijke bovenregionale voorzieningen. De historische binnenstad dient als belangrijkste, grootste en meest gevarieerde leisurevoorziening te worden gewaarborgd. Bij het bieden van ruimte voor nieuwe grootschalige leisurevoorzieningen is door de gemeente Utrecht gekozen voor het realiseren van een zo optimaal mogelijke kwaliteit van ruimte en van leisurevoorzieningen door te kiezen voor ontwikkelingen van twee leisureconcentratiegebieden en vier locaties voor specifieke leisurefuncties. De twee leisureconcentratiegebieden zijn het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum. De vier specifieke locaties zijn The Wall, Leidsche Rijn Park, Haarrijnseplas en Maarschalkerweerd.

2.4.5 Verkeers- en vervoersbeleid

2.4.5.1 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)

De grote wijzigingen in de hoofdverkeersaders waarvan het GVVP spreekt zijn inmiddels gerealiseerd (de NOUW 1 en NOUW 2). Met de realisering van de Nieuwe Ontsluiting Utrecht West (NOUW) is bedrijventerrein Lage Weide vanuit de regio nu goed bereikbaar, maar een knelpunt blijft de bereikbaarheid vanuit de stad zelf. Het Randstadspoorstation op Lage Weide (met een transferium) zoals het GVVP voorstelt is inmiddels onderzocht op haalbaarheid. Binnen deze bestemmingsplanperiode is de realisatie van een Randstadspoorstation niet haalbaar gebleken. Momenteel wordt onderzocht of het transferium nabij station Leidsche Rijn Centrum gerealiseerd kan worden, maar ook deze ontwikkeling is nog dermate niet -concreet dat opname in het bestemmingsplan vooralsnog niet mogelijk is.

2.4.5.2 Ambitiedocument 'Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar'(2002)

Het Ambitiedocument 'Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar', vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2012, geeft de hoofdlijnen aan waarlangs de doelen een aantrekkelijk en bereikbaar Utrecht kunnen worden bereikt. De ambities voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn neergelegd in zeven beleidsprincipes:

1. de gebruiker centraal in het mobiliteitsbeleid;
2. kwaliteit in de openbare ruimte centraal stellen;
3. levendige centra op knooppunten;
4. de plaats bepaalt de mobiliteitskeuze;
5. RSS en HOV (tram) als basis OV-systeem;
6. de fiets als primair vervoermiddel in de stad;
7. de stedelijke verdeelring wordt stadsboulevard.

2.4.5.3 Nota Stallen en Parkeren

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Hiermee is het nieuwe parkeerbeleid van kracht. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook schept de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

2.4.5.4 Fietsnota

Uit de fietsnota en het hoofdfietsroutenetwerk komt de wens voort om een langzame verkeersroute te realiseren die Leidsche Rijn met Zuilen verbindt door Lage Weide. Hierbij is een nieuwe brug over het Amsterdam- Rijnkanaal noodzakelijk. Dit vergt een grote investering waar in deze planperiode nog geen middelen voor zijn gereserveerd. Het is wel de bedoeling deze mogelijke inpassing voor de toekomst open te houden.

2.4.5.5 Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht

Op 3 december 2009 heeft de gemeenteraad het Actieplan Luchtkwaliteit 2009 goedgekeurd. De doelstellingen van het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht zijn: schone lucht, een bereikbare stad en duurzame groei. Het ALU bevat een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteitsknelpunten op te lossen, bewoners, werkenden en bezoekers te stimuleren meer met het openbaar vervoer en de fiets te reizen en knelpunten in het autoverkeer op te lossen.

2.4.6 Groen- en waterbeleid

2.4.6.1 Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en Land verbonden' (2007)

De Plas Lage Weide is een te koesteren onderdeel van de stedelijke groenstructuur. De Plas ligt nu relatief geïsoleerd en de groene verbindingszones functioneren nog niet optimaal. Een aantal groene recreatieve verbindingszones zal meeliftend met andere projecten worden verbeterd. Door het kappen van bomen heeft de Plas al meer een zichtfunctie vanaf de NOUW-1-entree gekregen.

De spoorbermen, de bermen langs de A2, de bermen langs de Atoomweg en de groene zones langs de kanalen zijn belangrijke ecologische verbindingen in dit gebied. In het bestemmingsplan zullen deze zones een ecologische (mede)bestemming, dan wel een groenbestemming krijgen.

2.4.6.2 Bomenbeleid

Eén van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor dit plangebied is een aanvulling van de bomenstructuur op de Atoomweg tot een samenhangende en dragende boomstructuur in het industriegebied een belangrijke doelstelling. Dit aspect wordt verder niet in het bestemmingsplan geregeld.

2.4.7 Milieubeleid

Het gemeentelijk milieubeleid geeft de keuzes die er gemaakt worden om de ontwikkelingen die in de stad gaande zijn mogelijk te maken zonder afbreuk te doen aan de leefbaarheid van de stad op het gebied van duurzaamheid, klimaat en hinder (geluid, geur en luchtkwaliteit). In hoofdstuk 4 worden deze aspecten nader uitgewerkt.

2.4.8 Industrieel erfgoed en archeologie

2.4.8.1 Industrieel erfgoed

Industrieel erfgoed staat momenteel erg in de belangstelling. Er zijn een aantal gemeentelijke monumenten in dit gebied en een aantal hebben de gemeentelijke monumentenstatus verkregen. Op dit industriële erfgoed wordt verder ingegaan in 3.3.3. Het meeste industriële erfgoed wordt beschermd via de Monumentenwet (voor Rijksmonumenten) en via de Provinciale dan wel gemeentelijke monumentenverordening en heeft voor dit bestemmingsplan verder geen betekenis.

2.4.8.2 Archeologiebeleid

Op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht staat een deel van het plangebied aangeduid als gebied met archeologische verwachting. Zie verder 3.3.4 voor behandeling van dit aspect.

2.4.9 Specifiek beleid voor het plangebied

2.4.9.1 Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen Lage Weide & Cartesiusweg (2005)

De kwaliteit van de bedrijventerreinen Lage Weide en Cartesiusweg voldoet niet meer volledig aan de eisen van deze tijd die aan een bedrijventerrein gesteld worden. De beide terreinen bieden plaats aan ruim 800 bedrijven met ongeveer 17.000 arbeidsplaatsen. Door het college wordt ingezet op het behoud van de werkfunctie van Lage Weide en Cartesiusweg (deze laatste tot 2020). Transformatie naar andere functies zal op korte termijn niet plaatsvinden. De gemeente Utrecht heeft dan ook besloten dat de terreinen geherstructureerd moeten worden. Voor de uitvoering zijn er diverse subsidiemogelijkheden (onder andere Topper, GSB en provincie). De gevestigde bedrijven onderschrijven het belang van de herstructureringsopgave op Lage Weide en Cartesiusweg. Inmiddels is dit programma in uitvoering, waarbij belangrijke opgaven zijn:

- Duidelijk onderscheid naar de hoofdfuncties van bedrijven in het plangebied. Bedrijven in een gelijke sector kunnen elkaar versterken en stellen ook vaak dezelfde eisen aan de openbare en private ruimte;
- In het herstructureringsprogramma is een uitgebreide lijst fysieke maatregelen opgenomen. Deze maatregelen zullen in dit bestemmingsplan waar nodig juridisch- planologisch worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan bovenstaande uitgangspunten.

2.4.9.2 Plan van Aanpak Visie groene impuls voor oevers Amsterdam - Rijnkanaal

In het Groenstructuurplan zijn de oevers en het groen langs de noordzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal benoemd. Door het versterken en combineren van de landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en ecologische functies is een nieuwe recreatieve route tussen het Slot Zuilen en Kasteel Heemstede (in Houten) mogelijk. Bovendien verbetert dit de aansluiting tussen de groengebieden in Kanaleneiland, Oog in Al, Zuilen en Leidsche Rijn. Deze ambitie is als streefbeeld vastgelegd in het Plan van Aanplak Groene Zones Amsterdam-Rijnkanaal.

Met de bouw van Leidsche Rijn ligt het Amsterdam-Rijnkanaal niet meer aan de grens, maar midden in de stad. De betekenis van het kanaal verandert door intensivering van commerciële activiteit in Leidsche Rijn Centrum en As Kanaleneiland. Van waterverkeersweg aan de rand van de stad naar een groenblauwe zone door het midden van de stad. Het Amsterdam-Rijnkanaal biedt de inwoners van Utrecht straks groene recreatieruimte en een langzame verkeersroute naar de groengebieden buiten de stad. Het plan bestaat uit verschillende projecten van klein (bewegwijzering) tot groot (herinrichting groenzone Kanaleneiland tot park). De uitvoering van de eerste projecten zijn in 2007 gestart. Het bestemmingsplan voldoet aan dit beleid door voor enkele stroken langs het Amsterdam-Rijnkanaal een groenbestemming op te nemen.

2.4.9.3 Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide

In de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide 2018 zijn regels opgenomen voor de cumulatieve geurbelasting vanwege bedrijven op Lage Weide. Deze beleidsregels gelden alleen voor geurrelevante bedrijven en niet in het milieuspoor.

Volgens deze beleidsregels wordt een cumulatieve geurbelasting bij geurgevoelige objecten buiten

het plangebied aanvaardbaar geacht van maximaal H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel. Nieuwe geurrelevante bedrijven zijn toegestaan, mits geen overschrijding optreedt van de aanvaardbare cumulatieve geluidbelasting (zie verder paragraaf 4.5).

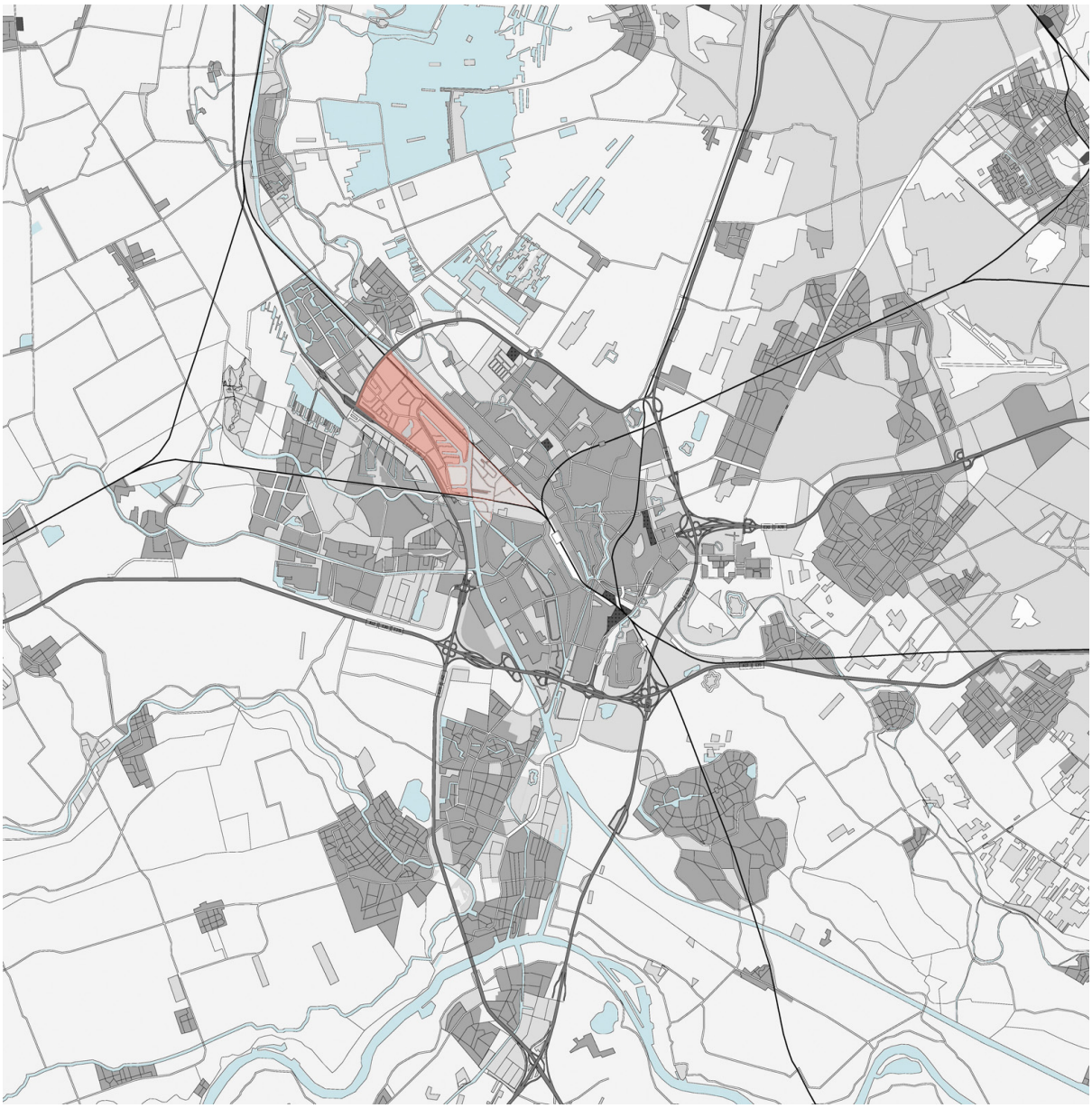
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert het plangebied in ruimtelijk en functioneel opzicht. Het vormt de basis voor de voorgestane bestemmingsregeling, zoals die in hoofdstuk 5 is beschreven.

3.2 Ligging in groter verband

Het plangebied wordt vrijwel aan alle zijden begrensd door infrastructuur: aan de noordzijde door de gemeente Maarssen en de Zuilense Ring (N230), aan de westzijde door de A2, aan de oostzijde door het Amsterdam – Rijnkanaal.



Op bovenstaande afbeelding is de ligging in groter verband van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding terug te vinden.

Lage Weide is met een bruto oppervlak van 216 ha (154 ha netto) binnen de gemeente het grootste bedrijventerrein. Vooral de sectoren industrie, handel en logistiek zijn er sterk vertegenwoordigd.

Lage Weide is niet alleen het enige bedrijventerrein met een water en spoorontsluiting in de regio, het is ook nog het enige bedrijventerrein waar de zwaardere bedrijven (milieucategorie 5) zijn toegestaan en gevestigd.

De haven van Lage Weide is één van de grootste binnenhavens van Nederland.

Utrecht is vanwege de centrale ligging binnen Nederland en de ligging aan diverse rijkswegen en spoorwegen een belangrijke vestigingsplaats voor logistieke bedrijven. Binnen Utrecht stad biedt Lage Weide een interessante vestigingslocatie voor (grote) logistieke bedrijven. Onder andere Hema, Kuehne Nagel, United Soft Drinks zijn hier gevestigd. Naast de directe aansluiting op de A2 en de grote kavels is de multimodale ligging (water en spoor) een belangrijke vestigingsfactor. Ook de aanwezigheid van een containerterminal (CTU) op het terrein biedt een belangrijke meerwaarde.

Door deze multimodale ontsluiting speelt Lage Weide een essentiële rol in het goederenvervoerbeleid van Utrecht, waarin gestreefd wordt naar meer vervoer over water en spoor. Utrecht wil met het project Port of Utrecht het multimodale knooppunt Lage Weide versterken en nog beter benutten.

3.3 Historische structuur

3.3.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied ten noorden van de spoorlijn Utrecht – Den Haag is gedeeltelijk gelegen op de stroomrug van de Vecht. Het gebied behoort tot de oudste in cultuur gebrachte gronden bij Utrecht. Het gebied was in gebruik als de stadsweide van Utrecht en was opgedeeld in de Hoge (op de stroomrug van de rivier) en de Lage (de ingeklonken veengebieden) Weide. De Vecht was ooit een sterk meanderende rivier met oeverwallen, die bij elke overstroming verder opgehoogd werden. Achter deze wallen zijn komgronden ontstaan. Deze komgronden liggen lager dan de oeverwallen. De oeverwallen, samen met de dichtgeslibde bedding, vormen de stroomrug, die door de samenstelling van de bodem (lichte klei op een zandige ondergrond) een zeer geschikte ondergrond voor landbouw was. Hiervan is in het gebied echter niets meer terug te vinden.

Ontginning
Tot in de negentiende eeuw was het plangebied een landelijk gebied tussen de stad Utrecht en de gemeenten Maarssen en Zuilen. Het werd gebruikt voor akkerbouw en veeteelt. De Vecht slingerde door het gebied met aan haar oevers enkele buitenplaatsen, steenfabrieken en huizen. De Vecht en de Daalsedijk ten westen van de Vecht zijn de oudste structuren, die de verkaveling van het ontgonnen gebied hebben bepaald en eeuwenlang als enige verkeersaders dienden. Nog verder naar het westen lag de Lageweidsedijk met een wetering. De eerste grote verandering in de structuur van het gebied werd gevormd door de aanleg van de Amsterdamsestraatweg in 1812.

Ontwikkeling spoorwegen
In 1843 kwam de spoorverbinding tussen Utrecht en Amsterdam gereed, de tweede belangrijke verandering in de structuur van het gebied. Deze eerste spoorlijn voor Utrecht begon ten westen van de oude binnenstad en vervolgde zijn weg naar het noorden tussen de Daalsedijk en de Lageweidsedijk door.

In 1863 volgde de derde spoorlijn ten noorden van de stad: die van Utrecht naar Zwolle en Kampen, die geëxploiteerd werd door de Nederlandsche Centraal -Spoorweg -Maatschappij (NCS). Deze lijn begon parallel aan de lijn naar Amsterdam maar boog al gauw naar het oosten af, waardoor hij de Daalsedijk en de Amsterdamsestraatweg doorkruiste.

Ontwikkeling waterwegen en havens
In 1881 werd door de Nederlandse staat besloten om een kanaal aan te leggen van Amsterdam naar de grote rivieren, als handelsverbinding met Duitsland. De stad Utrecht was erop gebrand dat dit kanaal langs Utrecht zou worden aangelegd, wat een enorme verbetering van de economische positie van de stad zou betekenen. De aanleg van dit Merwedekanaal duurde van 1882 tot 1891.

Het kanaal werd zo veel mogelijk parallel langs het spoor van Utrecht naar Amsterdam aangelegd, zodat er alleen een spoorbrug in Zuilen nodig was, waar het kanaal naar het westen afbuigt. Naast de spoorlijnen had het kanaal bovendien een enorme aantrekkingskracht op bedrijven, waardoor het gebied zich nu op grote schaal economisch sterk ging ontwikkelen. Er zouden zich grote productiebedrijven vestigen als Werkspoor, Demka, Douwe Egberts en UTD, maar ook de energiecentrales van Pegus. Er werden enkele jaren later twee havens aan de oostzijde van het kanaal aangelegd: de Industriehaven uit 1922-1924 en de kleinere haven tussen de Nijverheidsweg en de Tractieweg. Het industriegebied kreeg de naam Lage Weide.

Dat het kanaal al snel te smal zou zijn had niemand voorzien. Schepen werden al snel veel breder, maar met verbreding van het Merwedekanaal was bij de planning geen rekening gehouden. Na

zestig jaar moest dan ook een nieuwe omleiding worden aangelegd in een brede bocht ten westen van Utrecht: het Amsterdam-Rijnkanaal. In dit nieuwe kanaal zonder sluizen konden grote internationale schepen doorvaren zonder al te veel snelheid te verliezen. Met de voltooiing van het Amsterdam-Rijnkanaal in 1955 werd het industriegebied fors uitgebreid. Er kwamen havenaansluitingen op het Amsterdam-Rijnkanaal: de Energiehaven en het Uraniumkanaal met drie insteken. Er werd voor het gehele terrein een spooraansluiting gemaakt op de spoorlijn Utrecht-Amsterdam.

Na de aanleg van het Merwedekanaal vestigden zich allerlei bedrijven langs het hele tracé bij Utrecht. Hoewel zich direct veel bedrijven in het nieuwe industriegebied vestigden was Lage Weide nog geen succes. Dit kwam pas toen ook de verschillende insteekhavens aan de westzijde van het kanaal gerealiseerd waren.

Bedrijvigheid
Het ontstaan van de eerste bedrijvigheid in Lage Weide heeft te maken met de aanleg van de spoorwegen in de stad Utrecht. In het gebied hebben verschillende spoorwegmaatschappijen hun trajecten aangelegd. Hierdoor is Utrecht een belangrijk knooppunt geworden. Het was daardoor de stad waar ook belangrijke nevenactiviteiten van de spoorwegen zich vestigden: de hoofdadministratiegebouwen maar ook belangrijke werkplaatsen. Het gebied ten westen van de Daalsedijk en in de "oksel" tussen de lijnen naar Rotterdam en naar Zwolle diende als werkplaatsterrein voor de spoorwegmaatschappijen.

In de jaren '80 van de vorige eeuw is het gedeelte tussen de havens en Maarssenbroek ontwikkeld tot een bedrijventerrein zonder specifieke relatie met het spoor of het water. Hiermee had het bedrijventerrein in grote lijnen zijn huidige omvang bereikt.

3.3.2 Cultuurhistorie

Het gebied van Lage Weide behoort tot de oudste in cultuur gebracht gronden bij Utrecht. Voor een deel zijn het blokverkavelingen op de rivierkleigronden rondom de Oude Rijnloop, die vanaf de 10de eeuw in ontginning zijn gebracht. In andere delen is het de langgerekte strokenverkaveling die toegepast werd vanaf de 12^{e} eeuw. Het gebied was in gebruik als de stadsweide van Utrecht en nog voor 1265 is het opgedeeld in de Hoge (op de stroomrug van de rivier) en de Lage (de ingeklonken veengebieden) Weide. Vanwege nijpende geldtekorten van de stad zijn tussen 1432 en 1434 de kavels van de stadsweide verkocht in openbare verkopingen.
Herverkaveling, afgraving van klei gevolgd door inpoldering, en doorbraken hebben de verkavelingsstructuur ondoorzichtig gemaakt. In de 19^{e} en 20^{e} eeuw kwamen er grote infrastructurele werken bij als spoorwegen, rijkswegen en het Amsterdam-Rijnkanaal (als opvolger van het Merwedekanaal).
Door de aanwezigheid van spoorwegen en waterwegen ontwikkelde het zich vanaf midden 19^{e} eeuw steeds meer tot een industriegebied. Allereerst vestigden de spoorwegen hun werkmaatschappijen tussen het spoor en de Daalsedijk, later tussen spoor en Merwedekanaal, waaronder de fabriek van Werkspoor (1913) . In 1916 werd tussen Merwedekanaal en Cartesiusweg een gemeentelijk industrieterrein aangelegd, waarvoor de industriehaven (1922-24) werd gegraven en een havenkom tussen de Tractieweg en de Nijverheidsweg. In 1926 werd hier een nieuwe elektriciteitscentrale van de PEGUS geopend. De industrie vestigde zich aan beide zijden van de industriehaven, maar aan de zuidzijde bleef dit een smalle strook, want direct aansluitend werd een woonbuurtje gebouwd: de Schepenbuurt. Deze twee lange straten zijn in feite de enige bebouwing die hier midden tussen de industrie in ligt. Een deel van de bebouwing dateert overigens van na de oorlog.
Met de voltooiing van het Amsterdam-Rijnkanaal in 1955 werd het industriegebied fors uitgebreid. Er kwamen havenaansluitingen op het Amsterdam-Rijnkanaal: de Energiehaven en het Uraniumkanaal met drie insteken. De Lageweidsedijk zelf is op één fragment na, ook geheel vergraven onder de nieuwe havens. Er werd voor het gehele terrein een spooraansluiting gemaakt op de spoorlijn Utrecht-Amsterdam. In 1957-1958 werd de haven nogmaals uitgebreid. Alle terreinen waren praktisch uitgegeven. Zowel de Atoomweg als de Reactorweg werden doorgetrokken en daartussen werden een 'stamkanaal' (het Uraniumkanaal) en twee nieuwe loshavens gegraven, de Protonhaven en de Mesonhaven.

3.3.3 Cultuurhistorisch waardevolle elementen en gebouwen

Door de forse ingrepen in het gebied, zijn er slechts enkele fragmenten van oudere structuren aanwezig. Dat geldt voor delen van de Lageweidsedijk, nu het tracé van de Maarssenbroeksedijk, Kantonnale weg, de Rutherfordweg en de Nijverheidsweg. Met name de Kantonnale weg heeft door zijn (deels verdwenen) boombeplanting ook nog de uitstraling van een oude dijk.
In het gebied van de Daalsedijk heeft deze dijk als zeer oude en nog steeds herkenbare bochtige structuur een hoge cultuurhistorische waarde. Hier is sprake van directe invloed van de loop van de Vecht, vandaar dat er archeologische verwachtingen zijn (zie ook 3.3.4).

De meeste gebouwen in het gebied hebben een industrieel karakter. In het kader van de inventarisatie van industrieel erfgoed, zijn alle gebouwen in dit gebied bekeken. Industriële gebouwen kunnen een cultuurhistorische waarde hebben vanwege de karakteristieke typologie (kenmerkend voor het productieproces), in samenhang met de architectuur, de stedenbouwkundige situering en de historische verbondenheid met de industriële geschiedenis van de stad. Op basis van deze inventarisatie is een aantal gebouwen aangemerkt als zijnde van hoge cultuurhistorische waarde. Behoud van dit erfgoed is van belang, veranderbaarheid (ten behoeve van bestaande functionaliteit of nieuwe functies) is bespreekbaar.

Het gaat om de volgende gebouwen/complexen:

Op het bedrijventerrein Lage Weide:

- Westkanaaldijk 6-7

Mengvoederfabriek van Ulbe Twijnstra Delfia (UTD). Architecten Granpré Moliere, Verhagen & Kok. Bouwjaar 1912 en uitbreidingen tot 1959. Nu: de Fabrique.

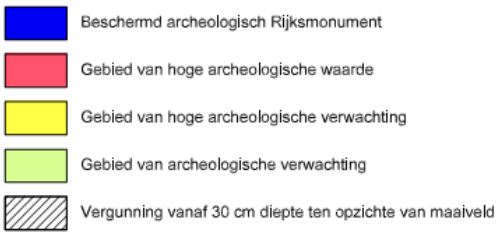
3.3.4 Archeologische waarden

Het plangebied Lage Weide bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart deels in een gebied met hoge archeologische verwachting (geel), deels in een gebied met archeologische verwachting (groen). Voor het overgrote deel van het plangebied Lage Weide, Cartesiusweg e.o. geldt dat er geen archeologische verwachtingen zijn (wit). Meer hierover in paragraaf 4.13.

Conclusie

Voor het plangebied Lage Weide geldt dat bij bodemingrepen groter dan 100m^2 en dieper dan 50 cm in gele zones een vergunningsplicht geldt. Voor de groene gebieden geldt dit bij bodemingrepen groter dan 1000 m^2 en dieper dan 50 cm.

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden in de witte zones onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de afdeling Erfgoed te worden gedaan.



Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m2	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

3.4 Ruimtelijk - functionele structuur

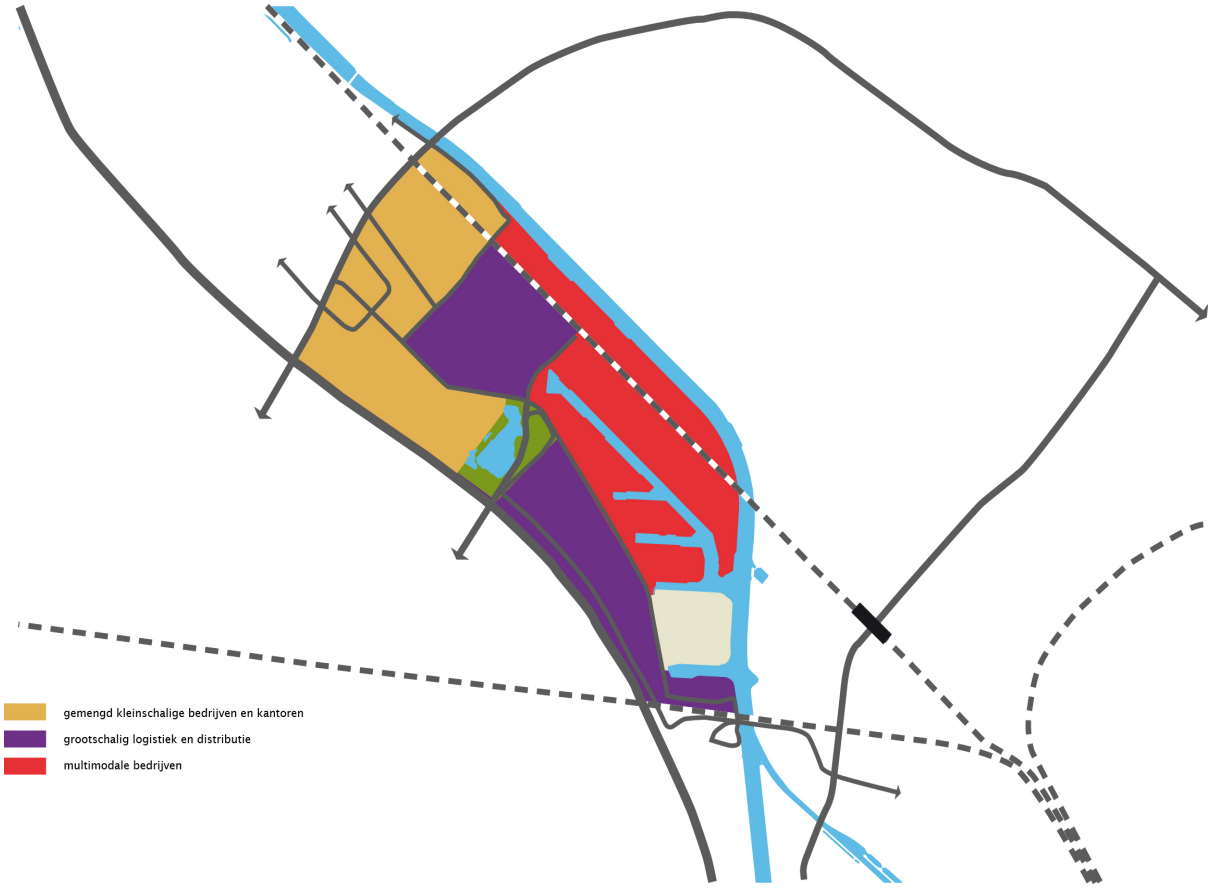
Het plangebied is gelegen aan de noordwestkant van Utrecht in de wijk West en betreft Lage Weide. Het gebied is het grootste industriële gebied van de provincie Utrecht, dat zich in verschillende fasen vanuit het centrum van Utrecht noordwestelijk toe ontwikkeld heeft. In het noordwesten sluit het plangebied aan op de gemeente Maarssen. Het gebied is, met uitzondering van de plas in Lage Weide, de zone langs de A2, het kanaal en de havens, en de strook tussen het spoor en het Uraniumkanaal, vrijwel geheel bebouwd en wordt aan alle kanten omsloten door zware infrastructuur. Buiten het plangebied, aan de andere kant van het Amsterdam-Rijnkanaal, het spoor en de rijksweg A2 liggen voornamelijk stedelijke woongebieden.

Met de komst van Leidsche Rijn ligt het plangebied niet meer aan de rand van de stad, maar is het min of meer omsloten door de stad en vrijwel centraal komen te liggen in Utrecht. Het plangebied zal na de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum direct naast twee centrumstedelijke gebieden komen te liggen, de relatie van het plangebied met deze hoogstedelijke gebieden is echter zeer beperkt door de zware infrastructuur.

Binnen het plangebied is sprake van een geconcentreerde woongebied (Kantonnaleweg) en nog enkele verspreid liggende woningen. Het plangebied heeft daarmee maar een beperkte functie voor wonen.

Een aantal bedrijven heeft een bedrijfswoning. In het algemeen kunnen bedrijfswoningen beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de nabijheid van die bedrijfswoningen. In verband daarmee is het niet wenselijk dat nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan voorkomen.

De aanwezigheid van groen en water is belangrijk voor het welzijn, welbevinden, economie en milieu. In een verstedelijkte omgeving is groene kwaliteit een essentieel aspect van de openbare ruimte. Binnen het plangebied is in beperkte mate groen aanwezig. Het water daarentegen vervult een belangrijke rol bij o.a. de ontsluiting van het plangebied. De watergebonden bedrijvigheid is afhankelijk van de aanwezige insteekhavens. Daarnaast is de Plas als (lunch)recreatiegebied en ecologische verbindingszone van belang. In de aanwezige structuur worden geen grootschalige veranderingen verwacht.



Functionele structuur Lage Weide

3.4.1 Structuurbepalende elementen

De ruimtelijke structuur in het plangebied wordt in de eerste plaats bepaald door het water. Het Amsterdam-Rijnkanaal is ruimtelijk en functioneel het belangrijkste element en loopt door het plangebied. Het scheidt Lage Weide van de overige delen van het plangebied en van de oude stad.

Andere structuurbepalende elementen zijn de spoorlijnen en de A2. Deze infrastructuur vormt barrières, waardoor het plangebied ondanks de centrale ligging een geïsoleerde positie heeft in de stad. Doordat de infrastructuur aan alle kanten rond het plangebied ligt, ontstaat er een wig in het stedelijk weefsel, die relaties tussen wijken blokkeert, bijvoorbeeld tussen Zuilen en Leidsche Rijn. Ook tussen het plangebied zelf en de omringende wijken zijn de ruimtelijke relaties beperkt of ontbreken geheel. De keerzijde hiervan is dat het industriegebied Lage Weide beschikt over rechtstreekse aansluitingen op zowel het water, de weg als het spoor. Dit verschaft het gebied een unieke positie in de regio, met name op het gebied van logistiek en distributie.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is een aantal autonome gebieden te onderscheiden (zie afbeelding - ligging autonome gebieden), die qua ruimtelijke structuur en aanwezige functies sterk variëren.

Ligging autonome gebieden

Lage Weide is het grootste bedrijventerrein van Utrecht. Met de grenscorrectie in 2001 (Utrecht/Maarssen) is het gegroeid tot 216,0 ha (154 ha netto). Het is het enige multimodale bedrijventerrein (met aansluiting op weg, water en spoor) in de regio en het biedt als een van de weinige bedrijventerreinen in de provincie plaats aan geluidgezoneerde bedrijvigheid. Het is bovendien het enige bedrijventerrein waar categorie 5 bedrijven zijn toegestaan en gevestigd. Dit onderstreept het belang van Lage Weide voor de stad en de regio. Ook biedt de aanwezige bedrijvigheid in dit gebied een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid in Utrecht en omgeving. De hoofdstructuur van Lage Weide wordt bepaald door de infrastructurele assen die hoofdzakelijk noordwest - zuidoost lopen. Zowel de interne ontsluiting, de Atoomweg, de Reactorweg, en het Uraniumkanaal als de omliggende infrastructuur van de A2, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam en het Amsterdam- Rijnkanaal zijn noordwest georiënteerd. Haaks op de Atoomweg ligt de historische route van de oude Polderweg naar Vleuten. Dit is de voormalige gemeentegrens met de gemeente Maarssen. Vanuit de beleving van het bedrijventerrein Lage Weide is de Atoomweg het belangrijkste structurerende element. Het fungeert als hoofdontsluiting van het bedrijventerrein, de centrale as die de verschillende bedrijvenzones verbindt. Aan de noordwestzijde takt de Atoomweg via de Utrechtseweg aan op de Zuilense Ring. De twee zijtakken, de Flora - en Ruimteweg, zorgen voor een directe verbinding naar Maarssen, onder de Zuilense Ring door.

Kenmerkend is de grootschaligheid van het terrein. Vooral de sectoren industrie, handel en logistiek zijn er sterk vertegenwoordigd. De grootschaligheid komt met name tot uitdrukking in de afmetingen van de kavels en het oppervlak van de bebouwing. De hoogte van de bebouwing is daarentegen over het algemeen bescheiden.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijfswoningen aanwezig. Ook zijn er niet-bedrijfswoningen aanwezig. In het bestemmingsplan zal met de daaruit voortvloeiende hindercontouren rekening moeten worden gehouden.

Binnen het bedrijventerrein Lage Weide zijn vijf deelgebieden te onderscheiden: Havengebied, A2-zone, Lage Weide Centraal, Lage Weide Noordwest, Kanaal-Spoorzone.

Havengebied

Dit gebiedsdeel wordt gekenmerkt door de verschillende insteekhavens. De insteekhavens bepalen

ook in sterke mate de structuur van het gebied. De belangrijkste ontsluitingsweg is de Atoomweg, die het gebiedsdeel begrenst. Er lopen eenrichtingswegen ter ontsluiting van de kavels. Er loopt ook een spoorlijn, waarvan momenteel door enkele bedrijven gebruik van wordt gemaakt. De percelen in dit gebied zijn groot. De gebouwen in het gebied kennen voornamelijk twee hoge lagen. De bedrijven zijn veelal distributiebedrijven met veel buitenruimte. Ook zijn er mengvoederbedrijven aanwezig; deze zijn met 40 meter veel hoger.
Er wordt veel gebruik gemaakt van buitenopslag van materialen. Door de ligging aan de havens bevinden zich hier ook een aantal watergebonden bedrijven. Aan de overzijde van Uraniumkanaal is een aantal asfalt- en sloopafvalbedrijven (Pouw, Van Bentum) gevestigd en de containerterminal Utrecht.

Het geheel geeft het hart van Lage Weide een sterk industrieel en bedrijfsmatig aanzicht. Opvallende elementen zijn voorts het gebied van de autosloperijen rondom de Leptonenweg en het terrein van de motorcrossbaan.

Een apart ruimtelijk element wordt gevormd door het schiereiland met de energiecentrale van NUON. Afgezien van de centrale zelf is er weinig bebouwing aanwezig. De centrale met schoorsteen is vanuit de verre omgeving zichtbaar en is een beeldmerk voor de westkant van Utrecht. Deze locatie maakt geen onderdeel (meer) uit van het bestemmingsplan.

Op de uiterste punt van de landtong tussen het Amsterdam Rijnkanaal en het Uraniumkanaal heeft een beeldend kunstenaar zijn atelier gevestigd.

Het gebied tussen de Atoomweg en de havens is het multimodaal ontsloten gedeelte waar zich industriële en logistieke bedrijven hebben gevestigd. Ook langs de Isotopenweg zijn industriële en logistieke bedrijven gevestigd. Op dit deel van het bedrijventerrein is de leegstand beperkt en zijn de meeste bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën gevestigd.

De Atoomweg heeft een zeer breed profiel door het stamspoor dat parallel aan de weg in een groenstrook ligt. Op de Atoomweg is karakteristieke laanbeplanting aanwezig.

A2 zone

Dit deel ligt tussen de Atoomweg en de A2, aan de zuidzijde wordt begrensd door de spoorlijn Utrecht-Rotterdam/Den Haag. De A2 is in het kader van de verbreding en vanwege de aanleg van Leidsche Rijn naar het westen verlegd en ligt nu op afstand van de bebouwing van Lage Weide West. Door de verder onbebouwde strook grond loopt een hoogspanningsleiding. De A2 zone heeft een lineaire structuur. Aan de noordzijde bevindt zich de Plas Lage Weide en direct daarnaast de nieuwe aansluiting van Lage Weide op de A2, die ook de nieuwe ontsluiting is voor het westelijk deel van de stad. Momenteel loopt deze stadsontsluitingsweg over het oude tracé van de A2, maar dit is een tijdelijke situatie. Het grootste deel van de A2 zone is bebouwd, waarbij enkele wegen dwars op de Atoomweg lopen die het gebied opdelen. De percelen zijn hier middelgroot tot zeer groot. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee lagen en uit bedrijfshallen. De bebouwing is grootschalig met een accent op de transportfunctie. In het zuidelijk deel zijn de kavels naar verhouding klein. De toegangen bevinden zich deels aan de Atoomweg, deels aan de Reactorweg. Veel kavels strekken zich uit tussen de Atoomweg en de Reactorweg, waardoor aan één van beide wegen een achterkant ontstaat. Door de aanwezigheid van de A2 zijn langs de Reactorweg een aantal grotere kantoorpanden met uitstraling naar de A2 ontstaan.

Langs het oude tracé van de A2 staan kantoren tot circa twaalf lagen en bevindt zich het voormalige AC wegrestaurant.

Plas Lage Weide, het groengebied in het midden van Lage Weide (ca. 19 ha groot), is een voormalige zandwinplaats die bestaat uit een plas en een bos. De Plas ligt tegen de A2 aan, redelijk centraal in het gebied Lage Weide en is een mooie tegenhanger van de bedrijfsfuncties eromheen. Door haar omvang, aard en ontwikkeling is De Plas uniek in de gemeente Utrecht. Het gebied heeft belangrijke actuele en potentiële natuurwaarden. Het gebied is dan ook onderdeel van een groene, ecologische verbinding dwars door Lage Weide, het dient als zogenaamde 'stepping-stone' in de stad. De Plas kent een passief recreatieve functie: lunchrecreatie en (sport)visserij.

Lage Weide Noordwest
Dit gebied wordt gekenmerkt door een orthogonale structuur, waarbij de percelen relatief kleinschalig zijn. De straten lopen veelal rond of dood. De gebouwen bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen en naast bedrijven bevinden zich hier relatief veel zelfstandige kantoren. Er is sprake van leegstand, met name van deze kantoren. De bedrijven hebben geen specifieke relatie met het water of het spoor. In het noordelijke deel van Lage Weide (voormalig Maarssenbroek) is de verscheidenheid groot. Langs de Maarssenbroeksedijk is een vrij groot aandeel autodealers en garagebedrijven gevestigd. Daarnaast is er een aantal productiebedrijven, bouwbedrijven en (medische) laboratoria gevestigd. Kantoorfuncties zijn met name in het noorden en langs de strook van de A2 terug te zien. In meeste gevallen is het een combinatie met een productiebedrijf. Tot slot

wordt langs de Kantonnaleweg (het oude bebouwingslint) gewoond. Deze woningen hebben geen relatie met het bedrijventerrein.

Lage Weide Centraal

Dit gebied kent een eenduidige invulling met grootschalige logistieke en transportbedrijven. De kavels zijn groot, de bebouwing is grootschalig, maar van geringe hoogte en met een sterk bedrijfsmatige uitstraling (weinig kantoor).

Kanaal Spoorzone

De smalle strook tussen het Amsterdam Rijnkanaal en het spoor is onder te verdelen in twee delen: ten noorden van de Niels Bohrweg en ten zuiden ervan. Het noordelijk deel wordt gekenmerkt door grootschalige bedrijfs- en kantoorbebouwing, zoals De Fabrique en Strukton. De bedrijven worden ontsloten door de Westkanaaldijk, die aansluit op de Niels Bohrweg en doorgaat naar Maarssen. De bedrijven hebben een representatieve zijde aan de weg en het kanaal, en productiehallen aan de spoorzijde. Het zuidelijke deel is minder intensief bebouwd en heeft een puur bedrijfsmatig karakter zonder representatieve voorzijde. De bedrijven liggen direct aan het kanaal en maken deels gebruik van deze waterrelatie. Er zijn twee laad- en loshavens. De ontsluiting over de weg vindt plaats via de Niels Bohrweg en aan de zuidzijde via de Sophialaan, die langs het spoor ligt en bereikbaar is vanaf de Isotopenweg. Kenmerkend is de bomenrij langs het kanaal, die het gebied visueel afschermt.

3.4.2 Specifieke functionele elementen

Naast de dominerende bedrijvenfunctie wordt het gebied echter ook voor uiteenlopende andere functies, die slechts in beperkte mate verband houden met het omringende gebied, gebruikt.

3.4.2.1 Detailhandel, horeca en dienstverlening

Detailhandel
In het plangebied is een beperkte hoeveelheid perifere detailhandel aanwezig. Het gaat daarbij vooral om winkels in volumineuze artikelen als badkamers, tegels & plavuizen, sanitair, bouwmaterialen, haarden en kachels. Opvallend is wel dat winkels op Lage Weide een oppervlakte hebben onder de in het gemeentelijk beleid gehanteerde ondergrens van 1.500 m^2. De huidige detailhandel op Lage Weide heeft een perifeer karakter en heeft geen meerwaarde voor bestaande, traditionele winkelgebieden.

Tankstations
Tankstations worden hier apart genoemd. Met name de stations met een LPG-vulpunt zijn van belang bij het bepalen van risicocontouren in het plangebied. In het gehele plangebied zijn tankstations aanwezig. Een van de stations heeft een LPG-vulpunt. Ook aan de rand van het plangebied, net buiten de plangrens, bevindt zich een aantal tankstations met een LPG-vulpunt. De risicocontour van deze stations valt niet over plangebied heen.

Horeca
Binnen het plangebied is een beperkt aantal horecavestigingen aanwezig. Het gaat hier om een restaurant, een hotel en een snackbar aan de Atoomweg.

3.4.2.2 Verkeer

Algemeen

Om het plangebied en achterliggende gebieden beter bereikbaar te maken heeft Utrecht in de afgelopen jaren gewerkt aan de Nieuwe Ontsluiting Utrecht West (NOUW). De nieuwe ontsluitingsweg vanaf de A2 (NOUW 1) zorgt voor een welkome noordoostelijke doorsnijding van het gebied. De NOUW 2 heeft geen aantakkingen Lage Weide in, en functioneert dus meer als barrière.

Langzaam verkeer

Binnen het plangebied loopt een stedelijk hoofdfietsnetwerk. Deze routes zijn voornamelijk noordwest - zuidoost georiënteerd. De Kantonnaleweg, NOUW 1 (Nieuwe Ontsluiting Utrecht West) en de weg aan de oostzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal vormen de doorsnijdingen van het gebied in oost west richting. Langs het Amsterdam-Rijnkanaal loopt een belangrijke doorgaande fietsroute.

Openbaar vervoer

Er loopt een beperkt aantal openbaar vervoersroutes door het plangebied.

3.4.2.3 Groen, openbare ruimte, leisure en water

Groen

Binnen het plangebied is een beperkt aantal groene voorzieningen te vinden in de vorm van enkele bomenrijen (voornamelijk populieren), wegbegeleidend groen, (spoor) bermen en enig groen op bedrijventerreinen. Met name het gebied rondom de Plas Lage Weide en de spoorlijn Utrecht – Den Haag/Rotterdam heeft een groene uitstraling. Het gebied rondom de Plas Lage Weide vormt een verbinding tussen het noordelijke recreatiegebied ten oosten van de Vecht en het groengebied Leidsche Rijn.
Ook langs een aantal verkeersassen en watergangen zijn groenvoorzieningen te vinden. De groenstructuur langs de Atoomweg en Reactorweg is belangrijk voor de uitstraling van die wegen.

Groenstructuur

In het bestemmingsplangebied ligt één kerngebied; plas lage Weide. Kerngebieden in de omgeving zijn het natuurreservaat de Eendenkooi in Maarssen, de Haarrijnseplas, het toekomstig recreatiegebied Haarzuilens, het Leidsche Rijnpark, de groene zones langs het Amsterdam Rijnkanaal, het Julianapark in Zuilen en de groene lob langs de Vecht.

De plas heeft een verbinding met het buitengebied en Haarzuilens via de groene bermen van de A2. Deze bermen vormen ook de ecologische verbindingszones die de plas verbindt met het groen in Leidsche Rijn en de Binnenstad. Aan de noordzijde wordt de plas middels de bermen van de Atoomweg verbonden aan de ecologische verbindingszone langs het spoor. Via deze noordelijke verbindingszone staat de plas in verbinding met het Julianapark in Zuilen en met het natuurreservaat de eendenkooi in Maarssen.

3.4.2.4 Leisure, ontspanning en vermaak

In het plangebied is een evenementenhal aanwezig met een mogelijkheid om grote aantallen mensen te ontvangen, de Fabrique.

Ook zijn er voorzieningen te vinden zoals een motorcrossbaan. De Plas Lage Weide kent zoals eerder vermeld een passief recreatieve functie; lunchrecreatie en (sport)visserij.

3.4.2.5 Water

De belangrijkste watergangen zijn het Amsterdam-Rijnkanaal en de haveninsteken. Daarnaast zijn er enkele sloten die een hoofdwaterfunctie hebben. De Plas neemt een centrale plaats in het plangebied in.

3.4.2.6 Natuur en ecologie

Bedrijventerrein

De ecologische betekenis van het bedrijventerrein is gering. Er zijn enkele kleine, groene vlekken op het bedrijventerrein. Een beperkt aantal broedvogelsoorten zal in lage dichtheden op en in de

gebouwen broeden. Door het grotendeels ontbreken van groen is het aanbod aan broedgelegenheden laag. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit grote bedrijfshallen. Dergelijke vormen van bebouwing kunnen over het algemeen niet fungeren als verblijfsruimte voor vleermuizen.

Plas Lage Weide

Plas Lage Weide, de groene oase in het midden van Lage Weide, ongeveer 19 ha groot, is een voormalige zandwinplaats bestaande uit plas en bos. Door haar omvang, aard en ontwikkeling is de plas uniek in de gemeente Utrecht. Het gebied heeft een zwaar natuurlijk accent en belangrijke actuele en potentiële natuurwaarden. Dit komt allereerst door de spontane ontwikkeling van de vegetatie in het gebied. Daarnaast zijn deze waarden ontstaan omdat het gebied door de overgang van land naar water rijk is aan gradiënten. Deze gradiënten, zoals hoog-laag, droog-nat, voedselrijk-voedselarm, komen tot uiting in de afwisselende beplanting. Van de rand van het gebied tot aan de plas liggen verschillende groentypen; hooiland, ruigte, struweel, bos, oevervegetatie en water. De natuurwaarde van de plas is zeer hoog.

Plas Lage Weide wordt in het groenstructuurplan als stedelijk groen aangemerkt. De verbindingen in het gebied lopen langs de oprit naar de A2, de oever van het Amsterdam- Rijnkanaal aan de oostzijde en dwars door het gebied. De dwarsverbinding is in stippels aangegeven, wat aangeeft dat dit geen doorgaande route betreft maar zogenaamde ecologische stapstenen.

Oevers

De watergangen in het plangebied zijn bijna allemaal voorzien van een harde beschoeiing. samen met een diepe oeverzone maakt dit het oeverprofiel ongunstig voor natuur. Dit heeft tot gevolg dat er zich geen natuurlijke oevervegetatie heeft ontwikkeld. Rondom de Plas hebben de oevers geen harde beschoeiing. Hier zijn hogere natuurwaarden te vinden.

A2 bermen

De bermen van de A2 bestaan uit ruig grasland met enkele knotwilgen. Als compensatie voor het verlies van een deel van het groen rond de plas Lage Weide, wordt de natuurwaarde van de bermen verbeterd. Dit gebeurt in het kader van het project Nieuwe Ontsluiting Utrecht West (NOUW). Voor landgebonden dieren vormen de bermen van de A2 een verbinding naar verschillende kerngebieden. De A2 zelf vormt echter een barrière.

Spoorbermen

De taluds langs de sporen vormen verbindingszones met weinig menselijke verstoring. Alleen voor beheerwerkzaamheden is het noodzakelijk dat er mensen deze groenzones betreden. Door deze relatieve rust zijn hier veel verschillende plantensoorten en grondgebonden zoogdieren aanwezig. Knelpunten in deze verbindingszone vormen de spoorbruggen over het kanaal en over wegen.

Amsterdam- Rijnkanaal en Merwedekanaal

In de groene zones langs het Amsterdam- Rijnkanaal en het Merwedekanaal vinden vanaf 2007 verschillende projecten plaats om de ecologische, landschappelijke en recreatieve waarde van deze routes te verbeteren.

Het watersysteem van beide kanalen is van belang voor vissen. Door de hoge damwanden vindt er echter weinig uitwisseling plaats met de rest van het watersysteem in Utrecht.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In deze paragraaf is een overzicht gegeven van welke milieuaspecten er in het plangebied gelden en wat daarvan de consequenties zijn.

In het plangebied zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- verkeersaspecten;
- milieu-effectrapportage en strategische milieubeoordeling;
- geluidhinder;
- milieuhinder bedrijvigheid;
- geur;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- bodemkwaliteit;
- flora en fauna;
- kwaliteit van de leefomgeving;
- waterhuishouding;
- kabels, leidingen en straalpaden;
- archeologie;
- windenergie.

Dit hoofdstuk gaat in op bovenstaande milieuaspecten voor zover relevant voor het plangebied.

4.2 Verkeer: bereikbaarheid en parkeren

4.2.1 Bereikbaarheid

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan (GVVP) 2005-2020 heeft als doelstelling: het bereiken en handhaven van een goede balans tussen bereikbaarheid, veiligheid en leefmilieu. Daartoe wordt gekozen voor selectieve bereikbaarheid. De economisch belangrijke gebieden, de kerngebieden, worden via verschillende verkeersassen goed bereikbaar gemaakt. In de overige gebieden (de verblijfsgebieden) en rond de overige verkeersassen krijgen veiligheid en leefmilieu prioriteit. Lage Weide is in het GVVP aangemerkt als kerngebied.

De komende jaren zal de mobiliteit in en rond Utrecht blijven groeien. Om Utrecht als stad en het plangebied in het bijzonder bereikbaar te houden is er een aantal maatregelen genomen.

Om de gebieden goed bereikbaar te houden wordt er gewerkt met een bundeling van de verkeersstromen op de verkeersassen. Hiermee worden de verblijfsgebieden ontlast. In het plangebied is in de afgelopen tijd gewerkt aan de realisatie en de voltooiing van NOUW 1 en NOUW 2. Hiermee is de bereikbaarheid van het gebied vergroot. Het gebied blijft ook toegankelijk door middel van een stedelijk hoofdfietsnetwerk. In de toekomst zal dit hoofdfietsnetwerk nog uitgebreid worden voor een optimale bereikbaarheid van het gebied.

Goederenvervoer is van essentieel belang voor de economie van Utrecht. De transport- en distributieactiviteiten op het randstedelijke goederenvervoerknooppunt Lage Weide dragen bij aan de werkgelegenheid van Utrecht en aan de beperking van het wegverkeer in de Randstad. De ontwikkeling van het multimodale knooppunt in Lage Weide kan bijdragen aan een betere doorstroming en bereikbaarheid. Lage Weide is een belangrijke schakel in de overslag tussen weg, water en spoor. De ontsluiting is uniek in Midden-Nederland. Water- en spoorvervoer met bestemming regio Utrecht loopt daardoor veelal via Lage Weide. Maar ook doorgaand vervoer wordt overgeslagen op Lage Weide (bijvoorbeeld: tot Lage Weide per schip, vanaf Lage Weide per auto verder). Door zijn rol als distributieknooppunt genereert Lage Weide lokaal in Utrecht extra verkeer.

Maar ook op randstedelijk en landelijk niveau levert Lage Weide een bijdrage aan de bundeling van verkeer, stimuleert het vervoer over water en spoor en zorgt het dus voor een beperking van het wegverkeer. Bovendien biedt de aanwezigheid van het randstedelijke knooppunt kansen om ook de goederen voor Utrechtse bedrijven en bewoners gebundeld over weg, water of spoor aan te voeren.

Voor het functioneren van het knooppunt is het noodzakelijk dat de infrastructuur op orde is. Niet alleen het water en spoor (voldoende diepgang havenbekkens, goede kades, kwalitatief goed stamspoor), maar ook de wegontsluiting: bij vervoer over water en spoor is bijna altijd voor- of natransport over de weg nodig. Op het aspect multimodaliteit wordt verder ingegaan in paragraaf 5.4.

Parkeren

Het parkeren bij de bedrijven en kantoren dient in beginsel te geschieden op eigen terrein. De feitelijke parkeerbehoefte is sterk afhankelijk van de precieze bedrijfsvoering. Dit kan derhalve past beoordeeld worden bij de omgevingsvergunningafgifte en de vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

4.2.2 Verkeersonderzoek

Onderzoeksmethodiek

Royal HaskoningDHV heeft 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. Op 1 oktober 2018 is het nieuwe verkeersmodel 3.4 vastgesteld. Uit een quickscan van 9 oktober 2018 volgt dat het nieuwe verkeersmodel niet leidt tot andere conclusies (bijlage 3 bij de plantoelichting).

De verkeersaantrekkende werking van de 'plansituatie' is in beeld gebracht door het verschil te nemen van de plansituatie minus de autonome plansituatie in 2017 of 2027. Hierbij zijn de effecten van een toevoeging van 10%, 16,8% (170.000m2 b.v.o. extra) en 20% uitbreiding van het b.v.o. beschouwd.

Verkeerskundig functioneren Lage Weide en lokale verkeerseffecten

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat het toestaan van meer dan 16,8% uitbreidingsruimte aantoonbaar negatieve gevolgen zal hebben voor de verkeersafwikkeling rond Lage Weide. Gezien deze negatieve gevolgen achten wij een uitbreidingsmogelijkheid van meer dan 16,8% niet aanvaardbaar voor de bereikbaarheid van Lage Weide.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

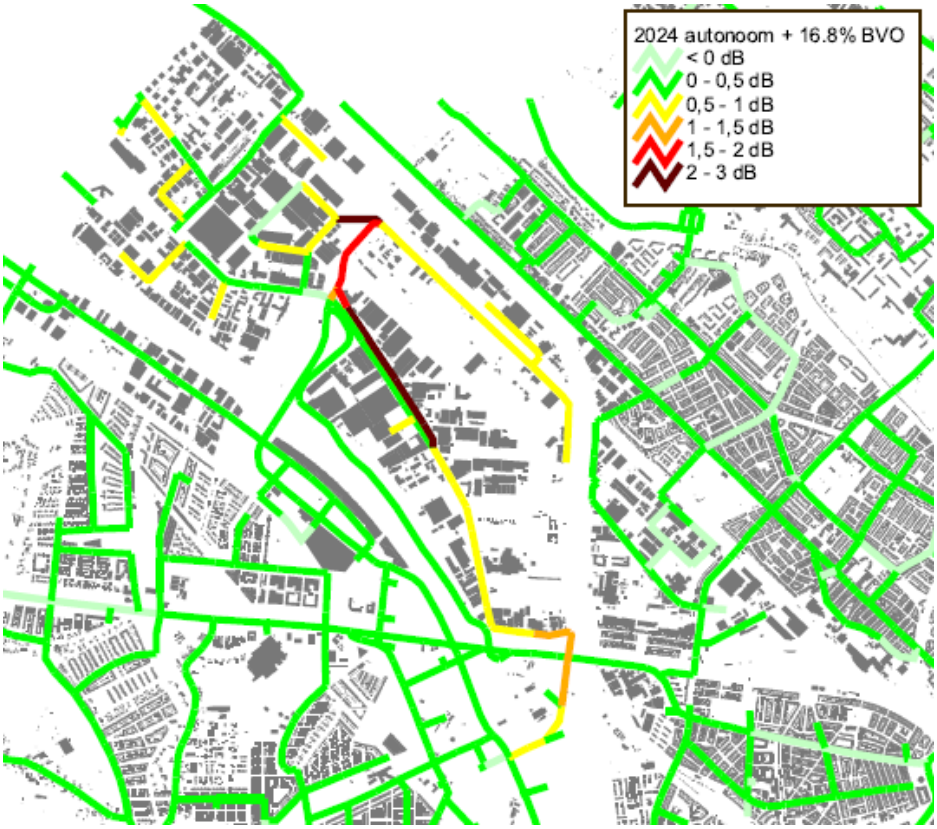
Aangezien zich binnen het plangebied geen woonerven en vrijwel geen 30 km/h-wegen bevinden, zijn bijna alle wegen gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. De zonebreedte van een gezoneerde weg is afhankelijk van de ligging en het aantal rijstroken.

Indien binnen de zone van een gezoneerde weg sprake is van een "nieuwe situatie" in de zin van de Wet geluidhinder, dient ingevolge de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Nieuwe situaties doen zich voor bij de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen geluidszones van wegen en de aanleg van nieuwe wegen langs bestaande of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Het is daarom niet nodig om in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uit te laten voeren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel de toename van het wegverkeerslawaai bepaald als gevolg van de planontwikkeling. Conform de Wet geluidhinder (reconstructieregeling) kan een toename tot 1,5 dB als acceptabel worden bestempeld. Uit de berekeningen blijkt dat een toename van meer dan 1,5 dB zich beperkt tot slechts enkele wegen

met een zeer beperkt aantal woningen óp het industrieterrein (Uraniumweg, Plutoniumweg en een deel van de Isotopenweg). Voor het industrieterrein, dat specifiek bedoeld is voor het toestaan van geluidsproducerende activiteiten, vindt de gemeente deze toenames acceptabel. Voor de woonwijken om Lage Weide is de toename van het geluid van het wegverkeer niet significant.



4.3.2 Railverkeerlawaai

Op industrieterrein Lage Weide wordt op verschillende locaties gereden met treinen. De maximale geluidsemissie (geluidsproductieplafond) van deze sporen valt onder de regelgeving van de Wet milieubeheer (aanleg, wijziging en naleving). Akoestisch gezien zijn de doorgaande sporen Utrecht-Amsterdam en Utrecht-Woerden het meest bepalend voor geluid. Enkele kleine stukken spoor op het industrieterrein, de zogeheten raccordementen, vallen ook onder deze regelgeving.

Ook zijn er bedrijven die gebruik maken van de aanwezige spoorinfrastructuur. De sporen die óp het terrein van een inrichting zijn gelegen, vallen binnen de vergunningsvoorschriften van het bedrijf (bijvoorbeeld Strukton, Bonder Recycling en Emplacement Lage Weide). 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. Het gebruik van dit spoor is in de regels expliciet gekoppeld aan de bedrijfsvoering.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Het is daarom niet nodig om in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai uit te laten voeren.

4.3.3 Industrielawaai

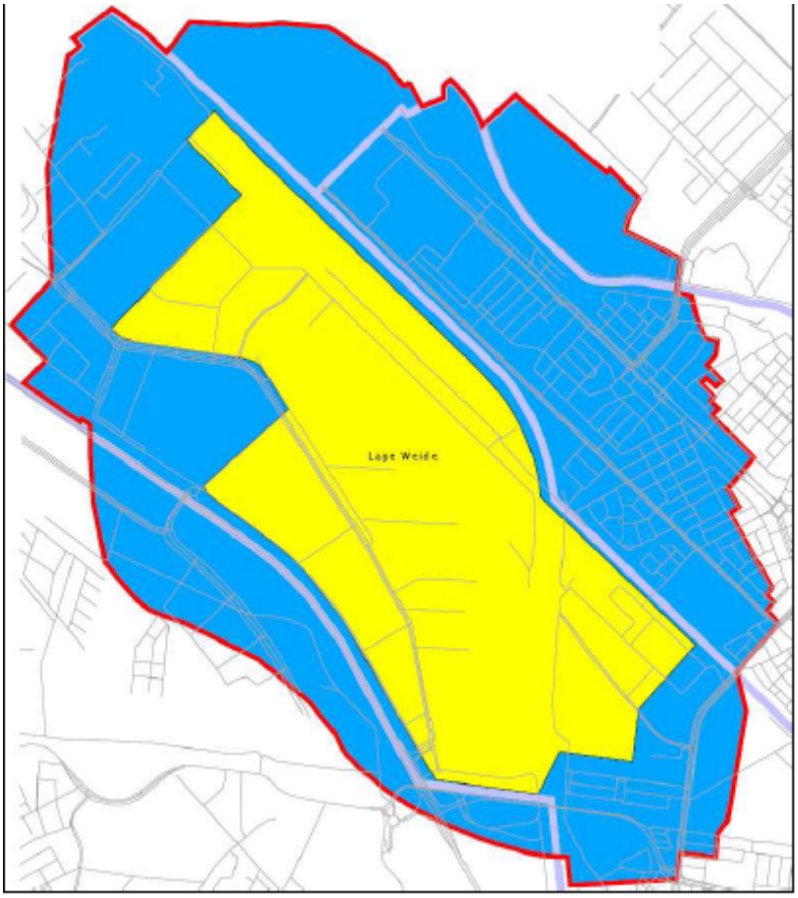
Algemeen

Wanneer op een industrieterrein conform het bestemmingsplan bedrijven worden toegelaten die veel lawaai kunnen voortbrengen, moet er vanuit de Wet geluidhinder rond dit terrein een geluidszone worden vastgesteld. Deze categorie van bedrijven (de zogeheten 'grote lawaaimakers') staan beschreven in bijlage 1, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht. Grote lawaaimakers zijn bijvoorbeeld betonfabrieken, motorcrossterreinen en energiecentrales. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting veroorzaakt door het industrieterrein niet hoger zijn dan 50 dB(A). Binnen de zone gelden grenswaarden bij woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. De bedrijven op

het gezoneerde industrieterrein Lage Weide dienen gezamenlijk te voldoen aan de grenswaarden voor geluid. De eventuele toename van bedrijvigheid als gevolg van dit bestemmingsplan zal ook moeten plaatsvinden binnen deze grenswaarden.

Lage Weide

Een groot deel van industrieterrein Lage Weide is gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder. Onderstaande figuur laat zien op welk deel van Lage Weide (geel) conform het huidige bestemmingsplan grote lawaaimakers zijn toegestaan. Het voormalig grondgebied van de gemeente Maarssen en sommige andere gebieden aan de rand van Lage Weide (bijvoorbeeld nabij de Cartesiusweg) behoren niet tot het gezoneerde deel. Het blauwe gebied in de figuur is de zone; dit ligt deels over het bedrijventerrein en deels over woongebieden zoals Zuilen en de Schepenbuurt. Binnen de zone zijn, na een saneringsoperatie (in 1997), maximaal toelaatbare geluidsniveaus (MTG's) bij woningen vastgelegd van 55 dB(A) etmaalwaarde. Nadien zijn voor nieuwe woningen in de zone (bijvoorbeeld Op Buuren in Maarssen en bestemmingsplan Zuilen) nog grenswaarden (hogere waarden) opgelegd tot 55 dB(A). Genoemde grenswaarden moeten in acht worden genomen bij de verlening van omgevingsvergunningen aan bedrijven in het kader van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).



Gezoneerde industrieterrein en zone Lage Weide

Aanpassingen zone

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een aantal veranderingen doorgevoerd met betrekking tot het aspect geluid. De hieronder beschreven aanpassingen zijn nader toegelicht in een akoestisch onderzoek (zie bijlage 1). Daarin wordt aangetoond dat de wijzigingen passen binnen de grenswaarden en geen relevante gevolgen zullen hebben voor de milieuhinder in de omgeving enerzijds en de beschikbare geluidsruimte voor de bedrijven anderzijds.

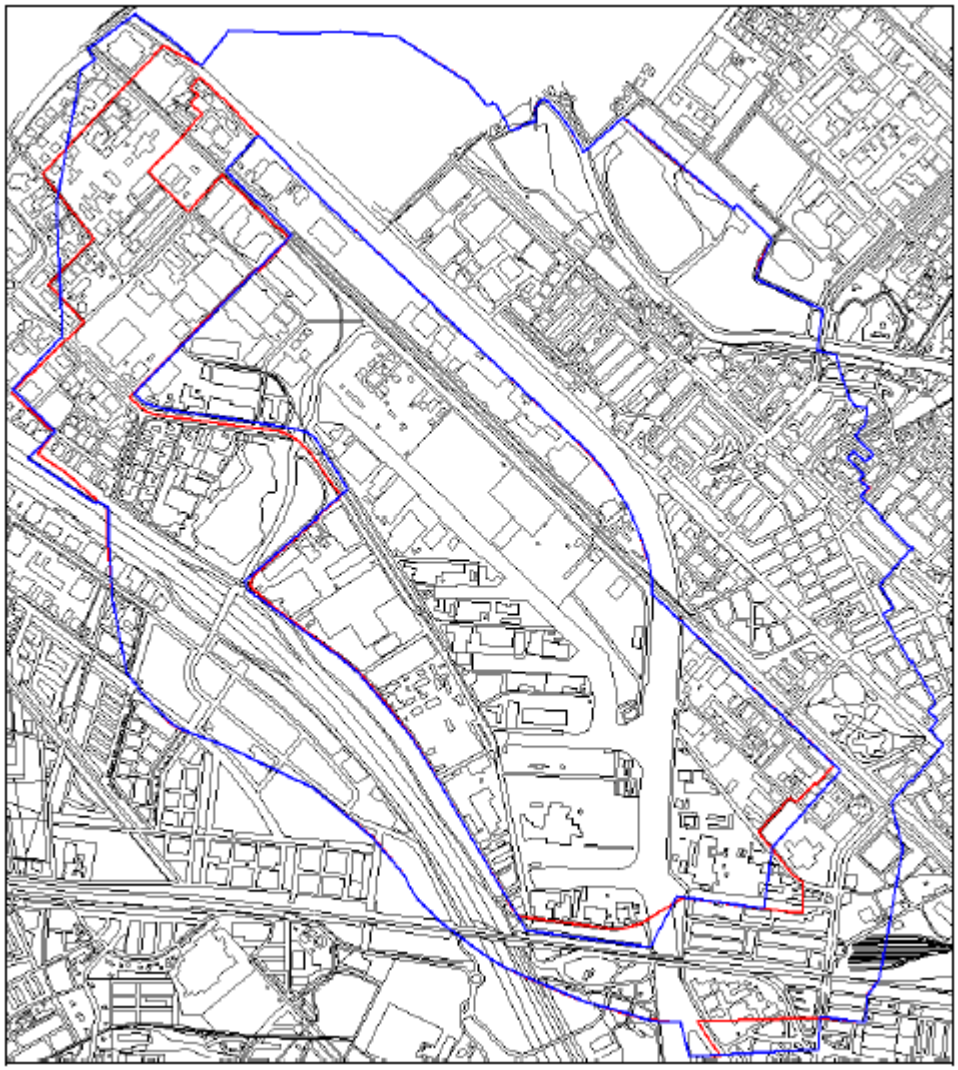
- Kleine correcties zonegrens

Aanpassing van de binnenste zonegrens (=grens van het gezoneerde industrieterrein) is gewenst

daar waar deze dwars over het terrein van een bedrijf heen loopt. De juridische onduidelijkheden die daaruit voortvloeien, zijn ongewenst. De grens is daarom op een meer logische plek gelegd en volgt zoveel als mogelijk de as van een weg of een kavelgrens. Per geval is, afhankelijk van de akoestische relevantie van het bedrijf, bekeken of het betreffende bedrijf binnen of buiten de grens moet worden geprojecteerd. Het akoestisch rapport in de bijlage gaat hier verder op in. De wijzigingen hebben geen significante gevolgen voor de bedrijven op Lage Weide.

Ook de buitenste begrenzing van de zone is op een aantal plaatsen zodanig verlegd dat op een meer logische wijze de lijnen in het veld worden gevolgd (wegen en kavelgrenzen). Er zijn alleen wijzigingen aangebracht binnen het bestemmingsplangebied. De wijzigingen worden in meer detail in de bijlage besproken.

Onderstaande figuur laat de gewijzigde zonegrenzen zien.



Oude en nieuwe zonegrenzen (blauw = oud, rood = nieuw)

- Strukton

In 2007 heeft de provincie Utrecht voor het bedrijf Strukton aan de Westkanaaldijk een nieuwe milieuvergunning afgegeven. Daarmee heeft het bedrijf toestemming gekregen voor een dusdanige verruiming van de productiecapaciteit dat het bedrijf daarmee valt onder een categorie die het Besluit Omgevingsrecht (bijlage 1, onderdeel D) aanduidt als grote lawaaimaker. Het feit dat het bedrijf nu maar voor een klein stukje op het gezoneerde gedeelte van het industrieterrein is gelegen, verplicht tot een verruiming van het gezoneerde industrieterrein op een zodanige wijze dat het gehele bedrijf hier nu binnen valt (zie ook bovenstaande figuur). Ook met de toevoeging van de aan Strukton vergunde geluidsruimte, wordt nog steeds voldaan aan de bestaande grenswaarden voor het hele industrieterrein.

- MTG Schepenbuurt

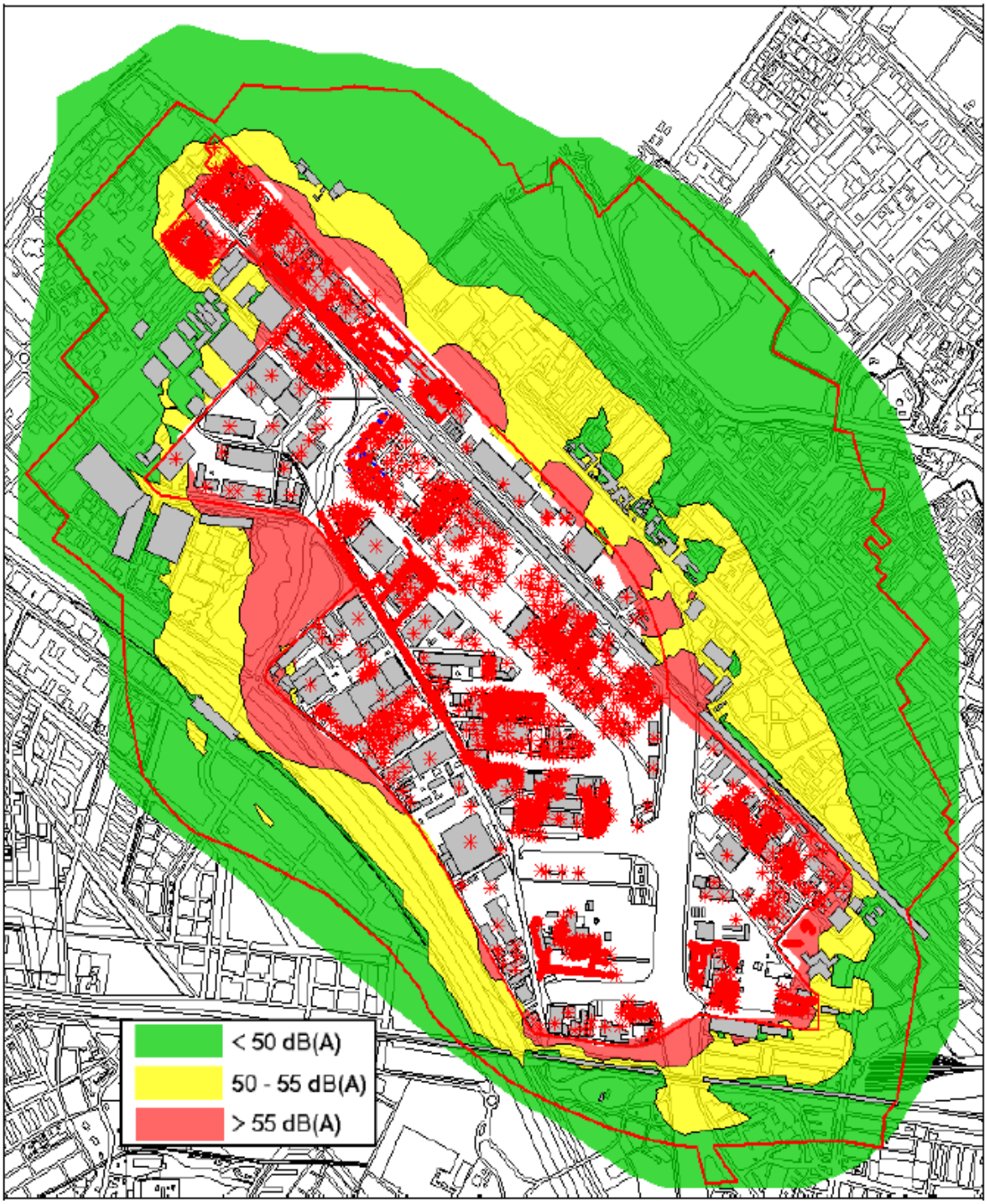
Uit berekeningen is gebleken dat ter plaatse van een klein aantal woningen in de Schepenbuurt niet wordt voldaan aan de maximale toelaatbare geluidsbelasting zoals die is vastgelegd in het MTG-besluit na afronding van de saneringsoperatie. Voor vier woningen aan de Fregatstraat (huisnummer 181-187) ligt de oorzaak in het feit dat bij de berekeningen destijds de afscherming van het geluid door de loods van RET (voorheen Jongeneel) voor de hele straat is verondersteld. Vier woningen aan het einde (westkant) van de straat vallen echter buiten deze afscherming waardoor de geluidsbelasting hier 2 dB hoger uitvalt.

Voor enkele woningen in de bovenste laag van het woonblok aan de Loggerstraat (huisnummers 10, 12, 22 en 24) geldt, dat de berekende geluidsbelasting 1 dB hoger is dan de huidige vastgestelde grenswaarde. Dit komt omdat bij de vaststelling alleen de geluidsbelasting op een hoogte van 5 meter is bepaald. Op grotere hoogte wordt het geluid minder effectief door de bebouwing in de directe omgeving afgeschermd.

Voor genoemde woningen is, in de bestemmingsplanprocdure voor het bestemmingsplan Cartesiusweg e.o. met een separate hogere grenswaarde procedure een nieuwe grenswaarde vastgelegd om deze fouten te repareren. Met de wijziging wordt overigens niet méér geluid mogelijk gemaakt dan nu in de vergunningen is toegestaan. De huidige geluidsbelasting vanwege Lage Weide is ten opzichte van de situatie na sanering overigens licht afgenomen.

- Geluidscontouren

Met de hierboven beschreven wijzigingen kan op alle locaties worden voldaan aan de grenswaarden. Onderstaande figuur laat ter illustratie de actuele 50 en 55 dB(A) geluidscontouren zien. Duidelijk is te zien dat de geluidsbelasting buiten de zone (dus buiten de buitenste rode lijn) nergens boven de 50 dB(A) uitkomt (geel). Het oranje gebied laat zien dat de grenswaarde van 55 dB(A) bij woningen nergens wordt overschreden (uitgezonderd de eerder vermelde woningen in de Schepenbuurt).



Geluidscontouren

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Bedrijventerrein Lage Weide is hoofdzakelijk bestemd voor bedrijven met een regionaal en een landelijk verzorgingsgebied. Een bedrijventerrein moet door zijn hinderveroorzakende functie rekening houden met gevoelige objecten zoals woningen, scholen of ziekenhuizen, maar ook natuur of het buitengebied is als gevoelig te betitelen.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is de bescherming van de omliggende woonwijken van belang. Met de bescherming van woningen is in dit plan rekening gehouden. Door op het terrein

een inwaartse zonering toe te passen worden de meest hindergevende bedrijven op de grootst mogelijke afstand van gevoelige objecten toegestaan. Hierbij is het uitgangspunt in Lage Weide dat bestaande rechten waar mogelijk worden gerespecteerd, geen enkel bedrijf wordt gedwongen om te verplaatsen en bedrijven die niet passen binnen de voorgestelde zonering krijgen een specifieke bestemming zodat deze bedrijven positief worden bestemd.

4.4.2 Inwaartse zonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen en kinderopvang anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de afstanden gebruikt de gemeente Utrecht de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk", versie 2009 (verder: VNG-handreiking). In de bestemmingsplan Lage Weide wordt de lijst van bijlage 1 bij de VNG-handreiking, Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten, gehanteerd. Deze lijst deelt bedrijfsactiviteiten aan de hand van richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar in categorieën in. De grootste richtafstand van een van de vier aspecten is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

In het bestemmingsplan Lage Weide is de systematiek van het inwaarts zoneren gehanteerd. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de gevoelige functie een beschermende bufferzone gecreëerd. Dit heeft tot gevolg dat bij de invulling van het bedrijventerrein minder belastende activiteiten op kleine afstand en meer belastende activiteiten op grotere afstand van gevoelige functies worden toegelaten. Op deze wijze garandeert het bestemmingsplan een goed leefklimaat rond gevoelige functies en geeft tegelijkertijd duidelijkheid over gebruiksmogelijkheden van bedrijven.

Aan de hand van onderstaande tabel zijn de grenzen van de zones bepaald waarbinnen een bepaalde milieucategorie toegelaten kan worden. Daarbij is steeds gemeten vanaf dichtstbijzijnde gevel van een gebouw met een gevoelige functie. Dat is meestal een woning.

Milieucategorie	Minimale afstand
1	0 - 10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Bij inwaartse zonering wordt vanuit de gevoelige functie een beschermende bufferzone gecreëerd. Dit heeft tot gevolg dat bij de invulling van het bedrijventerrein minder belastende activiteiten op kleine afstand en meer belastende activiteiten op grotere afstand worden toegelaten.

4.4.3 Nuancering richtafstand op grond van omgevingstype woonwijk

De VNG-handreiking maakt onderscheid tussen twee typen woongebied: de rustige woonwijk en het gemengd gebied. Het omgevingstype rustige woonwijk is een woonwijk die ingericht is volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies in het gebied voor en er is weinig verkeer langs de randen. Het omgevingstype gemengd gebied is een woongebied waarin ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en bedrijven voorkomen. Gebieden die langs hoofdinfrastructuur voor wegverkeer liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd. Met de aanwezigheid van spoor- en vaarwegen wordt geen rekening gehouden, omdat het geluid daarvan een incidenteel karakter heeft, terwijl wegen een continue achtergrondruis leveren. Een wijk aan een spoorlijn of een kanaal, zoals Schepenbuurt, valt daarom onder het type 'rustige woonwijk'.

In een gemengd gebied is er meer achtergrondgeluid. De milieubelasting door geluid dat afkomstig is van buiten het gebied gelegen bedrijven is vergeleken met een rustige woonwijk in gemengde gebieden lager, omdat het geluid opgaat in het achtergrondgeluid. Daardoor kunnen voor gemengde gebieden kleinere richtafstanden aangehouden worden.

De gemeente Utrecht heeft de richtwaarden voor het geluid van bedrijven in de Geluidnota Utrecht 2007 vastgelegd. Het geluid van bedrijven mag bij woningen langs drukke wegen hoger zijn dan langs een rustige weg. Volgens het gemeentelijk geluidbeleid is elke woonwijk een rustige woonwijk, uitgezonderd de woningen aan belangrijke (drukke) wegen en op bedrijventerreinen. Op basis van een groot aantal geluidsmetingen zijn de drukke wegen en rustige woonwijken in de Geluidnota in kaart gebracht. De voor- en zijgevels van de woningen in een "drukke woonwijk", zoals de woningen aan de Amsterdamsestraatweg, hebben een richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Rustige woonwijken, zoals de tweedelijns bebouwing achter de Amsterdamsestraatweg, hebben een richtwaarde van 45 dB(A). Deze indeling sluit aan bij de typen gemengd gebied en rustige woonwijk uit de VNG-handreiking.

Bij de indeling is rekening gehouden met geluidwering, zoals de afschermende werking van de bedrijfsgebouwen langs de rijksweg A2. Daarom is Terwijde, ondanks de nabijheid van de A2, onder gebracht onder de categorie 'rustige woonwijk'.

Rondom het bedrijventerrein Lage Weide zijn de volgende gemengde gebieden onderscheiden:

- de Amsterdamsestraatweg: een gebied met een matige tot sterke functiemenging, bovendien gelegen langs hoofdinfrastructuur (drukke weg) met een hogere richtwaarde in de Geluidnota;
- de Kantonnaleweg die op het bedrijventerrein ligt;
- Leidsche Rijn Centrum Noord (het gebied ten zuiden van het bedrijventerrein Lage Weide, aan de zuidzijde van de rijksweg A2), een gebied waar een toekomstig centrumgebied gepland is met functiemenging en een ligging direct langs hoofdinfrastructuur.

De rustige woonwijken in de omgeving van het plangebied zijn:

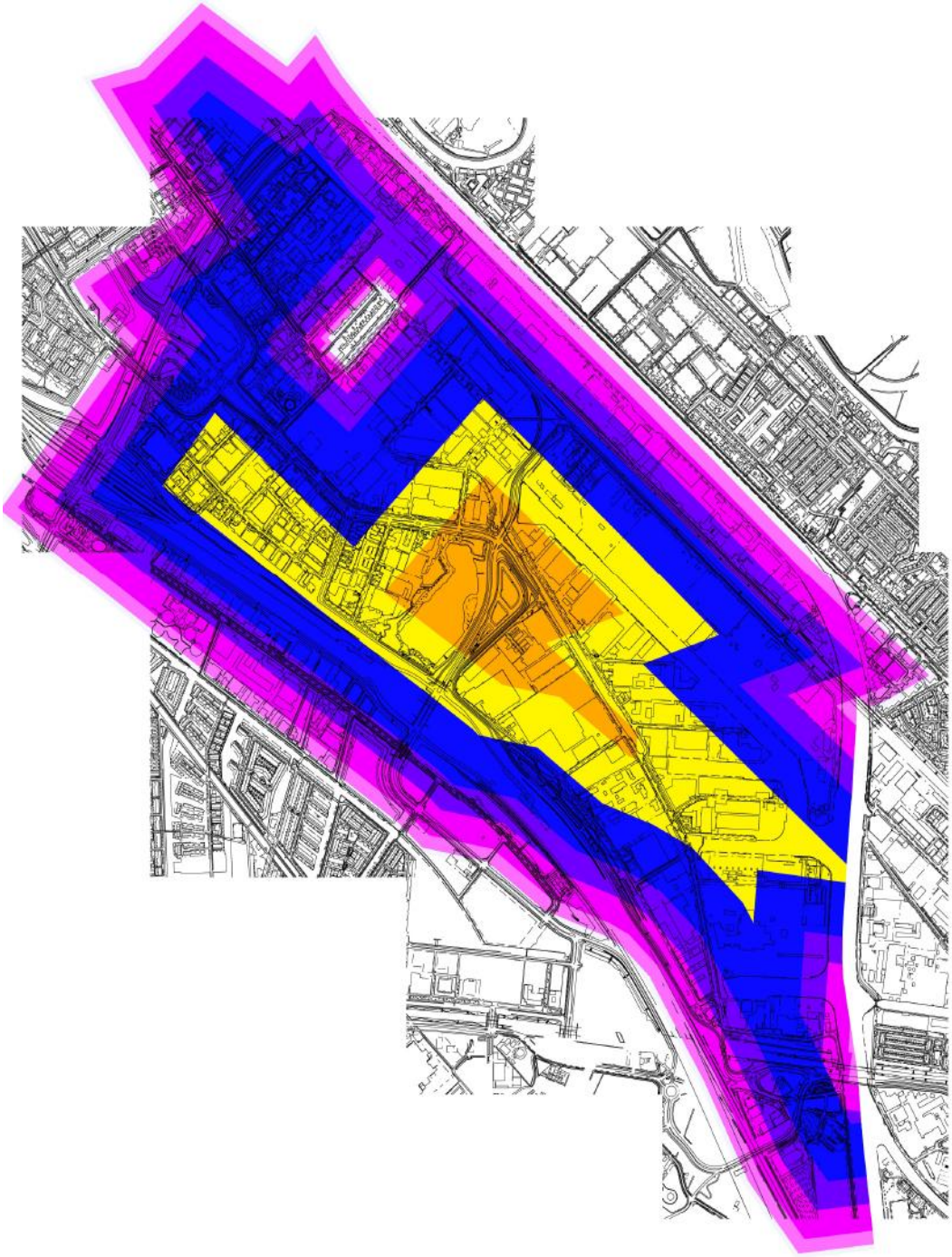
- Schepenbuurt;
- Spinozaplantsoen;
- Zuilen (behalve het Zuilense deel van de Amsterdamsestraatweg);
- de woonwijken in Maarssen (met Maarssenbroek en Op Buuren)
- Terwijde en
- het ziekenhuis in Wetering-Zuid aan de overzijde van de A2.

De bestemmingsregeling is volgens de systematiek van de VNG-handreiking afgestemd op typen woongebieden. Tot de gemengde gebieden is door de hogere achtergrondwaarde van het geluid in vergelijking tot een rustige woonwijk een kortere afstand tot bedrijfsactiviteiten mogelijk. In de bestemmingsregeling is aan de hand van onderstaande tabel de zonering genuanceerd.

Minimale afstand tot categorie	Rustige woonwijk: categorie	Gemengd gebied: categorie
0 m	1	1
10 m	1	2
30 m	2	3.1
50 m	3.1	3.2
100 m	3.2	4.1
200 m	4.1	4.2
300 m	4.2	5.1
500 m	5.1	5.2
700 m	5.2	5.3

1.000 m	5.3	6
1.500 m	6	

	Milieucategorie	1	Afstand tot woonwijk	10 m
	Milieucategorie	2	Afstand tot woonwijk	30 m
	Milieucategorie	3.1	Afstand tot woonwijk	50 m
	Milieucategorie	3.2	Afstand tot woonwijk	100 m
	Milieucategorie	4.1	Afstand tot woonwijk	200 m
	Milieucategorie	4.2	Afstand tot woonwijk	300 m
	Milieucategorie	5.1	Afstand tot woonwijk	500 m
	Milieucategorie	5.2	Afstand tot woonwijk	700 m
	Milieucategorie	5.3	Afstand tot woonwijk	1000 m
	Milieucategorie	6	Afstand tot woonwijk	1500 m



Milieuzonering in het plangebied

4.4.4 Maatwerk

Er is een theoretische inwaartse zonering gemaakt, geredeneerd vanuit de omliggende bestaande en geprojecteerde woonwijken en overige gevoelige bestemmingen. Deze theoretische zonering staat in bovenstaande figuur. Vervolgens is die zonering vergeleken met de feitelijk aanwezige bedrijven vanaf categorie 3.1. Het grootste deel van de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein past binnen de milieuzonering.

Een aantal bedrijven past niet binnen de algemeen toelaatbare milieucategorie. De omgevingsvergunning inzake het aspect milieu is vervolgens het maatwerk, waarmee aan de hand van de precieze aard en omvang van het bedrijf, kan worden beoordeeld wat acceptabel en

toelaatbaar is. Deze bedrijven zijn op de verbeelding aangeduid met een specifieke maatbestemming. Het bedrijf Bonder krijgt bijvoorbeeld naast de algemene milieucategorie 4.1 een specifieke aanduiding specifieke vorm van bedrijf- recyclebedrijf. Mebin bv aan de Elektronweg krijgt een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-betonmortelcentrale', naast de algemene toegekende milieucategorie. Ook voor Pouw b.v. is een maatbestemming opgenomen.

Als de zone dwars door een kavel liep, is aan dat kavel één milieucategorie toegekend, namelijk de categorie waarin het grootste deel van de kavel zou vallen. Voor een bedrijf is een splitsing van de kavel in 2 milieucategorieën ongewenst. Dus als een bedrijf voor meer dan 50% in categorie 4.1 zou vallen, dan heeft het totale perceel de aanduiding categorie 4.1 gekregen. Een uitzondering is gemaakt voor de bedrijfspercelen in de strook grenzend aan de Amsterdamsestraatweg. Als deze percelen in twee verschillende milieucategorieën vallen, is altijd de hoogste categorie toegekend, omdat dat veelal de bestaande situatie is en omdat de Amsterdamsestraatweg valt onder het omgevingstype gemengd gebied.

Afwijking van categorie

Als in een bedrijf in principe te zwaar is om zich in de aangewezen categorie te vestigen, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om maatwerk te leveren. Indien het bedrijf kan aantonen dat de hinder niet groter is dan de hinder van een bedrijf uit de aangewezen categorie, is vestiging alsnog mogelijk. Hierbij kan het noodzakelijk zijn om bepaalde maatregelen te treffen die de hinder verminderen, Feitelijk is de gegeven maatbestemming een vertaling van deze in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsbepaling. Met deze flexibiliteitsbepalingen wordt ruimte geboden aan bedrijvigheid zonder aantasting van het leefklimaat.

4.4.5 Vergelijking oude bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsregeling voor onder andere de strook gelegen langs het Amsterdam-Rijnkanaal was het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak Lage weide' uit 1961. Daarin zijn 5 klassen opgenomen. Er bestond ten tijde van het opstellen van het uitbreidingsplan nog geen vertaling van hinder in afstanden. Ook werd de mate van hinder nauwelijks gekoppeld aan bedrijfsomvang, productie per bepaalde tijdseenheid of aan de wijze van productie, zoals productie in een gesloten gebouw of in de open lucht.

De bedrijven die behoorden tot klasse 5 in het voorheen geldende uitbreidingsplan komen tegenwoordig vaak niet meer voor of de mate van hinder is minder geworden en vallen in de nieuwe Lijst van Bedrijfsactiviteiten bijvoorbeeld onder milieucategorie 4.2. Dit betekent dat de bedrijven die volgens het uitbreidingsplan konden worden gevestigd (categorie 5) in principe nog steeds kunnen worden gevestigd, omdat ze in de nieuwe lijst van bedrijfsactiviteiten onder een lagere categorie vallen.

De bestaande bedrijven worden door de milieucategorie-aanduiding daarom niet in hun bedrijfsvoering geschaad, ook omdat onder de werking van het uitbreidingsplan sprake was van een aanvullende werking van milieuregelgeving.

4.5 Geur

4.5.1 Normstelling en beleid

In deze paragraaf wordt de geurbelasting van bedrijven op de omgeving beschreven. Die geurbelasting wordt uitgedrukt in geureenheden (odeurunits) per kubieke meter: de Europese geureenheid ouE/m^3. Omdat voor de beleving van belang is hoe vaak geurhinder optreedt, wordt daarbij een percentielwaarde gegeven die aangeeft in hoeveel procent van de tijd een bepaalde geurbelastingswaarde niet wordt overschreden. In het geuronderzoek van Lage Weide is gewerkt met de landelijk gebruikelijke percentiel waarde van 98. Een contour die een geurbelasting van bijvoorbeeld 1 ouE/m^3 als 98 percentiel weergeeft, laat dus zien dat de geurbelasting van 1 ouE/m^3 buiten die contour maximaal in 2% van de tijd voorkomt.

Voor het bepalen van de gezondheidseffecten van geurbelasting is ook de belevingswaarde, de hedonische waarde genoemd, van de geur van belang. Deze waarde geeft een indicatie van de hinderlijkheid van de geur. De geur van een veevoerfabriek wordt bijvoorbeeld als hinderlijker ervaren dan de geur van een broodfabriek. De hedonische waarde (H) wordt weergegeven op een schaal van -4 tot 4, waarbij -4 staat voor een geurbeleving die als zeer onaangenaam wordt ervaren, 0 voor een neutrale geurbeleving en 4 voor een zeer aangename beleving van de geur. Ook een H-waarde wordt vaak met een percentieelwaarde gegeven.

Het Rijksbeleid is gericht op het voorkomen van (nieuwe) hinder. Bij het beoordelen van een vergunningaanvraag op het aspect geur is daarom inzicht nodig of de aangevraagde activiteit tot geurhinder zal leiden.

Er is geen eenduidige regel te geven voor hoeveel geurhinder aanvaardbaar is. Het bevoegd gezag besluit hierover. Het bevoegd gezag kan daarbij onderscheid maken tussen bestaande en nieuwe situaties en tussen aaneengesloten en verspreid liggende woonbebouwing.

Bij een aantal bedrijfsactiviteiten komt geurhinder zo vaak voor dat structurele aandacht voor geur nodig is. Voor deze activiteiten zijn in het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende ministeriële regeling voorschriften gesteld met als doel geurhinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Voor zover het doelvoorschriften betreft, zijn deze in het Besluit zelf opgenomen. De voorgeschreven maatregelen staan in de Ministeriële regeling. Voor bepaalde activiteiten is in de Ministeriële regeling een maatwerkmogelijkheid opgenomen.

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat een nieuwe gevoelige bestemming op een zodanige afstand wordt gepland dat geen of hooguit een acceptabele mate van hinder te verwachten is. De VNG-handreiking (zie ook de paragraaf Bedrijven en milieuzonering) geeft een indicatie voor de aan te houden afstanden.

Teneinde nieuwe onaanvaardbare hinder bij geurgevoelige objecten buiten het plangebied te voorkomen, heeft de gemeente beleid vastgesteld voor de beoordeling van de cumulatieve geurbelasting vanwege bedrijven op Lage Weide. Dit beleid is vastgelegd in de "Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide" en geldt alleen voor bedrijven op Lage Weide.

Volgens deze beleidsregels geldt het geurbeleid in aanvulling op de bescherming via het Activiteitenbesluit (milieuspoor). Het beleid gaat uit van een aanvaardbare cumulatieve geurbelasting bij geurgevoelige objecten buiten het plangebied die overeenkomt met maximaal H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel.

4.5.2 Uitwerking voor het plangebied

Voorafgaand aan de vaststelling van het gemeentelijke geurbeleid is de cumulatieve geurbelasting van geurrelevante inrichtingen binnen het plangebied bepaald (zie bijlage 7 van de toelichting). De geurcontour die overeenkomt met maximaal H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel is opgenomen in bijlage 5 bij de planregels.

Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan de geurcontour, waarbuiten de cumulatieve geurbelasting vanwege de in het plangebied gevestigde bedrijven niet meer mag bedragen dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel. Uit de definitie van aanvaardbare cumulatieve geurbelasting volgt dat geen overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wanneer de cumulatieve geurbelasting buiten deze contour niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel. Dit betekent dat ruimte aanwezig is voor nieuwe geurrelevante bedrijven, zolang de cumulatieve geurbelasting buiten deze contour niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel.

In verband met deze beoordeling is in de planregels opgenomen dat nieuwe geurrelevante bedrijven niet zijn toegestaan. Met toepassing van de in artikel 3.6.1 van de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken, mits geen overschrijding optreedt van de aanvaardbare cumulatieve geluidbelasting. Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan de Beleidsregel geur bestemmingsplan Lage Weide.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water. Voor het plangebied zijn de snelweg A2, de spoorlijnen Utrecht-Woerden en Utrecht-Amsterdam en het Amsterdam-Rijnkanaal relevant. Over niet-Rijkswegen vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats dat wordt gereguleerd door de gemeentelijke routeringsverordening.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Door het plangebied lopen diverse hogedruk aardgastransportleidingen, waaronder een doorgaande leiding van zuidwest naar noordoost en een leiding die de energiecentrales van gas voorziet.
- Bedrijven die vallen onder het Bevi. Binnen het plangebied bevinden zich twee Bevi bedrijven: één LPG tankstation (Ruimteweg) en het bedrijf Sika BV (Zonnebaan). Net buiten het noordelijke deel van het plangebied bevinden zich twee LPG stations (Proostwetering en Floraweg in Maarssen), waarvan het invloedsgebied voor een deel over het plangebied loopt;
- Gasontvangststations. Binnen het plangebied bevindt zich één gasontvangststation Atoomweg

50;
- Aardgastankstation (Atoomweg 40).

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. De normen en richtlijnen zijn onder andere vastgelegd in:

- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs; voor transport over weg, spoor en water)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; voor transportleidingen)
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; voor bedrijven)

4.6.2 Vervoer gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water

Het risico bij transportassen wordt veroorzaakt door de mogelijkheid van beschadiging van een transportmiddel (tankwagen, tankwagon etc.) als gevolg van een ongeval, bijvoorbeeld een aanrijding en/of door brand. Hierdoor kan een deel of de gehele lading vrijkomen. De meest relevante stoffen zijn vloeibare gassen (b.v. LPG), vloeibare brandstoffen (b.v. benzine) en giftige stoffen. Bij een ongeval met vloeibaar gas kan dat gas vrijkomen en ontbranden met het mogelijk ontploffen van een tankauto tot gevolg. Vanwege de risico's is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs), waarbij tevens rekening is gehouden met de uitgangspunten van het Basisnet. De circulaire beschrijft de relatie tussen de risico's van het vervoer en het effect op de omgeving. De getoetste normen hebben betrekking op het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Wegvervoer, rijksweg A2

Voor de A2 bestaat volgens het Basisnet geen PR 10^{-6} contour. Wel geldt er volgens de uitgangspunten van het Basisnet een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Binnen dit PAG bevinden zich in het plangebied geen bestemde bouwvlakken. Het groepsrisico voor het noordelijk deel van de A2 is laag. Het groepsrisico voor het zuidelijk deel van de A2 overschrijdt de oriëntatiewaarde hetgeen voornamelijk wordt veroorzaakt door de geprojecteerde bebouwing in Leidsche Rijn. Deze overschrijding is het resultaat van een langdurig afwegingsproces tot het optimaliseren van de externe veiligheid rond het totale Nederlandse wegennet, hetgeen heeft geleid tot het Basisnet. Bij dit proces waren gemeente, wegbeheerder en ministerie betrokken en is een optimum gezocht voor groeimogelijkheden van het vervoer en het behoud van ontwikkelmogelijkheden voor de gemeente. Dit geeft uiteindelijk geleid tot een beperking van de groeimogelijkheden van het vervoer over de A2 (groeifactor 1,5 in plaats van groeifactor 2). Gelet op het voorgaande wordt het groepsrisico als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Het wegvervoer van gevaarlijke stoffen legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

Spoorvervoer, spoorlijn Utrecht – Woerden

De spoorlijn maakt geen deel uit van het Basisnet. Dit betekent dat er voor deze spoorlijn geen risicoruimte wordt opgenomen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en dat in verband met het berekenen van het groepsrisico uitgegaan kan worden van nul transporten. De consequentie hiervan is dat er geen enkele PR contour bestaat en dat het groepsrisico gelijk aan nul is.

Spoorvervoer, spoorlijn Utrecht – Amsterdam

Voor de spoorlijn Utrecht – Amsterdam bestaat volgens het Basisnet geen PR 10^{-6} contour. Ook zijn volgens het Basisnet geen plasbrandaandachtsgebieden aanwezig. Het groepsrisico is laag en wordt als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

Transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal

Voor het Amsterdam-Rijnkanaal bestaat geen PR 10^{-6} contour die op de oever komt. Wel zal er op basis van het Basisnet een vrijwaringszone/plasbrandaandachtsgebied gaan gelden. Voor dit bestemmingsplan is dit nog niet relevant omdat de langs het kanaal gelegen bestemmingen al zijn toegestaan op grond van bestaande bestemmingsplannen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over

het Amsterdam-Rijnkanaal legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

De onderbouwing van de conclusies is weergegeven in bijlage 4 van de toelichting.

4.6.3 Vervoer door aardgasleidingen

Het risico bij aardgasleidingen wordt vooral veroorzaakt door de mogelijkheid van beschadiging bij graafwerkzaamheden etc. Het vrijkomende gas zal tot een ontploffing leiden gevolgd door brand. Vanwege de risico's is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb beschrijft de afstanden tussen buisleidingen en (beperkt) kwetsbare objecten en bestemmingen. Dit zijn alle plaatsen waar zich regelmatig personen bevinden m.u.v. verkeersdeelnemers. De getoetste normen hebben betrekking op het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op geen enkele plek langs de beschreven tracé's bestaat er een PR=10^{-6} contour. Binnen de belemmeringenstrook bevinden zich op enkele plaatsen gebouwde objecten. In de planregels zijn voorschriften opgenomen die legale bestaande bebouwing binnen de belemmeringenstrook toestaat. Volgens uitgevoerde berekeningen van de groepsrisico's bestaan er bij geen van de aardgasleidingen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. De status van het bestemmingsplan is overigens niet afhankelijk van deze berekeningen. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan; van toename van het groepsrisico is daarom geen sprake. Voor een uitgebreidere onderbouwing van de conclusies wordt verwezen naar bijlage 4.

4.6.4 Bedrijven die vallen onder het Bevi

Binnen het bestemmingsplangebied ligt één tankstation waar ook LPG wordt verkocht of verkocht mag worden. De verkoop van LPG leidt tot veiligheidsrisico's vanwege het mogelijk vrij kunnen komen van LPG, en het ontbranden daarvan, en het ontploffen van een LPG tankauto. Verder ligt er binnen het plangebied een bedrijf dat gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen opslaat. Het risico van die activiteiten bestaat hoofdzakelijk uit de mogelijkheid dat giftige dampen vrij kunnen komen bij een brand. Vanwege de veiligheidsrisico's bij de twee bedrijven is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi beschrijft de afstanden tussen risicovolle bedrijven en (beperkt) kwetsbare objecten en bestemmingen. Dit zijn alle plaatsen waar zich regelmatig personen bevinden m.u.v. verkeersdeelnemers. De getoetste normen hebben betrekking op het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

LPG verkooppunt Ruimteweg

Aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico m.b.t. het LPG vulpunt wordt voldaan. Aan de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico m.b.t. het LPG vulpunt wordt net niet voldaan. Aangezien het om een bestaande situatie gaat (geen saneringsverplichting) wordt dit als acceptabel beschouwd. Aan de overige afstandscriteria m.b.t. de ondergrondse LPG tank en de afleverzuil wordt voldaan. Volgens een uitgevoerde berekening van het groepsrisico is er geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Bij die berekening is uitgegaan van een hittewerende coating op de tankauto's; deze coatings zijn in de loop van 2010 aangebracht. Door het instellen van zogenaamde venstertijden, voor het bevoorraden van het tankstation met LPG zou het groepsrisico nog verder teruggebracht kunnen worden. Hierover zullen nog onderhandelingen worden gestart. Bij gebleken haalbaarheid zal een procedure gestart worden tot wijziging van de milieuvergunning. Het groepsrisico wordt als aanvaardbaar beschouwd, ook zonder het realiseren van de genoemde venstertijden.

Opslag gevaarlijke stoffen - Zonnebaan

Zowel aan de grenswaarde als de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico m.b.t. de opslagplaatsen wordt voldaan. De hoogte van het groepsrisico is om enkele redenen niet bepaald (zie bijlage 4 van de toelichting). Er wordt van uitgegaan dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde zal blijven. Mede gelet op de mogelijkheden voor ongevalsbestrijding en zelfredzaamheid van personen wordt de risicosituatie rondom de bedrijfslocatie als acceptabel beschouwd.

De onderbouwing van de conclusies en de volgens het Bevi verplichte verantwoording van het groepsrisico voor beide genoemde bedrijven zijn weergegeven in de bijlagen van deze toelichting.

Buiten het plangebied bevinden zich nog twee LPG verkooppunten waarvan het invloedsgebied een

(geringe) overlap heeft met het plangebied. De PR=10^{-6} contouren komen niet over de grens van het plangebied heen. De bijdrage van het plangebied aan het totale groepsrisico is verwaarloosbaar vanwege de aard (bestemmingen "Verkeer" en "Groen") en omvang van de overlap. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

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.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Kader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), die op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking is getreden. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig vanaf
Stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m³ 40 µg /m³	01-08-2009 01-01-2015
	uurgemiddelde concentratie	max. 18 keer per kalenderjaar meer dan 300 µg /m³	01-08-2009
Fijn stof (PM_{10})[1)]	jaargemiddelde concentratie	40 µg /m³	11-06-2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per kalender-jaar meer dan 50 µg /m³	11-06-2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Nationaal SamenwerkingsprogrammaLuchtkwaliteit

Het NSL is een samenwerkingsprogramma tussen Rijk, provincies en gemeenten, dat ertoe leidt dat Nederland tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit kan voldoen. Nederland heeft van de Europese Commissie uitstel gekregen van de huidige grenswaarden, omdat het NSL voldoende garandeert dat hiermee binnen de gestelde termijnen wél aan de grenswaarden kan worden voldaan. Nederland moet nu in op 1 januari 2015 voldoen aan de norm voor stikstofdioxide (NO_2). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd van 5 jaar (tot augustus 2014).

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

4.7.2 Conclusie

Ten behoeve van het bestemmingsplan Lage Weide zijn luchtberekeningen uitgevoerd. Daarbij is de luchtkwaliteit op de relevante wegen in het bestemmingsplangebied op relevante momenten voor de autonome situatie en planvarianten inzichtelijk gemaakt.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is aanvullend onderzoek gedaan naar de effecten van de emissies van (toekomstige) bedrijven en van het scheepvaartverkeer. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Luchtkwaliteitsonderzoek industrieterrein Lage Weide" van 16 november 2017 (bijlage 5 van de toelichting). Uit dit rapport volgt dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Op basis van de uitgevoerde luchtkwaliteitberekeningen kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige bestemmingsplansituatie aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a, van de Wet milieubeheer wordt voldaan. Gelet op het vorenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet milieubeheer om het bestemmingsplan Lage Weide vast te stellen.

4.8 Bodemkwaliteit

4.8.1 Bodembeleid

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- Bodembescherming
  Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en calamiteiten op openbaar terrein.
- Bodemsanering
  Gevallen van ernstige bodemverontreiniging dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de toekomstige bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Hiermee wordt een zo min mogelijke nazorg bereikt. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij gevallen van ernstige verontreiniging. Voor ontgraving en onttrekking of verplaatsing van ernstig verontreinigde grond en grondwater in gemeente Utrecht is een saneringsplan of een melding volgens het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) noodzakelijk, die moeten worden goedgekeurd door gemeente Utrecht.
- Bodembeheer
  Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik. Hergebruik van licht verontreinigde grond bij onverdachte terreinen kan plaats vinden op basis van de bodemkwaliteitskaart (binnen de zone) en conform het bodembeheerplan.

De noodzaak voor het uitvoeren van een bodemonderzoek is afhankelijk van de functie en het gebruik van het bouwwerk. Zo geldt een vrijstelling van bodemonderzoek voor bouwwerken waar geen mensen in verblijven, of die de grond niet raken. Dit wordt getoetst bij de aanvraag om de omgevingsvergunning. Een bodemonderzoek moet aantonen dat de locatie geschikt is voor de nieuwe functie en of er gebouwd mag worden. Bouwen op een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt zonder saneringsmaatregelen niet toegestaan. Bij grondwateronttrekkingen voor bijvoorbeeld bouwactiviteiten is het verder van belang om te weten of er in de invloedssfeer van de onttrekking een verontreiniging in het grondwater aanwezig is. In een saneringsplan moeten hiervoor voldoende monitoring en tegenmaatregelen worden beschreven. Er zijn ten aanzien van het aspect bodem en water ook andere procedures voor vergunningverlening of melding van toepassing bij Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Dienst Stadswerken, gemeente Utrecht) etc.

4.8.2 Onderzoek

In het gehele plangebied van Lage Weide is altijd industriële bedrijvigheid aanwezig geweest en nog aanwezig. Op basis van de bodemkwaliteitskaart van 2011 is de Schepenbuurt ingedeeld als middeloude woonbebouwing en de bedrijventerreinen als zware industrie. De stedelijke ophooglaag in de middeloude woonwijken is circa 1 meter dik, en deze is overwegend licht verontreinigd. De stedelijke ophooglaag bij de zware industrie is gemiddeld 1 m dik en bevat licht tot plaatselijk ernstige verontreinigingen.

De gemeente heeft uitgebreid onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de verontreinigde locaties binnen de gehele gemeente, inclusief het nieuwe deel van Maarssen (Stichtse Vecht). Op basis van historische gegevens (luchtfoto's, hinderwet, omgevingsvergunning inzake het aspect milieu etc.) is bekend dat er in het plangebied Lage Weide veel omgevingsvergunningen inzake het aspect milieu zijn uitgegeven en verdachte locaties aanwezig zijn. Hiertoe behoren o.a. tankstations, garagebedrijven, grondreinigers, (chemische) wasserijen en metaalbewerkingsbedrijven. In het plangebied bevinden zich gesaneerde en ongesaneerde ondergrondse tanks, bomkraters en gedempte sloten, met mogelijk een verontreiniging in de bodem.

Verspreid over het hele plangebied zijn de afgelopen jaren diverse verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen en grondtransacties. Er zijn oriënterende en nadere bodemonderzoeken bij bedrijven of verdachte locaties uitgevoerd en er zijn nulsituatie-onderzoeken verricht voor een vergunning Wet milieubeheer. Er zijn circa 20 gevallen van ernstige, maar niet spoedeisende, bodemverontreiniging bekend, waarvan enkelen worden gesaneerd. Voor zover nu bekend is op circa 25 plaatsen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarbij wel een bodemsanering of monitoring moet worden uitgevoerd. In het zuidelijk deel van het plangebied zijn bij de Atoomweg/Reactorweg diepere grondwaterverontreinigingen bekend met vluchtige organische gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl).

Informatie over historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken is te raadplegen via de website www.utrecht.nl/milieu/bodem.

4.8.3 Grondwater

In en rond de Utrechtse binnenstad is sprake van vermenging van grootschalige diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige organische gechloreerde verbindingen. Deze verontreinigingen zijn niet altijd meer goed als losse pluimen te onderscheiden dan wel aan te pakken. Daarom heeft de gemeente een beleidskader met een gebiedsgerichte aanpak van deze grondwaterverontreinigingen ontwikkeld (mei 2009). Voor een grootschalig gebied rondom het stationsgebied wordt nu een saneringsplan opgesteld (Biowasmachine). De uiterste zuidoosthoek van het plangebied (naast de gebouwen in de Cartesiusdriehoek) bevindt zich waarschijnlijk in dit gebied. Binnen de randvoorwaarden van het saneringsplan zijn in de zuidoosthoek ingrepen in de ondergrond (bijvoorbeeld grondwateronttrekkingen voor bouw of warmte/koude opslag) uitvoerbaar, zonder rekening te houden met de grondwaterverontreinigingen van de binnenstad.

4.8.4 Conclusie

Vanwege de aanwezige (bekende en nog onbekende) bodemverontreinigingen moet bij omgevingsvergunningen en grondwaterontrekkingen rekening gehouden worden met bodemonderzoek en/of saneringsmaatregelen. In dit bestemmingsplan wordt voornamelijk de bestaande situatie vastgelegd. De in het plangebied voorkomende functies zijn reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn wordt bij de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit. Gesteld kan worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Inleiding

Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfsplaats. In een bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond. In dit verband is het van belang dat in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in geding is.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Wanneer bij planvorming de bestemming in een gebied verandert, moet middels een flora en fauna inventarisatie de huidige waarde worden bekeken en moet er inzicht worden gegeven in het voorkomen van beschermde planten en diersoorten.

Bureau Waardenburg heeft in het kader van dit bestemmingsplan in augustus 2009 een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied. Dit onderzoek is in 2013 (februari en december) geactualiseerd. Hierbij zijn verschillende beschermde soorten aangetroffen. Het gehele onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan.

Het betreffen veelal soorten van tabel 1 en 2, voornamelijk beschermde planten, grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Ook zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen aangetroffen in het gebied. De gewone dwergvleermuis is een soort van tabel 3, wat betekent dat hij de hoogste beschermingsgraad heeft. Het is waarschijnlijk dat er in Lage Weide verscheidene kraam-, paar- en winterverblijven zijn.

Ingrepen kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, maar door mitigerende maatregelen te treffen kunnen de effecten worden beperkt. Eventueel kunnen compenserende maatregelen worden toegepast, bijvoorbeeld in de vorm van het plaatsen van nestkasten.

Er hoeft geen verder vleermuisonderzoek gedaan te worden om het bestemmingsplan vast te stellen. Wanneer nieuwe ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden is verder vleermuisonderzoek noodzakelijk.

In Lage Weide zijn geen beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden aanwezig die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Evenmin zijn gebieden of verbindingszones aanwezig welke zijn begrensd binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Lage Weide maakt geen onderdeel uit van een nationaal Landschap. In de omgeving van Lage Weide ligt het Natura 2000 gebied de Oostelijke Vechtplassen, in de gemeente Stichtse Vecht. De effecten van de ontwikkelruimte opgenomen in het bestemmingsplan Lage Weide leidt niet tot significante effecten op de flora en fauna in het natuurgebied. De instandhouding van de soorten en/of de instandhoudingsdoelen van het natuurgebied is niet in het geding. Dit is onderzocht door bureau Waardenburg, het onderzoeksrapport zit in bijlage 8 van de toelichting.

4.9.3 Groenstructuurplan projectgebied

In het plangebied is groen spaarzaam aanwezig in de vorm van enkele bomenrijen (voornamelijk populieren), wegbegeleidend groen, (spoor)bermen en enig groen op de bedrijventerreinen. In het plangebied ligt Plas Lage Weide, welke in het Groenstructuurplan als een vlak stedelijk groen wordt aangemerkt. De verbindingen in het gebied lopen langs de oprit naar de A2, de oever van het Amsterdam-Rijnkanaal aan de oostzijde en dwars door het gebied.

In het bestemmingsplangebied ligt de plas Lage Weide. Deze plas is van ecologische betekenis. De plas heeft een verbinding met het buitengebied en Haarzuilens via de groene bermen van de A2. Deze bermen vormen ook de ecologische zone die de plas verbindt met het groen in Leidsche Rijn en de binnenstad. Aan de noordzijde wordt de plas middels de bermen van de Atoomweg verbonden aan de ecologische zone langs het spoor. Hiermee staat de plas in verbinding met het Julianapark in Zuilen en met de Eendenkooi in Haarzuilens.

In de komende 10 jaar wordt de ambitie uit het Groenstructuurplan verder uitgewerkt. Het resultaat is een groene recreatieve route die Leidsche Rijn, via plas Lage Weide met groene zones aan de Vecht verbindt. Zo wordt de recreatieve waarde van de plas verhoogd doordat deze beter bereikbaar wordt. Het netwerk van groene recreatieve routes wordt fijnmaziger. Met name een verbinding tussen de wijk Leidsche Rijn en de wijk Zuilen is zeer wenselijk. Dit is nu nog een onneembare barrière. De A2 vormt voor veel dieren een barrière richting het buitengebied.

In het bestemmingsplan heeft het structureel groen de bestemming Groen gekregen. Het bestemmingsplan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor het aanwezige groen.

4.10 Kwaliteit van de leefomgeving

4.10.1 Duurzaamheid

Vanaf begin negentiger jaren voert de gemeente een intensief DuBo- en energiebeleid. Dat is vastgelegd in de Kadernota Duurzaam bouwen (1993) en de daaruit voortvloeiende richtlijnen en beleidskaders. Voor de woningbouw is dat vastgesteld in het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit" (2000), voor de gemeentelijke utiliteitsbouw in de Leidraad "Duurzame gemeentelijke bouwprojecten" (1997) en voor de openbare ruimte in de bijlage 10 van het PvE "Openbare ruimte" de Handreiking "Duurzaam materiaalgebruik in de openbare ruimte" (1998). Mede door haar voorbeeldfunctie verwacht de gemeente dat private partijen ook actief aandacht geven aan duurzaam bouwen. Deels kan dat omdat de regelgeving die mogelijkheid biedt (Wmb, verruimde reikwijdte), deels omdat de private partij de meerwaarde ervan inziet en deels omdat de gemeente een belangrijke partij in ontwikkelingen is.

De toepassing van deze richtlijnen en beleidskaders moet er toe leiden dat de milieubelasting van het gebruik van het gebied verminderd, anders gezegd dat de duurzaamheid toeneemt. Daarbij behelst duurzaamheid de volledige breedte People, Planet en Profit.

Omdat het bedrijventerrein Lage Weide een reeds bestaand bedrijventerrein is, is toepassing van duurzaamheidsmaatregelen slechts ten dele relevant. Met name bij (her)ontwikkelen van bedrijven of delen van het terrein, dient rekening te worden gehouden met het onderstaande beleid.

4.10.2 Duurzaam ondernemen

Bedrijven worden zich steeds meer bewust van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid en zijn in toenemende mate bereid hierover verantwoording af te leggen, bijvoorbeeld in een milieujaarverslag. Bij duurzaam ondernemen worden vaak de drie P's genoemd: Profit, People en Planet. Een evenwichtige aandacht voor deze drie aspecten waarborgt een duurzame ontwikkeling van bedrijf en zijn "buitenwereld". Uitgewerkt beleid ten aanzien van deze drie thema's wordt gewaardeerd in de publieke opinie en kan daarmee belangrijk zijn in de positionering van het bedrijf.

4.10.3 Duurzaam bouwen

Duurzaam Bouwen (DuBo) rust op de pijlers energie, materiaalgebruik, water, afval, binnenmilieu en voltrekt zich veelal in drie stappen. Deze stappen zijn: behoefte zoveel mogelijk verminderen, inzet vernieuwbare producten en materialen en ten slotte zo zuinig mogelijk omgaan met de niet-vernieuwbare stoffen.

Om de Duurzaam Bouwen-ambitie vorm en inhoud te geven, is het verstandig dit in het (her-)ontwerp van gebouwen mee te nemen. In de gebruiksfase wordt (een deel van) dit budget terugverdiend door lagere onderhouds- en gebruikskosten (water, energie, onderhoud, sloopkosten, etc.).

Doordacht ontwerpen ten aanzien van (sociale) veiligheid (bijvoorbeeld personeelsingangen die onverlicht aan de achterkant van het gebouw) en toegankelijkheid (bijvoorbeeld (tijdelijke) mindervalide klanten, werknemers) kost weinig en kan veel (aanpassings)kosten besparen.

Grote effecten op het verminderen van de milieubelasting van bouwwerken hebben een laag fossiel energieverbruik, meer hout in de bouw en dan natuurlijk hout uit duurzaam beheerde bossen, verminderen van het gebruik van nieuw zand en grind en cement, verminderen van het gebruik van uitlogende verontreinigende bouwmaterialen en minder koperen leidingwerk.

4.10.4 Energie

Hoewel energie strikt genomen onderdeel is van het breed gedefinieerde duurzaam bouwen, wordt het toch vaak apart genoemd. Reden is de specifieke mogelijkheden van energiebesparing en duurzame energie.

Van belang is het om bij nieuwe ontwikkelingen op gebouw- of gebiedsniveau een studie naar de meest optimale energievoorziening te doen. In zo'n studie passeren diverse alternatieven voor de energievoorziening de revue op de thema's CO2-uitstootreductie, leveringszekerheid, investeringkosten, energielasten op de lange termijn. Bij die studie wordt ook naar mogelijke energiebronnen in de (onmiddellijke) nabijheid gekeken. De koelvraag van de één kan misschien ingevuld worden door het koude overschot van de buurman en uiteindelijk tot een win-win situatie leiden.

Op basis van de uitkomsten van zo'n energiestudie worden dan de keuzes gemaakt, waarbij de

volgorde is behoefte verminderen, duurzame energie en tenslotte efficiënt omgaan met fossiel.

4.11 Waterhuishoudingen huishouding

De Waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan en vormt een wezenlijk element in het gehele watertoetsproces. Het fungeert als een instrument waarin de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan inzichtelijk worden gemaakt, de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar worden vastgelegd en het wateradvies van de waterbeheerder wordt opgenomen. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem vroegtijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

De waterparagraaf beschrijft de bestaande waterhuishoudkundige en rioleringssituatie van de bedrijventerreinen Lage Weide zodat strategisch en operationeel beleid optimaal op het lokale watersysteem kan worden afgestemd. De volledige watertoets is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Waterkeringen

In het plangebied zijn twee typen waterkering aanwezig waar Rijkswaterstaat de beheerder van is.

1. Langs de kaden van het Amsterdam-Rijnkanaal (uitgezonderd de insteekhavens) geldt een zone van 30 meter vanuit de beschoeiing waarbinnen in het kader van de Waterwet alle werkzaamheden of activiteiten vergunningplichtig zijn. Deze waterkeringen worden in het bestemmingsplan met een zone van 30 meter verankerd door middel van de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering. Het bestemmen van de waterkering inclusief beschermingszones in het bestemmingsplan is een vereiste conform de aanvulling van het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO).

2. Het bedrijventerrein wordt doorsneden door een primaire waterkering (type c) die de status van 'niet-direct-kerende primaire waterkering' heeft. De kering valt samen met de wegen Elektronweg, Reactorweg, Lageweideviaduct, Isotopenweg en Kanaaldijk. Voor de werkzaamheden aan of nabij de primaire waterkering is op grond van de Waterwet een Watervergunning noodzakelijk. Ook deze waterkering krijgt de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering (kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone).

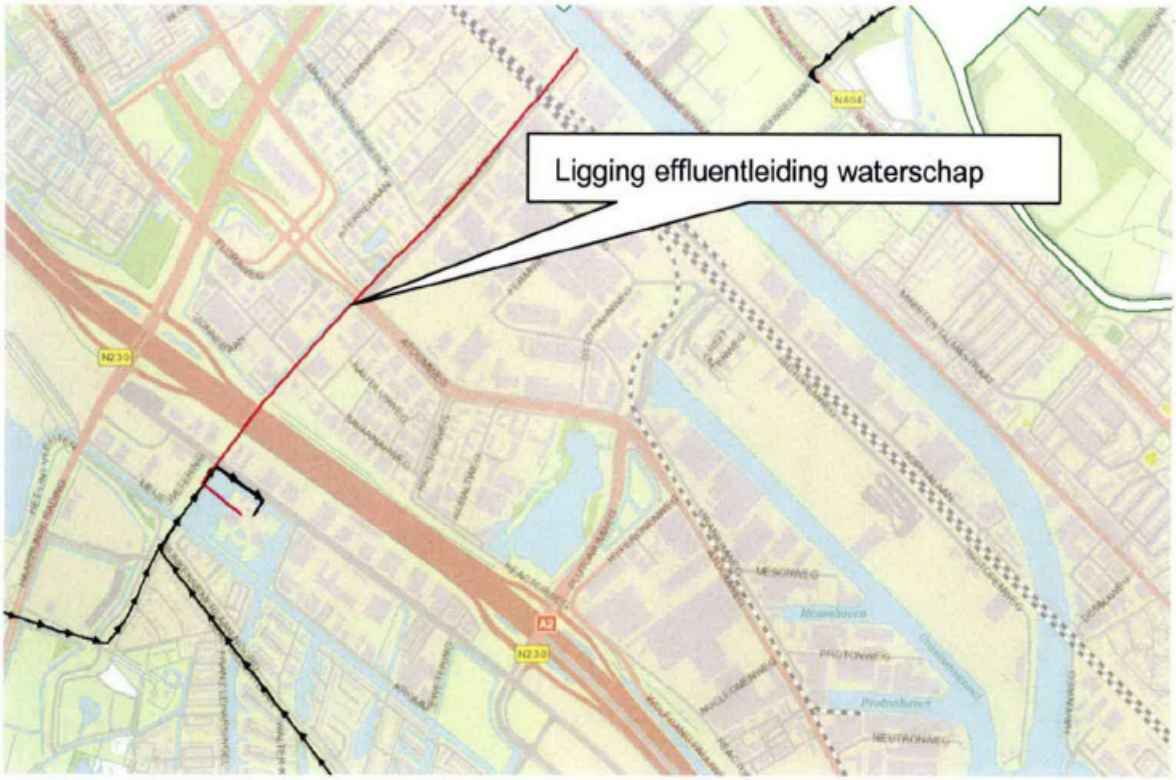
Dit is een groot gebied, maar dat wil niet zeggen dat er binnen dit hele gebied niets mogelijk is, maar alleen dat er binnen dit gebied invloed kan zijn van nieuwe ontwikkelingen op de waterkering en Rijkswaterstaat hier mogelijk randvoorwaarden aan stelt.

4.12 Kabels, leidingenen straalpaden

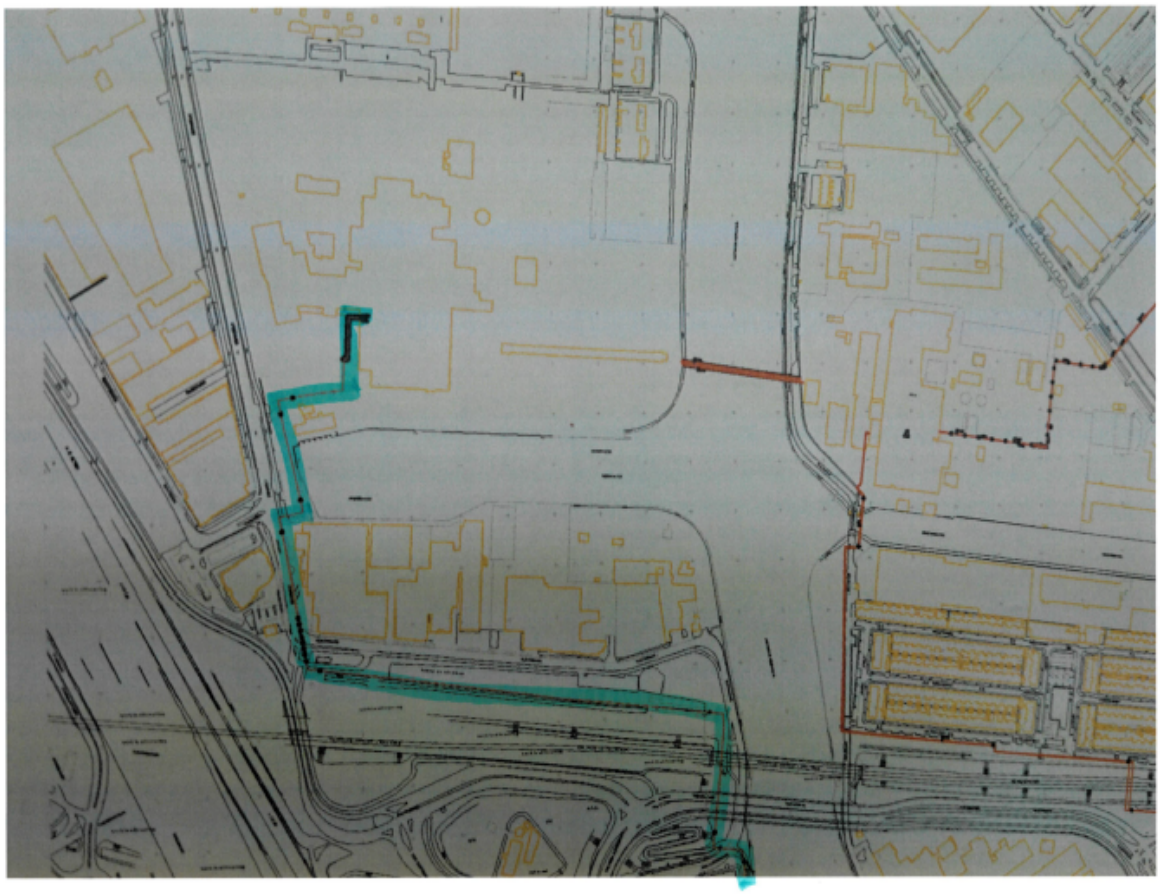
In het plangebied is een aantal regionale aardgastransportleidingen aanwezig. Voor regionale aardgastransportleidingen geldt dat deze een belemmerde strook hebben van 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leidingen. Bij planologische ontwikkelingen geldt dat rekening gehouden moet worden met de belemmerde strook van de aanwezige aardgastransportleiding. De belemmerde strook is de strook die Gasunie nodig heeft voor het veilig kunnen bedrijven van de leiding. Tevens is deze strook nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Binnen deze strook gelden bestemmingsplanregels ter bescherming van de aardgastransportleiding en haar omgeving. De leidingen zijn op de verbeelding weergegeven met een dubbelbestemming.

De straalpaden van de hoogspanningsleiding langs de A2 is opgenomen op de verbeelding met de daarbij behorende dubbelbestemmingen Leiding-Hoogspanning en Leiding-Hoogspanningsverbinding.

Er ligt een effluentleiding (rioolpersleiding) van het waterschap in het plangebied. Deze krijgt de dubbelbestemming Leiding - Riool.



In het zuiden van het plangebied zijn primaire warmtetransportleidingen van de NUON aanwezig. Deze transportleidingen transporteren de warmte vanuit de centrale richting stad en Leidsche Rijn waar het verder verspreid wordt. Het betreft een aanvoerleiding met water met een temperatuur van 100 °C en een retourleiding (70°C). Deze leidingen staan onder druk en zijn cruciaal voor de levering van stadswarmte. Deze leidingen krijgen de bestemming Leiding met aan weerszijden van de leiding een beschermingszone van 5 meter.



4.13 Archeologie

4.13.1 Wettelijk kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen te worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht is geworden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de nieuwe wetgeving is de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologische onderzoek geregeld. Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet een bestemmingsplan rekening houden met de archeologische resten in de grond. Om te kunnen bepalen op welke wijze de bestemmingsregeling rekening moet houden met de archeologie (artikel 38a Monumentenwet 1988) moet onderzoek, veelal bureauonderzoek, worden gepleegd. De resultaten daarvan worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan bij moet dragen aan de bescherming van de archeologie.

4.13.2 Verordening en bestemmingsplan

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde- archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

4.13.3 Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Monumentenwet 1988 beschermd. Aantasting van de beschermde archeologische monumenten is niet toegestaan. Eventueel dubbel ruimtegebruik is mogelijk, mits de gekozen bestemming zich duurzaam verhoudt met de in het terrein aanwezige archeologische waarden. Voor dubbel ruimtegebruik is een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist.

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Voor deze gebieden geldt de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.
Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Archeologie in het plangebied

Het plangebied Lage Weide bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart voor een klein gedeelte in een gebied met hoge archeologische verwachting (geel), deels in een gebied met archeologische verwachting (groen). Voor het overgrote deel van het plangebied Lage Weide geldt dat er geen archeologische verwachtingen zijn (wit).

4.13.4 Conclusie

Voor het plangebied Lage Weide geldt dat bij bodemingrepen groter dan 100m^2 en dieper dan 50 cm in gele zones een vergunningsplicht geldt. Voor de groene gebieden geldt dit bij bodemingrepen groter dan 1000 m^2 en dieper dan 50cm.

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden in de witte zones onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de afdeling Stedenbouw en Monumenten, Team Cultuurhistorie, 030-2863990 te worden gedaan.

Beschermd archeologisch Rijksmonument

Gebied van hoge archeologische waarde

Gebied van hoge archeologische verwachting

Gebied van archeologische verwachting

Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Oppervlakte te verstoren	Hoge archeo-logische waarde	Hoge archeo-logische verwachting	Archeo-logische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m2	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

4.14 Windenergie

4.14.1 Rijksbeleid

Met het ratificeren van het Kyoto-Verdrag heeft Nederland zich gecommitteerd aan een aanzienlijke inspanning voor het beperken van de CO_2-uitstoot en besparing van fossiele brandstoffen. In de Derde Energienota van Economische Zaken en het Nationaal Milieubeleidsplan 3 van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) heeft de rijksoverheid vastgelegd dat de toepassing van windenergie in belangrijke mate bijdraagt aan het behalen van deze doelstellingen. De ambitie op rijksniveau is gericht op 14% duurzame energie in 2020 conform Europese afspraken. Een eerste stap hierin is de realisatie van 4.000 MW windenergie op land in 2011 met een doorgroei tot minimaal 6000 MW in 2020.

4.14.2 Provinciaal beleid

Begin 2009 sloten de provincies, vertegenwoordigd in het Interprovinciaal Overleg (IPO), en het rijk een klimaat- en energieakkoord. In het akkoord onderschrijven de provincies de doelen voor wind op land in het programma Schoon en Zuinig. Het Klimaat-Energieakkoord is onderdeel van het Nationaal Plan van Aanpak Windenergie. In het Klimaat-Energieakkoord is per provincie een aanbod gedaan wat haalbaar zou kunnen zijn voor windenergie op land in 2020. Hierin is voor de provincie Utrecht een doelstelling van 50 MW opgenomen. Deze is nog niet gerealiseerd. Er worden momenteel nieuwe afspraken per provincie gemaakt.

4.14.3 Gemeentelijk beleid

Op 22 oktober 2010 heeft het college van B&W van de gemeente Utrecht het Ontwerp Duurzaamheidsplan vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat de gemeente Utrecht in 2030 klimaatneutraal wil zijn. Dit betekent dat de uitstoot van broeikasgassen binnen de gemeentegrenzen dan nihil is. In de periode 2010-2020 wordt daarom gestreefd naar:

- 30% minder CO_2 uitstoot vergeleken met 1990 (1990 = 2010, aangezien de uitstoot in die periode niet of nauwelijks is veranderd);
- Het aandeel duurzame energie verhogen naar 20% (van de totaal in Utrecht benodigde energie).

Het college van B&W heeft op 7 december 2010 gekozen voor windenergie als één van de manieren om te komen tot het verduurzamen van de energievoorziening in de stad. Tevens is besloten om op Lage Weide initiatieven hiertoe te willen faciliteren. Daartoe heeft het college in 2013 de

ontwerpstructuurvisie Windmolens Lage Weide met bijbehorende stukken, zoals een milieueffectrapport, ter inzage gelegd en na beantwoording van de inspraakreacties en zienswijzen ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Op 30 januari 2014 heeft de gemeenteraad besloten om de structuurvisie niet vast te stellen. Het college heeft toegezegd om nader te onderzoeken hoe aan ruimte gegeven kan worden aan maatschappelijke initiatieven voor verduurzaming van energieopwekking (zie motie 2014 / M09). Uit dat onderzoek zal blijken in hoeverre windenergie op Lage Weide nodig of wenselijk is.

Op 12 oktober 2010 besloot het college van burgemeester en wethouders dat kleine windturbines geplaatst kunnen worden op delen van de bedrijventerreinen Lage Weide en Oudenrijn zonder dat daar een omgevingsvergunning voor nodig is. Met dit besluit werkt de gemeente Utrecht mee aan een experiment van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Dit experiment moet onder andere bijdragen aan de innovatieve ontwikkeling van miniwindturbines voor kleinschalige opwekking van duurzame energie. Naast de gemeente Utrecht vindt het experiment ook plaats in de gemeenten Amersfoort, Houten, Nieuwegein en Woerden. Er zijn op dit moment geen ontwikkelingen te verwachten waardoor de bedrijfsfunctie van deze bedrijventerreinen sterk zal veranderen. De afstand van de aangewezen gebieden tot gebouwen met een woonbestemming is 150 meter of meer zodat de kans op geluidhinder van miniwindturbines gering is.

Een miniwindturbine is een kleine windmolen waarvan het hoogste punt maximaal tien meter hoog is, gemeten vanaf de voet van de windturbine. De rotor heeft een diameter van maximaal vijf meter. Duurzame energie, zoals windenergie, draagt bij aan het realiseren van de gemeentelijke klimaatambitie: in 2030 is de stad Utrecht klimaatneutraal. De gemeente onderzoekt op dit moment ook de mogelijkheden voor grootschalige opwekking van windenergie in de gemeente.

4.15 Milieu-effectrapportageen Strategische Milieubeoordeling

4.15.1 Wettelijk kader

Om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke gevolgen voor het milieu, wordt in Nederland sinds enkele decennia het instrument van de milieueffectrapportage toegepast. In de Wet Milieubeheer en het bijbehorende Besluit m.e.r. is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten waarvoor altijd een m.e.r. procedure moet worden doorlopen (m.e.r plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r. procedure al dan niet nodig is (m.e.r. beoordelingsplicht).

Bij toetsing van het project Bestemmingsplan Lage Weide aan - de bijlagen C en D van - het Besluit m.e.r. kan geconcludeerd kan worden dat het voorliggende project niet beantwoordt aan de omschrijving in kolom 1 van de C en D lijst. Er is geen sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein waarbij 75ha is betrokken (aard, opzet en omvang van het bedrijventerrein blijven in de kern behouden), noch van de aanleg van een spoorweg in een gevoelig gebied. Van een formele m.e.r.-(beoordelings)plicht is daarom geen sprake. Desalniettemin is er uit zorgvuldigheidsoverwegingen voor gekozen om een m.e.r.-beoordelingsnotitie op te stellen. De milieu aspecten maken op die manier een volwaardig onderdeel uit van de ruimtelijke procedure. Er wordt in het kader van de voorliggende m.e.r.-beoordelingsprocedure op vrijwillige basis aangesloten bij de wettelijk gereguleerde procedure (paragraaf 7.6 Wm).

De m.e.r.-beoordelingsnotitie is in bijlage 9.

4.15.2 Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling volgt dat de te verwachten milieugevolgen voldoende concreet in beeld zijn en tevens dat kan worden voldaan aan de ter zake relevante milieueisen. Mede gelet op de in bijlage III van EEG richtlijn milieueffectbeoordeling genoemde criteria zijn wij van oordeel dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn die rechtvaardigen dat in aanvulling op de m.e.r.-beoordeling een milieueffectrapport wordt opgesteld.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

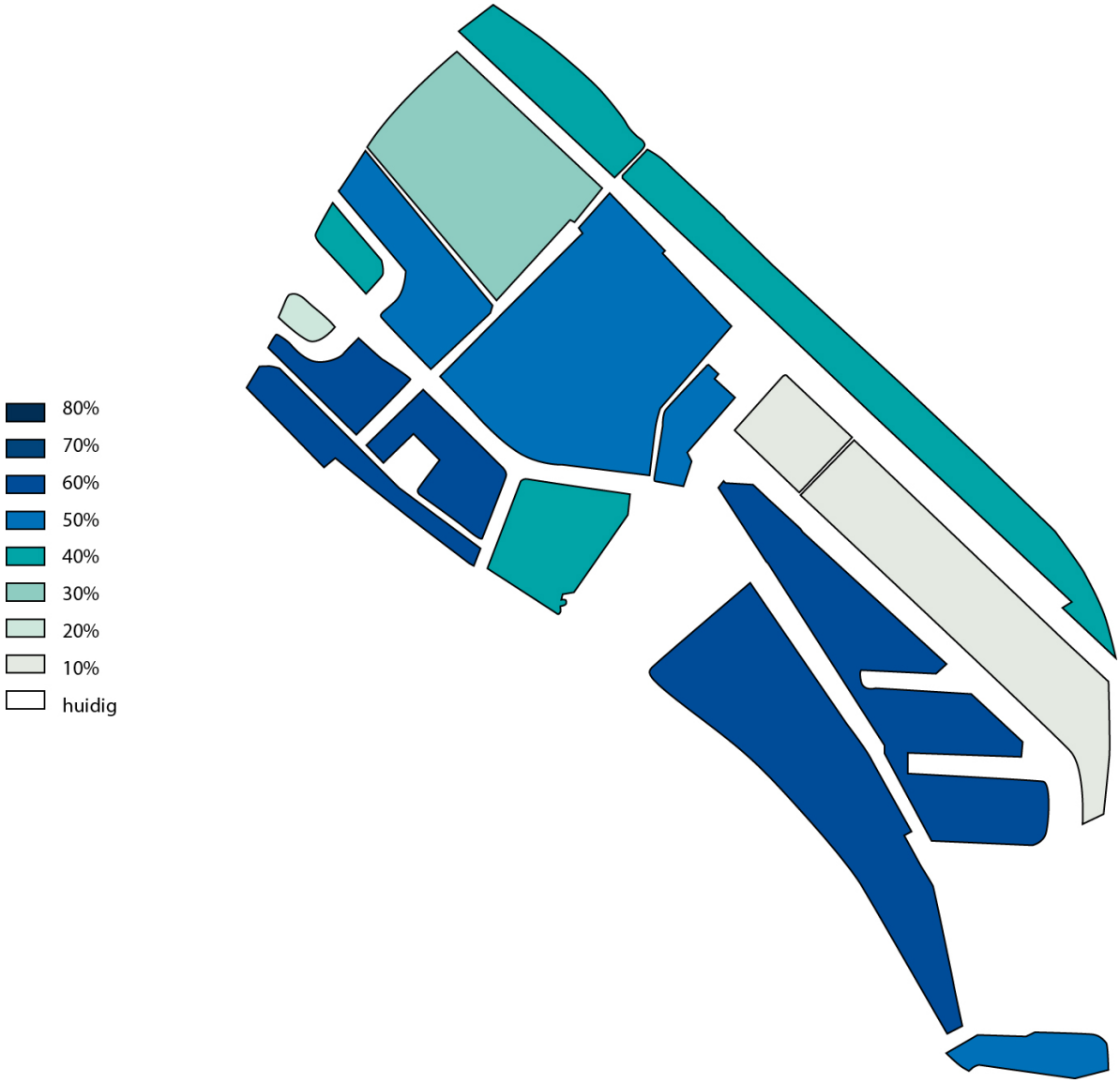
Het bestemmingsplan Lage Weide is niet alleen een actualiseringsplan, maar is daarnaast toekomstgericht en speelt in op de wensen van gebruikers en omwonenden van het plangebied. Dat het plan toekomstgericht is blijkt uit onderstaande aspecten die worden toegelicht. De juridische vertaling die hieruit voortkomt in de vorm van regels en bijbehorende verbeelding is in hoofdstuk 6 beschreven.

5.2 Vereenvoudiging van de bouwmogelijkheden

De geldende regelingen in de verschillende bestemmingsplannen vormen een onsamenhangende en onoverzichtelijke lappendeken. De bestaande bouwhoogtes zijn, behoudens een relatief klein aantal uitzonderingen, zeer laag, zie onderstaande afbeelding.

Huidige feitelijke bouwhoogten

De bestaande bebouwingspercentages variëren sterk, afhankelijk van het gebied, en samenhangend met het type bedrijvigheid, zie onderstaande afbeelding.



Huidige bebouwingspercentages

Voor het gedeelte Lage Weide geldt dat het als gevolg van de centrale ligging in het land een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven is. Dit wordt nog versterkt door de grote binnenhaven en de aansluiting op het spoor. Dit is uniek in de regio. Binnen het gebied is sprake van grote verschillen tussen soorten bedrijvigheid, kavelgrootte en bebouwingsdichtheid. Het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is om uitbreidingsruimte te bieden.

Voorheen geldende bestemmingsplannen

De voorheen geldende bestemmingsplannen bieden op veel plaatsen ruime bouwmogelijkheden, maar zijn verouderd. Ook is uit onderzoek gebleken dat de ruime bouwmogelijkheden uit de voorheen geldende bestemmingsplannen niet uitvoerbaar zijn. Indien gebruik zou worden gemaakt van alle (al jaren) onbenutte bouwmogelijkheden kan dit leiden tot een verviervoudiging van het aantal vierkante meters bvo. Onderzocht is wat het effect op de verkeersafwikkeling zou zijn bij de maximale benutting van deze ruimte. Uit het onderzoek blijkt dat de uitbreiding van vier keer het huidige bvo leidt tot een onaanvaardbaar effect op de bereikbaarheid van Lage Weide. De effecten zijn zo groot dat de effecten ver buiten Lage Weide nog merkbaar zijn.

Het bovenstaande betekent dat de gemeente de oude bouwmogelijkheden niet kan opnemen in het bestemmingsplan: dit zou leiden tot een volledig onbereikbaar bedrijventerrein Lage Weide. En juist de bereikbaarheid van Lage Weide maakt het bedrijventerrein aantrekkelijk voor bedrijven om zich er te vestigen.

Bepalen van de ruimte voor uitbreiding

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande lappendeken aan plannen vervangen door één samenhangende, actuele regeling. Intensivering van de bedrijvigheid in Lage Weide is gewenst. Lage Weide moet zich kunnen blijven ontwikkelingen. Daarbij is het van groot belang dat het bedrijventerrein voldoende bereikbaar is. Dit bepaalt mede de waarde van het terrein en is van belang voor vestigingsmogelijkheden van nieuwe bedrijven.

Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat bedrijven in beginsel voor een normale, gezonde bedrijfsvoering 10% moeten kunnen uitbreiden ten opzichte van het bestaande aantal vierkante meters bvo. Daarmee lijkt 10% extra bvo van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen de ondergrens van de te bieden intensiveringmogelijkheden. In artikel 3.2.1. onder e. wordt daarom 10% van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen bij recht toegestaan.

Bij de actualisering van bestemmingsplannen worden als dat mogelijk en wenselijk is de uitbreidingsmogelijkheden van de geldende bestemmingsregelingen overgenomen. Omdat de voorheen geldende regelingen veel ruimte voor uitbreiding boden is ook hier de doelstelling is om naast de 10% uitbreidingsruimte extra uitbreiding te bieden.

Benutting van de bouwmogelijkheden uit de voorheen geldende bestemmingsplannen (4 keer zoveel bvo als nu aanwezig) zou leiden tot een onaanvaardbaar effect op de bereikbaarheid van Lage Weide. Die effecten zouden zo groot zijn dat de effecten ver buiten Lage Weide nog merkbaar zouden zijn. Daarom is, om de behoefte aan uitbreiding objectief te bepalen, berekend hoeveel extra vierkante meters bvo de afgelopen 10 jaar op het industrieterrein is bijgebouwd. Op dit moment is ongeveer 2.500.000 m^2 bvo aanwezig. Hiervan is de afgelopen 10 jaar circa 170.000 m^2 bvo bijgebouwd. Dit is afgerond een toename van 7%. Met de regeling die 10% uitbreidingsmogelijkheid per bedrijf biedt, is eenzelfde uitbreiding al mogelijk, wat, gezien het huidige economische klimaat, ook ruim voldoende zou kunnen zijn. De regeling biedt echter geen ruimte aan nieuwvestiging van bedrijven en aan het incidenteel vergroten van een bedrijf met meer dan 10%, terwijl beide uitbreidingen voor een gezond functioneren van Lage Weide wel wenselijk zijn. Daarom biedt de bestemmingsregeling de mogelijkheid om via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid nog 170.000 m^2 extra bvo toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. er zijn geen milieuhygiënische bezwaren;
2. de op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage' en 'maximum bouwhoogte' niet wordt overschreden, en
3. 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.

Met de bij recht toegestane 10% uitbreidingsruimte per bedrijf , -in samenhang met der afwijkingsbevoegdheid- , kunnen de bedrijven dus de komende 10 jaar nog meer groeien dan de afgelopen 10 jaar het geval is geweest, namelijk 17% voor het gehele bedrijventerrein (2,5 keer zoveel).

Uit het onderzoek is gebleken dat de meeste bedrijven vaak niet meer dan 10% uitbreiden (aanpassingen entree, verdieping erop e.d.). Met de voorgestelde regeling kan dus in behoefte worden voorzien. In de afgelopen 10 jaar zijn er slechts een beperkt aantal bedrijven geweest die het bvo flink hebben uitgebreid. Een voorbeeld hiervan in Kuehne Nagel, gelegen aan de Niels Bohrweg.

Met deze regeling kan flexibel ingespeeld worden op de ontwikkelingsbehoefte op Lage Weide, zowel bij bestaande als bij nieuwe bedrijven, omdat naast de normale uitbreidingsbehoeften (zoals gezegd meestal rond 10% extra bvo) ook grote nieuwe ontwikkelingen, zij het binnen de gestelde milieu- en verkeersgrenzen, vergund kunnen worden.

Gezien de groei van de afgelopen jaren is het onwaarschijnlijk dat de maximale ontwikkelingsruimte per perceel en daar bovenop geboden ruimte in de planperiode (10 jaar) volledig benut zal worden. De actualiseringsplicht van het nieuwe bestemmingsplan garandeert dat tijdig wordt onderzocht of de regeling in het bestemmingsplan bijstelling behoeft. Over 7 à 8 jaar zal de gemeente ter voorbereiding op de actualisering van het nieuwe bestemmingsplan monitoren of de bestemmingsregeling nog voldoet, waarbij de bereikbaarheid en de ontwikkelingsruimte punten van onderzoek zullen zijn.

Als de 170.000 m^2 verbruikt is, kan voor ieder nieuw initiatief beoordeeld wordt of in afwijking van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend.

Verkeersonderzoek

Bovenstaande regeling is onderzocht op de effecten van bereikbaarheid en afwikkeling van verkeer

(zie ook paragraaf 4.2.2). Uit dit onderzoek is gebleken dat 10% uitbreiding van op het bouwperceel aanwezige gebouwen geen onaanvaardbare toename van verkeer of overbelastte kruispunten tot gevolg heeft.

Ook de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 170.000 m^2 is onderzocht. Het toestaan van meer dan 16,8% uitbreidingsruimte zal aantoonbaar negatieve gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling rond Lage Weide. Gezien deze negatieve gevolgen achten wij een uitbreidingsmogelijkheid van meer dan 16,8% niet aanvaardbaar voor de bereikbaarheid van Lage Weide. Gezien het multimodale karakter van Lage Weide zal niet elke uitbreiding leiden tot extra verkeer, maar kan ook gebruik worden gemaakt van de havens en het spoor. Mede om grip te houden op de verkeerssituatie wordt de 170.000 m^2 extra bvo toegestaan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die de mogelijkheid biedt om zeker voor het aspect verkeer een vinger aan de pols te houden.

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van de bestaande verkeersintensiteiten. Deze zijn representatief voor het gemengde karakter van het gebied. De verkeerstoename is dan ook een gemiddelde. In theorie kan het zo zijn dat overwegend bedrijven met een hoge verkeersintensiteit (goederen of personen) zich aandienen. Bedrijven die een verkeersindicatie van 3G en 3P op de bedrijvenlijst hebben, moeten daarom inzicht geven in het profiel van het bedrijf, voordat gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid.

Bebouwingspercentage

Uit de ingediende zienswijzen is gebleken dat er behoefte is aan een hoger bebouwingspercentage. Hieraan kan worden tegemoet gekomen, ook omdat nu voor Lage Weide als geheel het maximum aan extra bebouwing is begrensd. In principe is overal waar het maximale percentage 60% was, dit verhoogd naar 70%. De voorwaarde om op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeerruimte blijft ongewijzigd en kan in de praktijk bepalend zijn voor de bouwmogelijkheden.

Een uitzondering is de zone tussen het spoor en het Amsterdam Rijnkanaal. Hier is 60% bebouwingsoppervlak gehandhaafd (behoudens op de percelen aan de Niels Bohrweg 201 en de Sophialaan 5), omdat de ligging aan het kanaal en tegenover de wijk Zuilen een specifiek argument vormt om de toename van verdichting te beperken.

Bouwhoogten

De op de verbeelding aangegeven bouwhoogtes geven aan dat op diverse aangewezen plekken een hoge bouwhoogte stedenbouwkundig mogelijk is. Het bestemmingsplan maakt daardoor extra bebouwing in de hoogte en/of de breedte mogelijk. In de regels wordt hier echter wel een beperking opgelegd: de opgenomen bouwhoogtes zullen namelijk slechts incidenteel uitvoerbaar zijn aangezien het bestaande aantal vierkante meters bvo per bedrijf met maximaal 10% mag worden vergroot.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor meer vierkante meters bvo kunnen de maximale bouwhoogten gehaald worden. Echter hier geldt wel dat 170.000 m^2 bvo toevoeging (bovenop de 10%) voor heel Lage Weide het maximum is.

Over de bouwhoogte en het bebouwingspercentage wordt in de regels vermeld dat met in achtneming van het hiervoor genoemde (maximaal 10% extra bvo) het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet mag worden overschreden. Hetzelfde geldt voor de bouwhoogte. De genoemde bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn incidenteel toegestaan op de op de verbeelding aangegeven locaties.

Hieronder wordt per gebied aangegeven wat de maximale bouwhoogten zijn.

1. Voor de grootschalige gebieden, zoals die waar distributiecentra gevestigd zijn en de havengebieden, is incidenteel een maximale bouwhoogte van 45 meter mogelijk.

2. Voor de zone tussen de Atoomweg en de Reactorweg is een nuancering voor dit uitgangspunt opgenomen, omdat het om een zichtlocatie gaat. Het uitgangspunt hier is dat 45 meter bouwhoogte mogelijk is, maar niet over de volledige kavelbreedte. Bebouwing hoger dan 30 meter moet afstand houden tot de zijdelingse perceelgrenzen en is gebonden aan een maximaal percentage. Hiermee wordt voorkomen dat er een gesloten hoge wand ontstaat. Gezien de ligging langs de A2 zou dit hier geen gepaste uitstraling zijn. Op de afbeelding is dit aangegeven als een arcering (30/45 meter).

3. De gebieden aan de noordwestkant van Lage Weide (het voorheen Maarssense deel) worden gekenmerkt door een relatief fijnmazige structuur. Hier is de geïntroduceerde maximale bouwhoogte van 15 tot 30 meter daarom geringer, maar vrijwel overal ruimer dan de voorheen geldende plannen. Ook hier geldt overigens dat de bestaande bebouwing gemiddeld een geringe hoogte heeft, die lager is dan de hoogte die mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Tevens geldt voor de bouwhoogte van 30 meter de gezoneerde hoogteopbouw, ofwel in de strook tot 10 meter

vanuit de rand van de weg bedraagt de maximale bouwhoogte 15 meter, en voor het overige 30 meter.

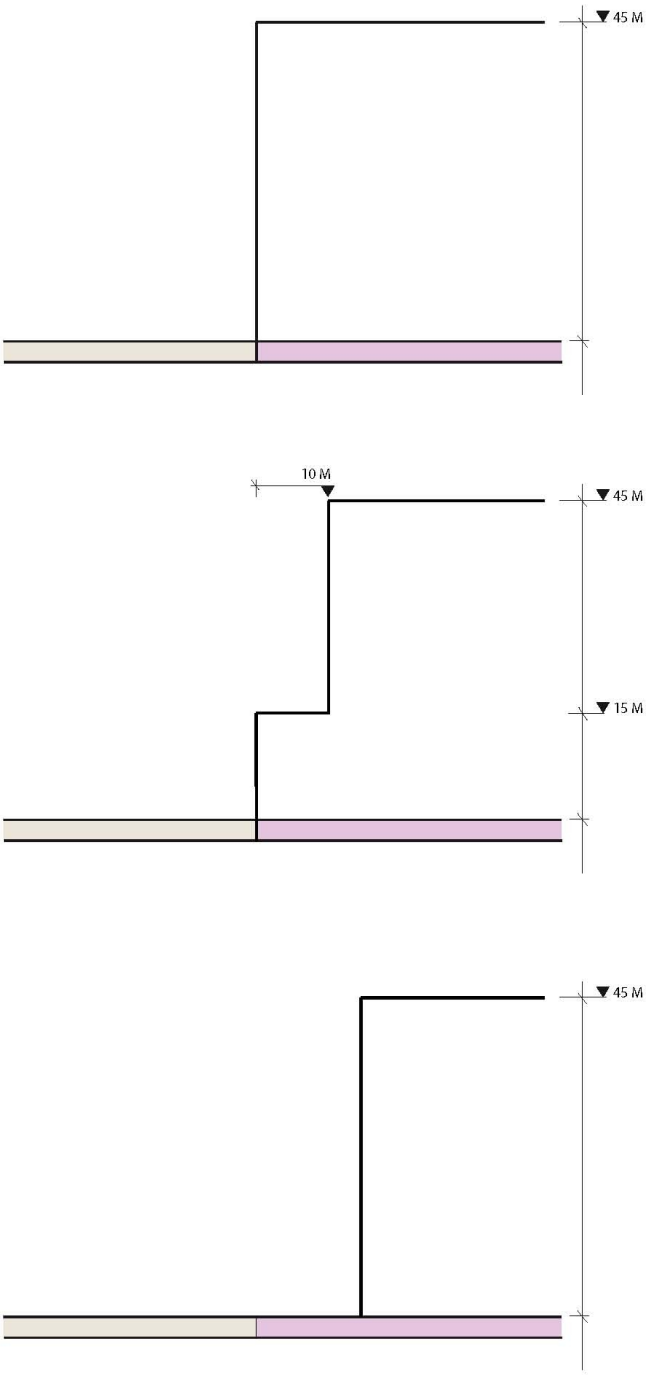
4. Het gebied tussen het Amsterdam Rijnkanaal en het spoor is de zichtbare rand van Lage Weide naar Zuilen toe. Hier is een bomenrij langs het kanaal beeldbepalend. De bomenrij is een karakteristiek element dat bij het kanaal hoort en tegelijkertijd de bedrijfsbebouwing visueel afschermt. De bebouwingsmogelijkheden zijn hierop afgestemd. De maximale bouwhoogte van de zone gelegen aan het Amsterdam-Rijnkanaal vanaf het perceel Kanaaldijk 15 richting het zuiden maximaal 24 meter bedragen met een uitzondering voor een deel van Sophialaan 5 waar voor een deel van het perceel een bouwhoogte van 30 meter is toegestaan in verband met een concreet voornemen. Aansluiting is gezocht bij de regeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan. In het voorheen geldende bestemmingsplan was geen maximale bouwhoogte opgenomen. Indien een bestemmingsplan een bepaald onderdeel niet regelt werkte de Bouwverordening van de gemeente Utrecht aanvullend. In de Bouwverordening was een maximale bouwhoogte opgenomen van 24 meter. De strook vanaf Kanaaldijk 15 en ten noorden daarvan krijgt een maximale bouwhoogte van 30 meter. Ook hier is aansluiting gezocht bij bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan. Aan de kant van het Amsterdam Rijnkanaal ligt het bouwvlak terug om het voortbestaan van de bomen te garanderen.

5. Het gebied tussen de Energiehaven en het spoor krijgt een maximale bouwhoogte tot 15 meter hoogte.

Gezoneerde hoogte opbouw

De bebouwing staat in Lage Weide in veel gevallen op de erfgrens. Er is dus geen sprake van terugliggende bouwvlakken, zoals in veel andere bedrijventerreinen het geval is. Wel is het profiel van de belangrijke wegen in het gebied over het algemeen ruim. Om te voorkomen dat het beeld van de openbare ruimte gedomineerd gaat worden door zeer hoge gesloten wanden, die direct langs de weg staan en die ook de sociale veiligheid negatief zouden kunnen beïnvloeden, is gekozen voor een gezoneerde hoogte opbouw. Dit houdt in dat de maximale bouwhoogte niet direct langs de openbare ruimte gerealiseerd kan worden, maar pas op enige afstand hiervan (op 10 meter vanuit de rand van de weg). In deze strook van 10 meter breed kan 15 meter hoog gebouwd worden. Dit is in het bijgevoegde schema aangegeven.

Toegestane bouwhoogten bestemmingsplan Lage Weide



Schema gezoneerde hoogteopbouw

Toegestane bebouwingspercentages

5.3 Opname van één ruime bestemming Bedrijventerrein

Voor het grootste deel van het plangebied wordt uitgegaan van de globale bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die zijn vermeld in de bij de regels behorende bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is een zeer uitgebreide lijst van mogelijke bedrijfsactiviteiten.

Functies (niet-bedrijfsfuncties) die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen maar wel aanwezig zijn ter plaatse, krijgen een maatbestemming. Dit geldt bijvoorbeeld voor de motorcrossbaan. Ook Bonder heeft een specifieke aanduiding gekregen (specifieke vorm van bedrijf-recyclebedrijf).

Door middel van functieaanduidingen is per bestemmingsvlak aangegeven welke categorie van bedrijven waar is toegestaan. Daarbij wordt uitgegaan van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Door hantering van dit zoneringsmodel wordt voor nieuwe situaties met behulp van het planologische instrumentarium nieuwe hinder voorkomen en hebben bedrijven anderzijds geen last van deze gevoelige functies. Het grootste deel van de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein past binnen de voorgestelde milieuzonering. Een aantal bedrijven past niet binnen de algemeen toelaatbare milieucategorie op basis van het bestemmingsplan. Deze bedrijven worden op de verbeelding aangeduid met een specifieke maatbestemming. Bij uit- en verplaatsing en bedrijfsbeëindiging kan op dezelfde locatie slechts een soortgelijk of minder hinderlijk bedrijf terugkomen. Op deze manier is de toename van milieuhinder uitgesloten. Er is nadrukkelijk nooit sprake van wegbestemmen in het bestemmingsplan. Door uit te gaan van bestemmingsvlakken met daarin de mogelijke milieucategorieën wordt voorkomen dat onduidelijkheid ontstaat. De grenzen tussen milieucategorieën loopt zodoende nooit dwars over het terrein van een bedrijf heen. Voor een nadere toelichting op het aspect milieuzonering wordt

verwezen naar paragraaf 4.4.2.

Specifiek voor het havengebied is naast de maximale milieucategorie ook een minimale milieucategorie opgenomen om het multimodale karakter verder gestalte te kunnen geven. In dit gebied geldt voor nieuwe situaties dat alleen de zwaardere categorieën zijn toegestaan. Door het opnemen van een ondergrens wordt voorkomen dat lichtere bedrijven zich hier kunnen gaan vestigen en daardoor een belemmering zouden kunnen vormen voor bedrijven in de maximale milieucategorie.

Zoals eerder aangegeven is de Lijst van Bedrijfsactiviteiten een model, dat bovendien in de loop der jaren veranderd is. Het kan zijn dat bepaalde activiteiten die vroeger werden geduid als bijvoorbeeld categorie 4, nu in 3 vallen. Deze aanpassing van het model betekent dan ook geenszins een beperking van de huidige toegestane activiteiten. De wijze van modellering is veranderd, niet de toegestane bedrijfsactiviteit. Daarnaast zijn niet alle bedrijfsactiviteiten in het model te vangen. Om toch bedrijven toe te staan die niet in de lijst zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed gelijk gesteld kunnen worden met in de lijst opgenomen bedrijfsactiviteiten is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het college in de planregels. Via een eenvoudige omgevingsvergunningprocedure kunnen deze bedrijven mogelijk worden gemaakt. Datzelfde geldt voor bedrijven uit een hogere categorie dan de rechtstreeks toegestane bedrijven op een bepaalde plaats, die vanwege –vanwege bijvoorbeeld milieutechnische ingrepen– naar aard en invloed gelijkgesteld kunnen worden met de direct toegestane bedrijfsactiviteiten. Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om bedrijven die op basis van het bovenstaande milieuzoneringsmodel niet passen toch mogelijk te maken, indien zij door het treffen van technische maatregelen minder hinder veroorzaken dan op basis van hun categorisering wordt verondersteld. Op deze wijze zijn bedrijven toegestaan die in een hogere milieucategorie zitten. Deze flexibiliteitsbepalingen maken het voor bedrijven binnen een maatbestemming ook mogelijk om, onder de voorwaarde dat de hinder voor de omgeving niet mag uitkomen boven het maximum van de maatbestemming, toch uit te breiden of te intensiveren.

5.4 Optimaliseren multimodale karakter havengebied deel Lage Weide

Een kwaliteit van Lage Weide is de aanwezigheid van binnenhavens, stamspoor en de nabijheid van de A2. Zoals uit regionaal en stedelijk beleid blijkt is de ambitie deze kwaliteit beter te benutten, zodat het multimodaal karakter van het bedrijventerrein meer tot zijn recht komt. Hiervoor is een visie opgesteld met het doel de havens en het spoor beter en efficiënter te benutten. In het bestemmingsplan wordt waar mogelijk rekening gehouden met deze visie. Dat gebeurt door de gronden aansluitend aan het Uraniumkanaal en de bijbehorende havens (Mesonhaven, Protonhaven en Kernhaven) te bestemmen voor bedrijven die minimaal een categorie 3.2 of hoger kennen. Bepaalde binnenhavenactiviteiten zoals opslag en overslag zijn daardoor binnen dit gebied mogelijk. Door een ondergrens op te nemen voor de toegestane categorieën bedrijven wordt voorkomen dat in vrijkomende gebouwen meerdere lichtere (vaak ook kleinere) bedrijven zich gaan vestigen, die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor de milieuruimte van de zwaardere bedrijven waarvoor deze gronden bedoeld zijn. Aanwezige bedrijven die in een lichtere categorie vallen dan ter plaatse volgens de (minimale) functieaanduiding is toegestaan, worden specifiek aangegeven en niet wegbestemd. In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Bedrijventerrein, Groen en Verkeer is bovendien de mogelijkheid opgenomen voor goederenrailverkeervoorzieningen daar waar dit met een specifieke aanduiding 'spoorweg' op de verbeelding is aangegeven.

5.5 Aanpassen gezoneerde industrieterrein

In de vigerende bestemmingsplannen loopt de binnenste zonegrens (grens van het gezoneerde industrieterrein waar grote lawaaimakers zijn toegestaan (gele gebied kaart paragraaf 4.4.3.) niet altijd even logisch wat onduidelijkheid voor de gebruikers en de gemeente met zich brengt bij vergunningverlening. Deze binnenste zonegrens loopt in sommige gevallen dwars door over bestaande bedrijfskavels, terreinen en gebouwen heen. Ter vergroting van duidelijkheid en daarmee rechtszekerheid wordt de begrenzing - evenals de bijbehorende geluidszone- aangepast in dit bestemmingsplan. Voor een verdere uiteenzetting van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

5.6 Terugdringen van geurhinder

De Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide gaan ervan uit dat bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering moeten kunnen voortzetten en dat nieuwe onaanvaardbare hinder bij geurgevoelige objecten buiten het plangebied moet worden voorkomen. Voor een verdere uiteenzetting over dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

5.7 Een nieuwe regeling voor aan bedrijven ondergeschikte en daarbij behorende kantoren

Ook deze regeling moet worden gezien in het licht van een verdere accentuering van het plangebied als een bedrijventerrein. In de vigerende bestemmingsplannen geldt voor bij het bedrijf behorende ondergeschikte kantooractiviteiten veelal een maximaal percentage van 50% van de brutovloeroppervlakte.

Deze situatie wordt voortgezet voor een tweetal gevallen:

- de reeds bestaande 50/50 situaties, waarbij bij eventuele uitbreiding het aandeel ondergeschikt kantoor mag meegroeien, mits dit aandeel maar niet groter wordt dan 50%:
- bedrijven tot een maximale omvang van 500 m^2 brutovloeroppervlakte mogen tot een maximum van 50% gelieerde en ondergeschikte kantoorruimte realiseren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de dringende wens van meerdere belangenverenigingen om voor het midden- en kleinbedrijf voldoende flexibiliteit en toekomstperspectief te bieden.

Voor overige nieuwe situaties geldt dat bij de in het plangebied gevestigde bedrijven ondergeschikte, bij het bedrijf behorende kantooractiviteiten toegestaan zijn tot maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte. Er gelden geen beperkingen in vierkante meters.

De redenen voor deze wijziging ten opzichte van de oude bestemmingsplannen zijn de volgende:

- Utrecht zet voor Lage Weide in op behoud van het karakter van een echt bedrijventerrein. De ruimte voor bedrijventerrein in Utrecht is schaars en de behoefte bij bedrijfsruimtegebruikers zal blijven bestaan. Wat de gemeente wil voorkomen is prijsopdrijving door verkantorisering en daarmee verdringing van de beoogde bedrijfsfuncties op het terrein;
- in de praktijk blijkt dat er steeds minder bedrijven zijn die kantoor en bedrijfsprocessen combineren in een 50/50 verhouding. Het resultaat is vaak dat het gebruik van zogenaamde 50/50 gebouwen splitst in losse kantoorgebruikers (verhuur van niet gebruikte kantoorruimte als zelfstandig kantoor, die feitelijk illegaal is, want in strijd met de vigerende planologische regelingen) en losse bedrijfsruimtegebruikers. De opgenomen regeling moet dit voorkomen. Een percentage van 30% blijkt in de praktijk ruim voldoende (zie bijvoorbeeld Wetering Noord);
- de Utrechtse kantorenmarkt is op zich gezond maar kampt in het laagste segment en het middensegment wel met een forse leegstand. Medio 2011 zijn de leegstandscijfers van kantoorruimten op Lage Weide 16% en op Kanaleneiland 17%. Daarbij ligt het accent met name op de aan de aan bedrijfsruimte gelieerde kantoorruimte. De leegstand op de Utrechtse toplocaties is daarentegen zeer acceptabel. De eindgebruiker heeft in een ruime markt de neiging om naar een steeds betere locatie te verhuizen. Daarom zal de leegstand op Lage Weide nog verder gaan toenemen, zo is de verwachting. De Utrechtse strategie is er op gericht om alleen nog kantoren en kantoorachtige producten te bouwen op topkantorenlocaties waar de behoefte het grootst is. Met het BRU zijn regionale kantoorafspraken gemaakt over kantoorvolumes en kantoorlocaties. In Utrecht zijn dat het stationsgebied en centrum Leidsche Rijn. Buiten deze locaties mogen geen nieuwe kantoren worden ontwikkeld.

5.8 Versterking van het bedrijventerrein door het tegengaan van verdere zelfstandige verkantorisering

Lage Weide is voornamelijk in gebruik als bedrijventerrein. Het is de bedoeling om deze functie in de toekomst te behouden en de bedrijfsfunctie waar mogelijk te versterken. Op het terrein zijn in de loop van de tijd zelfstandige kantoren gevestigd waarvan het merendeel in strijd met de vigerende planologische regelingen. Deze worden al jaren gedoogd. Deze gedoogsituatie schept veel onduidelijkheid zowel aan de zijde van de gemeente als bij de bedrijven. Het is niet wenselijk dat deze situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt gecontinueerd. Nu maatregelen nemen tegen de 'illegale' kantoren is niet reëel gezien het feit dat deze bedrijven al jaren lang gedoogd worden en het in de meeste gevallen gaat om goed renderende bedrijven. Vandaar dat het bestemmingsplan een keuze maakt voor een eenmalige legalisatie van deze zelfstandige kantoren. Verdere verkantorisering wordt tegengegaan. Nieuwe zelfstandige kantoren - los van de eenmalig te legaliseren en eventuele lopende procedures - worden niet toegestaan. Voor opname van deze regeling is overleg gevoerd met het Bestuur Regio Utrecht (BRU) in verband met de bestaande regionale kantoorafspraken. Het BRU is akkoord gegaan met de opgenomen regeling.

Het gaat daarbij om die panden die qua gebruik voor 80% tot 100% in gebruik zijn als zelfstandig kantoor. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een nauwkeurige inventarisatie uitgevoerd om deze panden in beeld te krijgen. Deze kantoren krijgen een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein 'zelfstandig kantoor toegestaan'. De bestaande kantoren mogen niet groter worden, het bestaande bedrijfsvloeroppervlak is het maximum. Deze wijze van bestemmen

biedt optimale flexibiliteit: enerzijds is ter plaatse van de aanduiding zelfstandig kantoor toegestaan, anderzijds is tevens de onderliggende bedrijvenbestemming van toepassing.

5.9 Bieden mogelijkheid van verhuur leegstaande bedrijfsruimte als zelfstandig kantoor

In het verleden zijn veel panden gerealiseerd op Lage Weide in de verhouding 50% ondergeschikte kantoorruimte en 50% bedrijfsruimte. Op dit moment staat een deel van deze kantoorruimte gelieerd aan de bedrijfsruimte leeg. Verhuur van deze ruimte op basis van de vigerende bestemmingsplannen is verboden. Om leegstand van overtollig geworden kantoorruimte te voorkomen en investeringen te stimuleren, wordt via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid door B&W onder voorwaarden beperkte vestiging van zelfstandige kantoren in bestaande bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. Het gaat om maximaal 70 % van de aanwezige bedrijfsruimte die verhuurd mag worden als zelfstandig kantoor tot een maximale oppervlakte van 1.500 m². Deze voorwaarde voorkomt dat volledige afsplitsing van kantoor en bedrijfspand ontstaat en er dus een volledig solitaire kantoorgebruik ontstaat.

Daarnaast dient het betreffende gebouw ouder te zijn dan 3 jaar. De reden voor deze laatste beperking is om te voorkomen dat speculatief wordt gebouwd en panden reeds van het ontstaan af aan worden doorverhuurd aan derden.

5.10 Opname van detailhandelsmogelijkheden

Ondernemers hebben gevraagd om verruiming van detailhandelsactiviteiten op het bedrijventerrein. Gelet op het economische beleid van de gemeente is een grootschalige verruiming van detailhandel niet wenselijk (zie hiervoor tevens paragraaf 2.4.4.4). In het plan wordt wél een verdere verruiming van perifere detailhandel voor bepaalde gebieden toegestaan (met uitzondering van het Havengebied). Voor het nieuwe bestemmingsplan zijn de volgende situaties te onderscheiden:

5.10.1 Bestaande detailhandel op Lage Weide

Het betreft enkele winkels in volumineuze artikelen als badkamers, tegels & plavuizen, sanitair, bouwmaterialen. De huidige detailhandel heeft een perifeer karakter en geen meerwaarde voor de gevestigde detailhandel in winkelgebieden. Deze winkels moeten dan ook in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De bestaande winkels worden dan ook positief bestemd in onderhavig bestemmingsplan.

5.10.2 PDV (Perifere Detailhandelsvestiging)

Op Lage Weide is detailhandel een beperkte economische activiteit. Lage Weide is een gemengd bedrijventerrein. Ondernemers hebben de wens geuit voor verbreding van de detailhandelsactiviteiten. Dit kan bijdragen aan de revitalisering van het bedrijventerrein.

Detailhandel op Lage Weide dient ondergeschikt én aanvullend te zijn aan de reguliere winkelcentra en de perifere subcentra Woonboulevard Utrecht,The Wall en het (eventueel) te realiseren kleinschaliger cluster van perifere detailhandel op bedrijventerrein Overvecht. Een forse uitbreiding van perifere detailhandel op Lage Weide wordt dan ook niet voorgestaan. Het havengebied (gebied tussen de Atoomweg- Nouw1-Amsterdam-Rijnkanaal) van Lage Weide wordt uitgesloten voor detailhandel. Ook op Cartesiusweg is uitbreiding van perifere detailhandel uitgesloten.

Een aantal winkels en branches worden middels een ontheffing door B&W toegestaan.

Het betreft die winkels die niet passen in c.q. aan de randen van de bestaande winkelcentra én waarvan clustering in de perifere subcentra geen synergievoordelen en meerwaarde oplevert. Het gaat dan om de volgende branches:

- Detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen;
- Detailhandel in auto- en motormaterialen;
- Detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- Detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, etc.;
- Brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

Gezien het feit dat het accent bij Lage Weide ligt op de functie van bedrijventerrein gelden de volgende criteria bij het verlenen van een afwijking:

a. Het gaat om PDV uit één van de bovengenoemde branches: Voor initiatieven voor PDV in niet-benoemde branches, moet de afweging worden gemaakt of het plan wel past binnen de

hoofdlijnen en geest van het (detailhandels) beleid. Is dit het geval dan worden voornoemde regelingen gehanteerd. (bron: BRO Utrecht detailhandel op perifere locaties, 2010). In z'n algemeenheid geldt dat artikelen gevoerd mogen worden die direct of indirect tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel behoren.

b. De maximum oppervlakte aan PDV op Lage Weide is gesteld op 17.000 m^2 vvo (inclusief bestaand). Voor specifiek keukens, badkamers, sanitair en tegels wordt binnen dit totaal een maximum toename gesteld van 7.000 m^2 vvo. Dit maximum is opgenomen vanwege het feit dat het detailhandelsbeleid erop is gericht deze woongerelateerde zaken te concentreren op de Meubelboulevard.
c. Het initiatief moet passen binnen de geldende parkeernormen op Lage Weide

5.10.3 Detailhandel als nevenactiviteit

Op Lage Weide zijn bedrijven aanwezig die als hoofdactiviteit productie, groothandel en/of installatie hebben met detailhandel als nevenactiviteit.

In het bestemmingsplan Lage Weide wordt voor Lage Weide (exclusief het havengebied) volumnineuze detailhandel als nevenactiviteit toegestaan. In het gebied Lage Weide wordt dit mogelijk gemaakt via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

De voorwaarden zijn: het gaat specifiek om aan de hoofdactiviteit productie, groothandel en/of installatie gerelateerde, of die hoofdactiviteit ondersteunende, detailhandel passend binnen de volgende branches;

a. Detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen;
b. Detailhandel in auto- en motormaterialen;
c. Detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
d. Detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, etc.;
e. Brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

Webwinkels

In het in 2011 door het college vastgestelde concept 'Ontwikkelingskader detailhandel' is ten aanzien van internetwinkels het volgende opgenomen over internetwinkels op bedrijventerreinen:

Internetwinkels die geen ruimtelijke uitstraling hebben passen in principe binnen de toepasselijke bedrijvenbestemming. Internetwinkels met een beperkte afhaal- en afrekenmogelijkheid, betreffen een vorm van detailhandel.

Internet wordt in toenemende mate een concurrent van fysieke aankooplocaties. Gezien het feit dat internetzaken vaak bestaan uit een magazijn al dan niet in combinatie met een afhaalpunt richt de vraag naar ruimte voor deze bedrijven zich voor een groot deel op bedrijventerreinen. Concurrentie met de bestaande winkellocaties in Utrecht is een belangrijk aandachtspunt en wordt voorkomen door uitsluitend een afhaalpunt toe te staan en geen showroom. Een webwinkel zonder afhaalpunt past binnen de bestemming bedrijventerrein. Burgemeester en wethouders kunnen met gebruikmaking van een afwijkingsmogelijkheid een afhaalpunt toestaan bij een webwinkel onder de volgende voorwaarden:

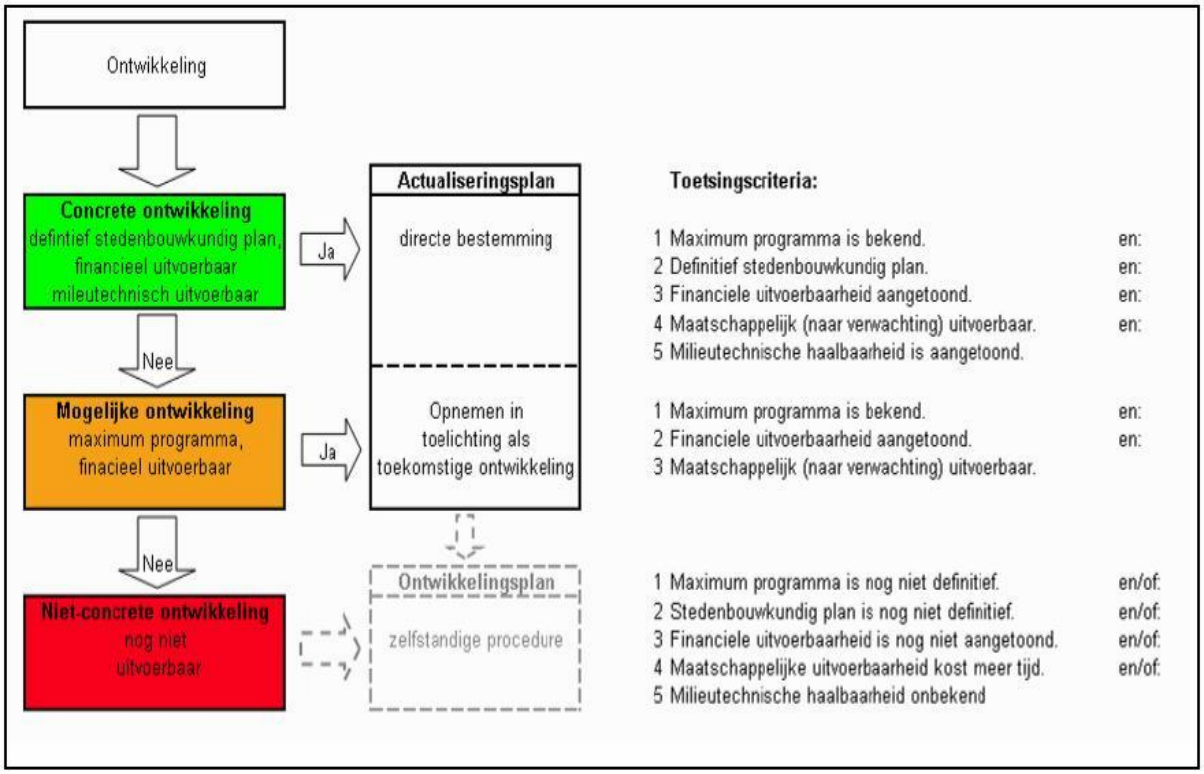
a. het afhaalpunt is gevestigd bij een bedrijf dat opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit heeft;
b. het afhaalpunt maximaal 50 m^2 bedraagt;
c. een showroom niet is toegestaan;
d. geen sprake is van onevenredige gevolgen voor de omgeving, in de vorm van verkeers- of parkeeroverlast.

5.11 Aansluiting bij stedelijke parkeernormen en verkeersbestemmingen

In het gehele gebied wordt uitgegaan van de bestaande situatie voor wat betreft parkeren. Het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein, hierbij wordt aangesloten op de nieuwe parkeernormen zoals vastgelegd de "Nota stallen en parkeren" (zie hiervoor paragraaf 2.4.5.3).
De aanwezige wegen zijn in overeenstemming met de gewenste of bestaande verkeers- of verblijfsfunctie bestemd. Op deze wijze wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de beoogde doorgaande stroomfunctie van het autoverkeer, en het verblijfskarakter van de wegen en het overige openbare gebied in het plangebied. Binnen de diverse verkeersbestemmingen worden voldoende mogelijkheden geboden voor "ondergeschikte" aanpassingen in de bestaande inrichting, waardoor flexibiliteit ontstaat.

5.12 Niet opgenomen ontwikkelingen

Uit de in de bovenstaande paragrafen geschetste aspecten blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan toekomstgericht is. Uit de voorgaande hoofdstukken en inventarisatie van het bestaande beleid blijkt dat er een aantal ontwikkelingen zijn die op dit moment nog onvoldoende concreet zijn om op te nemen in dit bestemmingsplannen. Om te bepalen of iets direct wordt opgenomen in het bestemmingsplan is onderstaand beslismodel gehanteerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt in drie typen ontwikkelingen: groene, oranje of rode. Toetsingscriteria zijn zowel stedenbouwkundig als juridisch-planologisch van aard. Groene ontwikkelingen worden direct doorvertaald in het bestemmingsplan. De oranje ontwikkelingslocaties kunnen in de loop van het planproces nog worden doorvertaald in het bestemmingsplan via een directe bestemming, wijzigingsbevoegdheid of uit te werken bestemming. De 'rode' ontwikkelingslocaties worden bestemd conform de vigerende bestemming of de bestaande/ legale situatie. Hiervoor zal een zelfstandig juridisch traject worden doorlopen om vertraging van het onderhavige bestemmingsplanproces te voorkomen. Gezien het relatief lange tijdpad van de bestemmingsplanprocedure kunnen bepaalde ontwikkelingen tijdens het proces "verkleuren".



In het huidige bestemmingsplan zijn de volgende ontwikkelingen vooralsnog niet verankerd.

5.12.1 Verruiming leisure mogelijkheden op bedrijventerreinen

Zoals in 2.4.4.6 is aangegeven dat er in de gemeente behoefte aan ruimte bestaat voor leisurevoorzieningen. Hierbij wordt gedacht aan vestiging op bedrijventerreinen. Uit onderzoek blijkt dat goede mogelijkheden zijn voor Lage Weide. Meerdere leisurevoorzieningen kunnen echter leiden tot een (wettelijke) m.e.r.(beoordelings)plicht (zie paragraaf 4.15) en moeten worden onderbouwd op milieu-effecten, ov-bereikbaarheid en de gevolgen voor parkeerdruk en verkeersbelasting. De wenselijkheid voor mogelijke leisureactiviteiten op Lage Weide zijn niet concreet genoeg om deze te faciliteren in het bestemmingsplan. Verruiming van deze leisuremogelijkheden wordt dan ook niet verder geregeld in dit bestemmingsplan. Leisure ontwikkelingen zullen via een buitenplanse procedure worden gefaciliteerd op het moment dat deze concreet genoeg zijn.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in dit plan gelegde bestemmingen en de daarbij behorende regels toegelicht. Allereerst worden in de volgende paragraaf de hoofdprincipes van de juridische regeling toegelicht. Vervolgens wordt in paragraaf 6.4 ingegaan op de bestemmingen. In principe wordt daarbij per bestemming alleen ingegaan op de wat minder toegankelijke onderdelen. Tot slot komen nog enkele bijzondere onderwerpen aan bod die in de afzonderlijke bestemmingen regelmatig terugkomen.

6.2 Planvorm

Gekozen is voor een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin de bestaande ruimtelijke en functionele structuur wordt vastgelegd. Het verlenen van een omgevingsvergunning is daar direct mogelijk.

Het is wenselijk dat het bestemmingsplan tijdens de looptijd flexibel blijft en de mogelijkheid biedt om in te spelen op redelijke en acceptabele veranderingswensen. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wro biedt, in de vorm van de daarin opgenomen zogenaamde flexibiliteitbepalingen namelijk de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om af te wijken (ex artikel 3.6 lid 1 c Wro) en het plan te wijzigen (ex artikel 3.6 lid 1 a Wro). De bedoelde afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden dienen voldoende "objectief" begrensd te zijn. De kwantitatieve omvang/reikwijdte ervan is vaak al in de betreffende regel zelf bepaald. Daarnaast blijft er een zekere beslissingsmarge voor burgemeester en wethouders.

Het plan is opgesteld conform de RO-standaarden 2012 en meer in bijzonder SVBP2012.

Ter uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening zijn de planregels per hoofdstuk in alfabetische volgorde weergegeven. In het kader van de standaardisering van de bestemmingsplannen is de Utrechtse Leest opgesteld. Daarin zijn de 'standaardregels' voor de bestemmingsplannen binnen de gemeente Utrecht opgenomen.

6.3 Opbouw regels

De juridische regeling is gestructureerd in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat het begrippenkader en de wijze van meten. In het tweede hoofdstuk wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk bestaat uit algemene regels, die op vrijwel het gehele plangebied van toepassing zijn zoals de algemene afwijkings- en wijzigingsregels. De overgangs- en slotregels zijn neergelegd in hoofdstuk vier.

De opzet en volgorde van de bestemmingsregels is in elk bestemmingsplan gelijk:

- bestemmingsomschrijving: hierin worden toegestane functies omschreven;
- bouwregels: in dit deel worden de bouwregels met betrekking tot het hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, beschreven;
- afwijken van de bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- in voorkomende gevallen kan ook een omgevingsvergunningplicht worden opgenomen ter bescherming van aanwezige waarden;
- wijzigingsbevoegdheid.

6.4 Artikelsgewijze toelichting

Voor een aantal bestemmingen is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen. De toelichting is conform de planregels opgesteld. Dit houdt in dat het alfabetisch is weergegeven waarbij eerst de hoofdbestemmingen worden behandeld vervolgens eventuele de dubbelbestemmingen en tot slot de algemene regels. Er kunnen daardoor meerdere regels van toepassing zijn op één perceel.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Lage Weide is voornamelijk in gebruik als bedrijventerrein. Het is de bedoeling om deze functie in de toekomst te behouden en waar mogelijk te versterken. Het merendeel van de bedrijven krijgt een bedrijventerreinbestemming die is gekoppeld aan de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van de regels. Er wordt daarbij uitgegaan van interne milieuzonering, waarbij rekening is gehouden met de gevoelige functies in de omgeving van het bedrijventerrein, en waarover meer in paragraaf 4.4 en 'Milieuzonering bedrijventerrein' (zie hieronder). Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in de regels voor het onder bepaalde voorwaarden toelaten van een bedrijf die 1of 2 milieucategorieën hoger is gewaardeerd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor het onder bepaalde voorwaarden toelaten van een bedrijf in een lagere milieucategorie dan categorie 3.2.

Ondergeschikte bij het bedrijf behorende kantooractiviteiten zijn toegestaan tot maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte. De noodzaak van een dergelijke afwijking moet specifiek worden aangetoond. Bij afwijking mag het kantorendeel nooit meer zijn dan 50% van de brutovloeroppervlakte. Hieronder wordt hier uitgebreider op ingegaan.

Op het bedrijventerrein zijn een aantal bestaande niet-bedrijvenfuncties aanwezig. Deze percelen krijgen de bestemming bedrijventerrein, met een specifieke aanduiding voor het gebruik ter plaatse. De niet-bedrijvenfunctie wordt daarmee positief bestemd. Wanneer de niet-bedrijvenfunctie weggaat, kan eenzelfde functie terugkomen of er kan zich een bedrijf vestigen.

Voor het grootste deel van het plangebied wordt uitgegaan van deze globale bestemming 'Bedrijventerrein'. Op de gronden binnen deze bestemming zijn, naast bedrijfsvestigingen, niet alleen wegen ter ontsluiting van de betreffende bedrijven toegestaan, maar ook voorzieningen ten behoeve van het goederenspoor, daar waar dit met een aanduiding 'spoorweg' is aangegeven. Het gaat hierbij om de percelen gelegen bij de havens. Tevens zijn fiets- en voetpaden, water, groen, parkeervoorzieningen, nutsgebouwtjes e.d. toegestaan.

De hoofdontsluitingswegen en het structurele groen en water zijn apart bestemd (zie volgende subparagrafen).

Geluidzonering industrieterrein

Zoals in paragraaf 4.3.3 van de toelichting is gemeld is een groot deel van industrieterrein Lage Weide gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone zijn inrichtingen toegestaan die “in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken” zoals bedoeld in de wet geluidhinder (Wgh). Dergelijke bedrijven worden ook wel “grote lawaaimakers” genoemd (zoals betonfabriek, motorcrossterrein en energiecentrale). Het voormalig grondgebied van de gemeente Maarssen en sommige andere gebieden aan de rand van Lage Weide behoren niet tot het gezoneerde deel. Het gezoneerde deel van Lage Weide is op de verbeelding aangegeven met de gebiedsaanduiding “industrieterrein”. Met de benaming van deze gebiedsaanduiding wordt aangesloten op de terminologie uit de Wet geluidhinder. Zoals in paragraaf 4.3.3 is beschreven is de nieuwe zone op enkele plaatsen minimaal aangepast. Hierdoor is de grens op een meer logische plek komen te liggen. In de regels is bepaald dat binnen deze zone de “grote lawaaimakers” zijn toegestaan. In de begripsomschrijving is met de definiëring van “industrieterrein” aangesloten op de omschrijving uit de Crisis- en Herstelwet.

Rond het industrieterrein is een “geluidzone industrielawaai” vastgesteld. Op grond van de Wet geluidhinder behoort tot deze geluidszone het gebied tussen het industrieterrein en de buitengrens van de geluidszone industrielawaai. Het industrieterrein maakt dus zelf geen deel uit van de geluidzone. Buiten de geluidzone mag de geluidbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Voor het industrieterrein en de daarop aanwezige woningen gelden geen geluidsnormen.

Op de verbeelding is de geluidzone, voor zover deze binnen het plangebied valt, weergegeven met de gebiedsaanduiding “geluidzone-industrie”. Zoals in paragraaf 4.3.3 is beschreven is de nieuwe geluidzone binnen het plangebied op enkele plaatsen aangepast. Binnen de geluidzone zijn woonbestemmingen en andere geluidgevoelige bestemmingen enkel toegestaan indien de geluidbelasting op de gevels voldoet aan de wettelijke grenswaarden (voorkeursgrenswaarde is 50

dB(A)) of het maximaal toelaatbare geluidsniveau (MTG). Een en ander is bepaald in de algemene aanduidingsregels.

Milieuzoneringbedrijventerrein

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten (woningen). Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze (planologische) afweging moet reeds plaats vinden in het bestemmingsplan, zo leert tevens jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het standpunt dat bij de milieuvergunning rekening zal worden gehouden met de belangen van omwonenden is op zichzelf onvoldoende (uitspraak ABrS 31 augustus 2005 Zwartewaterland).

Lijst van bedrijfsactiviteiten; maximale milieucategorie

Binnen de bestemming “Bedrijventerrein (BT)” zijn, om te beginnen, bedrijven toegestaan die zijn vermeld in Lijst van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van de regels. Door middel van de functieaanduiding “bedrijf tot en met milieucategorie #” is per bestemmingsvlak aangegeven welke categorie bedrijven, waar is toegestaan. Door uit te gaan van bestemmingsvlakken wordt voorkomen dat onduidelijkheden ontstaan doordat een grens tussen milieucategorieën dwars over het terrein van een bedrijf heen loopt.

In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn bij de diverse bedrijven voor de diverse milieufactoren, zoals geur, stof en geluid, afstandsmaten aangegeven. Het gaat daarbij om afstanden van bedrijven tot woonbebouwing die is gelegen in een "rustige woonwijk" (of uiterlijk op de rand daarvan). De bij een bepaald bedrijf aangegeven grootste afstand is bepalend voor de categorie-indeling:

categorie-indeling bedrijf	code	afstand tot woonbebouwing:
bedrijf tot en met categorie 1	(b=1)	10 m
bedrijf tot en met categorie 2	(b=2)	30 m
bedrijf tot en met categorie 3.1	(b=3.1)	50 m
bedrijf tot en met categorie 3.2	(b=3.2)	100 m
bedrijf tot en met categorie 4.1	(b=4.1)	200 m
bedrijf tot en met categorie 4.2	(b=4.2)	300 m
bedrijf tot en met categorie 5.1	(b=5.1)	500 m
bedrijf tot en met categorie 5.2	(b=5.2)	1.000 m

Binnen een bestemmingsvlak in de directe nabijheid van woonbebouwing -vanaf 10 m- zijn bedrijven toegestaan die in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in categorie 1 vallen. Op een afstand van 30 m zijn bedrijven in categorie 2 toegestaan. Op een afstand vanaf 50 m zijn bedrijven categorieën 3.1 toegestaan.

Aanwezige bedrijven die in een zwaardere categorie vallen dan ter plaatse volgens de categorie-aanduiding is toegestaan, worden specifiek bestemd. Voorbeelden zijn Bonder (specifieke vorm van bedrijf- recyclebedrijf) Van Nieuwpoort (specifieke vorm van bedrijf- betonmortelcentrale en/of betonwarenbedrijf) en Mebin (specifieke vorm van bedrijf- betonmortelcentrale). Ook het motorcrossterrein MCU aan de Isotopenweg is specifiek aangeduid.

Enkele bestaande verkooppunten voor motorbrandstoffen, met en zonder LPG, zijn eveneens specifiek aangeduid. Ter plaatse of in plaats daarvan kunnen andere bedrijven zich vestigen, conform de bestemming.

Minimale milieucategorie
Specifiek voor dit plangebied is een regeling van de gronden binnen het havengebied (zie ook paragraaf 5.4.). Het betreft de gronden aansluitend aan het Uraniumkanaal en de bijbehorende havens (Mesonhaven, Protonhaven en Kernhaven). Het betreft het gebied waar de zwaardere milieucategorieën zijn toegestaan (4.2 t/m 5.2). Op de verbeelding is niet alleen de maximale milieucategorie aangegeven maar ook de minimale categorie.

Door een ondergrens op te nemen voor de toegestane categorieën bedrijven wordt voorkomen dat in vrijkomende gebouwen meerdere lichtere (vaak ook kleinere) bedrijven zich gaan vestigen, die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor de milieuruimte van de zwaardere bedrijven waar voor deze gronden bedoeld zijn.

Aanwezige bedrijven die als zodanig in een lichtere categorie vallen dan ter plaatse volgens de (minimale) functie-aanduiding is toegestaan, worden specifiek aangegeven, via een specifieke

functieaanduiding.

Ontheffing hogere milieucategorie
Als er zich een bedrijf voor vestiging aandient dat in de "Lijst van Bedrijfsactiviteiten" in één of twee hogere categorieën valt dan ter plaatse is toegestaan, bijvoorbeeld in categorie 4.1, waar categorie 3.2 is toegestaan, dan kan dat bedrijf mogelijk toch worden ingepast. Via een afwijkingsbevoegdheid kan dat bedrijf worden toegestaan, mits het, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met bedrijven die op de betreffende plaats als recht, in dit geval dus 3.2., zijn toegestaan.
In de daartoe opgenomen procedure van afwijking wordt bezien of eventuele maatregelen mogelijk en toereikend zijn. Deze afwijkingsprocedure zal in de praktijk gelijk oplopen met de toetsingsprocedure van de beoogde bedrijfsactiviteiten in het kader van de Wet milieubeheer.

Ontheffing lagere milieucategorie
Als er zich een bedrijf voor vestiging aandient dat in de "Lijst van Bedrijfsactiviteiten" in een lagere categorie valt dan de minimale milieucategorie 3.2, dan kan dat bedrijf mogelijk toch worden ingepast. Via een afwijkingsbevoegdheid kan dat bedrijf worden toegestaan, mits de gronden waarop het bedrijf zich wil vestigen niet direct liggen aan een laad- en loskade of het goederenspoor, en de vestiging van het bedrijf op deze gronden gebruik van een laad- en loskade of het goederenspoor op naburige kavels niet onmogelijk maakt.

Geurhinder
De bestemmingsregeling wordt zo ingericht dat de bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering gewoon kunnen voortzetten en tegelijkertijd wordt voorkomen dat een uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven tot een verslechtering van de geursituatie leidt. Deze regeling geldt alleen voor geurrelevante bedrijven. Nieuwvestiging van een geurrelevant bedrijf of verandering van (de werking van) een geurrelevant bedrijf is via een afwijkingsbevoegdheid toegestaan, mits daarmee geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt. De aanvaardbare cumulatieve geurbelasting is de cumulatieve geurbelasting van H=-1 als 98 percentiel, zoals weergegeven in een in bijlage 5 bij de planregels opgenomen geurcontour. Overschrijding van deze contour is niet toegestaan**.**

Bevi's

In deze bestemming komen "bevi's" voor: inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met een bepaald veiligheidsrisico buiten de inrichting. Onder meer verkooppunten voor motorbrandstoffen met LPG zijn een bevi. Ook bedrijven, waarin koel- en vriesopslag plaatsvindt of kan plaatsvinden, kunnen een bevi zijn, vanwege de mogelijke toepassing van ammoniak als koel-/vriesmiddel.

Rond de bestaande bevi's is een "veiligheidszone - bevi" aangeduid, zodanig dat buiten die zone het maatgevende- plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar niet wordt overschreden.

Het plaatsgebonden risico is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen omschreven als: 'risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is'.

Binnen een "veiligheidszone - bevi" zijn geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan. Het betreft in dit kader in het bijzonder kantoren groter dan 1.500 m² per object en ruimten voor kinderopvang.

De plaats van de feitelijke risicobron van de bevi, binnen de betreffende "veiligheidszone - bevi", is voldoende bepaald; de risicobron kan fysiek binnen de veiligheidszone verschuiven, maar dan blijft gelden dat buiten de aangeduide veiligheidszone niet een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar mag worden veroorzaakt. Het risico van een risicobron/bevi kan ook afnemen doordat ter zake technische maatregelen (bijvoorbeeld een andere brandblussysteem) worden getroffen.

Nieuwe bevi's kunnen via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan. Voorwaarde is dat de plaatsgebonden–risicocontour, hetzij op het eigen terrein van het bedrijf ligt, hetzij daarbuiten ligt maar dan alleen op gronden met de bestemming 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Water'. Gronden dus waar geen sprake is of kan zijn van (beperkt) kwetsbare objecten; die zijn niet aanwezig en kunnen er ook niet komen.

Bouwmogelijkheden

Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat bedrijven in beginsel voor een normale, gezonde bedrijfsvoering 10% moeten kunnen uitbreiden ten opzichte van het bestaande aantal vierkante meters bvo. Daarmee lijkt 10% extra bvo van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen de ondergrens van de te bieden intensiveringmogelijkheden. In artikel 3.2.1. onder e. wordt daarom

10% van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen bij recht toegestaan.

Bij de actualisering van bestemmingsplannen worden als dat mogelijk en wenselijk is de uitbreidingsmogelijkheden van de geldende bestemmingsregelingen overgenomen. Omdat de voorheen geldende regelingen veel ruimte voor uitbreiding boden is ook hier de doelstelling is om naast de 10% uitbreidingsruimte extra uitbreiding te bieden.

Benutting van de bouwmogelijkheden uit de voorheen geldende bestemmingsplannen (4 keer zoveel bvo als nu aanwezig) zou leiden tot een onaanvaardbaar effect op de bereikbaarheid van Lage Weide. Die effecten zouden zo groot zijn dat de effecten ver buiten Lage Weide nog merkbaar zouden zijn. Daarom is, om de behoefte aan uitbreiding objectief te bepalen, berekend hoeveel extra vierkante meters bvo de afgelopen 10 jaar op het industrieterrein is bijgebouwd. Op dit moment is ongeveer 2.500.000 m^2 bvo aanwezig. Hiervan is de afgelopen 10 jaar circa 170.000 m^2 bvo bijgebouwd. Dit is afgerond een toename van 7%. Met de regeling die 10% uitbreidingsmogelijkheid per bedrijf biedt, is een zelfde uitbreiding al mogelijk, wat, gezien het huidige economische klimaat, ook ruim voldoende zou kunnen zijn. De regeling biedt echter geen ruimte aan nieuwvestiging van bedrijven en aan het incidenteel vergroten van een bedrijf met meer dan 10%, terwijl beide uitbreidingen voor een gezond functioneren van Lage Weide wel wenselijk zijn. Daarom biedt de bestemmingsregeling de mogelijkheid om via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid nog 170.000 m^2 extra bvo toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. er zijn geen milieuhygiënische bezwaren;
2. de op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage' en 'maximum bouwhoogte' niet wordt overschreden en
3. 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;

Met de bij recht toegestane 10% uitbreidingsruimte per bedrijf kunnen de bedrijven dus de komende 10 jaar nog meer groeien dan de afgelopen 10 jaar het geval is geweest, namelijk 17% voor het gehele bedrijventerrein (2,5 keer zoveel).

Uit het onderzoek is gebleken dat de meeste bedrijven vaak niet meer dan 10% uitbreiden (aanpassingen entree, verdieping erop e.d.). Met de voorgestelde regeling kan dus in behoefte worden voorzien. In de afgelopen 10 jaar zijn er slechts een beperkt aantal bedrijven geweest die het bvo flink hebben uitgebreid. Een voorbeeld hiervan in Kuehne Nagel, gelegen aan de Niels Bohrweg.

Met deze regeling kan flexibel ingespeeld worden op de ontwikkelingsbehoefte op Lage Weide, zowel bij bestaande als bij nieuwe bedrijven, omdat naast de normale uitbreidingsbehoeften (zoals gezegd meestal rond 10% extra bvo) ook grote nieuwe ontwikkelingen, zij het binnen de gestelde milieu- en verkeersgrenzen, vergund kunnen worden.

Gezien de groei van de afgelopen jaren en het feit dat het economische klimaat op dit moment niet gunstig is, is het onwaarschijnlijk dat de maximale ontwikkelingsruimte per perceel en daar bovenop geboden ruimte in de planperiode (10 jaar) volledig benut zal worden. De actualiseringsplicht van het nieuwe bestemmingsplan garandeert dat tijdig wordt onderzocht of de regeling in het bestemmingsplan bijstelling behoeft. Over 7 à 8 jaar zal de gemeente ter voorbereiding op de actualisering van het nieuwe bestemmingsplan monitoren of de bestemmingsregeling nog voldoet, waarbij de bereikbaarheid en de ontwikkelingsruimte punten van onderzoek zullen zijn.

Als de 170.000 m^2 verbruikt is, kan voor ieder nieuw initiatief beoordeeld wordt of in afwijking van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend. Een uitbreiding kan bijvoorbeeld bestaan uit het overdekken van reeds bestaande opslag van materialen. Dit zal niet leiden tot extra verkeer.

De extra ruimte wordt via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid geboden. Aan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zit geen extra procedure vast. Een omgevingsvergunning kan met de reguliere vergunningprocedure (8 á 14 weken) worden verleend.

In artikel 3.4.3. is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor silo's en vergelijkbare installaties tot een bouwhoogte van maximaal 45 meter. Op Lage Weide zijn een groot aantal bedrijven die dergelijke bouwwerken nodig hebben voor hun bedrijfsvoering. Aangetoond moet worden dat de silo danwel installatie noodzakelijk is voor en deel uitmaakt van de bedrijfsvoering.

Kantoren

Lage Weide is zoals hierboven is vermeld voornamelijk in gebruik als bedrijventerrein. Op het terrein komen verschillende kantoren voor die voor een deel legaal zijn en voor een deel illegaal. De legale kantoren komen met name voor in het noordelijke deel van het bedrijventerrein, dat tot voor 2002 bij de gemeente Maarssen behoorde en waar volgens de vigerende plannen zelfstandige kantoren

zijn toegestaan. Illegale kantoren worden al jaren gedoogd. Deze gedoogsituatie schept veel onduidelijkheid zowel aan de zijde van de gemeente als bij de bedrijven. Het is dus niet wenselijk dat deze in het nieuwe bestemmingsplan wordt gecontinueerd.

De keuze die nu voorligt is:

- of streng handhaven van alles wat in strijd is met het vigerende plan;
- of een regeling opnemen in het bestemmingsplan waardoor deze panden worden gelegaliseerd.

Nu maatregelen nemen tegen de 'illegale' kantoren is niet reëel gezien het feit dat deze bedrijven al jaren lang gedoogd worden en het in de meeste gevallen gaat om goed renderende bedrijven.

Gezien het bovenstaande heeft de gemeente gekozen om éénmalig in het nieuwe bestemmingsplan Lage Weide de panden die voor 80-100 % gebruikt worden als kantoor een kantoorbestemming te geven. Aan de hand van een WOZ lijst en een verdere inventarisatie ter plekke is een lijst van panden opgesteld die in deze categorie vallen. De betreffende kantoren mogen niet groter worden, de bestaande brutovloeroppervlakte is het maximum. In BRU-verband is een afsprakenkader vastgelegd tussen de gemeenten over toekomstige kantoorontwikkelingen, waarin is vastgelegd op welke locaties, welk volume mag worden gerealiseerd. Voor Lage Weide is bepaald dat geen nieuwe kantoren mogen worden toegevoegd. Om bovenstaande regeling in dit bestemmingsplan op te nemen is toestemming nodig van het BRU. Deze toestemming is inmiddels verkregen.

Ondergeschikte kantoren

Bij de bedrijven zijn daarbij behorende en daaraan ondergeschikte kantoren toegestaan. Er doen zich een drietal situaties voor:

1. Bestaande aan bedrijfsruimte gelieerde kantoren mogen blijven bestaan in een verhouding 50/50;
2. Voor nieuwe situaties geldt voor bedrijven tot een maximale omvang van 500 m^2 dat zij tot een maximum van 50% van de brutovloeroppervlakte aan gelieerde en ondergeschikte kantoorruimte mogen realiseren (dus tot 250 m^2 aan ondergeschikte kantoorruimte);
3. Voor overige nieuwbouw, inclusief uitbreidingen, geldt voor bedrijven dat zij tot een maximum van 30% van de brutovloeroppervlakte aan gelieerde en ondergeschikte kantoorruimte mogen realiseren. Uitgezonderd daarvan zijn die gevallen ter plaatse van gronden met de aanduiding "veiligheidszone – bevi" waar de brutovloeroppervlakte wordt beperkt tot 1.500 m^2. Met gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken tot niet meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte, wederom uitgezonderd ter plaatse van gronden met de aanduiding "veiligheidszone – bevi";
4. 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.

De ondergeschiktheid van kantoren ziet op de bedrijfsactiviteiten in ruime zin. Het is dus toegestaan om bijvoorbeeld ondersteunende (wereldwijde) HumanResource-activiteiten onder te brengen in het ondergeschikte kantorendeel. Zolang de kantoren maar ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten in ruime zin ten behoeve van het specifieke op het terrein gevestigde bedrijf worden ze als ondergeschikt beschouwd.

Zelfstandige kantoren
Gebouwen die al lange tijd nagenoeg geheel (80-100%) in gebruik zijn als zelfstandig kantoor worden op de verbeelding aangeduid als "kantoor". De betreffende kantoren mogen niet groter worden; de bestaande brutovloeroppervlakte van het gebouw is het maximum.

Deze wijze van bestemmen biedt optimale flexibiliteit: enerzijds is ter plaatse van de aanduiding zelfstandig kantoor toegestaan, anderzijds is tevens de onderliggende bedrijvenbestemming van toepassing. Als het kantoor weggaat kan er alsnog een bedrijf worden gevestigd.

Onderverhuur zelfstandige kantoren
Om leegstand van overtollig geworden kantoorruimte te voorkomen en investeringen te stimuleren, wordt onder voorwaarden beperkte vestiging van zelfstandige kantoren in bestaande bedrijfsgebouwen in principe mogelijk gemaakt tot een maximum van 1.500 m^2 tot maximum van 70% van de aanwezige kantoorruimte. Aan deze mogelijkheid is een aantal voorwaarden verbonden, zo mag de verhuur of ingebruikneming van kantoorruimte voor zelfstandige kantoren alleen plaatsvinden indien het pand 3 jaar of ouder is en 30% van de bestaande kantoorruimte moet gelieerd blijven aan de bedrijfsruimte.

Kantoor-en bedrijfsverzamelgebouwen

Voor een aantal panden is er een aanduiding 'kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw' opgenomen. Dit is een gebouw dat dient voor de huisvesting van verschillende afzonderlijke bedrijven en kantoren waarbij eventueel faciliteiten gedeeld worden of kunnen worden, met dien verstande dat maximaal

50% van de totale bedrijfvloeroppervlakte gebruikt mag worden voor kantoorunits waarbij elke kantoorunit niet groter mag zijn dan 250 m^2 bedrijfsvloeroppervlak. Dit om te voorkomen dat de kantoorruimtes door 1 groot kantoor wordt ingevuld.

Het gaat om de panden:

- Radonweg1-10
- Zonnebaan 18-20
- Atoomweg 63
- Ambachtsweg 3-31

Voor Lage Weide is het uitgangspunt dat, buiten die panden die in het bestemmingsplan een kantoorbestemming of aanduiding hebben, geen solitaire kantoren/kantoorunits mogen worden toegevoegd. Verzamelgebouwen die bestaan uit bedrijfsunits, zonder solitaire kantoorunits, vallen onder de bedrijvenbestemming (B). Dit betekent dat naast de hierbovengenoemde panden, geen nieuwe kantoor-en bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk worden gemaakt.

Horeca en detailhandel

Horeca

Bestaande horecavestigingen op het bedrijventerrein zijn aangeduid of bestemd als 'horeca'. Binnen het plangebied is op Lage Weide een aantal horecavestigingen (restaurants en hotel) aanwezig. Daarnaast heeft een aantal bedrijven de beschikking over een eigen kantine.

In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) wordt voor bedrijventerreinen (profiel 15) een toekomstbeeld geschetst, waarbij het mogelijk is om te lunchen of in de pauze een vers broodje te nuttigen in een restaurant om de hoek. Daarbij wordt uitbreidingsruimte voorgestaan van dag- of vroege horeca zoals een lunchroom, (weg) restaurant of cafetaria (cat. C, D1 of D2). Dit zou desgewenst kunnen worden gecombineerd met andere functies zoals leisure (sport, vergadefaciliteiten) of een hotel.

Het bestemmingsplan laat uitsluitend de bestaande horecavestigingen toe. Indien nieuwe horeca zich wil vestigen of bestaande wil uitbreiden, dan wordt beoordeeld of deze plannen passen binnen het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht. Via een buitenplanse ontheffingsbevoegdheid kan ontheffing worden verleend voor deze gevallen. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan OHU.

Detailhandel

Volumineuze detailhandel
Het gemeentelijk beleid met betrekking tot detailhandel op het bedrijventerrein voorziet in een beperkte vestigingsmogelijkheid van "volumineuze detailhandelsbedrijven" op het bedrijventerrein Lage Weide. Het gaat daarbij om de volgende branches:

- auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen;
- automaterialen;
- keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, etc.;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

Bestaande volumineuze detailhandelsbedrijven zijn toegestaan via een functie-aanduiding op de betreffende plaats. Elders in de toelichting is aangegeven waar nieuwvestiging van volumineuze detailhandel aanvaardbaar is in Lage Weide (met uitzondering van het havengebied). Op de verbeelding is het gebied aangegeven met de gebiedsaanduiding “wetgevingszone–afwijkingsgebied 1”. In de regels zijn de randvoorwaarden aangegeven, waaronder de omvang en de verplichting om te voldoen aan de parkeernormen.

Voor het nieuwe bestemmingsplan zijn de volgende situaties te onderscheiden:

1. Bestaande detailhandel op Lage Weide
Het betreft enkele winkels in volumineuze artikelen als badkamers, tegels & plavuizen, sanitair, bouwmaterialen, haarden en kachels. De huidige detailhandel heeft een perifeer karakter en geen meerwaarde voor de gevestigde detailhandel in winkelgebieden. Deze winkels moeten dan ook in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De bestaande winkels worden dan ook positief bestemd in onderhavig bestemmingsplan.

2. Nieuwe perifere detailhandelsvestigingen
Op Lage Weide is detailhandel een beperkte economische activiteit. Lage Weide is een gemengd bedrijventerrein. Ondernemers hebben de wens geuit voor verbreding van de detailhandelsactiviteiten. Dit kan bijdragen aan de revitalisering van het bedrijventerrein.

Detailhandel op Lage Weide dient ondergeschikt én aanvullend te zijn aan de reguliere winkelcentra en de perifere subcentra Woonboulevard Utrecht,The Wall en het (eventueel) te realiseren kleinschaliger cluster van perifere detailhandel op bedrijventerrein Overvecht.

Een forse uitbreiding van perifere detailhandel op Lage Weide wordt dan ook niet voorgestaan. Het havengebied (gebied tussen de Atoomweg- Nouw 1-Amsterdam-Rijnkanaal) van Lage Weide wordt uitgesloten voor nieuwe detailhandel. Een aantal winkels en branches wordt middels een afwijkingsbevoegdheid door B&W toegestaan. Het betreft die winkels die niet passen in c.q. aan de randen van de bestaande winkelcentra én waarvan clustering in de perifere subcentra geen synergievoordelen en meerwaarde oplevert. Het gaat dan om de volgende branches:

a. Detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen;
b. Detailhandel in automaterialen;
c. Detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
d. Detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens etc;
e. Brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

Gezien het feit dat het accent bij Lage Weide ligt op de functie van bedrijventerrein gelden de volgende criteria bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid:

a. Het gaat om een perifere detailhandelsvestiging uit één van de bovengenoemde branches.
b. Het maximale oppervalte aan perifere detailhandel op Lage Weide is gesteld op 17.000 m^2 vvo. Voor specifiek keukens, badkamers, sanitair en tegels wordt binnen dit totaal een maximum toename gesteld van 7.000 m^2 vvo. Dit maximum is opgenomen vanwege het feit dat het detailhandelsbeleid erop is gericht deze woongerelateerde zaken te concentreren op de Meubelboulevard.
c. Het initiatief moet passen binnen de geldende parkeernormen op Lage Weide.

3. Detailhandel als nevenactiviteit

Op Lage Weide zijn bedrijven aanwezig die als hoofdactiviteit productie, groothandel en/of installatie hebben met detailhandel als nevenactiviteit.

In het bestemmingsplan Lage Weide wordt voor Lage Weide (exclusief het havengebied) detailhandel als nevenactiviteit toegestaan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

De voorwaarde is dat het specifiek gaat om aan de hoofdactiviteit productie, groothandel en/of installatie gerelateerde, of die hoofdactiviteit ondersteunende, detailhandel passend binnen de volgende branches;

a. Detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen;
b. Detailhandel in automaterialen;
c. Detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
d. Detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, etc.;
e. Brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

Webwinkels

In het in 2011 door het college vastgestelde concept 'Ontwikkelingskader detailhandel' is ten aanzien van internetwinkels het volgende opgenomen over internetwinkels op bedrijventerreinen:

Internetwinkels die geen ruimtelijke uitstraling hebben passen in principe binnen de toepasselijke bedrijvenbestemming. Internetwinkels met een beperkte afhaal- en afrekenmogelijkheid, betreffen een vorm van detailhandel.

Internet wordt in toenemende mate een concurrent van fysieke aankooplocaties. Gezien het feit dat internetzaken vaak bestaan uit een magazijn al dan niet in combinatie met een afhaalpunt richt de vraag naar ruimte voor deze bedrijven zich voor een groot deel op bedrijventerreinen. Concurrentie met de bestaande winkellocaties in Utrecht is een belangrijk aandachtspunt en wordt voorkomen door uitsluitend een afhaalpunt toe te staan en geen showroom. Een webwinkel zonder afhaalpunt past binnen de bestemming bedrijventerrein. Burgemeester en wethouders kunnen met gebruikmaking van een afwijkingsmogelijkheid een afhaalpunt toestaan bij een webwinkel onder de volgende voorwaarden:

a. het afhaalpunt is gevestigd bij een bedrijf dat opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit heeft;

b. het afhaalpunt maximaal 50 m^2 bedraagt;
c. een showroom niet is toegestaan;
d. geen sprake is van onevenredige gevolgen voor de omgeving, in de vorm van verkeers- of parkeeroverlast.

Leisure

Op de bedrijventerreinen Lage Weide worden in beperkte mate leisure-activiteiten toegestaan. Dit houdt in dat in eerste instantie enkel de bestaande voorzieningen zoals De Fabrique op de verbeelding zijn aangegeven met de functieaanduiding “gemengd-1”.

Mochten zich in de toekomst andere, nieuwe leisurevoorzieningen voor vestiging aandienen, dan zullen deze per geval op merites en toelaatbaarheid worden beoordeeld.

Bij initiatieven met (relatief) beperkte omvang en gevolgen voor de omgeving, onder meer wat betreft milieu-effecten, verkeer en parkeren, kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de (buitenplanse) afwijkingsbevoegdheid in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (zgn. 'kruimelgevallen').

Bij initiatieven met (relatief) grote omvang en gevolgen voor de omgeving, onder meer wat betreft milieu-effecten, verkeer en parkeren, met naar verwachting (zeer) aanzienlijk bezoekersaantallen, zou een MER – (beoordelings-)plicht aan de orde kunnen zijn; een apart (postzegel-)bestemmingsplan of een afwijkingsbesluit (artikel l lid 1 sub a onder 3 Wabo) kunnen dan het aangewezen instrument zijn om een dergelijk initiatief in te passen.

Overige regeling

Verkeers- en andere voorzieningen

In deze bestemming 'Bedrijventerrein' kunnen naar behoefte verkeersvoorzieningen, met name wegen, parkeer- en groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, watergangen en -partijen, tuinen, erven en andere terreinen worden aangelegd. Met het oog op het aspect 'multimodaliteit' zijn ook voorzieningen voor railverkeer, waaronder begrepen goederensporen, expliciet toegestaan daar waar dit op de verbeelding met de aanduiding 'spoorweg' is aangegeven.

Bouwregels

Aan het bouwen van gebouwen op het bedrijventerrein zijn alleen die eisen betreffende situering, oppervlakte en andere maatvoering gesteld, die nodig zijn om een ruimtelijk en planologisch verantwoorde invulling van het gebied te verkrijgen.

In dat kader dienen gebouwen binnen bouwvlakken te worden gebouwd, op een bepaalde afstand tot wegen en tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen. De maximale hoogtematen van de gebouwen en het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding weergegeven.

Bedrijfswoning
In deze bestemming zijn alleen bestaande bedrijfswoningen toegestaan, alleen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning". In een moderne bedrijfsvoering is een bedrijfswoning in principe geen noodzaak meer. Bovendien kunnen bedrijfswoningen, vooral qua milieuruimte, belemmeringen opleveren voor omliggende bedrijven.

Artikel 4 Groen

De verschillende soorten groen (met uitzondering van het snippergroen) zijn opgenomen in één bestemming 'Groen'. Een groot deel van het groen heeft alleen een functie als plantsoen of als speelplek. Binnen deze bestemming is ook waterbeheer, waterberging en sierwater toegestaan. Daarnaast mogen er binnen deze bestemming ook voet- en fietspaden worden gerealiseerd.

In het noordelijk deel van Lage Weide hebben de groenvoorzieningen rond de waterpartij en langs de Plutoniumweg de aanduiding 'ecologische waarde' gekregen. Daar wordt behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en het ontstaan van ecologische verbindingszones beoogd, hoofdzakelijk in de oost-westrichting.

Met het oog op het aspect 'multimodaliteit' zijn ook voorzieningen voor goederenrailverkeer expliciet toegestaan daar waar dit met een andere aanduiding 'spoorweg' op de verbeelding is aangegeven. Het gaat hier om het groen rondom de havens, waar reeds het stamspoor aanwezig is.

De aanwezigheid van groen en water is belangrijk voor het welzijn, welbevinden, economie en milieu. In een verstedelijkte omgeving is groene kwaliteit een essentieel aspect van de openbare ruimte. Binnen het plangebied is in beperkte mate groen aanwezig. Het water daarentegen vervult

een belangrijke rol bij, onder andere, de ontsluiting van het plangebied. De watergebonden bedrijvigheid is afhankelijk van de aanwezige insteekhavens. Daarnaast is de Plas als (lunch)recreatiegebied en ecologische verbindingszone van belang. In de aanwezige structuur worden geen grootschalige veranderingen verwacht.

Het aanwezige structurele openbaar groen wordt in overeenstemming met de huidige functie bestemd. Binnen de bestemming "Groen" worden voldoende mogelijkheden geboden voor "ondergeschikte" aanpassingen in de bestaande inrichting.

Het Amsterdam - Rijnkanaal, de havens en de Plas Lage Weide worden bestemd tot water. In het gebied Lage Weide Noordwest komen veel kavelsloten voor die nog deel zijn van het oorspronkelijke agrarische slagenlandschap. Deze watergangen zijn belangrijk voor de waterhuishouden van het gebied en worden apart bestemd tot water.

Artikel 5 Horeca

Het bestemmingsplan laat uitsluitend de bestaande horecavestigingen toe. Indien nieuwe horeca zich wil vestigen of de bestaande horeca wil uitbreiding dan wordt beoordeeld of deze plannen binnen het beleidskader horeca passen. Binnen het plangebied is een aantal horecavestigingen aanwezig. Het gaat hierbij om een restaurant, een frietkraam en een hotel. Deze horecavestigingen in het plangebied hebben de bestemming 'Horeca' gekregen.

Bij De Fabrique vindt ook horeca plaats, deze locatie heeft echter de bestemming Bedrijventerrein gekregen met een aanduiding gemengd -1. In artikel 3 is geregeld dat hier horeca mag plaatsvinden.

Binnen deze bestemming is het toegestaan om horeca-activiteiten te ontwikkelen in de categorieën D1 (daghoreca), D2 (restaurant/bistro) en C (cafetaria/fastfood), zoals opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten (LvH), evenals een hotel (waar dat met een nadere aanduiding is aangegeven). Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak. De toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage staan op de verbeelding aanduid.

Het is niet toegestaan dat de horeca-activiteiten (bijvoorbeeld kantine's) bij de bedrijven concurreren met 'echte' horeca. Commerciële activiteiten, bijvoorbeeld in de vorm van verhuur voor bruiloften en partijen zijn niet toegestaan.

Artikel 6 Kantoor

In het plangebied zijn verschillende kantoorgebouwen aanwezig. Deze hebben een passende bestemming 'Kantoor' gekregen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak. De toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage staan op de verbeelding aangeduid.

Artikel 7 Verkeer

Deze bestemming is van toepassing op de wegen waar de nadruk ligt op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Met het oog op het aspect 'multimodaliteit' zijn ook voorzieningen voor goederenrailverkeer expliciet toegestaan daar waar dit met een aanduiding 'spoorweg' op de verbeelding is aangegeven. Het gaat hier om het gebied rondom de havens waar al stamspoor aanwezig is. Ter bevordering van het ontstaan van ecologische verbindingszones zijn in deze bestemming faunapassages toegestaan.

Artikel 8 Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn heeft de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. In deze bestemming zijn de spoorbaan en de daarbij behorende voorzieningen toegestaan en ook geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, evenals de aanwezige spoorbruggen en −viaducten. Ter bevordering van het ontstaan van ecologische verbindingszones zijn in deze bestemming faunapassages toegestaan.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

De Kantonnaleweg heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen. Dit is een straat waaraan uitsluitend woningen gelegen zijn en is een weg met hoofdzakelijk een functie voor het bestemmingsverkeer.

Artikel 10 Water

Water is in het plangebied een structurerend element. De grotere watergangen zijn in de bestemming 'Water' opgenomen. Aan de bestemmingsomschrijving is in het onderhavige

bestemmingsplan toegevoegd dat het water naast 'verkeer te water' ook bestemd is voor 'havengebonden activiteiten op en in het water'. In het water van het Amsterdam -Rijnkanaal worden om nautische redenen uitsluitend de bestaande lig-, laad- en losplaatsen toegestaan. Voor het water in het Uraniumkanaal geldt deze beperking niet. De regeling uit de keur blijft onverkort naast het bestemmingsplan van kracht.

Bij de bestemmingsomschrijving van verkeer, verkeer- railverkeer, verkeer en verblijfsgebied, staat onder andere het gebruik water en kruisingen met water.

In het noordelijk deel van Lage Weide hebben de waterpartijen ten noorden van de Plutoniumweg de aanduiding 'ecologische waarde' gekregen. Daar wordt behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en het ontstaan van ecologische verbindingszones beoogd.

Artikel 11 Wonen

De woningen aan de Kantonnaleweg zijn door hun ligging volledig ingesloten door het bedrijventerrein. Deze woningen krijgen de bestemming 'Wonen'.

De bestaande bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden toegestaan en krijgen een maatbestemming binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Nieuwe bedrijfswoningen worden geweerd. De reden hiervoor is dat dergelijke bedrijfswoningen mogelijk onaanvaardbare milieubelasting ondervinden en een belemmering kunnen vormen voor de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Resumerend leidt dit tot de volgende regeling in het bestemmingsplan:

- Behoud van de bestaande woonfuncties is het uitgangspunt.
- De niet-bedrijfsgebonden woningen op het bedrijventerrein krijgen een standaard woonbestemming.
- De bestaande bedrijfswoningen worden op de verbeelding specifiek aangeduid binnen de bestemming Bedrijventerrein.

Voor deze bestemming is de gebruikelijke regeling voor hoofdgebouwen (woningen), bijbehorende bouwwerken (vrijstaand of aangebouwd) en overige bouwwerken is opgenomen. De ligging en de maximale maten van de erfbebouwing zijn vastgelegd, zodat op basis van de huidige situatie eventuele uitbreidingsmogelijkheden duidelijk zijn.

Tevens is bepaald dat de bestaande dakvorm niet mag worden gewijzigd. Dit betekent dat de kap wel mag worden vernieuwd maar de helling, grootte en vorm van het dak dienen hetzelfde te blijven.

Het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven uit milieucategorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging wordt direct mogelijk gemaakt, mits de woonfunctie overheersend blijft. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, is het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven gemaximaliseerd. Bij aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven mag geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of belhuizen. Aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven die niet genoemd worden in de Lijst van Bedrijven functiemenging kunnen eveneens toegelaten worden, wanneer deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot milieucategorie A of B1.

Artikel 12 Leiding

Door de warmtetransportleidingen van de NUON (in het zuiden van het plangebied) loopt water van 100 °C. Om deze reden zijn deze leidingen op de kaart weergegeven met een dubbelbestemming. Voor de andere bestemmingen van deze gronden gelden bijzondere bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Het bouwen conform die andere bestemmingen is alleen toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Dat om te kunnen beoordelen of door dat bouwen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding. Essentieel is dat de beheerder van de betreffende leiding in die beoordeling wordt betrokken. Daarom is als voorwaarde gesteld dat per afwijking vooraf diens advies dient te worden ingewonnen.

Artikel 13 Leiding - Gas

De gasleiding met de daarbij behorende bebouwingsvrije/risicozone heeft deze dubbelbestemming gekregen. Voor de andere bestemmingen van deze gronden gelden bijzondere bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Het bouwen conform die andere bestemmingen is alleen toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Dat om te kunnen beoordelen of door dat bouwen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding. Essentieel is dat de beheerder van de betreffende leiding in die beoordeling wordt betrokken. Daarom is als voorwaarde gesteld dat per

afwijking vooraf diens advies dient te worden ingewonnen.

Artikel 14 Leiding - Hoogspanning

De in het plangebied voorkomende hoogspanningleidingen hebben deze dubbelbestemming gekregen. Voor de andere bestemmingen van deze gronden gelden bijzondere bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Het bouwen conform die andere bestemmingen is alleen toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Dat om te kunnen beoordelen of door dat bouwen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding. Essentieel is dat de beheerder van de betreffende leiding in die beoordeling wordt betrokken. Daarom is als voorwaarde gesteld dat per afwijking vooraf diens advies dient te worden ingewonnen.

Artikel 17 Waarde - Archeologie

Op de verbeelding zijn de gebieden waarvan bekend is dat er (vermoedelijk) archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch monument, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De bescherming van de archeologisch waardevolle gebieden is binnen de gemeente vastgelegd in de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Voor een archeologisch waardevol gebied geldt het volgende regime:

- bij bouwwerken wordt de archeologie gekoppeld aan de omgevingsvergunning;
- alvorens B&W een omgevingsvergunning verlenen winnen zij advies in bij de gemeentelijk archeoloog over de gevolgen van voorgenomen werken of werkzaamheden voor het behoud van de archeologische waarden in het gebied;
- de gemeente beslist op basis van het advies of en onder welke voorwaarden de vergunning wordt verleend.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

De gronden aan weerszijden van het Amsterdam-Rijnkanaal hebben een waterkerende functie. Om deze functie veilig te stellen, is een dubbelbestemming opgenomen. Ook de niet-direct-kerende primaire waterkering' gelegen langs de wegen Elektronweg, Reactorweg, Lageweideviaduct, Isotopenweg en Kanaaldijk heeft de dubbelbestemming gekregen.

Voor de andere bestemmingen van deze gronden gelden bijzondere bepalingen met het oog op de waterkering. Het bouwen conform die andere bestemmingen is alleen toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Dat om te kunnen beoordelen of door dat bouwen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Essentieel is dat de beheerder van de betreffende leiding in die beoordeling wordt betrokken. Daarom is als voorwaarde gesteld dat per afwijking vooraf diens advies dient te worden ingewonnen.

Deze regeling in het bestemmingsplan laat onverlet de bepalingen die gelden voor activiteiten (zoals grondroeringen) op, in of nabij waterkeringen, uit hoofde van de Keur van het betreffende waterschap of enige, andere specifieke regelgeving.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van hoofdstuk 3 'Algemene regels' bevatten de algemene planregels.

- Artikel 19 Anti-dubbeltelregel
  De bedoeling van deze bepaling te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een bouwvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals (dubbel) wordt betrokken. Deze formulering van de anti-dubbeltelregel is letterlijk voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening.

- Artikel 20 Algemene bouwregels
  Deze regels maken het mogelijk om ondergeschikte onderdelen of uitstekende delen van gebouwen te bouwen met overschrijding van in het plan gelegde grenzen. In de bouwverordening zijn ook regels opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vóór deze bepalingen, maar in dit artikel is bepaald welke regels uit de bouwverordening naast het bestemmingsplan van kracht blijven.

- Artikel 21 Algemene gebruiksregels
  In deze bepaling worden een aantal vormen van gebruik expliciet als verboden gebruik aangemerkt. Zo zijn seksinrichtingen expliciet niet toegestaan. Zonder een dergelijk verbod zouden deze, als vallend onder de 'reguliere' bedrijfsbestemming, niet kunnen worden

geweigerd op het bedrijventerrein. Vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt; dat zou namelijk tot onaanvaardbare toestanden, zoals illegale (zelfstandige) bewoning en kamerverhuur, op achtererven kunnen leiden. De genoemde gebruiksvormen dienen vanzelfsprekend niet verboden te zijn als ze verband houden met (de realisering van) de bestemming, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van caravans of bouwketen (onderkomens) op het terrein van een bedrijf dat daarin handelt.

- Artikel 22 Algemene regel m.b.t. parkeergelegenheid
  Dit artikel regelt dat de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid. Het artikel neemt de functie over van de stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening die eenzelfde voorwaarde aan het gebruik stelt. Bij het toetsen van omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen voldoet. Het college heeft normen vastgesteld die aangeven wat als 'voldoende' moet worden beschouwd. In een bestaande situatie wordt de bestaande parkeergelegenheid voor auto's en fietsen als voldoende beschouwd. Deze bestaande parkeergelegenheid moet op grond van dit artikel in stand worden gehouden. Bij sloop- nieuwbouw wordt het bestaande aantal parkeerplaatsen (het rechtens verkregen niveau) in mindering gebracht op het aantal dat nodig is bij de nieuwe ontwikkeling, een en ander conform het geldende gemeentelijk beleid. Met parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen bedoeld.

- Artikel 23 Algemene aanduidingsregels
  Hier zijn (beperkende) bepalingen opgenomen die samenhangen met gebiedsaanduidingen die over meerdere bestemmingen liggen. In dit bestemmingsplan gaat het om:
  1. de 'geluidzone – industrie' (zone als bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting de waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden);
  2. het gezoneerde industrieterrein;
  3. de veiligheidzone-bevi;
  4. de veiligheidzone voor de gasontvangststation.
- Artikel 24 Algemene afwijkingsregels
  Hierin zijn vooral de ontheffingsregelingen opgenomen, die kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen al een ontheffing verleend kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het plaatsen van zend- en/of sirenemasten, of hoge waarschuwingsmasten.

- Artikel 25 Algemene wijzigingsregels
  Deze wijzigingsbevoegdheid bevat de mogelijkheid om de grenzen tussen bestemmingen en grenzen van aanduidingen te verschuiven ten behoeve van technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken. Met deze wijzigingsmogelijkheid kan het plan ook in de toekomst op een goed controleerbare en doseerbare wijze flexibel worden gehouden.

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan een aanduiding "veiligheidszone - bevi" worden verkleind of worden verwijderd, indien het veiligheidsrisico van de betreffende bevi lager is geworden (bijvoorbeeld door maatregelen binnen de inrichting) of geheel is verdwenen (en de bevi dus geen bevi meer is).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4 bevatten de onderstaande twee planregels:

- Artikel 26 Overgangsrecht
  Hierin is bepaald dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen die afwijken van het plan, onder bepaalde voorwaarden, mogen blijven voortbestaan. Deze afwijkingen worden gedoogd, zolang ze blijven en mogen blijven bestaan. Deze formulering van het overgangsrecht is letterlijk voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening.
- Artikel 27 Slotregel
  In het laatste artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.
  Deze formulering van de slotregel is letterlijk voorgeschreven door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen).

6.5 Nadere eisen

Algemeen

Op basis van artikel 3.6, lid 1 onder d van Wro, kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels, nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen. Het stellen van nadere eisen kan

betrekking hebben op een heel scala van onderwerpen. Zo kan bij een bestemmingsplan bijvoorbeeld worden bepaald dat de nadere eisen betrekking hebben op de situering van gebouwen en/of bouwwerken, maar evenzeer kunnen nadere eisen betrekking hebben op het treffen van bouwkundige voorzieningen en/of aanpassingen die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening.

In hoofdzaak vindt een goede ruimtelijke ordening plaats door het toekennen van bestemmingen en daarbij bouwmogelijkheden aan percelen. Hoewel daarmee op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijk inrichting van een perceel (qua functie en bebouwingsvolume) is vastgelegd, kan er echter op detailniveau aanleiding zijn of behoefte bestaan om specifieke ruimtelijke belangen op een juiste manier af te stemmen. Hiervoor is het instrument van nadere eisen in de wet gegeven. Nadere eisen dienen ervoor om binnen de toegekende bestemming en bouwmogelijkheden maatwerk te kunnen leveren op perceelsniveau. De noodzaak voor dit maatwerk is gelegen in de specifieke ruimtelijke omstandigheden van het betreffende perceel, die niet op voorhand te regelen zijn in de bestemmingsregeling.

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kan de volgende aspecten betreffen:

1. Stedenbouwkundige aspecten;
2. Milieukundige aspecten;
3. Verkeersaspecten;
4. De gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Hieronder zullen de verschillende aspecten nader worden toegelicht.

1 Stedenbouwkundige aspecten;

Bepaalde gebieden hebben specifieke stedenbouwkundige kenmerken. Dit kan onder andere de situering van woningen op het perceel betreffen, maar ook karakteristieken in de vormgeving van gebouwen, uitbouwen, aanbouwen, dakopbouwen en dakkapellen. Soms is het wenselijk om deze specifieke karakteristieken te kunnen behouden en beschermen. Dit kan door bijvoorbeeld aan nieuwe dakopbouwen en dakkapellen, qua vormgeving en maatvoering zodanige eisen te stellen dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande karakteristiek. Dit kan van belang zijn voor het behoud van een eenduidig straatbeeld of bijvoorbeeld het behouden van een bepaalde cultuurhistorisch waardevolle beleving van het gebied.

2 Milieukundige aspecten;

Vanuit specifieke milieuomstandigheden kan het noodzakelijk zijn nadere eisen te stellen aan nieuwbouw. Bijvoorbeeld aan de locatie en vormgeving van vluchtwegen bij gebouwen die op plekken worden gerealiseerd waarbij vanuit het aspect externe veiligheid maatregelen noodzakelijk zijn om de veiligheid van die gebouwen te waarborgen.

3 Verkeersaspecten;

De veilige afwikkeling van verkeer en het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen aanleiding zijn voor het stellen van nadere eisen aan bebouwing. Hierbij zal het vooral gaan om maatregelen en eisen aan bebouwing voor het waarborgen overzichtelijke verkeerssituaties, de doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid van gebouwen.

4 Gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Het is niet de bedoeling dat naastgelegen percelen onnodige hinder ondervinden van de ontwikkelingen op hun buurperceel. Vaak is dit met kleine maatregelen goed te voorkomen.

6.6 Regeling bijbehorende bouwwerken

6.6.1 Inleiding

Utrecht hanteert regels voor erfbebouwing. Deze worden in alle bestemmingsplannen opgenomen. Hierbij wordt uitgegaan van uniforme regels voor de hele stad die, waar nodig, aan specifieke situaties en gebiedskarakteristieken kunnen worden aangepast. Uitgangspunten voor deze regels zijn:

- het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Dit houdt onder andere in dat op alle erven voldoende licht, lucht en ruimte aanwezig kan zijn, en dus ook dat erfbebouwing op het ene perceel geen onevenredig grote negatieve gevolgen heeft voor de naastgelegen percelen;
- het mogelijk maken van groen (bomen, tuinen) op erven;
- het waarborgen van goede verhoudingen in maat en schaal tussen hoofd- en bijgebouwen;
- voor de grotere percelen: het in stand houden en versterken van bestaande landschappelijke structuren.

6.6.2 Aanleiding

De tot nu toe gehanteerde erfbebouwingsregels voldoen in de meeste situaties. Op een aantal punten moeten ze echter worden aangepast:

- de bestaande regeling vertoont een discontinuïteit in bebouwingsmogelijkheden op de overgang van kleine naar middelgrote percelen;
- voor de grote en zeer grote percelen is er momenteel geen eenduidige uniforme regeling, maar is sprake van verschillende onderling afwijkende regelingen;
- de bestaande regeling houdt geen rekening met de mogelijkheden om zonder vergunning bijbehorende bouwwerken op te richten.

De nieuwe opzet van de erfbebouwingsregels sluit qua bouwmogelijkheden in verreweg de meeste gevallen aan op de bestaande regels, maar voorziet tevens in een oplossing voor de hierboven vermelde punten.

6.6.3 De regeling

Voor de nieuwe regeling zijn de mogelijkheden om op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onder de daarbij gestelde voorwaarden, vergunningvrij te bouwen als uitgangspunt genomen. Voor de meeste percelen in stedelijk gebied zijn deze mogelijkheden voldoende, maar voor de grotere percelen niet. De nieuwe erfbebouwingsregeling voorziet hiervoor in meer bebouwingsmogelijkheden.

De basisregels van de nieuwe erfbebouwingsregeling voor bijbehorende bouwwerken, zijn de volgende:

- uitsluitend op het achtererf, minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- de erfzone* grenzend aan het hoofdgebouw mag volledig worden bebouwd;
- de diepte van bijbehorende bouwwerken (aan achtergevel en/of zijgevel) bedraagt maximaal 3 meter.

* Erfzone is de zone van 4 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw op het achtererfgebied. Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van een hoofdgebouw (overgenomen uit de Bor).

In aanvulling op de basisregels is een uitsplitsing gemaakt naar de grote van het achtererf:

1. Een achtererf tot 300 m^2:

- bijbehorende bouwwerken mogelijk tot maximaal 50 % van het achtererfgebied, inclusief de erfzone, tot maximaal 60 m^2, exclusief de erfzone;
- goothoogte bijbehorende vrijstaande bouwwerken maximaal 3 meter;
- nokhoogte bijgebouwen vrijstaande bouwwerken maximaal 4,5 meter

2. Een achtererf tussen 300-1500 m^2:

- bijbehorende bouwwerken mogelijk tot maximaal 10% van het achtererfgebied, inclusief erfzone, tot maximaal 75 m^2 exclusief erfzone;
- goothoogte bijbehorende vrijstaande bouwwerken maximaal 3 meter;
- nokhoogte bijbehorende vrijstaande bouwwerken maximaal 4,5 meter.

3. Een achtererf groter dan 1.500 m^2:

- bijbehorende bouwwerken mogelijk tot maximaal 5 % van het achterfgebied, inclusief erfzone, tot maximaal 125 m^2, exclusief erfzone;
- goothoogte bijbehorende vrijstaande bouwwerken maximaal 3 meter;
- nokhoogte bijbehorende vrijstaande bouwwerken maximaal 6 meter;
- bijbehorende aangebouwde bouwwerken (aan achtergevel en/of zijgevel) maximaal 3 meter diep.

Deze nieuwe erfbebouwingsregels zijn vertaald in de regels van de woonbestemming(en) en de bestemmingen waar de functie wonen met bijbehorende bouwwerken mogelijk wordt gemaakt.

6.7 Bijzondere onderwerpen

6.7.1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten en Bijlage Inrichtingen wet geluidhinder

In bijlage 2 behorende bij de regels is een Lijst met Bedrijfsactiviteiten opgenomen. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten heeft als basis lijst 1 van de VNG-lijst uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, editie 2009). Activiteiten waarvan in het algemeen kan worden gesteld dat deze niet passen in een bedrijfsbestemming op een bedrijventerrein staan niet in deze lijst.

In Bijlage 3 -Toelichting Lijst van Bedrijfsactiviteiten- bij de regels wordt de inhoud en werking van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten nader toegelicht.

6.7.2 Lijst van bedrijven functiemenging

In bijlage 1 behorende bij de regels is een Lijst van Bedrijven Functiemenging opgenomen. In bijlage 4 worden daar waar nodig de bedrijfsactiviteiten nader toegelicht. De Lijst van Bedrijven heeft als basis de VNG-lijst uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, editie 2009) (functiemengingslijst). In tegenstelling tot de bovengenoemde Lijst van Bedrijfsactiviteiten is de Lijst van Bedrijven Functiemenging meer gericht op gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kunnen worden toegestaan. Voor hte plangebied van Lage Weide is de lijst van bedrijven functiemenging alleen van toepassing voor de beroep of bedrijf aan huis bij de in hte plangebied aanwezige woningen.

Er wordt daarbij uitgegaan van een andere categorie-indeling dan de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. In bijlage 4 bij de regels wordt daar dieper op ingegaan.

6.7.3 Lijst van horeca-activiteiten (LvH)

In bijlage 4 van de regels is een lijst van horeca-inrichtingen opgenomen. De lijst is afkomstig uit het horeca beleid van de gemeente Utrecht. In bijlage wordt het onderscheid tussen de verschillende horecacategorieën nader toegelicht.

6.8 Handhaving

6.8.1 Algemeen

In Utrecht wordt onder handhaven het gemeentelijk handelen verstaan die gericht is op "het bevorderen van de naleving van de rechtsregels of het beëindigen van overtredingen". Om te kunnen handhaven is het nodig om toezicht uit te oefenen. Onder toezicht wordt het observeren en constateren verstaan of er wel of niet voldaan wordt aan de regels.
De handhaving zoals deze plaats vindt binnen de sector Publieke Diensten, richt zich in hoofdzaak op het observeren van gebeurtenissen, het bepalen of deze gebeurtenissen al dan niet in strijd zijn met de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het handelend optreden wanneer sprake is van strijdigheid.

Zo handhaaft de afdeling Toezicht en Handhaving van de Sector Publieke Diensten namens het college onder andere de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsbepalingen door het bouwtoezicht gehandhaafd worden. Dit gebeurt veelal door toepassing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt.

6.8.2 Doelstelling

Doel van het bestemmingsplan is om een actueel kader te bieden waarbinnen bouwen en gebruiken kan worden gereguleerd. Doordat voor het plangebied verschillende bestemmingsplannen en stadsvernieuwingsplannen van kracht waren, bleken de voorschriften van en de plankaarten behorende bij de diverse regelingen verouderd. Dit betekende overigens niet dat er niet op de naleving van de voorschriften toegezien werd.

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor bewoners en gebruikers van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het

niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bijgebouw is niet groot indien er op andere plaatsen – zonder vergunning – bijgebouwen zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning geweigerd wordt, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

6.8.3 Instrumentarium

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking, te weten bestuursdwang en dwangsom:

- bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente afgebroken wordt en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Maar het is bijvoorbeeld ook mogelijk om (indien er zonder omgevingsvergunning gebouwd wordt en de bouw stilgelegd wordt d.m.v. een bouwstop) de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan;
- een tweede optie is het opleggen van een last onder dwangsom. Dit betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik gestaakt moet worden binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening gebracht worden aan de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat een overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit.

6.8.4 Wat betekent dit voor het plangebied?

In het plangebied zal er gehandhaafd worden op het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Verder zal er qua bouw gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of in geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een winkel, de winkel niet alsnog in gebruik is genomen.

Voort zal de afdeling Toezicht en Handhaving toezien op de – onder de Wet milieubeheer vallende-bedrijven. Dit vloeit indirect voort uit de voorschriften van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden door de afdeling Toezicht en Handhaving.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Resultaten participatie op concept voorontwerp

Op 29 mei 2007 heeft het college ingestemd met de kadernota Lage Weide, Cartesiusweg e.o. Op 12 juni 2007 is de kadernota behandeld in de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling. De raadscommissie heeft in die vergadering aangegeven de geuite signalen van de Industrievereniging Lage Weide en de milieugroep Zuilen serieus te willen nemen. In afwijking van het gebruikelijke bestemmingsplanproces heeft het college voorgesteld een concept van het bestemmingsplan te bespreken met de raadscommissie, vóórdat er inspraak over gevoerd wordt. Daarbij is door het college tevens toegezegd dat aandacht wordt geschonken aan de wensen van de Industrievereniging en andere belanghebbenden in het gebied, waaronder de Wijkraad, Milieugroep Zuilen, TCN, Bedrijvenkring Cartesiusweg, VVE, en Sara Lee/ DE. Op 22 maart 2010 heeft de staf WSO ingestemd met de vrijgave van een concept van het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het concept in de periode 1 mei 2010 t/m februari 2011 met de hierboven genoemde partijen besproken. De reacties hebben geleid tot een concept ontwerpbestemmingsplan dat vervolgens voor een ieder in de inspraak is gebracht (2012).

7.2 Resultaten inspraak

Het bestemmingsplan Lage Weide maakte oorspronkelijk deel uit van het bestemmingsplan Lage Weide, Cartesiusweg e.o. Dit bestemmingsplan heeft in verband met de inspraak gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 16 augustus 2012 tot en met 26 september 2012. Gedurende die tijd hebben belanghebbenden en belangstellenden een inspraakreactie kunnen geven. Tevens is op 21 augustus 2012 een inspraakavond georganiseerd.

Gezien de discussie die de overleg- en inspraakreacties betreffende het deel Lage Weide hebben opgeroepen, is besloten om het bestemmingsplan Lage Weide, Cartesiusweg e.o. in tweeën te knippen. Een bestemmingsplan voor Lage Weide, waar nog de nodige onderzoeken voor noodzakelijk zijn en een bestemmingsplan voor Cartesiusweg e.o., waar veel minder discussie over is. Het bestemmingsplan Cartesiusweg e.o. is inmiddels in de raad van 12 september 2013 vastgesteld.

Op het plangebied Lage weide zijn 32 inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn beantwoord in de Nota van inspraak en overleg en zijn gedeeltelijk verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De Nota van Inspraak en overleg is als bijlage 10 bijgevoegd.

7.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Er zijn een overlegreacties ingediend. Deze reacties zijn beantwoord in de Nota van inspraak en overleg en gedeeltelijk verwerkt in het bestemmingsplan. De Nota van Inspraak en overleg is als bijlage 10 bijgevoegd.

7.4 Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 februari 2014 tot en met 3 april 2014 gedurende zes weken voor een ider ter inzage gelegen. Er zijn 43 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoording in het vaststellingsrapport. In het vaststellingsrapport is aangegeven hoe en of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft in de eerste plaats met name tot doel om de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen grotendeels voor rekening van de gemeente.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan voorziet, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. Het betreft in alle gevallen particuliere initiatieven waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.
Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 Wro dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de afwijking of wijziging nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

8.2 Planschade

De rechtstreekse bouw- en gebruiksmogelijkheden gecombineerd met de afwijkingsmogelijkheden van dit bestemmingsplan sluiten zoveel mogelijk aan bij de vigerende regeling. Hierdoor is in zijn algemeenheid het risico op planschade zoveel mogelijk beperkt. Planschadekosten zijn op voorhand niet geheel uit te sluiten.

8.3 Geen exploitatieplan

Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan opgesteld, want er is sprake van een actualiseringsplan. Een exploitatieplan is aan de orde, indien sprake is van een ontwikkelingsplan, waarbij kostenverhaal bij particuliere grondeigenaren in het gebied aan de orde is. Gezien het voorgaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vooralsnog niet nodig. Mochten er in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend buiten het bestemmingsplan om worden vergund. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl