Bundel - Raadsinformatiebijeenkomst van 2 april 2024

1 Re-integratie en re-integratieverordening
Tijd: 19.30 - 20.30 uur
Locatie: oude Stadhuis
Beleidsveld: Werk en inkomen / Wethouder: Linda Voortman
Agendeerders: Julia Kleinrensink (GroenLinks), Mariam Al-Saqaff (VVD), Venita Dada-Anthonij (D66), Ilse Raaijmakers (PvdA)
Motivatie:
De fracties van GroenLinks, D66, PvdA en VVD willen graag een raadsinformatiebijeenkomst over de reintegratienota. In de raadsinformatiebijeenkomst horen zij graag van de verschillende partijen vanuit de stad hoe zij tegenover de nieuwe beleidsnota staan. Specifiek willen de fracties verder in op de keuze voor de sectoren van de werkegevers en wat men vindt van de gekozen doelgroepen. De agenderende fracties zijn benieuwd hoe (vertegenwoordigders van) werkgevers aankijken naar de werkgeversaanpak en (vertegenwoordigers van) de werkzoekenden benieuwd hoe zij kijken naar de invulling van begeleiding. Van de re-integratiepartijen en ADSU-partners horen de fracties ook graag hun zienswijze.

Reintegratie-doc-Info-en-Bijdragen-deelnemersWEB

2 Raadsvoorstel Bestemmingsplan Energielandschap Rijnenburg
Tijd: 19.30 - 20.30 uur
Locatie: oude Stadhuis
Beleidsveld: Energie en Klimaat / Wethouder: Lot van Hooijdonk
Agendeerders: Gertjan te Hoonte (VVD), Ruben Snijder (Student & Starter), Maarten van Heuven (Partij voor de Dieren), Harm Dijkstra (CDA), Rachel Heijne (GroenLinks), Victor Paalman (Horizon), Joost Vasters (D66), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Beau Nederhand (Volt), Kirsten Alblas (ChristenUnie) en Joachim Cornielje (PvdA)
Motivatie:
De raad heeft het Raadsvoorstel Bestemmingsplan Energielandschap Rijnenburg ontvangen. De fracties van VVD, Student & Starter, Partij voor de Dieren, CDA, GroenLinks, Horizon, D66, EenUtrecht, Volt, ChristenUnie en PvdA willen dit bespreken in een raadsinformatiebijeenkomst. In de bijeenkomst willen de raadsleden een toelichting op de plannen en eventuele wijzigingen ten opzichte van eerdere stappen. In het bijzonder willen de raadsleden Rijkswaterstaat uitnodigen hun zienswijze toe te lichten. Ook willen zij de initiatiefnemers ruimte bieden voor een toelichting. Het tweede deel van de sessie is voor inwoners uit de stad en belangengroepen op reacties te geven op hoe de plannen nu voorliggen.
Het alternatieve plan van de grondeigenaren wordt in een aparte RIB (26 maart) besproken.

Rijnenburg 2-doc-Info-en-Bijdragen-deelnemersWEB
Presentatie-RIB-Rijnenburg 2-Gemeente Utrecht
Presentatie -RIB-Rijnenburg 2-Rijne Energie

3 Gemeentelijke samenwerking met Eneco
LET OP: Deze raadsinformatiebijeenkomst wordt verplaatst naar 14 mei.
Tijd: 20.30 - 21.30 uur
Locatie: oude Stadhuis
Beleidsveld: Energie en Klimaat / Wethouder: Lot van Hooijdonk
Agendeerders: Jelle Vingtes (VVD), Joachim Cornielje (PvdA), Annemarijn Oudejans (Student & Starter)
Motivatie:
Naar aanleiding van de recente brief over het verzoek tot samenwerking met Eneco en de ontwikkelingen rondom een mogelijk gemeentelijk warmtebedrijf hadden de fracties van de VVD, Partij van de Arbeid en Student & Starter behoefte aan een Raadsinformatiebijeenkomst. Hierbij willen we een inventarisatie van de huidige samenwerking met Eneco, de betaalbaarheid van stadswarmte voor Utrechters, en de mogelijkheden voor een gemeentelijk stadswarmtebedrijf.
Een beter beeld krijgen hoe de gemeentelijke samenwerking met Eneco op dit moment is vormgegeven en hoe we die in de toekomst voor ons zien.
Hoe verloopt de samenwerking met Eneco op dit moment?
In hoeverre garanderen de huidige ACM richtlijnen de betaalbaarheid van stadswarmte?
Hoe ziet de gemeente de samenwerking in de toekomst voor zich?
Wat zijn de mogelijkheden voor een gemeentelijk stadswarmtebedrijf?

3.1 Raadsbrief Reactie Eneco op verzoek tot samenwerking

Dossier 4012 voorblad
Raadsbrief Reactie Eneco op verzoek tot samenwerking
Collegebrief aan Eneco over Voortgang Warmtetransitie Utrecht - getekend
Brief aan gemeente Utrecht_VoortgangWarmtetransitie_feb2024

4 Uitgangspuntennotitie Beleidsnota (deel)Omgevingsvisie Lage Weide

Tijd: 20.30 - 22.00 uur
Locatie: oude Stadhuis
Beleidsveld: Economische Zaken / Wethouder: Susanne Schilderman
Agendeerders: Mariam Al-Saqaff (VVD), Rik van der Graaf (ChristenUnie), Nadia Stylianou (D66), Hessel Stellinga (CDA), Mohamed Talhaoui (PvdA)
Motivatie:
De agenderende partijen hebben behoefte aan meer informatie over bedrijventerreinen en werklocaties. Deze informatiebijeenkomst vindt plaats naar aanleiding van de brief die de gemeenteraad heeft ontvangen over uitgangspunten Lage Weide. De vragen die de agenderende partijen hebben, betreffen:
-Hoe verhouden de uitgangspunten zich tot de RSU? Welke andere beleidsterreinen zijn van belang?
-Welk beleid hanteren we met betrekking tot werklocaties? Wat is de toekomst van werklocaties? Hoe blijven we ruimte bieden voor werk in de toekomst?
-Welk beleid hanteren we met betrekking tot bedrijventerreinen? Wat is de toekomst van bedrijventerreinen?
-Hoe zorgen we ervoor dat bedrijventerreinen bereikbaar zijn? Hoe houden we rekening met milieu?
-Hoe staat de gemeente Utrecht ervoor ten opzichte van andere gemeenten? Welke rol spelen Utrechtse bedrijventerreinen en werklocaties in de regio? Hoe onderscheiden onze bedrijventerreinen zich?
-Welke rol spelen ondernemers hierin? Wat is de rol van de gemeente?

Lage Weide-doc-info-en-Bijdragen-deelnemersWEB
Presentatie-RIB-Lage Weide-Gemeente Utrecht
Presentatie-RIB-Lage Weide-Provincie Utrecht
Presentatie-RIB-Lage Weide-Fontys Hogeschool
Presentatie-RIB-Lage Weide SKBN
Presentie-RIB-Lage Weide-OMU
Presentatie-RIB-Lage Weide-ILW
Inbreng-RIB-Lage Weide-Fietsersbond

4.1 Uitgangspuntennotitie Omgevingsvisie Lage Weide 2040

Dossier 4021 voorblad
Uitgangspuntennotitie Omgevingsvisie Lage Weide 2040

4.2 Raadsvoorstel Vaststelling aangepast bestemmingsplan Lage Weide naar aanleiding van uitspraak Raad van State

Dossier 4019 voorblad
Raadsvoorstel Vaststelling aangepast bestemmingsplan Lage
Vaststellingsrapport herstel bestemmingsplan Lage
Bestemmingsplan Lage Weide_Verbeelding
Bestemmingsplan Lage Weide_Toelichting
Bestemmingsplan Lage Weide_Regels
Bestemmingsplan Lage Weide_Bijlagen regels
Uitspraak Raad van State 21 september 2022 (201901972/1/R4)
CONCEPT Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide (inclusief bijlagen januari 2024, wijzigingen zichtbaar)
Link naar RO publiceer Bestemmingsplan Lage Weide

Re-integratie en re-integratieverordening

Basisinformatie

Datum	2 april 2024
Gespreksleider	Magreet Ramaker
Tijd	19.30 – 20.30 uur
Zaal	Zaal
Soort bijeenkomst	Bespreken raadsvoorstel
Werkvorm	Regulier
Portefeuillehouder	Linda Voortman
Betrokken ambtenaren/presentatoren	Vier deelnemers Wilt u nog informatie delen met raadsleden, stuur dit naar raadsinformatiebijeenkomst@utrecht.nl
Links naar	Website gemeente en facebook
Deelnemers	Eén deelnemer, *ADSU* Twee deelnemers, *Lister* Twee deelnemers, *Utrecht Werkt (UW)* Eén deelnemer, *Solgu* Eén deelnemer, *Armoedecoalitie Utrecht* Eén deelnemer, *Cliëntenplatform Participatiewet Utrecht* Eén deelnemer, *Werkgever McDonalds*

Programma

10 min: Wat is de klantreis bij een re-integratietraject? Wie is wanneer aan zet (gemeente/partners in de stad) (ambtenaar van de gemeente vragen)
15 min: Doelgroepen: partijen in de stad voor uitnodigen (ADSUpartijen)
15 min: Werkgeversaanpak: partijen in de stad voor uitnodigen
10 min: Overig: Waaronder de vraag wat ze vinden van samenhang nota (oa armoedecoalitie en cliëntraad voor vragen?). Overige punten vanuit de partners in de stad

Motivatie

Agendeerders
Julia Kleinrensink (GroenLinks), Mariam Al-Saqaff (VVD), Venita Dada-Anthonij (D66), Ilse Raaijmakers (PvdA)

Motivatie
De fracties van GroenLinks, D66, PvdA, VVD en EenUtrecht organiseren graag een raadsinformatiebijeenkomst over de Beleidsnota werk en re-integratie en de re-integratieverordening.

In de raadsinformatiebijeenkomst horen zij graag van de verschillende partijen vanuit de stad hoe zij tegenover de nieuwe beleidsnota staan. Als start willen de fracties een beeld krijgen hoe re-integratietraject eruit ziet en wie wanneer aan zet is. Specifiek willen de fracties verder in op de keuze voor de sectoren van de werkgevers. Ook horen zij graag wat men vindt van de gekozen doelgroepen. De agenderende fracties zijn benieuwd hoe (vertegenwoordigers van) werkgevers aankijken naar de werkgeversaanpak en (vertegenwoordigers van) de werkzoekenden benieuwd hoe zij kijken naar de invulling van begeleiding. Van de re-integratiepartijen en ADSU-partners horen de fracties ook graag hun visie. Ook zijn de fracties benieuwd hoe de partijen aankijken in de verhouding van de armoedenota en de kans op financiële bestaanszekerheid.

Bijdrage

Eén deelnemer, *Solgu*
Beste Raadsleden:

In de beleidsnota Werk en re-integratie wordt het al benoemd en erkend:

“Door de focus op specifieke doelgroepen krijgt niet iedereen dezelfde ondersteuning waardoor sommige werkzoekenden minder snel of niet de stap naar stap naar duurzaam betaald werk zetten”

Het grote gevaar van ongelijk investeren is dat de groepen waar nu niet de focus op ligt in de komende jaren steeds meer uit beeld raken. Omdat in de verordening en de beleidsnota nergens maatregelen worden voorgesteld om de groepen waar nu niet op wordt ingezet te monitoren ligt het in de lijn der verwachting dat deze groepen in de komende jaren steeds verder buiten beeld raken omdat ze niet meer worden gezien als een groep met een afstand tot de arbeidsmarkt die hulp nodig heeft. De arbeidsmarktpositie van mensen in deze groepen zal nog verder verslechteren.

Een van de groepen die buiten beeld zal raken zijn de mensen met een arbeidsbeperking die niet in het doelgroep register staan. Dat zal gaan om ongeveer de helft van de mensen met een arbeidsbeperking. De gemeente gaat wel inzetten op mensen met een arbeidsbeperking binnen het doelgroep register maar niet op de mensen daarbuiten. Dat is gevaarlijk omdat het algemene beeld zal zijn dat iedereen met een arbeidsbeperking geholpen wordt. Om duidelijk te maken waarom dit onwenselijk is stel ik u graag voor aan Marc.

Marc is een alleenstaande man van 51. Hij heeft een chronische longziekte en verschillende andere chronische aandoeningen. Marc heeft altijd zijn best gedaan om op eigen kracht werk te vinden en dat is hem ook heel lang gelukt. Maar helaas is Marc op een gegeven moment toch zijn baan kwijtgeraakt. Hij kwam in de WW maar het lukte hem niet om werk te vinden want werkgevers vonden zijn voortschrijdende beperkingen een onoverkomelijk obstakel. Na 2 jaar WW kwam hij dus in de bijstand. Re-integratie vanuit de bijstand is tot op heden niet gelukt. Marc staat omdat hij tijdens zijn werkzaamheden heeft bewezen dat hij het minimumloon kan verdienen niet in het doelgroep register. Hij kan de werkgever dus niet helpen om straks de boete op niet ingevulde werkplekken te voorkomen. Maar ook al kan hij het WML verdienen, hij kan dus niet op eigen kracht werk vinden omdat werkgevers dat te risicovol vinden. Maar hij wordt in de toekomst dus ook niet meer ondersteund bij het vinden van werk.

Marc heeft dus al weinig besteedbaar inkomen en dat inkomen zal de komende jaren nog minder worden omdat Marc als alleenstaande door de maatregelen van de verordening bestaanszekerheid ook nog eens geconfronteerd zal worden met de afschaffing van de RTZ en de U-polis. En zijn

medische kosten worden door er het ouder worden met zijn beperking niet minder op. Zijn besteedbaar inkomen zal dus afnemen. Dat zal de nodige spanningen opleveren waardoor hij ook steeds minder in staat zal zijn om met op eigen kracht werk te vinden. Want uit onderzoek blijkt dat het IQ na een jaar armoede met 13% afneemt.

Een uitzichtloze situatie die door geen enkele instantie meer opgemerkt zal worden

Dit botst rechtstreeks met het VN-Verdrag handicap (artikelen 26, 27 en 28) https://wijstaanop.nl/wp-content/uploads/2019/06/VN-Verdragtekst-IVRPH-NL.pdf dat Nederland getekend heeft. En dat terwijl Utrecht met Agenda 22 de voorloper in Nederland was m.b.t. tot aandacht voor Utrechters met een beperking.

Solgu vraagt de raad dan ook om:
- Aanpassing van het voorliggende voorstel naar een voorstel dat iedere Utrechter toekomstperspectief biedt. Waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat alleenstaanden oververtegenwoordigd zijn in de Participatiewet, 80% van de mensen in de Participatiewet een beperking heeft waarvan er maar de helft in het doelgroep register staat.
- Een plan voor het monitoren van de groepen die buiten beeld worden geplaatst
- Het in kaart brengen van de gevolgen voor de arbeidsmarkt- en inkomenssituatie voor de groepen die uit beeld gaan raken
- In kaart te brengen hoeveel mensen in de participatiewet, dus ook de Niet uitkeringsgerechtigden nadelige gevolgen zullen ondervinden van de nota in de huidige vorm.
- Een uitleg van hoe deze nota in overeenstemming is te brengen met het VN-Verdrag handicap.

Bestemmingsplan Energielandschap Rijnenburg

Basisinformatie

Datum	2 april 2024
Gespreksleider	Fred Dekkers
Tijd	19.30 – 20.30 uur
Zaal	Zaal
Soort bijeenkomst	Bespreken raadsvoorstel
Werkvorm	Regulier
Portefeuillehouder	Lot van Hooijdonk
Betrokken ambtenaren/presentatoren	Eén deelnemer
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Ruimtelijke Ordening en Grondzaken. Wilt u nog informatie delen met raadsleden, stuur dit naar raadsinformatiebijeenkomst@utrecht.nl
Links naar	Website gemeente en facebook
Deelnemers	31 deelnemers, *Rijne Energie* Twee deelnemers, *Consortium Grondeigenaren Rijnenburg* Twee deelnemers, *Buren van Rijnenburg en Reijerscop (BVRR)* Eén deelnemer, *Bunnik Projekten & Bouw* Eén deelnemer, *Eneco, initiatiefnemer* 30 deelnemers

Programma

1. Welkom (5 minuten)
2. Blok 1 (30 minuten):
    a. Presentatie Rijne Energie (10 minuten)
    b. Presentatie Gemeente Utrecht (7 minuten)
    c. Presentatie Buren van Rijnenburg en Reijerscop (5 minuten)
    d. Presentatie Grondeigenaren (3 minuten)
3. Blok 2 (20 minuten):
    a. Ruimte voor aanwezigen (20 minuten)
4. Afsluiting (5 minuten)

Motivatie

Agendeerders
Gertjan te Hoonte (VVD), Ruben Snijder (Student & Starter), Maarten van Heuven (Partij voor de Dieren), Harm Dijkstra (CDA), Rachel Heijne (GroenLinks), Victor Paalman (Horizon), Joost Vasters (D66), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Beau Nederhand (Volt), Kirsten Alblas (ChristenUnie) en Joachim Cornielje (PvdA)

Motivatie
De raad heeft het Raadsvoorstel Bestemmingsplan Energielandschap Rijnenburg ontvangen. De fracties van VVD, Student & Starter, Partij voor de Dieren, CDA, GroenLinks, Horizon, D66, EenUtrecht, Volt, ChristenUnie en PvdA willen dit bespreken in een raadsinformatiebijeenkomst. In de bijeenkomst willen de raadsleden een toelichting op de plannen en eventuele wijzigingen ten opzichte van eerdere stappen. In het bijzonder willen de raadsleden Rijkswaterstaat uitnodigen hun zienswijze toe te lichten. Ook willen zij de initiatiefnemers ruimte bieden voor een toelichting. Het tweede deel van de sessie is voor inwoners uit de stad en belangengroepen op reacties te geven op hoe de plannen nu voorliggen.
Het alternatieve plan van de grondeigenaren wordt in een aparte RIB (26 maart) besproken.

Bijdrage

Deelnemer, *Buren van Rijnenburg en Reijerscop (BVRR)*
Dit is naar het zich laat aanzien de laatste gelegenheid voor BVRR om namens ruim 2350 omwonenden onze visie aan de Raad duidelijk te maken. We zijn een krachtig pleidooi met de op dit moment nog de meest relevant argumenten aan het samenstellen. Wij vragen met klem om 10 minuten spreektijd. Dat doet denken wij niet meer dan recht aan onze inspanningen de afgelopen periode maar vooral ook de omvang van onze achterban. De direct omwonenden/belanghebbenden!

Deelnemer
De gezondheid van mensen zou voorop moeten staan in de besluitvorming. Er is al voldoende geluidsoverlast van de A12 (gelukkig niet 24 per dag). Ik ben erg betrokken bij het milieu maar ik heb de indruk dat geld hier toch de belangrijkste drijfveer is.

Deelnemer
Kijk serieus naar het voorstel van de grondeigenaren. Hoe toch s.v.p. rekening met de overlast voor de bewoners.

Deelnemer
Grote zorgen over gezondheidsrisico’s, horizonvervuiling en waardedaling huis.

Deelnemer
Wij willen geen windmolens in onze achtertuin in de wijk Veldhuizen/Balije. Hier worden we ziek van. Lees alle berichten maar die overal verschijnen. En de gemeente Woerden komt nu ook al met zo’n stom plan om ze nabij ons te plaatsen.

Deelnemer
Als burger krijg je het gevoel dat je niet gehoord wordt. Het lijkt erop dat de belangen te groot zijn en de afspraken al vast liggen. Ook moet er meer geluisterd worden naar de artsen die aangeven dat

mensen ziek worden van het laag frequent geluid. Daar wordt veel te snel over heen gestapt.
Naast het feit dat het elektriciteitsnet vol is en er nog steeds onvoldoende woningen zijn.

Deelnemer, *Eneco, initiatiefnemer*
Beschikbaar voor beantwoording vragen, toelichting

Deelnemer
Ik woon vlakbij de geplande grote windturbines en maak me grote zorgen over onze gezondheid, ons woonplezier en de waarde van ons huis. Ik ben tegen deze monsterlijk grote turbines die op zee thuishoren en niet in een woongebied.

Deelnemer
Ik vind het verkeerd om industriele, geluids- en lichthinderende machines te plaatsen in een polderlandschap. Wat hebben we aan de winst voor het klimaat als nederland hierdoor onleefbaar word?

Deelnemer
Ik ben van mening dat Utrecht haar energiedoelstellingen over de rug van de buurgemeenten in het Groene hart aan het realiseren is. De geplande Megaturbines zijn op kilometers afstand te zien en verpesten het mooie platteland ten zuidoosten van de stad volledig. Dit gebied wordt gekenmerkt door prachtige vergezichten met aan de horizon de stadjes en dorpen met hun (veelal) twee kerktorens. Er zijn in Utrecht betere opties voor de energietransitie zoals zonnepanelen + het subsidiëren van thuisaccu's of het beter isoleren van woningen. Utrecht zelf beschermt ook het silhouet van de stad door niet hoger te bouwen dan de Dom. Waarom kiezen jullie er dan voor dat van de buurgemeenten te verkwanselen? Er zijn alternatieven !!!

Deelnemer
Geen windmolens. Bewezen gezondheidsklachten.

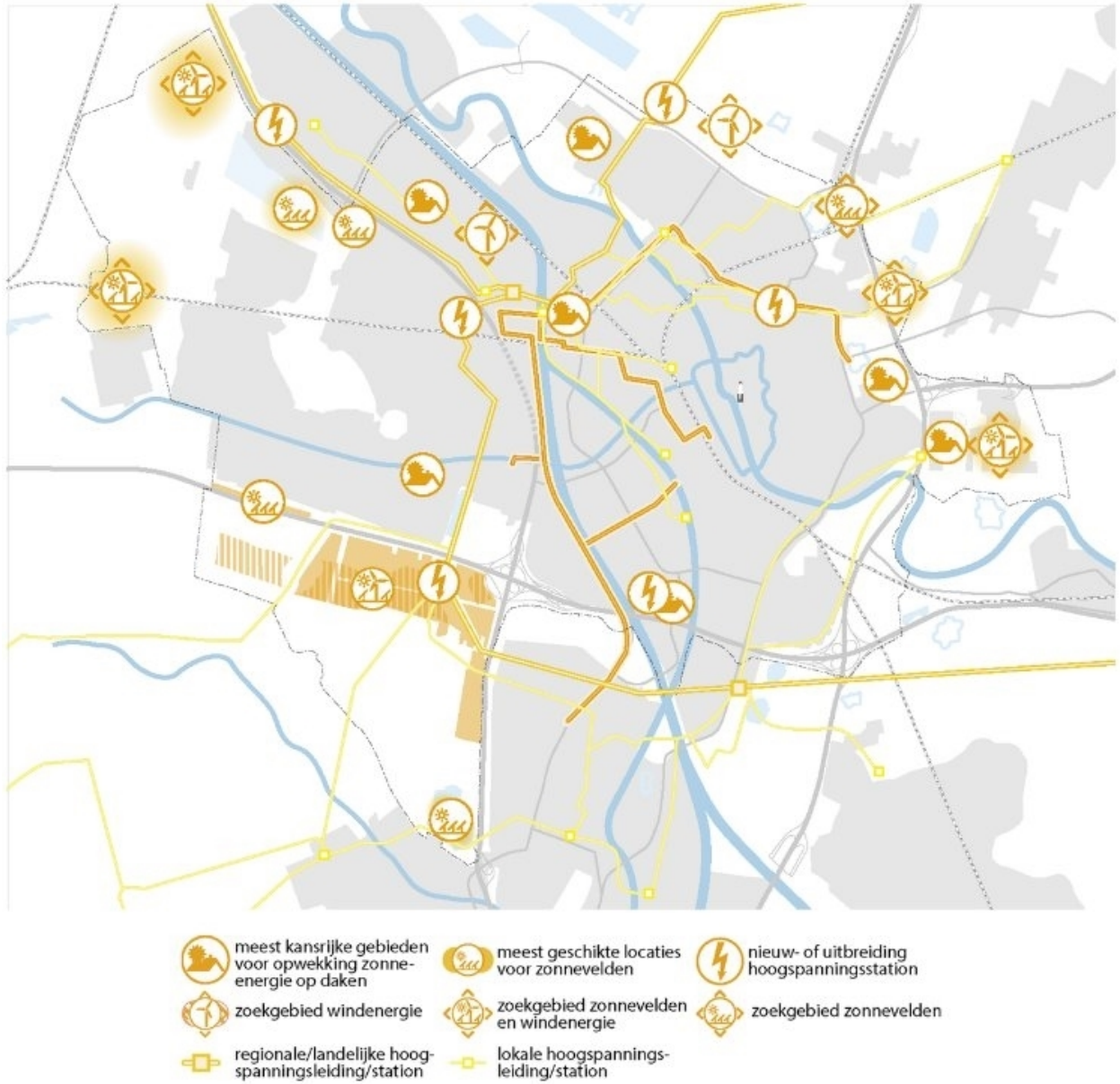
Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop

raadsinformatiebijeenkomst bestemmingsplan windplan Rijne Energie c.s.

Gemeente Utrecht

RIB 2 april 2024
Rob Evelein

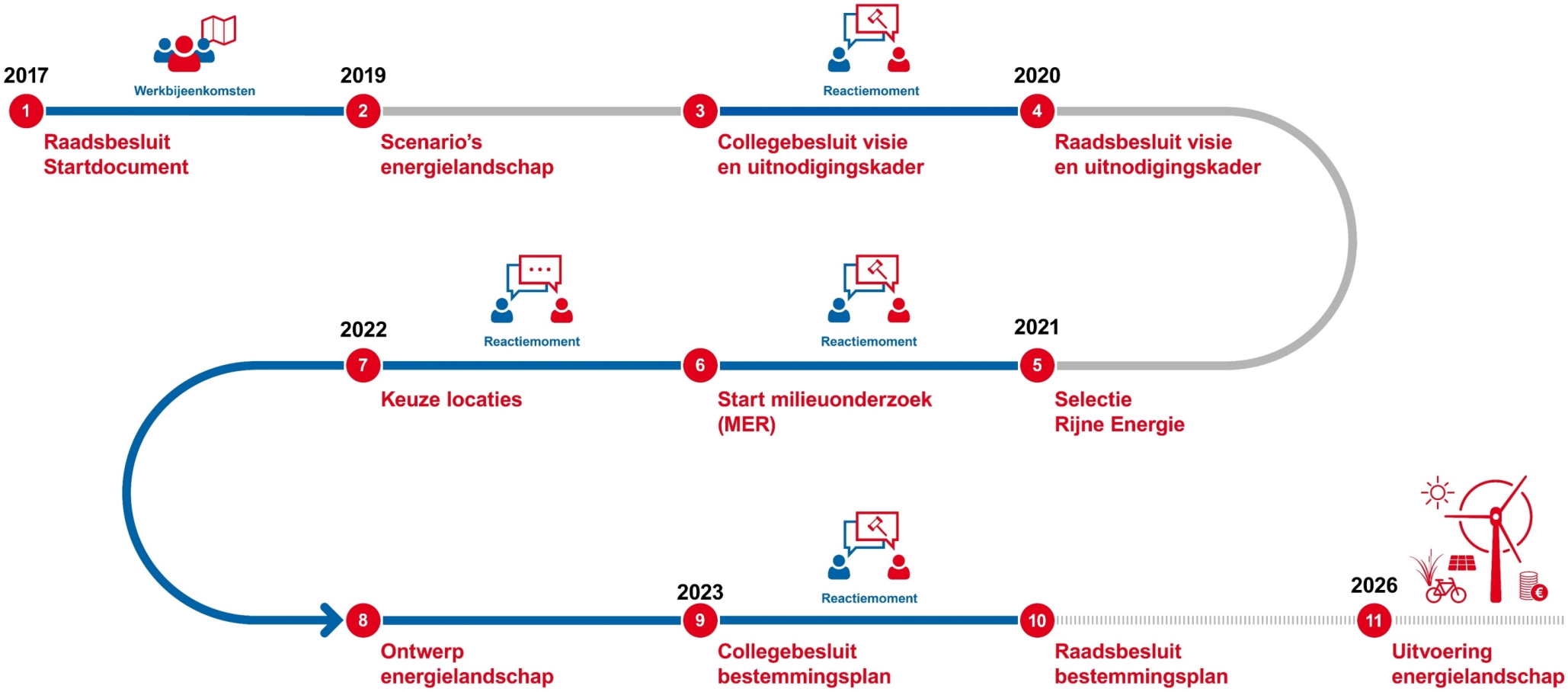
Ambitie duurzame energie



Bron: RSU 2040

Gemeente Utrecht

Besluitvormingsproces energielandschap Rijnenburg en Reijerscop

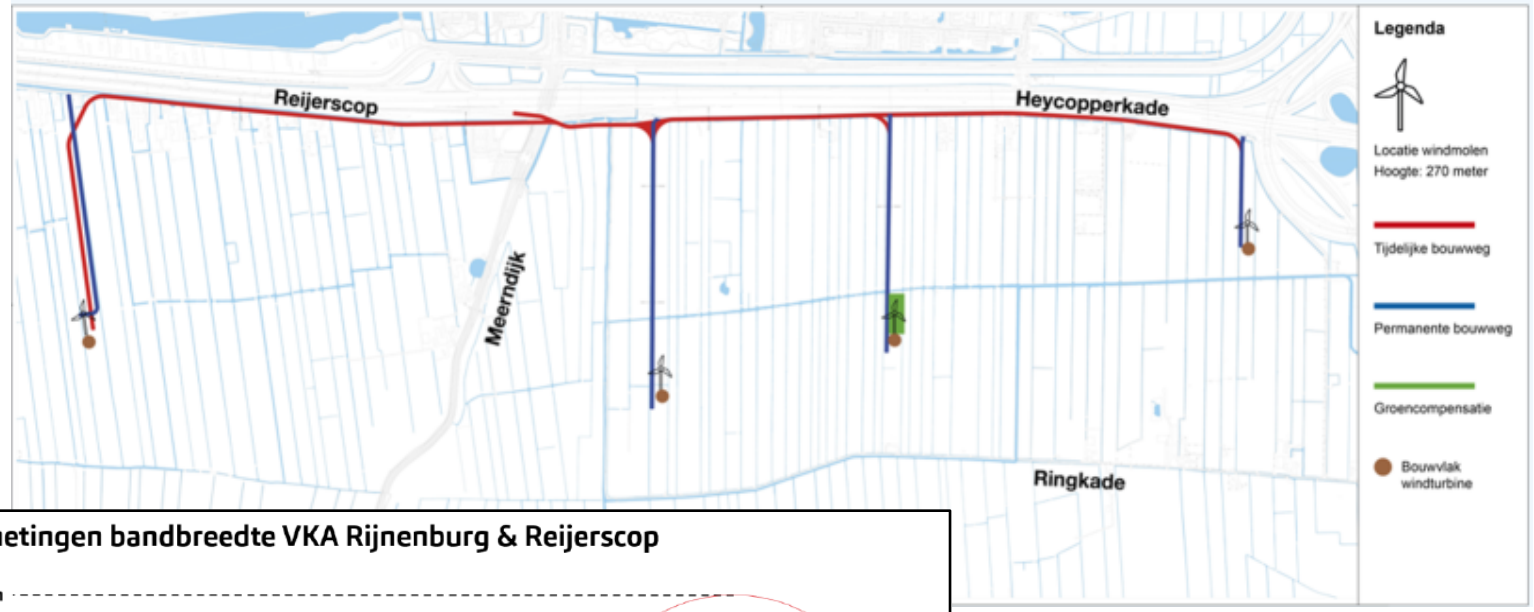


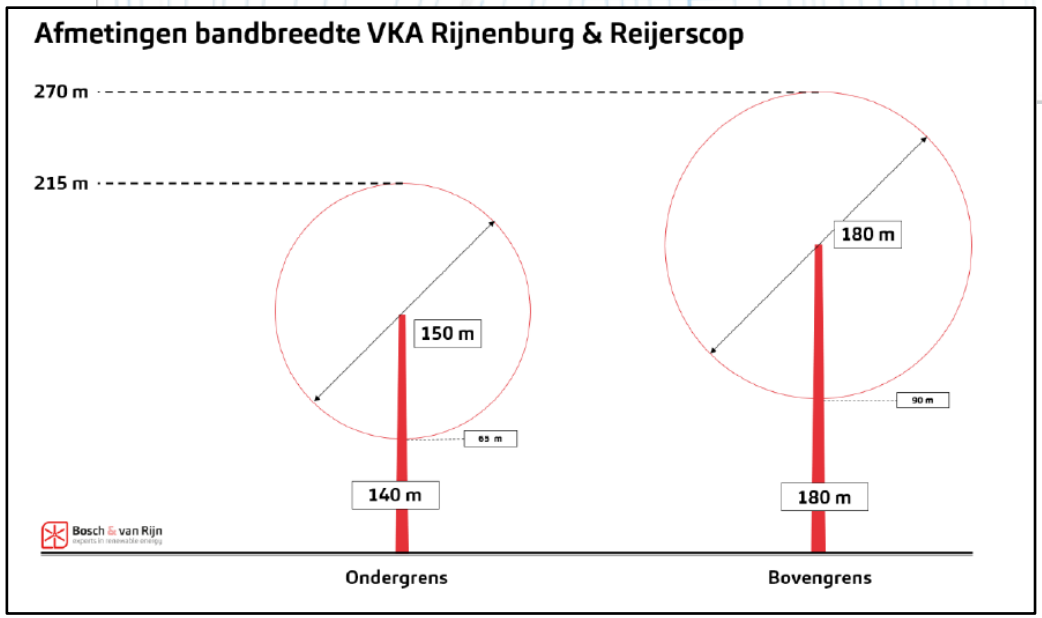
Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan & vergunningen

- Toetsing aan beleid en wetgeving

- Vastleggen van oa:
  - posities windturbines
  - toegangswegen
  - lokale normen
  - bandbreedte bouwhoogte
  - automatische stilstandvoorziening
  - opruimplicht





Gemeente Utrecht

Lokale normen: minimaliseren hinder omgeving

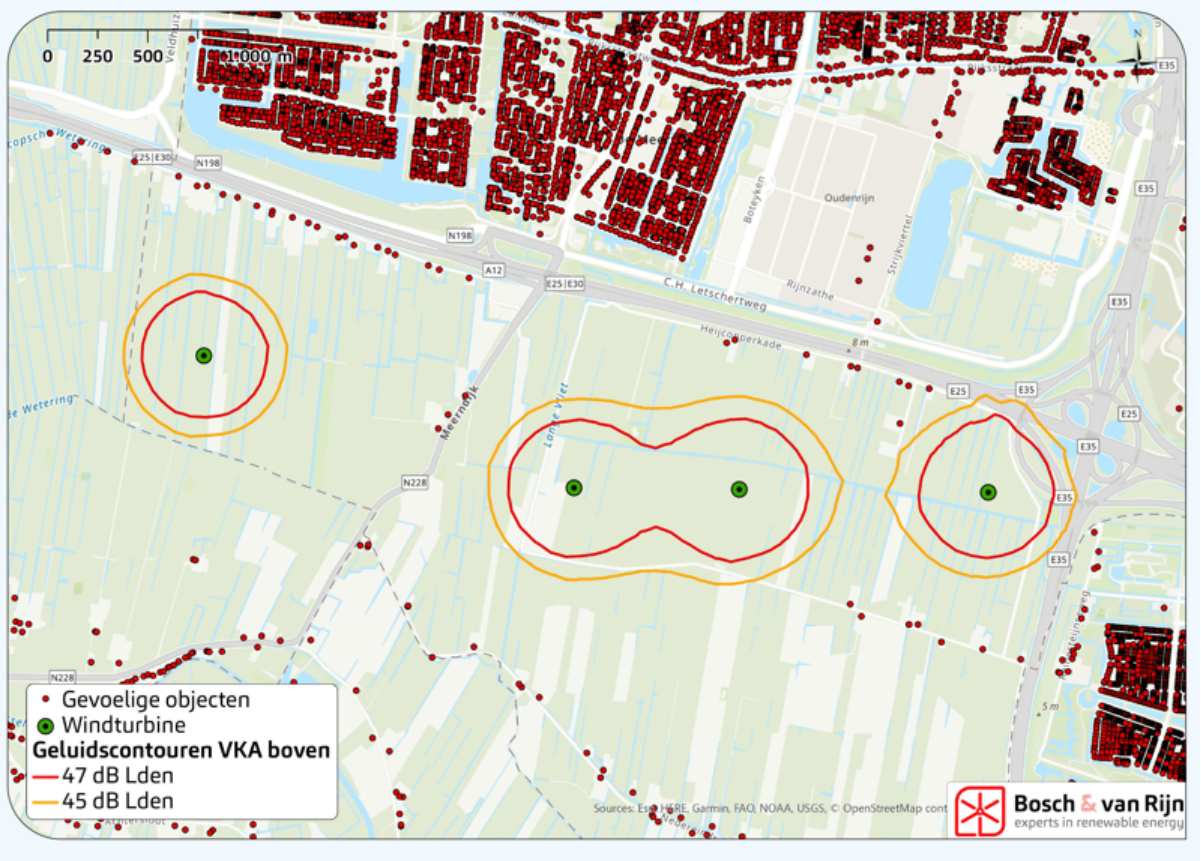
Afweging belangen: duurzame energieopwekking tegen hinder voor de omgeving

In lijn met landelijke ontwerp windturbinebepalingen:

- geluid: 45 dB Lden en 39 dB Lnight

En strenger:

- geluid: handhavingsnorm voor equivalent geluidsniveau
- slagschaduw: géén hinder bij woningen



Gemeente Utrecht

Ontwerp bestemmingsplan ter inzage

- Van 26 mei tot en met 6 juli 2023

  117 zienswijzen (waarvan 40 positief) op ontwerpbestemmingsplan

- Beperkte wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan
  - zienswijze Rijkswaterstaat
  - landelijke ontwerp windturbinebepalingen
  - aanvulling MER (positief advies Commissie m.e.r. januari 2024)

Verkeersveiligheid

- Zienswijze Rijkswaterstaat: zorgen over mogelijke negatieve effecten op de verkeersveiligheid door de oostelijke windturbine
- Onderzoeken laten zien:
  - impact op verkeersveiligheid
  - mitigerende maatregelen mogelijk
  - Rijkswaterstaat (nog) niet akkoord

- Bestuurlijke afspraken over nieuw en gezamenlijk verkeersveiligheidsonderzoek (loopt)

- <u>Wijziging</u>: extra toetsmoment dmv binnenplanse vergunning voor de oostelijke windturbine

Gemeente Utrecht

Woningbouw Rijnenburg

- Lokale norm voor geluid en slagschaduw gelden ook voor woningen in Rijnenburg ten zuiden van Ringkade

- Landelijke ontwerp windturbinebepalingen: afstandsnorm 2x tiphoogte.

- Effect wordt duidelijk als:
  - landelijke bepalingen definitief worden (voorstel 2x tiphoogte)
  - hoogte windturbines bekend zijn
  - gebiedsontwikkeling meer vorm krijgt

Raadsinformatiebijeenkomst Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop

2 april 2024

Van onderop

- Rijne Energie is een bewonerscoöperatie
- Met vrijwilligers al 6 jaar in touw
- Inmiddels circa 1000 leden
- Energiegemeenschap

Betrouwbaar

- Veel tijd genomen voor onderzoek
- Initiatief vanuit de Utrechtse samenleving, samen met gemeente
- Betaald vanuit het spaargeld van stadsgenoten
- Met onze opstelling veel ruimte voor woningen = geborgd
- Besluit: Utrecht kiest voor windenergie

Proces met grondcontracten

- Jarenlang met wisselende berichten in gesprek
- Steun voor zonnevelden maar geen medewerking van grondeigenaren
- Meerdere go – nog go’s voorgelegd: helaas niet tot overeenstemming gekomen
- Raadsbesluit biedt duidelijkheid en maakt weg vrij om plan uit te breiden

Omgevingsfonds

- EUR 0,50/Mwh productie: circa EUR 45.000 per jaar (afhankelijk van de productie)
- Gemeenschap, in te zetten voor en door het gebied

Omwonendenregeling

- Eenmalige vergoeding bewoners binnen 1km, max 5000 euro
- Jaarlijkse vergoeding bewoners binnen 1km, max 1660 euro
- Hoogte vergoeding gebaseerd op afstand tot de dichtsbijzijnde windturbine

Sociale grondvergoeding

- 20% naar bewoners binnen 1000 meter
- 80% naar grondeigenaren die participeren

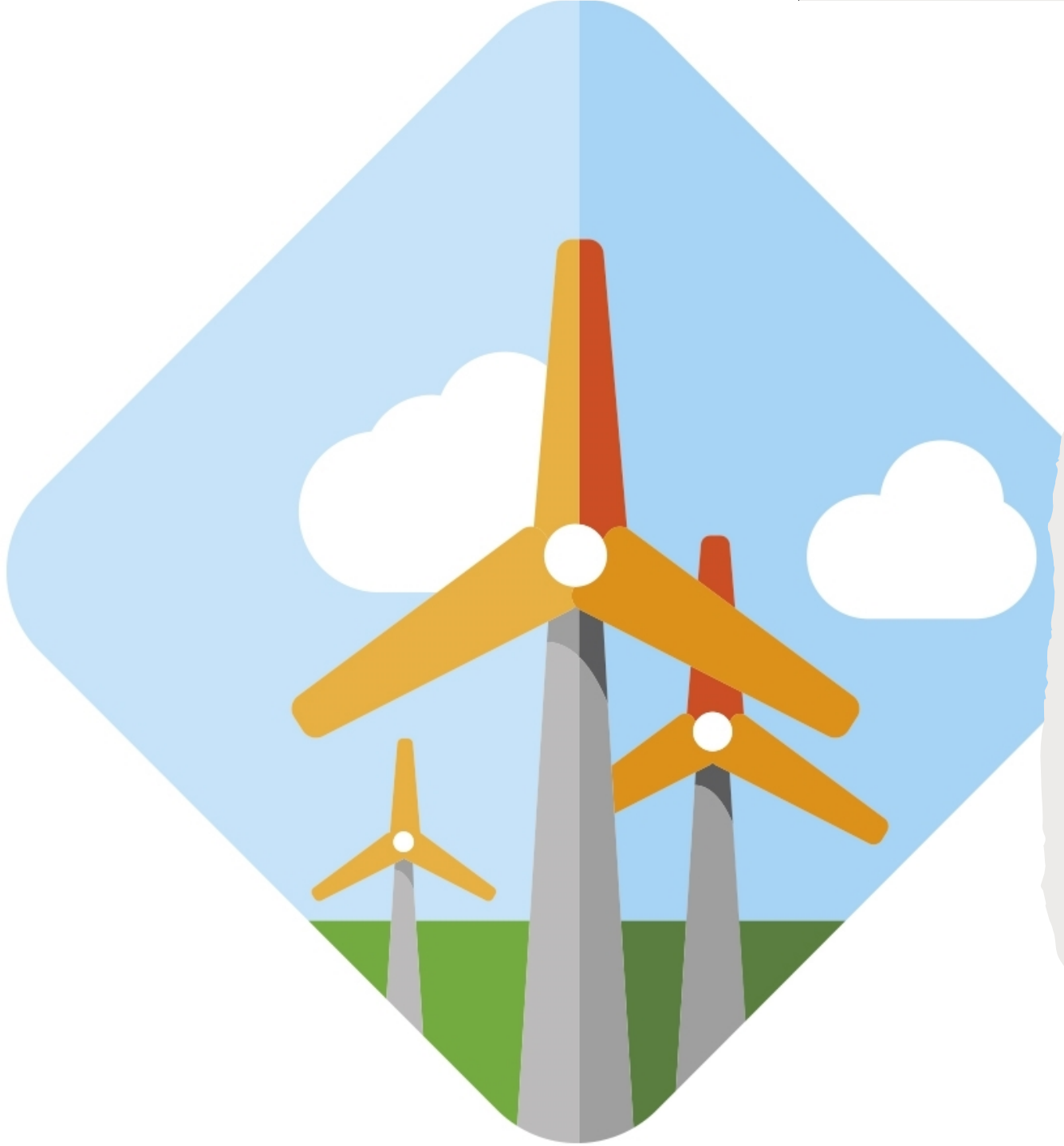
Lokaal eigendom

- 50% coöperatief
- Vooraf investeren
- Eigenaar worden van de windturbines

- **Plan**
  - Vier turbines
  - Lijnopstelling
  - Goed uit te breiden (wenselijk en mogelijk)
  - Eerste stap van raadsbesluit is nu nodig

Rijkswaterstaat

- Zienswijze
- Verkeersveiligheid mag niet in geding zijn
- Uitkomst oostelijke windturbine hangt af van onderzoek
- Raadsbesluit zodat we verder kunnen met projectvoorbereiding



Hinderaspecten

- Geborgd in uitnodigingskader
- Nul uren slagschaduw
- Aangescherpt met lokale normen
- Getoetst aan concept landelijke windturbinebepalingen
- Idee grondeigenaren voldoet niet aan windturbinebepalingen

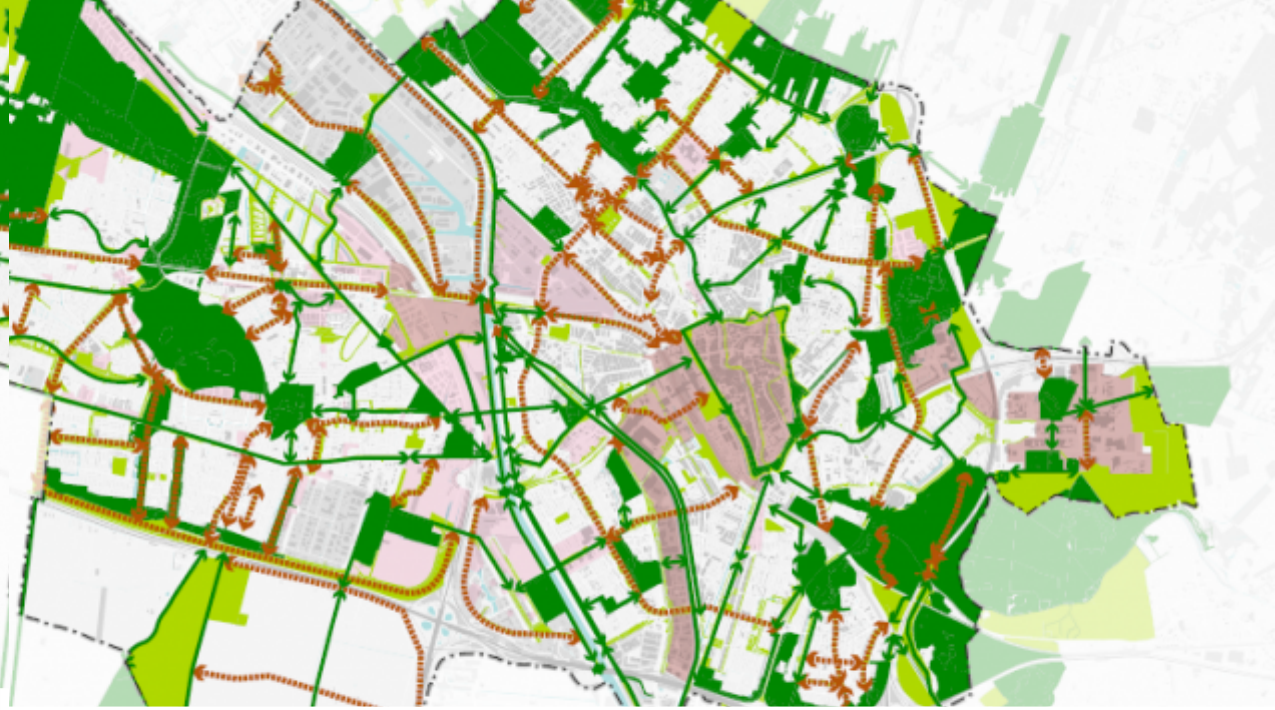
Inclusief plan

- Veel ruimte voor:
  - Woningbouw
  - Recreatie
  - Natuur
- En natuurlijk:
  - Lokaal impact maken
  - Energie armoede verminderen
  - Gemeenschap uitbreiden

voorbeeld

Netcongestie

- Technische uitdaging
- Vertraging aansluiten nieuwe woningen en bedrijven
- Afnamebeperking
- Windenergie op lokaal net kan dit opvangen
- Bedrijven en nieuwe wijken kunnen sneller aangesloten worden
- Oplossing: tijdelijk capaciteitsbeperkend contract in combinatie met batterij



Natuur

- Weidevogelcompensatie
- Wind en natuur gaan goed samen
- Kruidenrijk grasland
- Plan nog wel uitbreiden
- Minder intensief agrarisch
- Ruimte voor meer biodiversiteit

ASUS Zenfone 8
di, nov. 15, 2022

Mijlpaal

- Grootste project in provincie met 50% lokaal eigendom
- Zekerheid voor veel duurzame energie
- Veel kansen om in dit gebied nog veel meer energie op te wekken
- Van onderop!

Raadsinformatiebijeenkomst

Dossiernummer	4012
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	2 april 2024
Agendapunt	3.1
Titel	Raadsbrief Reactie Eneco op verzoek tot samenwerking
ID	4224
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Thema	
Portefeuillehouder	
Beleidsveld	
Referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	**2 april 2024**
Raadsinformatiebijeenkomst	14 mei 2024

Voorgesteld besluit

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Kraaij	**Datum**	12 maart 2024
Doorkiesnummer	61042	**Kenmerk**	12191925/20240305/HK
E-mail	h.kraaij@utrecht.nl	**Onderwerp**	Reactie Eneco op verzoek tot samenwerking
Bijlage(n)	2	**Beleidsveld**	Energie en Klimaat

Geachte leden van de raad,

In Utrecht stappen we over op schone energie. Hier werken we op drie manieren aan: besparen en isoleren, duurzaam opwekken van energie en het aanpassen van de infrastructuur (door het uitbreiden of aanleggen van warmtenetten en het elektriciteitsnetwerk). Deze raadsbrief gaat over warmtebedrijven die verantwoordelijk zijn voor de realisatie van warmtenetten.

Op 17 mei 2023 bent u geïnformeerd over ons voornemen om, vooruitlopend op de nieuwe Warmtewet (Wcw), te onderzoeken hoe we toe kunnen werken naar een publiek-privaat warmtebedrijf voor het warmtenet van Utrecht, waarbij we ons dus ook richten op het bestaande warmtenet. Concreet betekent dat een samenwerking met Eneco, de huidige eigenaar van het warmtenet in onze stad. De gesprekken met Eneco over samenwerking hebben we tot nu niet goed kunnen voeren. Dat komt doordat Eneco niet goed uit de voeten kan met de voorstellen voor de nieuwe Warmtewet (Wcw), waarin het publiek eigendom van warmtenetten wordt gereguleerd.

Op 28 november 2023 hebben wij Eneco een brief gestuurd (zie bijlage) met onder andere de vraag of Eneco de intentie heeft om te participeren in een publiek-privaat warmtebedrijf, op basis van de Wcw zoals deze naar verwachting zal worden vastgesteld. Op 20 februari jl. hebben wij een antwoord ontvangen van Eneco en dit antwoord sturen wij u hierbij toe. Twee belangrijke standpunten van Eneco zijn:

- "*U vraagt in uw brief naar de intentie van Eneco om te participeren in een publiek-privaat warmtebedrijf op basis van de Wcw 'zoals deze uiteindelijk zal worden vastgesteld'. Juist het gebrek aan een concreet perspectief en politieke onzekerheid maakt het voor Eneco niet mogelijk om al vooruit te lopen op, met name, het onderdeel onteigening in het huidige wetsvoorstel*."
- "*Als een PPS in de vorm van een gezamenlijke onderneming wordt gegoten, dan is een belangrijk uitgangspunt voor Eneco dat wij tenminste 50% eigenaar blijven en voldoende zeggenschap houden om de risicovolle investeringen voldoende te beheersen. Bij de keuze voor de publieke*

partij(en) in een eventuele PPS hebben wij een sterke voorkeur voor een nationale robuuste en ervaren partij, zoals EBN."

Op basis van de reactie van Eneco concluderen wij dat er onvoldoende aanknopingspunten zijn om op korte termijn in overleg te treden met Eneco over een publiek-private samenwerking, waarover wij uw raad eerder hebben geïnformeerd. Eneco blijft een belangrijke partner van ons in de warmtetransitie. Daarom zullen wij deze conclusie in een gesprek met Eneco delen en bespreken wat dit betekent voor onze toekomstige samenwerking in onder andere de Buurtaanpak aardgasvrij.

Vervolg

We verwachten in het tweede kwartaal van dit jaar een besluit te nemen over ons handelen naar aanleiding van de brief van Eneco en informeren wij uw raad hierover. Hierbij gaan wij ook in op de stappen die wij willen zetten naar een publiek warmtebedrijf en de wijze waarop wij een toegankelijk speelveld willen realiseren voor bewonersinitiatieven die zich mogelijk willen door ontwikkelen tot buurtwarmtecoöperaties, dan wel warmtebedrijven. In de raadscommissie van 23 november 2023 hebben we toegezegd dit speelveld voor u te schetsen voor Q1 2024. In de komende raadsbrief willen we het veranderende speelveld van bewoners, overheid en markt sen hoe we daar naar kijken, in samenhang schetsen. Daardoor komt de uitvoering van deze toezegging een kwartaal later. In de komende raadsbrief gaan we ook in op de verdere uitvoering van Motie 2021/108 Rol gemeente, warmtebedrijven en bewoners bij warmtenetten.

Op verzoek vanuit uw raad organiseren wij op 15 mei een werkbezoek aan de publieke warmtebedrijven van Deventer en Groningen. Tijdens dit werkbezoek is er ruim de gelegenheid om u nader te laten bijpraten over de wijze waarop wij in Utrecht warmtebedrijven en/of warmtegemeenschappen kunnen organiseren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Burgemeester en Wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Eneco N.V.
A.C. Tempelman
Postbus 1014
3000 BA ROTTERDAM

Behandeld door	E.M. de Groot	**Datum**	28 november 2023
Doorkiesnummer		**Ons kenmerk**	11789485/20231026/LG
E-mail	liesbeth.de.groot@utrecht.nl	**Onderwerp**	Voortgang Warmtetransitie Utrecht
Bijlage(n)	geen		
Uw kenmerk	-	**Verzonden**	
Uw brief van	-		

Geachte heer Tempelman,

Zoals u weet staat de stad Utrecht voor de opgave om de bebouwde omgeving aardgasvrij te maken. De bestaande stadsverwarming biedt perspectief om grootschalig straten, buurten en wijken van het aardgas af te krijgen en daarom werken we sinds een aantal jaar samen met Eneco aan de warmtetransitie. Ook hebben de gemeenten Utrecht en Nieuwegein eind 2021 een samenwerkingsovereenkomst met Eneco gesloten om het bestaande warmtenet verder te verduurzamen, waar we gezamenlijk uitvoering aan geven.

De grootschalige uitbreiding van het warmtenet en het wetsvoorstel voor de Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw), stellen onze samenwerking voor uitdagingen. Wij sturen u deze brief omdat wij de urgentie voelen om door te gaan met de warmtetransitie in de stad en niet kunnen en willen wachten op vaststelling van de Wcw.

Ambitie van de gemeente Utrecht

Utrecht wil dat voor alle inwoners een betaalbaar en duurzaam alternatief voor aardgas beschikbaar komt. De publieke belangen betaalbaarheid, duurzaamheid, betrouwbaarheid en transparantie moeten in de collectieve warmtevoorziening beschermd zijn. Overeenkomstig het wetsvoorstel ambieert Utrecht daarom een lokaal publiek-privaat warmtebedrijf met meer dan 50% van de aandelen in publieke handen. Het publieke meerderheidsbelang kan daarbij ook geleidelijk tot stand komen via een ingroeipad en verdeeld zijn over meerdere publieke aandeelhouders, waaronder de gemeente. Wij hebben voor de zomer besloten om de mogelijkheden van een publiek-privaat warmtebedrijf verder te onderzoeken.

Wij hebben een voorkeur voor het verkennen van de mogelijkheid tot oprichten van een publiek-privaat warmtebedrijf dat de taak krijgt om vóór 2035 warmteaansluitingen te realiseren in een afgebakend gebied (vooralsnog blok 1 en binnenstad) met Eneco als robuuste en deskundige partner. Deze voorkeur is bevestigd door de marktconsultatie die wij in maart 2023 hebben uitgevoerd. Utrecht en Eneco werken al intensief samen aan een businesscase en uitvoeringsplan in Overvecht Noord. Daarnaast is aan beide kanten veel tijd en energie gestoken om de kaders voor grootschalige uitbreiding van het warmtenet in “blok 1” van de transitievisies Warmte van Utrecht en Nieuwegein te formuleren. Daarvoor zijn wij Eneco erkentelijk.

Betrokkenheid Eneco

Wij vernamen in een mondeling gesprek voor de zomer dat Eneco niet mee kan gaan in een dergelijke samenwerking voor blok 1 en binnenstad van Utrecht. Zoals wij begrijpen is dit vooral gelegen in een gebrek aan zeggenschap vanuit een minderheidsbelang zoals nu geformuleerd in het wetsvoorstel Wcw. Als duurzame stad die staat voor een grote opgave en betrouwbaarheid naar onze inwoners kunnen wij het ons niet permitteren om nu een pas op de plaats te maken. Ook voor Nieuwegein is het van belang dat er voortgang blijft.

In een recent gesprek d.d. 31 oktober 2023 met u begrepen wij dat Eneco positief staat tegenover het voorstel een verkenning te starten en toe te werken naar een intentieverklaring om te komen tot een publiek-privaat warmtebedrijf op het niveau van Utrecht – Nieuwegein. We hechten waarde aan een formeel antwoord op deze brief waarin u dit bevestigt door antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Heeft Eneco de intentie om te participeren in een publiek-privaat warmtebedrijf op basis van de Wcw zoals deze uiteindelijk zal worden vastgesteld?
2. Zo ja, welke randvoorwaarde is voor u van essentieel belang om deze publiek-private samenwerking aan te kunnen gaan voor de uitbreiding van de stadverwarming voor in elk geval blok 1 en binnenstad van Utrecht?
3. Bent u bereid om verschillende alternatieven te verkennen, waaronder de mogelijkheid van een ingroeipad naar (tenminste) 50% publieke deelname?
4. Welk beeld heeft Eneco bij de mijlpalen en tijdslijnen om tot een dergelijke samenwerking te komen?

Ten aanzien van vraag twee vernamen wij in het gesprek dat het wetsvoorstel WcW zoals dat nu bekend is voor investeringsonzekerheden zorgt. De investeringsonzekerheden zijn het gevolg van een beperkte zeggenschap vanuit het minderheidsaandeel, onduidelijkheid rondom de toekomstige tarievenstructuur en de restwaardebepaling. Hoe wij met elkaar deze investeringsonzekerheden kunnen beperken zal in elk geval onderwerp zijn van gesprek.

Onderzoek naar een separaat warmtebedrijf

Naast het onderzoek naar een publiek-privaat warmtebedrijf en vanuit de wens om voortgang te behouden, onderzoeken wij momenteel de mogelijkheid van een separaat warmtebedrijf dat relaties aangaat met competente warmtepartners.

Verzoek om schriftelijke reactie

Om er zeker van te zijn dat wij uw voornemens en belangen goed begrijpen, ontvangen wij graag op korte termijn een schriftelijke reactie op onze vragen. Wij zien er naar uit om het bestuurlijke gesprek van 31 oktober zo snel mogelijk een vervolg te geven nadat we antwoord hebben ontvangen en dan tot concrete procesafspraken te komen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Cc: Burgemeester en wethouders van Nieuwegein

Postbus 8208, 3009 AE Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Rotterdam, 20 februari 2024

Ons kenmerk:
MB/H/2024192AT

Voortgang Warmtetransitie Utrecht

Geacht college,

Wij danken u voor uw brief van 28 november 2023 die we bij deze beantwoorden. Eneco gaat graag met de gemeente in gesprek om te verkennen in hoeverre en in welke vorm een publiek-private samenwerking bij kan dragen aan een zo betaalbaar, duurzaam en betrouwbaar mogelijke warmtetransitie voor de Utrechters. In deze brief delen we onze visie op een dergelijke verkenning, na een inleiding die mede als doel heeft goed inzicht te geven in onze voornemens en onze huidige analyse van de situatie in de warmtetransitie. We verwachten hiermee een constructief startpunt voor de gesprekken te creëren.

Eneco (en rechtsvoorgangers) leverde vorig jaar al 100 jaar warmte via het stadswarmtenet aan Utrechtse klanten. In die 100 jaar zijn er vele transities langsgekomen: de transitie van stoom naar warm water, de uitrol van het warmtenet in het centrum waarmee kolenkachels verdwenen en de vervanging van de kolencentrales met schone(re)gascentrales in de jaren ‘60.

Eneco begon enkele jaren geleden met de verduurzaming van het warmtesysteem middels de BioWarmte-installatie en verwacht dit jaar verschillende nieuwe installaties aan het warmtesysteem toe te voegen waarmee de stad weer een significante verduurzamingsstap zal zetten, nl. de warmtepomp bij de RWZI in Overvecht, elektrodeboilers waarmee we overtollige windstroom omzetten in duurzame warmte en 5 grote warmtebuffers waarmee het energiesysteem efficiënter wordt. We ontwikkelen momenteel verschillende andere bronnen[1] als onderdeel van ons One Planet Plan[2]. Bij de ontwikkeling van bronnen zijn naast duurzaamheid ook betaalbaarheid en leveringszekerheid cruciale waarden voor Eneco, die zich tot elkaar verhouden als ‘communicerende vaten’.

Eneco doet deze significante investeringen in de verduurzaming omdat, net als de gemeente, ook Eneco het Utrechtse warmtesysteem als een belangrijk antwoord in de warmtetransitie ziet voor delen van Utrecht. Cruciaal achten wij daarbij dat het juiste betaalbare alternatief voor een CV-ketel op de juiste plek wordt aangeboden, op basis van een transparant aanbod en vergelijking met de alternatieven.

[1] https://www.eneco.nl/over-ons/~/media/eneco-nl-over-ons/pdf/Eneco_Routekaart_Verduurzaming_2022
[2] https://www.eneco.nl/over-ons/wat-we-doen/one-planet-plan/

Afgelopen jaren heeft Eneco tevens fors geïnvesteerd in de wijkaanpak Overvecht Noord. Daarnaast onderzoeken we, vaak samen met de gemeente, naar manieren om huishoudens en bedrijven 'aan de warmteleiding' zo betaalbaar mogelijk aan te sluiten, gebruikmakend van synergie tussen werkzaamheden van gemeente en Eneco. Onze vrij nieuwe proposities 'Nu We Er Toch Zijn' en 'Buis naar je Huis' zijn mooie stappen op die weg.

Onzekerheden in de Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw)

Eneco steunt veel onderdelen van het wetsvoorstel voor de Wcw. Zo steunen wij de regierol die gemeenten krijgen in het aanwijzen van warmtekavels, de nieuwe tariefregulering op basis van kostplus en het introduceren van een CO_2-norm voor de geleverde warmte. Wij maken ons echter grote zorgen over het onderdeel in het wetsvoorstel dat een verplicht publiek meerderheidsbelang voorschrijft omdat het leidt tot grote vertraging van de warmtetransitie en tot hogere warmtetarieven voor woningeigenaren en daarmee het draagvlak voor collectieve warmte aantast. Tevens leidt dit onderdeel tot grote onduidelijkheid over onze rol als privaat warmtebedrijf en de mogelijkheden voor samenwerking met publieke partners.

Uw gevoel voor urgentie om door te gaan met de warmtetransitie delen wij. De klimaatverandering lijkt te versnellen en de impact ervan lijkt nog groter dan verwacht. Ook de afhankelijkheid van import van aardgas en LNG maakt dat Nederland en Europa hebben besloten ons verbruik ervan sneller te verminderen. Wij willen woningeigenaren en bedrijven graag helpen te verduurzamen door te investeren in de uitbreiding van warmtenetten.

Het is vanwege deze urgente vraagstukken pijnlijk om te zien dat er door de aankondiging van de Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw) sinds oktober 2022, op verschillende manieren investeringsonzekerheid is gecreëerd voor (private) warmtebedrijven en gemeenten. Deze onzekerheid wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de keuze voor een verplicht doorslaggevend publiek eigendom en heeft in veel gemeenten in Nederland geleid tot stilstand van investeringen in warmtenetten. Meer specifiek veroorzaken o.m. de volgende factoren in het wetsvoorstel Wcw investeringsonzekerheid:

- Onzekerheid over de overgangstermijn: nieuwe investeringen in warmtenetten vergen een afschrijvingstermijn van 30 jaar om de warmtetarieven betaalbaar te houden en de investering terug te kunnen verdienen. Het huidige wetsvoorstel gaat voor bestaande (private) warmtebedrijven uit van een overgangstermijn tussen de 14 en 30 jaar. Daarna worden private warmtebedrijven onteigend. Aangezien het onduidelijk is welke overgangstermijn zal resulteren na behandeling van het wetsvoorstel in het parlement, zorgt dit voor investeringsonzekerheid. Bij onvoldoende zekerheid over de restwaardebepaling (zie volgende punt) is een overgangsduur van 30 jaar noodzakelijk om nog te kunnen investeren.
- Onzekerheid over de restwaarde bij onteigening: nieuwe investeringen in warmtenetten zouden ook mogelijk zijn bij een kortere overgangsduur dan 30 jaar indien de restwaarde bij onteigening voldoende is om nu nog te kunnen investeren. Het ministerie van EZK heeft al aangegeven dat de methodiek voor de bepaling van restwaarde mogelijk pas over enkele jaren voldoende uitgewerkt zal zijn. Zelfs een snelle behandeling van het wetsvoorstel Wcw in het parlement zal op dit punt dus waarschijnlijk niet de noodzakelijke investeringszekerheid verschaffen.
- Doorslaggevend publiek belang en beheersing investeringen: Eneco sluit een publiek-private samenwerking in de warmtetransitie niet uit. Een voorwaarde daarvoor is wel dat wij zeggenschap hebben over de investeringen en de daarmee gepaard gaande risico's kunnen beheersen. Wij zien thans onvoldoende aanknopingspunten in het wetsvoorstel Wcw om als minderheidsaandeelhouder voldoende zeggenschap te verwerven in een samenwerking met een publieke partij.

Het wetsvoorstel geeft weliswaar enkele mogelijkheden voor zeggenschap bij de minderheidsaandeelhouder, maar de hoge drempels daarvoor leiden niet tot voldoende investeringszekerheid (de investeringsgrens ter hoogte van 1/3de deel van de balans, bijvoorbeeld).

Verplicht publiek eigendom leidt tot hogere warmtetarieven en vertraging

Het onderdeel marktordening met een verplicht publiek meerderheidsbelang zorgt ervoor dat de wet tot onnodig hoge uitvoeringskosten leidt en zorgt voor grote vertraging van de warmtetransitie. Als het wetsvoorstel zou worden aangenomen zorgt het volgens een advies van PWC[3], uitgevoerd in opdracht van minister Jetten, voor blijvende vertraging tot ten minste 2030. Deze vertraging leidt tot hogere maatschappelijke kosten omdat in gebieden waar warmtenetten de goedkoopste oplossing zijn, in de tussentijd toch al (hybride) warmtepompen de intrede kunnen doen door een deel van de woningeigenaren. Hierdoor kan extra netcongestie ontstaan die anders was voorkomen. Bovendien zullen in de toekomst minder woningeigenaren willen aansluiten in die wijken waardoor het warmtenet duurder wordt voor mensen die wel worden aangesloten op het warmtenet. De warmtetarieven zullen hoger uitpakken omdat de aanleg en operationele kosten over minder aansluitingen moet worden verdeeld.

Verplicht doorslaggevend publiek eigendom zorgt ook op een andere manier voor hogere warmtetarieven. Het oprichten van een publiek-privaat bedrijf zorgt voor hoge governance kosten in de vorm van (juridische) inrichtingskosten en jaarlijkse beheerskosten. Deze kosten zijn er nu niet en zullen leiden tot hogere warmtetarieven. Publiek eigendom heeft bovendien geen toegevoegde waarde voor het borgen van de betaalbaarheid omdat de voorgestelde tariefregulering in de Wcw op basis van kostplus, en het bestaande toezicht van ACM op het maximaal toegestane rendement, consumenten optimaal beschermen.

Wij zien het wetsvoorstel voor de Wcw mede hierdoor als een voorstel in ontwikkeling. Het is een vergaand wetsvoorstel, waarvan veel essentiële elementen nog onduidelijk zijn en de consequenties nog niet volledig worden overzien. De vraag is ook welke uitkomst de toets door de Raad van State zal hebben en wat de invloed van het daaropvolgende politieke proces nog zal zijn. De nog verre van duidelijke uitkomst van het formatieproces van een nieuw kabinet draagt bij aan het beeld van een nog sterk bewegend doel.

U vraagt in uw brief naar de intentie van Eneco om te participeren in een publiek-privaat warmtebedrijf op basis van de Wcw 'zoals deze uiteindelijk zal worden vastgesteld'. Juist het gebrek aan een concreet perspectief en politieke onzekerheid maakt het voor Eneco niet mogelijk om al vooruit te lopen op, met name, het onderdeel onteigening in het huidige wetsvoorstel.

Perspectief op samenwerking

Desondanks staat Eneco niet afwijzend tegenover publiek-private samenwerking als dat kan bijdragen aan een stabiel partnership voor de lange termijn met duidelijke toegevoegde waarde voor de klanten.

Zoals wij eind oktober 2023 al in ons gesprek aangaven, zien wij als meest constructieve weg om met de gemeenten Utrecht en Nieuwegein de dialoog aan te gaan over een voor alle partijen vruchtbare samenwerking. In onze ogen kan samenwerking op verschillende manieren worden vormgegeven. Een publiek private samenwerking (PPS) kán zich vertalen naar een juridische structuur, maar regie door de gemeente kan ook in andere vormen worden gevat.

[3] https://open.overheid.nl/documenten/ronl-107b609537a3bbf57220e6cfe35d835ed71b58e6/pdf

Áls een PPS in de vorm van een gezamenlijke onderneming wordt gegoten, dan is een belangrijk uitgangspunt voor Eneco dat wij tenminste 50% eigenaar blijven en voldoende zeggenschap houden om de risicovolle investeringen voldoende te beheersen.

Bij de keuze voor de publieke partij(en) in een eventuele PPS hebben wij een sterke voorkeur voor een nationale robuuste en ervaren partij, zoals EBN. Belangrijkste argument hierbij is de focus op zo laag mogelijke kosten voor onze klanten, gegeven het feit dat Eneco voor haar hele portfolio naar een oplossing zoekt, waardoor (deelname van) een bovenregionaal actieve partij de voorkeur heeft. Hogere kosten voor de inrichting van de nieuwe governance kunnen dan minimaal blijven, waarmee zoveel mogelijk wordt voorkomen dat huurders en woningeigenaren meer gaan betalen.

Onderwerpen als warmtekavel, verdichting, samenwerking in onder- en bovengrond geven perspectief voor gesprek. Mijlpalen zijn daarbij de momenten waarbij we nieuwe inzichten kunnen verwachten in het wet- en regelgevingsproces: bijvoorbeeld publicatie van de Algemene Maatregelen van Bestuur, berichten aan de Tweede Kamer, het kabinetsakkoord, etc. In termen van mijlpalen in de samenwerking lijkt een intentieovereenkomst, die inhoud en proces reflecteert, als eerste stap in de rede te liggen.

Betaalbaarheid en transparantie cruciaal voor bewoners

Eneco hecht aan draagvlak bij bewoners. Voldoende deelname is niet vanzelfsprekend. Dit blijkt opnieuw uit recente wijkaanpakken in Nederland. Zo is bijvoorbeeld het publieke warmtebedrijf HVC en de gemeente Pijnacker-Nootdorp er, ondanks een gunstig financieel aanbod en intensieve keukentafelgesprekken, niet in geslaagd een investeringsdrempel van 50% deelname te behalen. Wij zien dat draagvlak zich in belangrijke mate vertaalt naar een goede betaalbaarheid van het alternatief voor verwarmen met een CV-ketel en aardgas. Daarbij moet in onze visie veel aandacht uitgaan naar het effect op de maandlasten voor bewoners van een eventuele overstap op een duurzaam alternatief. Eneco is ervan overtuigd dat we samen met alle stakeholders alleen moeten kiezen voor de aanleg van een collectief warmtenet in een wijk indien de kosten zowel vanuit het perspectief van de maatschappij als de eindverbruiker significant lager zijn dan van een alternatief (aardgas, hybride warmtepomp of all electric). Alleen dan kunnen bewoners nu en in de toekomst vertrouwen op een betaalbare warmtevoorziening.

Dit geldt speciaal voor wijken zoals Overvecht-Noord waar relatief veel mensen wonen in een financieel kwetsbare situatie. Hier werken gemeente, corporaties en Eneco al enige tijd intensief samen om te komen tot een aantrekkelijk aanbod. De gemeente heeft echter hierin een eigen extra verantwoordelijkheid om de inwoners uit te leggen waarom bijvoorbeeld een warmtenet de beste optie is voor Utrechters in Overvecht Noord.

Eneco hecht eraan dat de gemeente, vóórdat Eneco wordt gevraagd een investeringsbesluit te nemen, bij de Overvechters expliciet middels een opt-in/opt out procedure op adresniveau toetst hoeveel woningeigenaren en huurders hun woning daadwerkelijk op het warmtenet willen laten aansluiten. Het is van groot belang voor de betaalbaarheid dat dit deelname percentage hoog genoeg is. De basis hiervoor dient onder meer transparante informatie van de gemeente te zijn aan de bewoners op basis van de (kosten van) alternatieven. Van onze kant zullen we graag de aansluitkosten en tarieven voor een warmtenet in Overvecht Noord tijdig aanleveren. Wij zijn tevens bereid maximaal transparantie te betrachten door deze cijfers te laten valideren door een onafhankelijk bureau, mede in opdracht van de gemeente.

Tot slot

Investeringen in de uitbreiding en verduurzaming van warmtenetten gaan gepaard met grote financiële risico's en een investeringshorizon van tenminste 30 jaar. Dat kan alleen succesvol als de sturing en besluitvorming stabiel is en een goede balans wordt gevonden tussen consumentenbescherming en investeringszekerheid. Ik heb de nieuwe directeur van het Warmtebedrijf, Ron Wit, gevraagd om aan deze richting verder invulling te geven. Hij en zijn team bouwen graag met u verder aan de warmtetransitie in Utrecht en Nieuwegein.

Met vriendelijke groet,

As Tempelman
voorzitter Raad van Bestuur

Beleidsnota Omgevingsvisie Lage Weide

Basisinformatie

Datum	2 april 2024
Gespreksleider	Fred Dekkers
Tijd	20.30 – 22.00 uur
Zaal	Zaal
Soort bijeenkomst	Bespreken raadsvoorstel
Werkvorm	Regulier
Portefeuillehouder	Susanne Schilderman
Betrokken ambtenaren/presentatoren	Eén deelnemer *Gemeente Utrecht* Eén deelnemer, *Provincie Utrecht*
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Volksgezondheid, Onderwijs, Werk en Economie op donderdag 11 april. Wilt u nog informatie delen met raadsleden, stuur dit naar raadsinformatiebijeenkomst@utrecht.nl
Links naar	Website gemeente en facebook
Deelnemers	Eén deelnemer, *Rijksuniversiteit Groningen* Eén deelnemer, *Fontys Hogeshool* Eén deelnemer, *Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland / Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU)* Eén deelnemer, *Industrievereniging Lage Weide*

Programma

20.30 – 20.45 uur Presentatie senior beleidsadviseur Werklocaties en projectleider Beleidsnota Werklocaties bij de Gemeente Utrecht
20.45 – 21.00 uur Presentatie senior beleidsadviseur Ruimtelijke Economie bij de Provincie Utrecht
21.00 – 21.15 uur Presentatie docent aan de Rijkuniversiteit Groningen bij de faculteit Ruimtelijke wetenschappen en directeur van For the Love of Place
21.15 – 21.30 uur lector De ondernemende regio op de Fontys Hogeschool en lid van de Review Council van de Actieagenda Utrechtse Economie
21.30 – 21.45 uur Presentatie secretaris van de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN) en directeur van N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht
21.45 – 22.00 uur Presentatie directeur Industrievereniging Lage Weide (ILW) Parkmanagement Lage Weide

Motivatie

Agendeerders
Mariam Al-Saqaff (VVD), Rik van der Graaf (ChristenUnie), Nadia Stylianou (D66), Hessel Stellinga (CDA), Mohamed Talhaoui (PvdA)

Motivatie
De agenderende partijen hebben behoefte aan meer informatie over bedrijventerreinen en werklocaties. Deze informatiebijeenkomst vindt plaats naar aanleiding van de brief die de gemeenteraad heeft ontvangen over uitgangspunten Lage Weide. De vragen die de agenderende partijen hebben, betreffen:

-Hoe verhouden de uitgangspunten zich tot de RSU? Welke andere beleidsterreinen zijn van belang?
-Welk beleid hanteren we met betrekking tot werklocaties? Wat is de toekomst van werklocaties? Hoe blijven we ruimte bieden voor werk in de toekomst?
-Welk beleid hanteren we met betrekking tot bedrijventerreinen? Wat is de toekomst van bedrijventerreinen?
-Hoe zorgen we ervoor dat bedrijventerreinen bereikbaar zijn? Hoe houden we rekening met milieu?
-Hoe staat de gemeente Utrecht ervoor ten opzichte van andere gemeenten? Welke rol spelen Utrechtse bedrijventerreinen en werklocaties in de regio? Hoe onderscheiden onze bedrijventerreinen zich?
-Welke rol spelen ondernemers hierin? Wat is de rol van de gemeente?

Bijdrage

Naam en (evt). organisatie

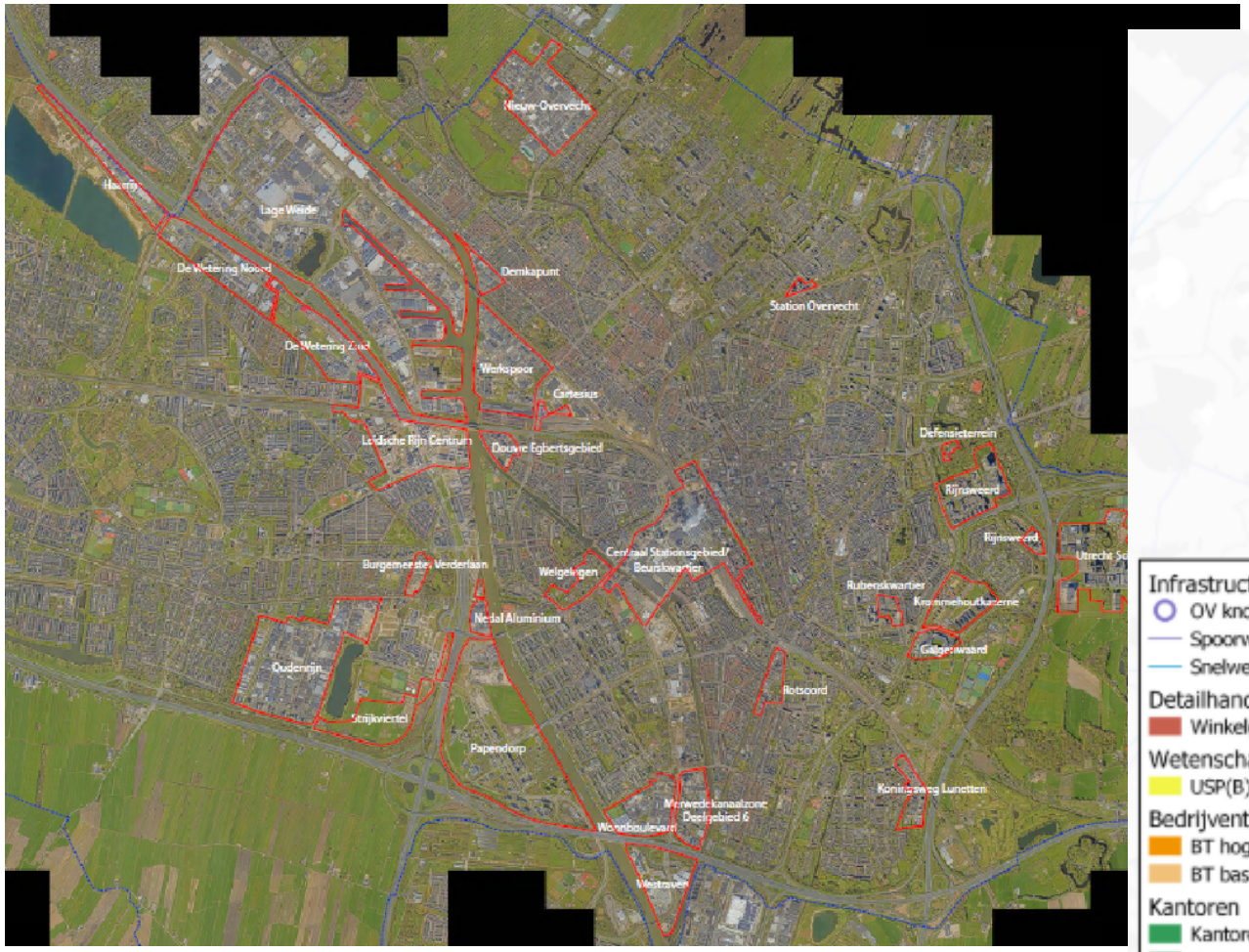
Stavaza werklocaties

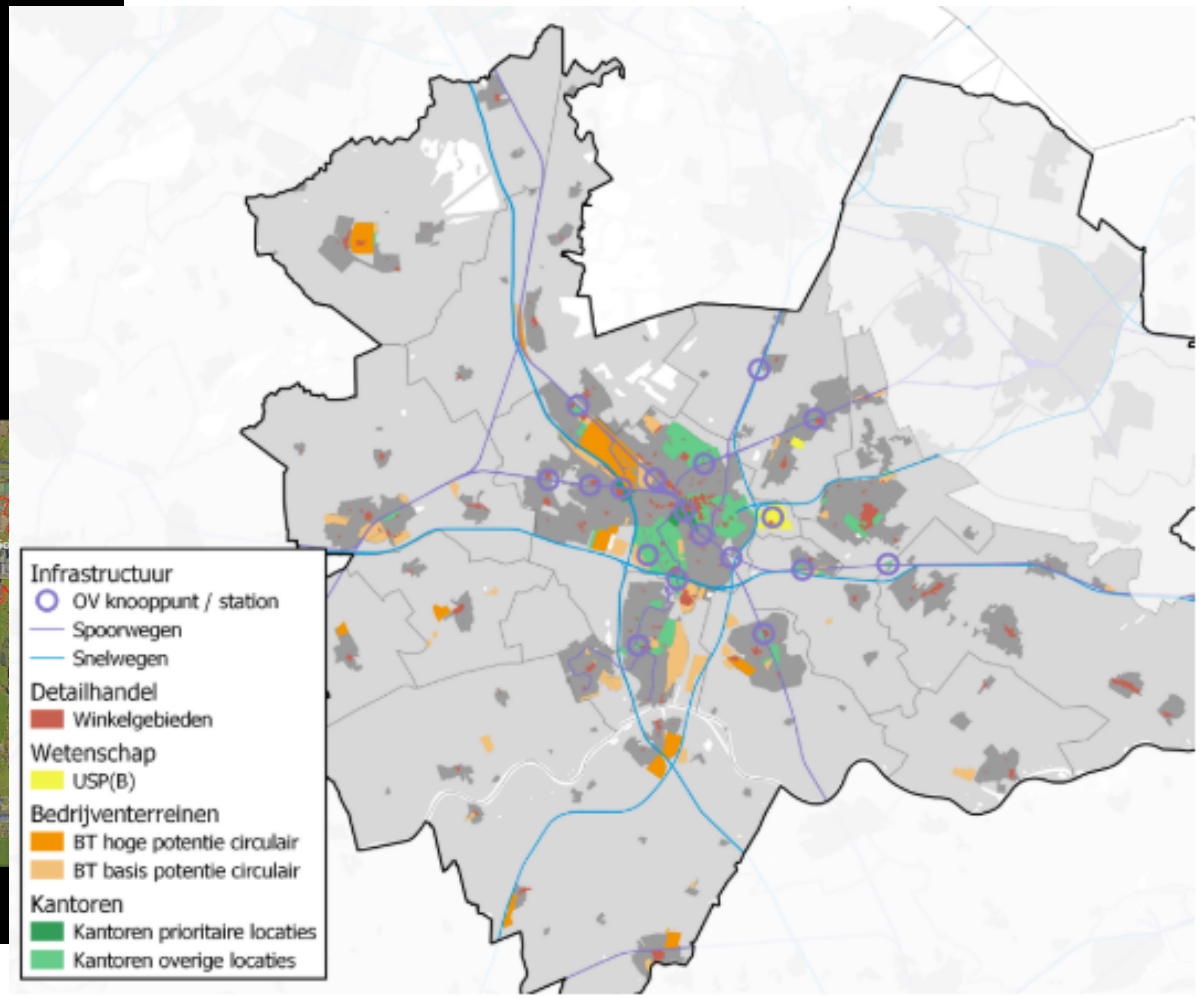
Gemeente Utrecht

Ruimte voor werken is essentieel!

- Er wordt gewerkt, verdiend, geïnnoveerd
- Dragen bij aan bestaanszekerheid en ontwikkelmogelijkheden; houdt welzijn op peil en vergroot kansengelijkheid
- Dragen bij aan de economische ecosystemen
- Huisvesten stadsverzorgende bedrijvigheid
- Leveren bijdrage aan de transitie naar een duurzame en circulaire maatschappij; zeker ook belangrijk in relatie tot netcongestie.
- Schuifruimte voor andere gebiedsontwikkelingen.
- Werken in de wijk leidt tot sociale cohesie en levendigheid in de wijken
- Nabijheid van werk leidt tot vermindering van pendel.

Utrecht én de regio





Gemeente Utrecht

Ontwikkeling werkgelegenheid laatste 20 jaar

- Utrecht is een kantorenstad
- Transities en bouwopgave waar we voor staan, vragen om herijking groei van afgelopen jaren

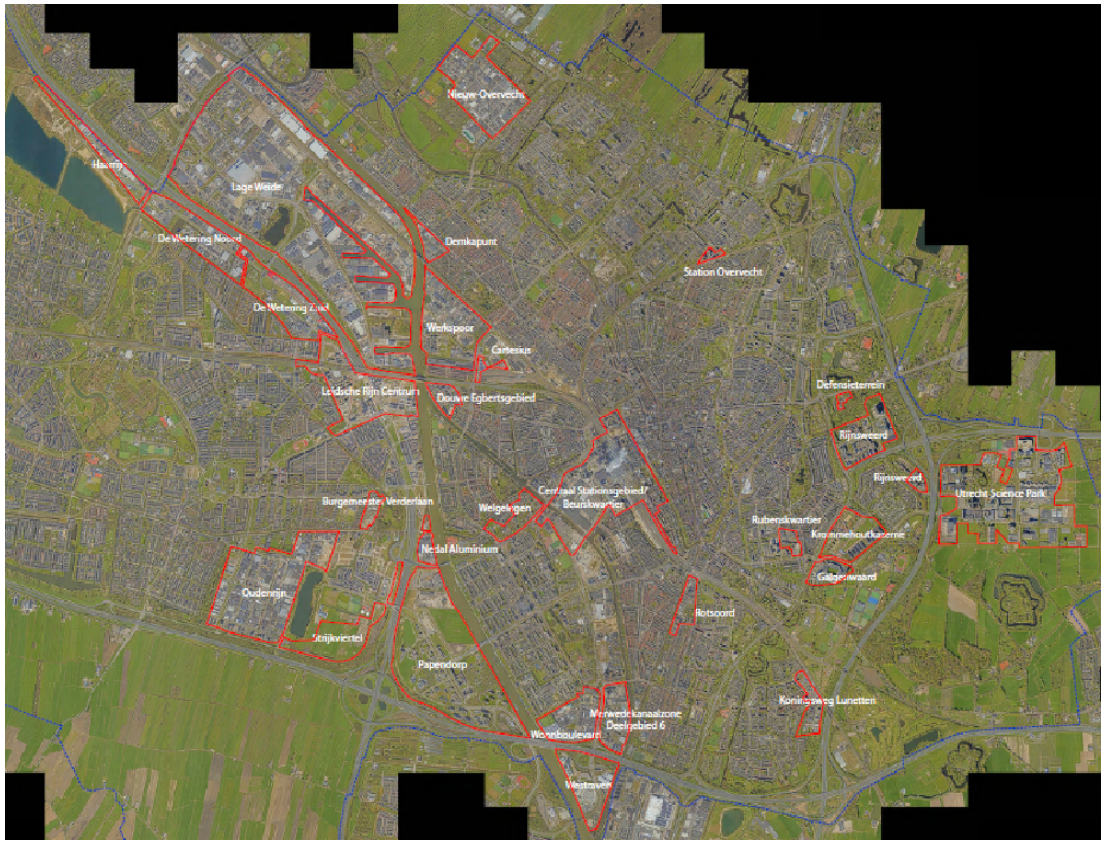
banen naar sector Utrecht				
	2001	2010	2022	Groei
landbouw	110	240	180	70
industrie	12.460	8.830	8.090	-4.370
bouw	10.420	8.920	8.430	-1.990
handel	30.810	28.120	38.900	8.090
horeca	7.970	9.040	14.170	6.200
transport / communicatie	26.750	29.320	33.810	7.060
financiele dienstverlening	17.330	16.360	21.600	4.270
zakelijke dienstverlening	36.940	41.660	56.990	20.050
overheid	13.820	17.220	29.790	15.970
onderwijs	19.480	22.090	28.170	8.690
gezondheidszorg	29.740	35.500	43.940	14.200
cultuur / sport / recreatie	3.470	5.620	9.280	5.810
overig	4.660	6.160	8.070	3.410
Totaal	**213.960**	**229.080**	**301.420**	**87.460**

Bedrijventerreinen

Gemeente Utrecht

Grootste bedrijventerreinen

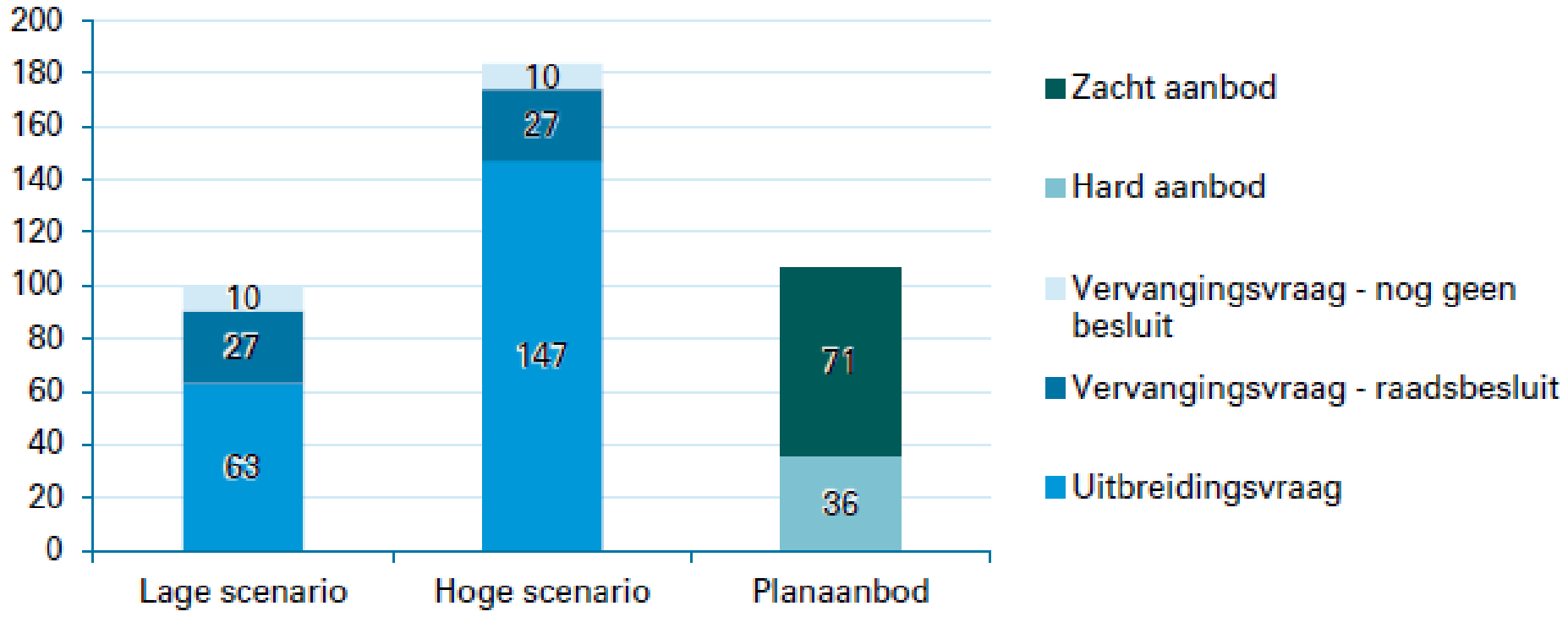
- Lage Weide (308 ha), Oudenrijn (78 ha), De Wetering (58 ha), Overvecht (36 ha)
- Strijkviertel: 19 ha (ws 2026 uitgifte)
- Leegstand: 1,6%, nog circa 3 ha uitgeefbaar



Gemeente Utrecht

Regionaal flinke tekorten

Figuur 15: Vraag-aanbod confrontatie regio U10 in de periode 2023 t/m 2030



Gemeente Utrecht

4.3.1. Bandbreedtes huurprijzen bedrijfsruimte per deelgebied in Utrecht

Bandbreedte huurprijzen bedrijfsruimtelocaties, Utrecht (in €/m² per jaar)

Deelgebied		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
De Wetering	ondergrens	40	40	40	45	45	45	50
	bovengrens	55	55	50	60	65	65	70
Lage Weide	ondergrens	30	30	35	45	55	55	55
	bovengrens	65	65	65	70	70	70	75
Werkspoor	ondergrens	30	30	30	40	35	40	45
	bovengrens	45	45	45	55	55	60	65
Kanaleneiland	ondergrens	35	35	35	35	35	35	40
	bovengrens	50	50	50	50	50	50	55
De Meern (Oudenrijn)	ondergrens	30	30	30	40	40	45	50
	bovengrens	55	55	55	55	55	60	65
Overvecht	ondergrens	25	25	30	40	40	40	40
	bovengrens	45	45	55	55	60	65	70
DEMKA Terrein	ondergrens	40	40	40	45	45	45	50
	bovengrens	50	50	50	55	55	55	60
Utrecht	ondergrens	25	25	30	35	35	35	40
	bovengrens	65	65	65	70	70	70	75

Uitdagingen bedrijventerreinen

- Ruimtelijke druk op werklocaties: sprake van forse schaarste, lage leegstand en transformaties
- Nog weinig uitgeefbaar (circa 4,6 ha); op termijn Strijkviertel uitgeefbaar
- Betaalbaarheid onder druk
- Scheefwerken
- Verduurzaming en netcongestie
- Circulaire transitie
- Druk op mobiliteit: Lage Weide (mobiliteitsdruk) en Overvecht (parkeren)

Kantoren

Gemeente Utrecht

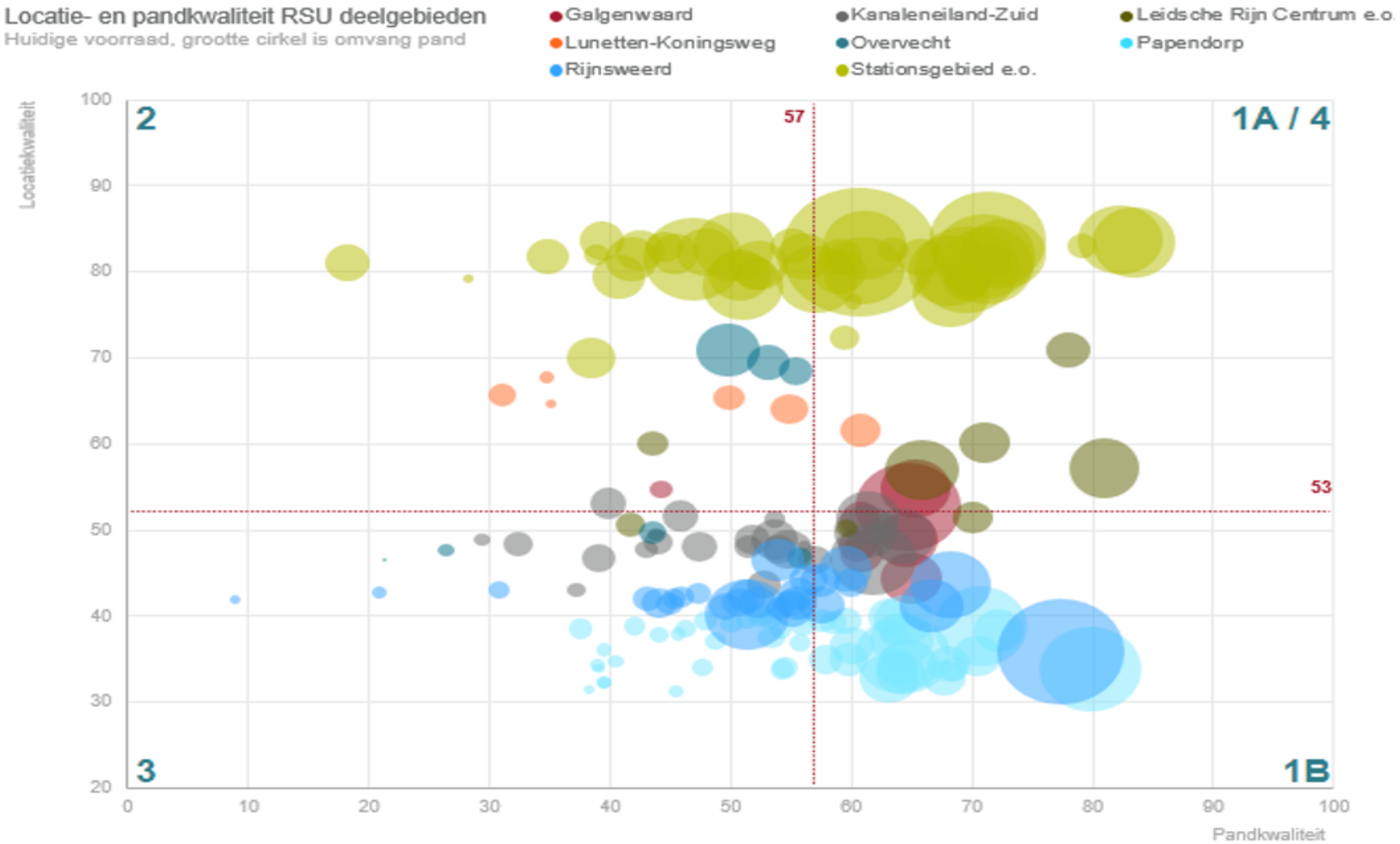
Belangrijkste kantorenlocaties

Leegstaand aanbod kantorruimte per deelgebied, in m² | >500 m² en groter					Q4 2023
	Voorraad	Leegstand	Niet leegstand	Aanbod	Leegstand (%)
Stationsgebied	719.055	12.923	8.882	21.805	1,8%
Rest Centrum	159.700	1.780	1.996	3.776	1,1%
Papendorp	298.815	8.296	6.683	14.979	2,8%
Oost (ex. Galgenwaard)	114.900	1.387	520	1.907	1,2%
Galgenwaard*	70.265	1.712	-	1.712	2,4%
Rijnsweerd	249.515	13.019	14.068	27.087	5,2%
Kanaleneiland	344.215	14.359	14.913	29.272	4,2%
Overvecht	55.290	-	-	-	0,0%
Lage Weide	107.500	25.211	4.992	30.203	23,5%
Oudenrijn	42.100	7.899	5.809	13.708	18,8%
Leidsche Rijn (ex. LRC)	25.900	622	-	622	2,4%
Leidsche Rijn Centrum	47.800	-	-	-	0,0%
Overige	136.400	8.128	8.135	16.263	6,0%
Utrecht	**2.781.430**	**95.336**	**65.998**	**161.334**	**3,43%**

Bron: Cushman & Wakefield 2023, totaalvoorraad 2.7 miljoen (BAK, 2023)

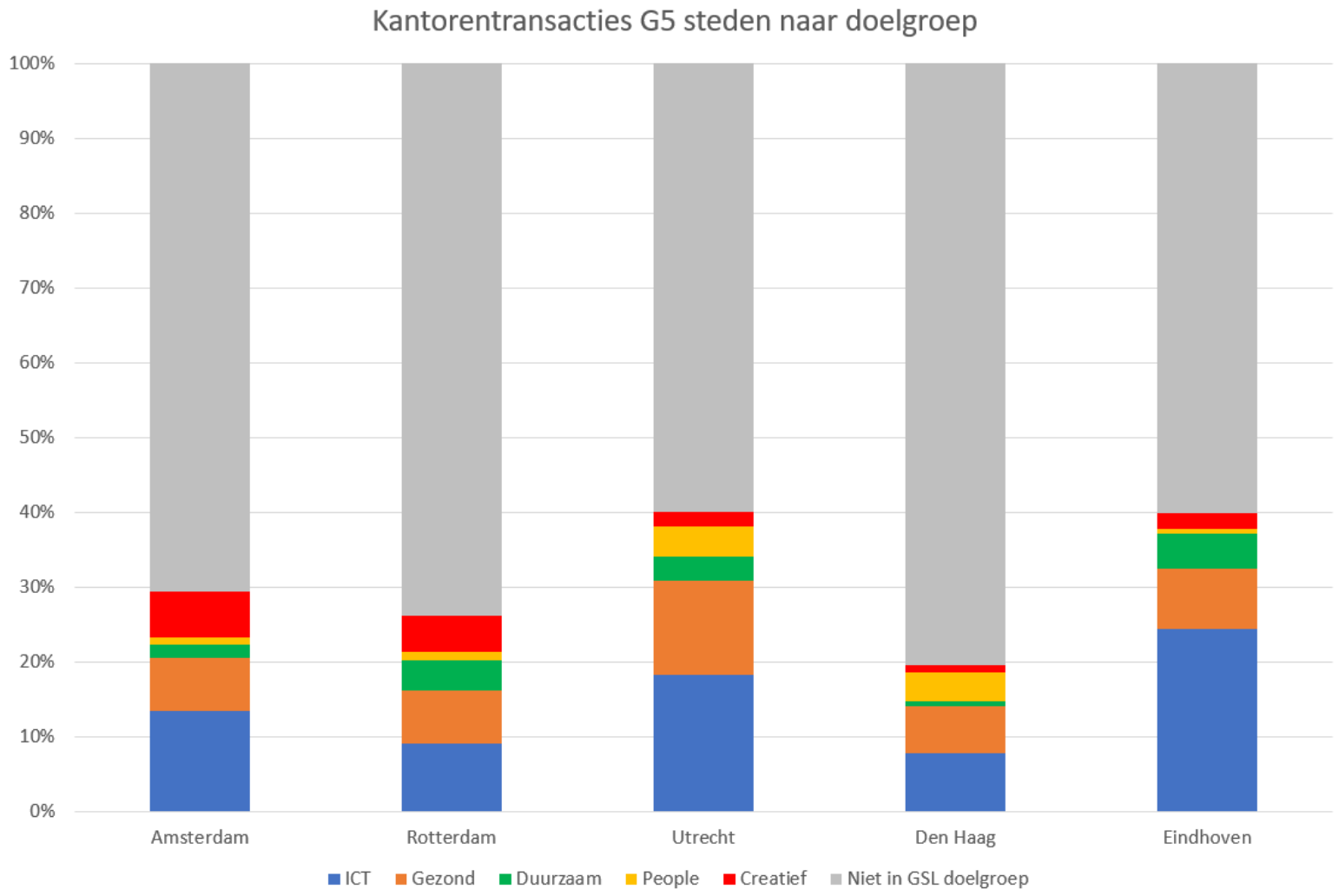
Gemeente Utrecht

Feiten kantoren



Gemeent

Sterke aantrekkingskracht



Gemeente Utrecht

Deelgebied		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Stationsgebied	ondergrens	165	165	190	190	190	190	200
	bovengrens	200	245	275	285	285	285	305
Oude centrum	ondergrens	145	145	145	165	165	165	165
	bovengrens	175	195	200	250	250	250	250
Papendorp	ondergrens	130	140	140	160	160	160	165
	bovengrens	165	175	185	195	195	200	200
Maliebaan	ondergrens	155	155	155	155	155	155	155
	bovengrens	190	200	200	200	225	225	225
Rijnsweerd	ondergrens	110	115	120	120	120	120	125
	bovengrens	150	160	175	175	175	175	180
Kanaleneiland	ondergrens	100	100	100	110	110	110	125
	bovengrens	140	145	185	195	200	200	200
Overvecht	ondergrens	80	80	80	80	80	80	85
	bovengrens	135	135	135	140	140	140	135
Lage Weide	ondergrens	75	75	75	75	75	75	75
	bovengrens	125	125	130	150	150	150	150
De Wetering	ondergrens	140	140	140	140	140	140	140
	bovengrens	165	185	200	200	200	200	200
Oudenrijn	ondergrens	65	65	65	65	65	70	80
	bovengrens	110	110	110	110	110	130	135
Leidsche Rijn (centrum)	ondergrens	145	165	170	180	185	185	185
	bovengrens	165	185	200	210	215	215	220
Utrecht	ondergrens	65	65	65	65	65	70	75
	bovengrens	200	245	275	285	285	285	305

Uitdagingen kantoren

- Zeer lage leegstand; onder frictie
- Betaalbaarheid onder druk: negatief voor broedplaatsen, start-ups, scale-ups, creatieven etc
- Nieuwbouw realiseren moeilijk: rente, bouwkosten, netcongestie
- Provinciale regels

Tot slot

Gemeente Utrecht

Ruimte voor werken is essentieel!

- Er wordt gewerkt, verdiend, geïnnoveerd
- Dragen bij aan bestaanszekerheid en ontwikkelmogelijkheden; houdt welzijn op peil en vergroot kansengelijkheid
- Dragen bij aan de economische ecosystemen
- Huisvesten stadsverzorgende bedrijvigheid
- Leveren bijdrage aan de transitie naar een duurzame en circulaire maatschappij; zeker ook belangrijk in relatie tot netcongestie.
- Schuifruimte voor andere gebiedsontwikkelingen.
- Werken in de wijk leidt tot sociale cohesie en levendigheid in de wijken
- Nabijheid van werk leidt tot vermindering van pendel.

Drie hoofdambities beleidsnota

1. Voldoende ruimte voor werken behouden

2. Behouden diversiteit werklocaties

3. Toekomstbestendige werklocaties

Gemeente Utrecht

Vragen

Gemeente Utrecht

PROVINCIE UTRECHT

BEDRIJVENTERREINEN IN DE PROVINCIE UTRECHT

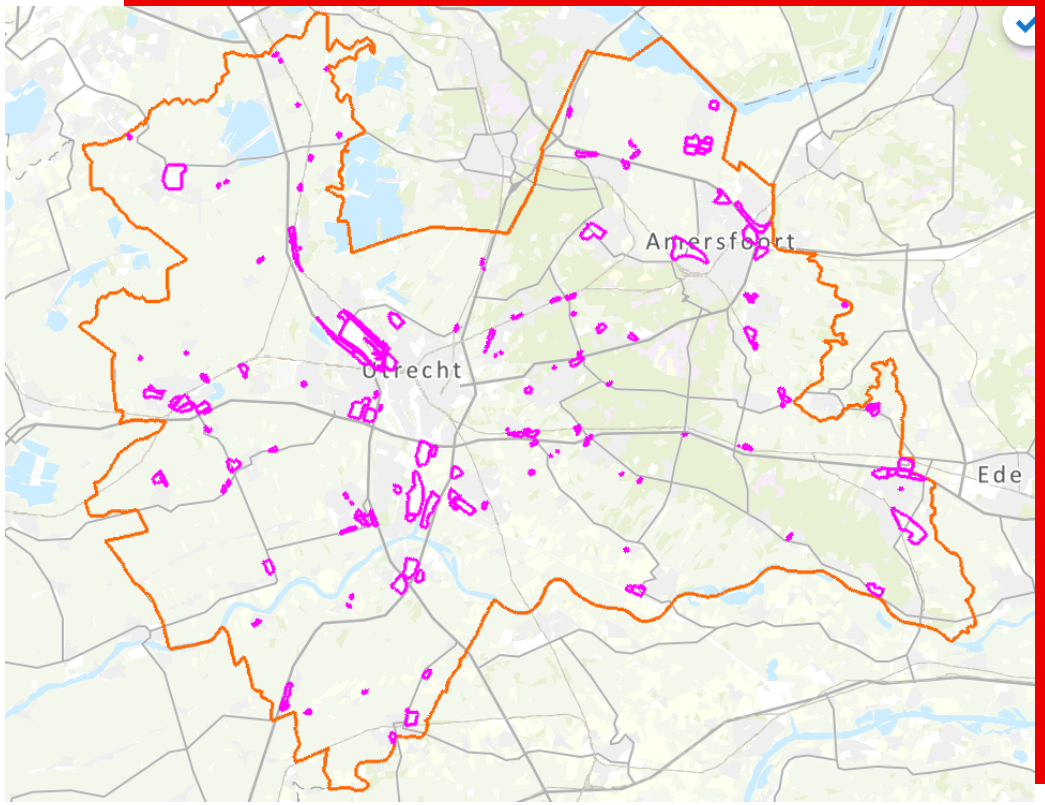
Informatiebijeenkomst Bedrijventerreinen gemeente Utrecht

Toon Verschuren (Team Economie – Provincie Utrecht)

2 april 2024

KENMERKEN

- De provincie Utrecht heeft 2.730 ha. netto aan uitgegeven bedrijventerreinen
- Dat is 1,8% van de totale oppervlakte
- Op de bedrijventerreinen zijn ca. 16.000 bedrijven gevestigd en 175.000 banen
- Dat is respectievelijk 9% van het aantal bedrijven en 24% van de totale werkgelegenheid

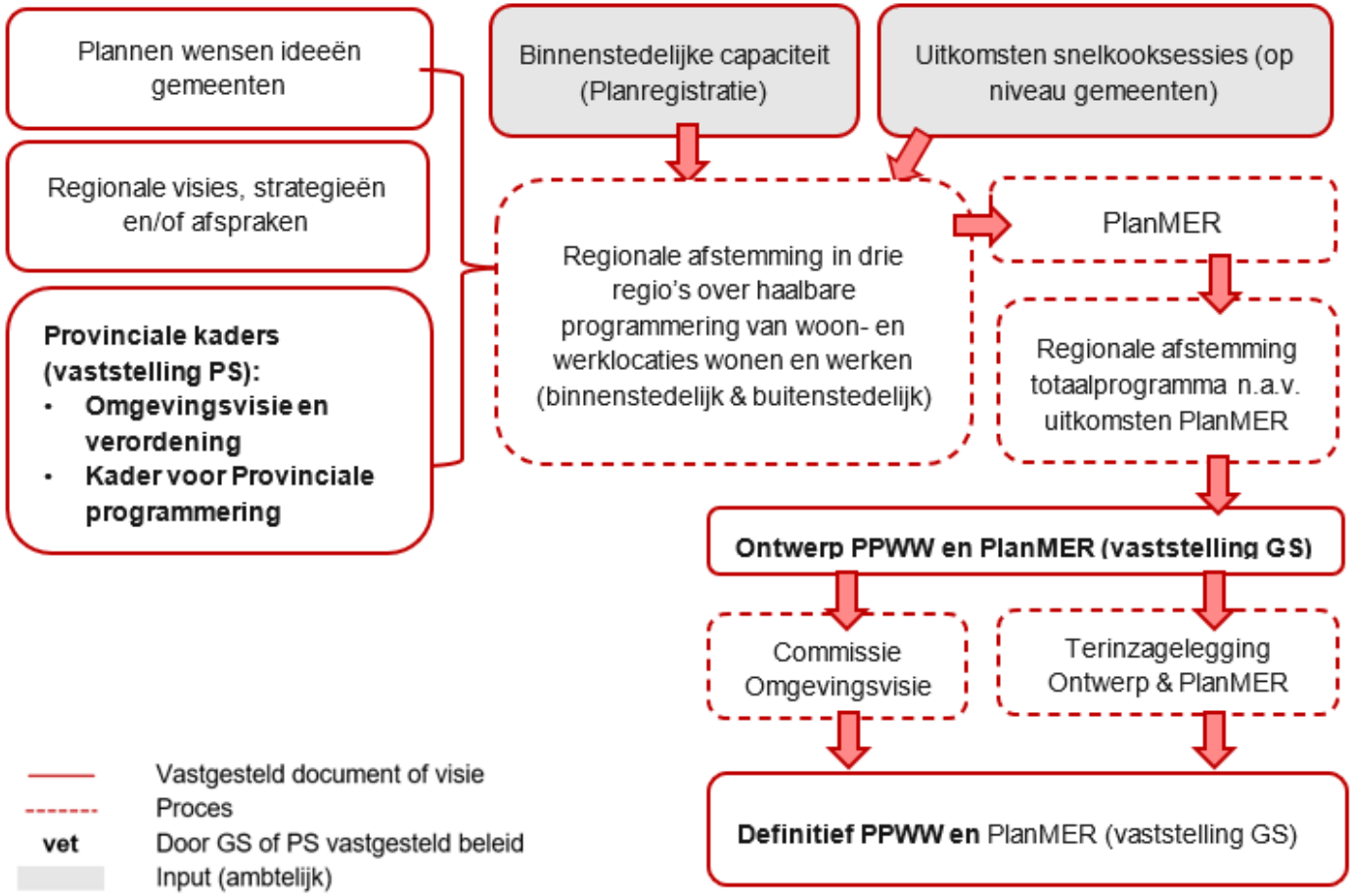


UITGANGSPUNTEN

- Zorgen voor voldoende aanbod aan werklocaties van voldoende kwaliteit
- Programmeringsafspraken met regio's en gemeenten over nieuwe en hernieuwde uitgifte van bedrijventerreinen
- Ondersteuning op het intensiveren en verduurzamen bestaande bedrijventerreinen

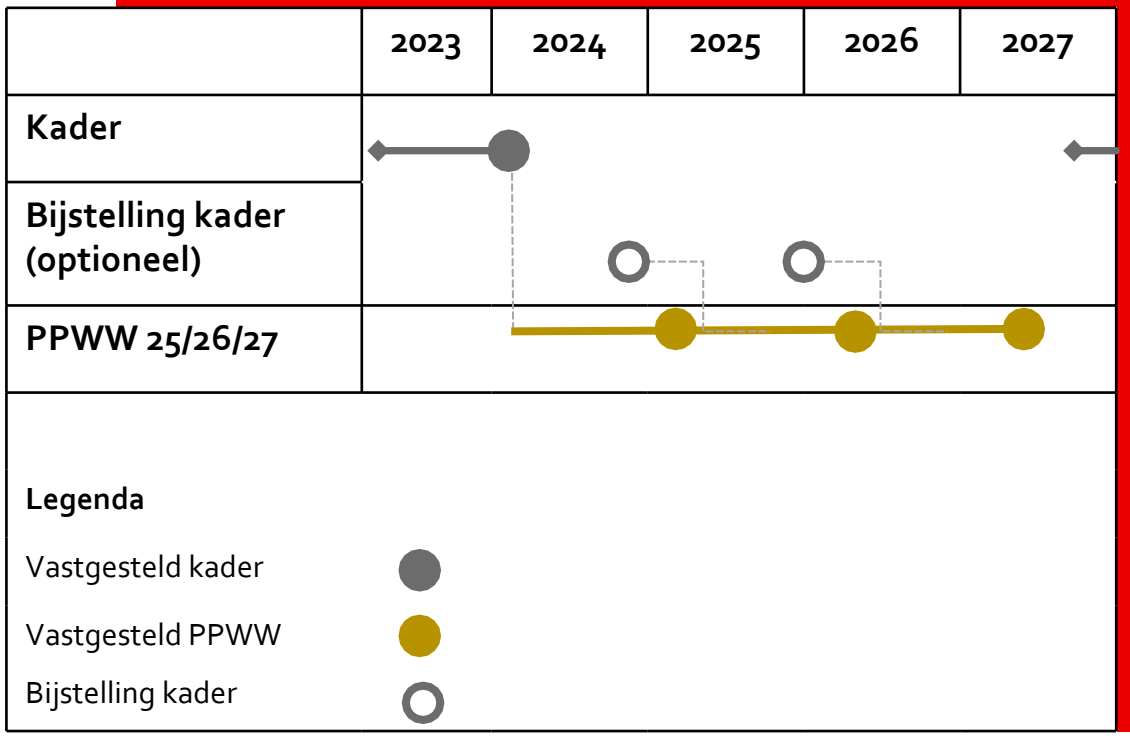
HET PROCES VAN PROVINCIALE PROGRAMMERING WONEN EN WERKEN

- Vastgelegd in de omgevingsvisie en omgevingsverordening
- Programma onder de Omgevingswet
- Speciale rol PS
- Cyclisch proces
- Op regionaal niveau en samen met regio's en gemeenten
- Data gedreven
- Kwantitatief & kwalitatief
- Adaptief



KADERSTELLING

- Nieuwe behoeftecijfers wonen (Companen)
- Nieuwe behoeftecijfers voor werklocaties (STEC)
- Evaluatie proces PPWW23
- Langere werkingsduur, met mogelijkheid tot tussentijdse bijstelling



TERUGBLIK

- In het PPWW21 en PPWW23 is in het totaal 125 hectare netto (nieuw) bedrijventerrein geprogrammeerd.
- Waarvan 83 hectare tot en met 2030 en 42 na 2030.
- Regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3 geprogrammeerd (>20 ha.)
- De initiële verwachting was dat er tot 2030 ruim 80 ha. beschikbaar zou komen voor bedrijven
- Als gevolg van netcongestie is de verwachting nu dat deze uitgifte wordt uitgesteld.

UITGANGSPUNTEN PROGRAMMERING

- Nieuwe behoefteraming op basis van EIB-hoog scenario
- Strategische reserve van 15%
- Intensivering en verduurzaming bestaande bedrijventerreinen
- Vervangingsvraag voor verlies bedrijventerrein door transformaties
- Additionele vraag om ruimte te bieden aan transities (circulair)
- Schuifruimte toegevoegd voor normale bedrijfsdynamiek op bedrijventerreinen
- XXL-logistiek wordt deels geaccommodeerd
- Goedgekeurde werklocaties PPWW21+23 meegenomen in aanbod
- Reservering voor kleinschalige uitbreidingen van 1-3 hectare
- Kwalitatieve afspraken over: regionale uitgifteafspraken, circulaire bedrijvigheid, regionale bedrijventerreinen, aanpak netcongestie en uitbreiding energie-infrastructuur

PROGRAMMERINGSRUIMTE

REGIO	PU	PU	RA	RA	RF	RF	RU10	RU10
Tijdsperiode	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
Uitbreidingsvraag	237	187	59	46	31	30	147	111
Vervangingsvraag (80%)	30	27	1	13	8	0	22	14
Additionele vraag (10%) (ruimteclaim transities)	12	28	3	7	2	5	7	17
Normaal niveau schuifruimte (4%-5%)	14	29	4	8	2	3	9	17
Niet faciliteren soorten bedrijvigheid (XXL-logistiek)	-22	-12	-5	-3	-3	-2	-14	-9
Totaal vraag	**271**	**259**	**62**	**71**	**40**	**36**	**171**	**151**
Ruimtewinst intensivering bestaand	27-41	68-101	7-7	17-25	0-2	9-13	19-29	42-64
Reservering kleinschalige uitbreidingen 1-3 ha.	10	5	3	1	1	1	6	3
Hard aanbod	56	0	20	0	0	0	36	0
PPWW goedgekeurd zacht aanbod	84	42	10	2	4	0	71	40
Totaal aanbod	**177-191**	**115-148**	**40-44**	**20-28**	**5-7**	**10-14**	**132-142**	**85-107**
Totale programmeerruimte	**80-94**	**111-144**	**18-22**	**43-51**	**33-35**	**22-26**	**29-39**	**43-65**
Strategische reserve (15%)	0	-64	0	-16	0	-9	0	-39
Te programmeren ruimte binnen de looptijd van dit kader	**80-94**	**47-80**	**18-22**	**27-35**	**33-35**	**13-17**	**29-39**	**4-26**

Bedrijventerreinen PU

ONDERSTEUNING

- Investeren in intensivering en verduurzaming bestaande bedrijventerrein met Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU)
- Stimuleren maatschappelijke transities op bedrijventerreinen met subsidies (circulair, verduurzaming, energie, klimaat, gezondheid)
- Programma Werklandschappen van de toekomst (ism IVN) en Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen (BZK)
- Oplossingen netcongestie door Energyhubs, besparing stroomverbruik bedrijven, verkennen off-grid oplossingen
- Versterken organisatiegraad bedrijventerreinen

VRAGEN?

Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

Postbus 80300
3508 TH Utrecht

telefoon (030) 258 91 11
fax (030) 258 38 48

Ruimte voor werken gevraagd; Utrecht in balans

Raadsinformatie bijeenkomst

Cees-Jan Pen

2 april 2024

OPBOUW

1. Ruimte voor werken leeft
2. 030 aantrekkelijke woonwerkstad
3. De roze olifant

Gemeenten focussen op woningbouw: ‘Schokkend dat werklocaties en wijkeconomie over het hoofd worden gezien’

Behouden en creëren van bedrijfsruimte gaat niet vanzelf

https://www.parool.nl/nieuws/houd-de-kleine-bedrijven-in-de-wijk~b76d5598/

Vooral mkb lijdt onder recordlaagte leegstand: ‘Laat dit een wake-up call zijn voor de coalitieonderhandelingen’

In Noord dreigen veel maakbedrijven te verdwijnen door grootschalige woningbouw op bedrijventerreinen. Aan alle bestuurders in Amsterdam: dat kan beter!

Bedrijventerreinen staan ook nationaal weer op de agenda

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Ruimte voor werken leeft

Rijksadviseur: Als we de havens volbouwen met woningen betalen we straks een hoge tol

In Den Haag moeten ook dingen gemaakt worden

Amsterdam komt met werkcorporatie voor betaalbare bedrijfsruimte

Bedrijfsleven: ‘Ruimte voor werk in vijf provincies onder druk’

‘Koester binnenstedelijke bedrijventerrein voor last mile en bouwdistributie’

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO

Cees-Jan Pen, Theo Föllings • *lector de Ondernemende Regio Fontys Hogeschool Economie en Communicatie en lid van de adviesraad van Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland, resp. voorzitter van deze alliantie* nd.nl/opinie BEELD GETTY IMAGES

Op bedrijfsterrein valt duurzaam goed te scoren

...Met beperkte ingrepen is op bedrijventerreinen een energiebesparing te realiseren die even groot is als het aardgasvrij maken van alle woonwijken.

Het is bijzonder dat bedrijventerreinen nauwelijks worden betrokken bij het behalen van alle klimaatdoelstellingen en de CO_2-reductie in het bijzonder. Die geringe aandacht is des te opmerkelijker als je dit relateert aan de terecht grote maatschappelijke ophef over verdozing en de weinig duurzame ontwikkeling van menig logistiek bedrijventerrein. Het lijkt erop dat dit thema is vermorzeld tussen de diverse beleidskokers en ministeries die zich met de gebouwde omgeving bemoeien. Gelukkig treft minister Adriaansens van Economische Zaken en Klimaat voorbereidingen om als Rijk een actievere rol te gaan spelen rond de ruimte voor de plekken waar we werken.

grootste

Bedrijventerreinen staan met kop en schouders bovenaan als grootste energieverbruiker. Het is zorgelijk hoe weinig aandacht er is voor het hoge energieverbruik én het verduurzamingspotentieel van de circa 3500 bedrijventerreinen in Nederland.

Van alle groene stroom die we in 2030 willen opwekken, kan 14 procent worden behaald door bedrijfsdaken vol te plempen met zonnepanelen.

Bedrijventerreinen kunnen een deel van de vraag naar locaties voor schone energieproductie opvangen.

Op dertien zogenaamde 'Grote Oogst'-terreinen wil de provincie Noord-Brabant een grote bijdrage leveren aan energietransitie, circulariteit, klimaataanpassing en stikstofreductie. Op bedrijventerreinen zoals

Met zonnepanelen op bedrijfsdaken valt nog veel duurzame winst te boeken.

De Hurk in Eindhoven slaan provincie, werkgeversorganisatie VNO-NCW Brabant-Zeeland, ondernemers en de gemeente de handen ineen om de verduurzaming van het industriepark te realiseren. Dat stemt hoopvol.

Plemp bedrijfsdaken vol met zonnepanelen.

Recent onderzocht ontwikkelingsmaatschappij Oost NL wat bedrijventerreinen op het gebied van energie nog kunnen doen en laten. De conclusie was dat alleen al in Oost-Nederland per jaar 330 miljoen euro voor de versterking van het elektriciteitsnet en 1 megaton CO_2-uitstoot kan worden vermeden. Hiervoor moeten op vijftig bedrijventerreinen slimme en regionale 'regelknoppen voor energie' worden ontwikkeld. Het kabinet zet in op een eindnorm om duidelijkheid te geven aan vastgoedeigenaren zodat ze weten hoe ze moeten bouwen en renoveren.

We roepen ministers De Jonge, Jetten en Adriaansens op snel helderheid te geven over wat bedrijventerreinen kunnen betekenen voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Ervaring leert dat ondernemers en eigenaren op bedrijventerreinen bij duurzame investeringen behoefte hebben aan langjarige duidelijkheid. Actieve bemoeienis van het Rijk hoort hierbij.

Zonder méér politieke aandacht voor verduurzaming van bedrijventerreinen, komt het halen van de klimaatdoelstellingen niet dichterbij. <

VAN DE LEZER

Van de lezer wil er vooral vóór de lezer zijn. Brieven, ingezonden opiniestukken, vragen, tips of ideeën? Neem contact op met Daphne Broers via vandelezer@ed.nl of WhatsApp nummer 097000104894

Waar mensen wonen, moet je ook kunnen werken

Ruimtelijke ordening wordt een cruciale ministerspost in een nieuw kabinet. Ga er maar aan staan. Er is ruimte nodig voor de aanpak van de woningnood, ruimte voor de rivieren, ruimte voor natuurherstel, ruimte voor omvormingen in het landelijk gebied, ruimte voor de energietransitie. Ruimte voor werken dreigt het onderspit te delven met alle gevolgen van dien, stellen Cees-Jan Pen en Frank den Brok.

▲ Helmond kreeg er vrij recent een distributiecentrum aan de Churchilllaan bij (het witte blok midden op de foto). Er rechtsachter ligt bedrijventerrein BZOB.

GASTSCHRIJVERS

Cees-Jan Pen, lector de Ondernemende Regio Fontys Hogescholen; Frank den Brok, wethouder economie en financiën gemeente Oss, voorzitter pijler economie & werk G40-stedennetwerk

In het debat over de woningnood wordt vergeten dat de mensen voor wie we de gehoopte 1 miljoen woningen gaan bouwen, ook ergens moeten kunnen werken en liefst dichtbij. Wat heb je immers aan een woonstad als er geen plek is voor maak-, ambachtelijke, bouw-, logistieke, installatie- en zeker ook industriële bedrijven. Er moet plek zijn voor zowel praktische als kenniswerkers. Bedrijventerreinen lijken politiek alleen interessant als je er woningen kan bouwen.

Steeds vaker wordt geconstateerd dat woningbouw de werklocaties de stad uitdrukt. Er is weinig aandacht voor (betaalbare) bedrijfsruimte en woningbouw levert marktpartijen financieel veel meer op. Vanuit de markt hoeven we dus weinig initiatief te verwachten. We vergeten voor het gemak dat 30 procent van de werkgelegenheid en bedrijven is gevestigd op bedrijventerreinen. Terwijl ze maar 3 procent van het landoppervlak innemen. Over efficient ruimtegebruik gesproken. Deze terreinen bieden plek aan bedrijven die investeren in digitalisering (datacentra), energietransitie (overbelast energienet) en circulaire bedrijven die bezig zijn met reparatie, recycling en hergebruik. Zij hebben (milieu) ruimte nodig. Bedrijventerreinen zijn lang niet altijd mooi, maar ja, er moet soms ook gewerkt worden, zeker door circulaire bedrijven. Het Planbureau voor de Leefomgeving (2023) waarschuwt niet voor niets dat de circulaire economie dreigt vast te lopen door 'ruimtegebrek en onomkeerbare keuzes'. Demissionair minister Adriaansens heeft november 2023 met haar programma 'ruimte voor economie' nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ruimte voor werken. Nederland wil haar welvaart en welzijn op langere termijn versterken. Dit betekent dat ook de beschikbare ruimte voor werken mee zal moeten groeien. Wij omarmen de principes van duurzaam verstedelijken; zoveel mogelijk bouwen binnen de bestaande kom. Dit betekent dat we niet alleen (circulaire) bedrijventerreinen moeten beschermen, maar vooral bestaande bedrijventerreinen veel beter, professioneler, duurzamer en intensiever moeten benutten.

Het anders en beter benutten van bestaande bedrijventerreinen vraagt om ingrepen in de fysieke ruimte van bestaande bedrijventerreinen met vaak een- tot tweelaagse bebouwing en veel onderbenutte ruimte. Waarom niet meer lagen bouwen? En waarom gaat er ook op bedrijventerreinen zoveel ruimte naar de auto van de werknemer, via vaak grote parkeerplaatsen? Dat kan slimmer. Dit verduurzamen kost geld en inzet wat er nu niet is. Uitzondering is de provincie Utrecht die met een regionaal investeringsfonds van 30 miljoen euro de komende jaren 85 hectare grond via herstructurering op bestaande werklocaties opnieuw geschikt maakt. Een ander voorbeeld is de Herstructeringsmaatschappij Overijssel die in bijna vijftien jaar tijd met een kapitaal van 7,5 miljoen euro van de provincie Overijssel, honderden hectare bedrijventerrein heeft opgeknapt.

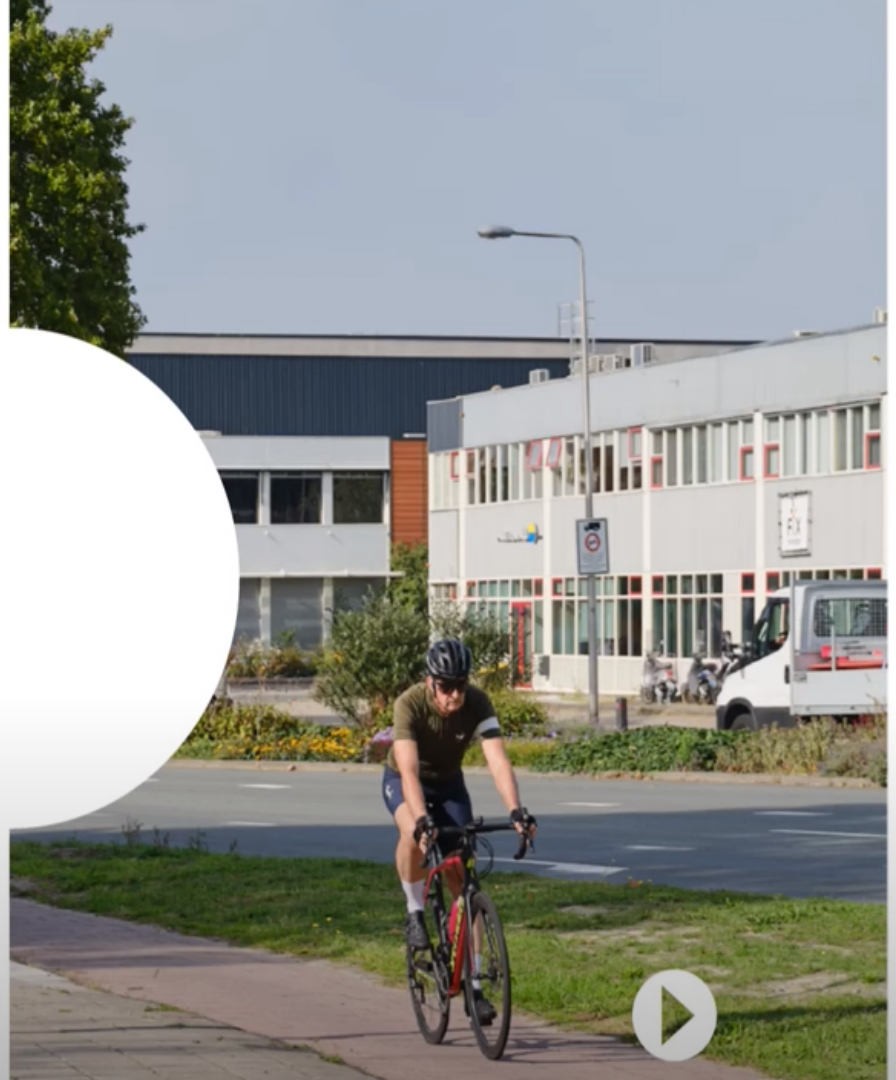
> **Waarom gaat er op bedrijventerreinen zoveel ruimte naar de auto van de werknemer?**

Het Rijksprogramma ruimte voor economie doet (motie Amhaouch) een voorzichtige reservering van 9 miljoen euro voor enkele pilots (maximaal vier) om opgaven, oplossingen en ruimtelijke reserveringen te verkennen. In lijn met het advies 'elke regio telt' zou het ophogen van dit Rijksfonds naar 80 miljoen euro voor alle veertig Nederlandse regio's zorgen voor het versterken van de regionale welvaart en welzijn op langere termijn. Van provincies en gemeenten wordt een soortgelijke bijdrage van 80 miljoen verwacht onder de voorwaarde dat vanuit de markt de totale overheidsbijdrage wordt verdubbeld. De vermenigvuldigingsfactor van dit fonds is nog groter als je meteen andere opgaven meeneemt op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie en energietransitie. Dit is werken aan een sterke economie en meer toekomstbestendige bestaande bedrijventerreinen in heel het land.

SAMEN WERKEN

KIEZEN VOOR TOEKOMSTBESTENDIGE BEDRIJVENTERREINEN

OKTOBER 2023



Raad
voor de leefomgeving
en infrastructuur

Samen werken

kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen

Voordelen voor bedrijven

- Ontzorging en lagere kosten
- Duidelijkheid voor (middel)lange termijn
- Aantrekkelijke werkomgeving
- Meer inspraak bij (lokale) overheden
- Hogere vastgoedwaarde
- …toekomstbestendig!

Voordelen voor maatschappij

- Sterke economie
- Werkgelegenheid
- Bijdragen aan transitiedoelen
- … toekomstbestendig!

Formuleer een toekomstbeeld

- Formuleer toekomstbeeld met meetbare doelstellingen en tijdpad
- Ontwikkel duurzaamheidslabel
- Verwijder juridische obstakels

Maak organisatievorming verleidelijk en uiteindelijk verplicht

- Verleid bedrijven tot organisatievorming
- Geef subsidie voor parkmanager
- Creëer nationaal fonds met samenwerking als voorwaarde
- 2030: wettelijk verplichte organisatievorming

Zorg voor heldere rolverdeling

- Maak Ministerie van EZK leidend en geef provincies centrale rol
- Creëer heldere rolverdeling en geef financiële ondersteuning
  - Rijk: stelt kaders
  - Provincies: regionale regie
  - Gemeenten: bevoegd gezag en gesprekspartner
  - ROM's: expertisecentra

Lage Weide

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur

vizualism

Rotterdam: actieplan behoud maakindustrie

Minimaliseer transformaties van werklocaties naar wonen, benut bestaande werklocaties beter en ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’: dat zijn een aantal punten uit ‘Actieplan Bedrijfsruimte’ Rotterdam. Belangrijkste doel is dat de maakindustrie haar plek kan behouden op binnenstedelijke bedrijventerreinen.

Fontys DE ONDERNEMENDE REGIO Leiden VREDE EN RECHT Den Haag Delft

Utrecht

Aantrekkelijke woonwerkstad

Fontys

DE ONDERNEMENDE REGIO

EZ topics

Duurzaam

Selectief/toeg. waarde & brede welvaart: NEX

Sturen op circulair? (Strijkviertel)

Landschap&leefomgeving: vestigingsvoorwaarde

Zorgen woonwerkafstand

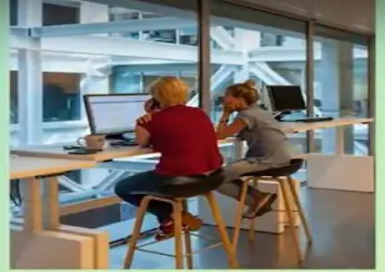
Utrecht in balans

- Functiemenging/werkgelegenheid per woning
- Inbreiding &intensivering ‘woonwijken’
- Disbalans €, fte, grex: betaalbare bedrijfshuisvesting
- Wijkaanpak (sociaal-fysiek-veilig): geen ruimte praktijkgericht werk, vakmanschap, ambachten: leefbaarheid wijken

Fontys

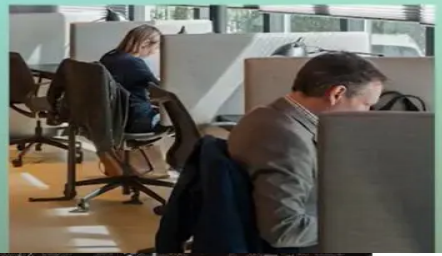
DE ONDERNEMENDE REGIO

oud
nieuw
Keulsekade
Utrecht
herontwikkeling binnenstedelijke gebieden
verrassende plekken

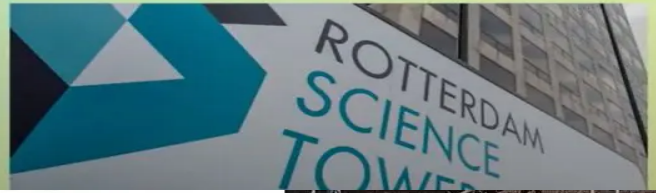


MAHO-HOOGKWARTIER

SPAANSE POLDER



M4H



HOOFDLIJNEN ACTIEPLAN WERKEN IN WIJKEN.

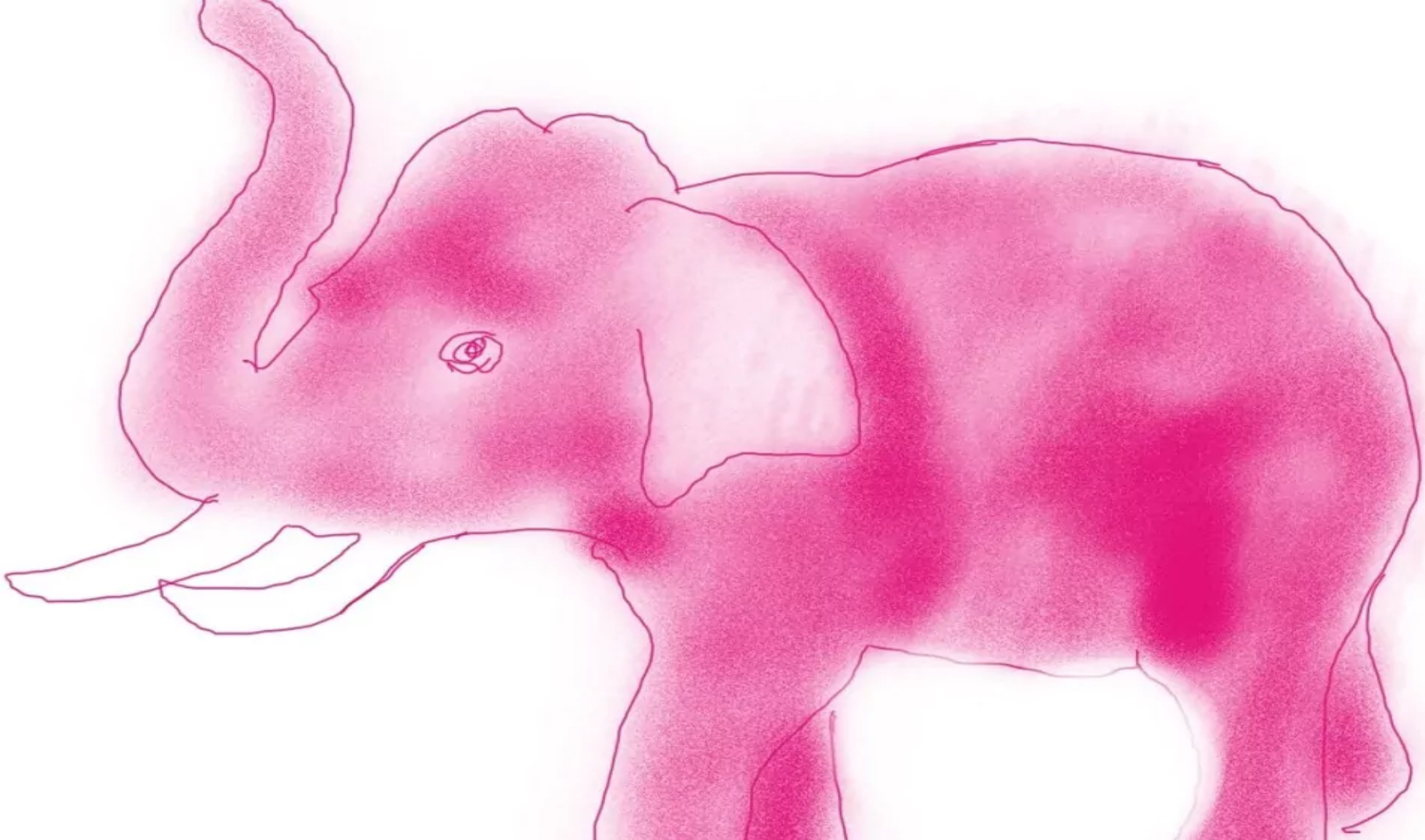
WORK IN PROGRESS.

Utrecht in balans

Binnenstad: Belang kloppend hart: grootste werkgever

- Waarom naar binnenstad gaan als je niet wilt winkelen?

- Focus brede binnenstad, versnellen transformatie en brede vergroening



RO vertaling circulaire economie is blinde vlek. Circulair = vraag (veel) **meer (milieu)ruimte** bedrijven

Maar druk op bedrijventerreinen & noodzaak functiemenging

Copyright
De Twentsche Courant Tubantia

Juiste bedrijf op juiste plek
Benut de kracht van binnenhavens

Dilemma’s

- Nimby en regionale besluitvorming
- Kennis stuwende (maak)industrie
- Circulair bedrijventerrein botst met woningbouwtargets
- Nauwelijks € (HMU!) en fte

SKBN

Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland

Dit is de SKBN

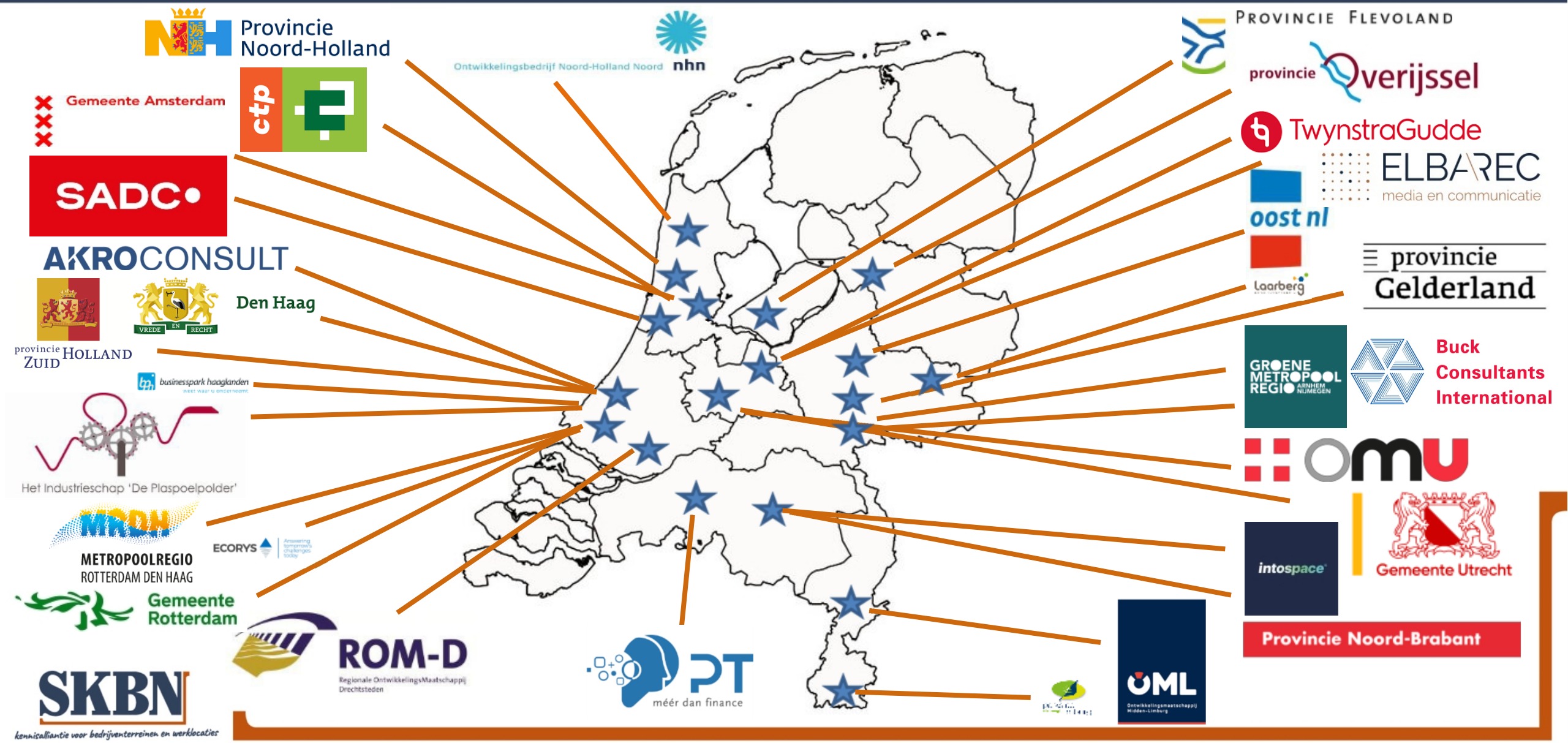
"SKBN is dé **onafhankelijke landelijke kennisalliantie** van publieke, semipublieke en private partners die zich bezighouden met ruimte voor werken. De stichting streeft naar een optimale regionale economie, waarbij **voldoende en duurzame ruimte voor werken** onontbeerlijk is. De missie is om een duurzaam werklandschap te realiseren, als basis voor een **economisch sterk en gezond Nederland**."

Participanten zijn regionale ontwikkelingsmaatschappijen, provincies en grootstedelijke regio's. Het netwerk wordt verrijkt met private kennispartners als BCI, AKRO Consult, TwynstraGudde, Ecorys en CTP Invest.

De leden van de SKBN vertegenwoordigen
80% van alle bedrijventerreinen en werklocaties in Nederland.

SKBN
kennisalliantie voor bedrijventerreinen en werklocaties

Het netwerk


Provincie Noord-Holland
Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord
nhn
Provincie Flevoland
provincie Overijssel
Gemeente Amsterdam
ctp
TwynstraGudde
ELBAREC
media en communicatie
SADC
oost nl
AKROCONSULT
Laarberg
provincie Gelderland
Den Haag
VREDE EN RECHT
provincie ZUID HOLLAND
businesspark haaglanden
GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NUMEGEN
Buck Consultants International
Het Industrieschap 'De Plaspoelpolder'
omu
MRDH
METROPOOLREGIO ROTTERDAM DEN HAAG
ECORYS
intospace
Gemeente Utrecht
Gemeente Rotterdam
Provincie Noord-Brabant
ROM-D
Regionale OntwikkelingsMaatschappij Drechtsteden
PT
méér dan finance
OML
Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg
SKBN
kennisalliantie voor bedrijventerreinen en werklocaties

Activiteiten

- Het **faciliteren van kennisdeling en het organiseren van samenwerking**.

- Het **participeren in onderzoeken en programma's** van wetenschap en overheid voor het vinden van integrale oplossingen voor de praktijk van (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

- Het **signaleren van trends** vanuit de dagelijkse (uitvoerings)praktijk.

Activiteiten

- Het **faciliteren van kennisdeling en het organiseren van samenwerking**.

- Dit doen we door een gevarieerd aanbod van:
  - (online) bijeenkomsten,
  - presentaties,
  - projectvisits,
  - een jaarlijks congres.

  Leden van de SKBN hebben toegang tot een online kennisbank en Toolbox.

Activiteiten

- Het **participeren in onderzoeken en programma's** van wetenschap en overheid voor het vinden van integrale oplossingen voor de praktijk van (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.
  - We werken nauw samen in onderzoeken met Rli, Fontys, HAN, VU, TU Delft,
  - zijn betrokken in adviescommissies voor de ministeries van BZK en EZK,
  - samenwerken met Stichting Clok, het Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen (PVB) en Werklandschappen van de Toekomst (IVN).

Activiteiten

- Het **signaleren van trends** vanuit de dagelijkse (uitvoerings)praktijk.

- SKBN profileert zich op actuele thema's in de landelijke media. Op deze actuele thema's worden werkgroepen samengesteld. Denk aan de:
  - energietransitie,
  - het ruimtevraagstuk,
  - verdienmodellen voor herstructurering,
  - verduurzaming;
  - circulariteit;
  - en de groenblauwe opgave.

Contact

Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN)
Orteliuslaan 1, 3528 BA Utrecht

Wilt u meer weten over SKBN?
Neem dan contact op met ons programmabureau via
mnaus@skbn.nu of info@skbn.nu

Kijk voor meer informatie op www.skbn.nu

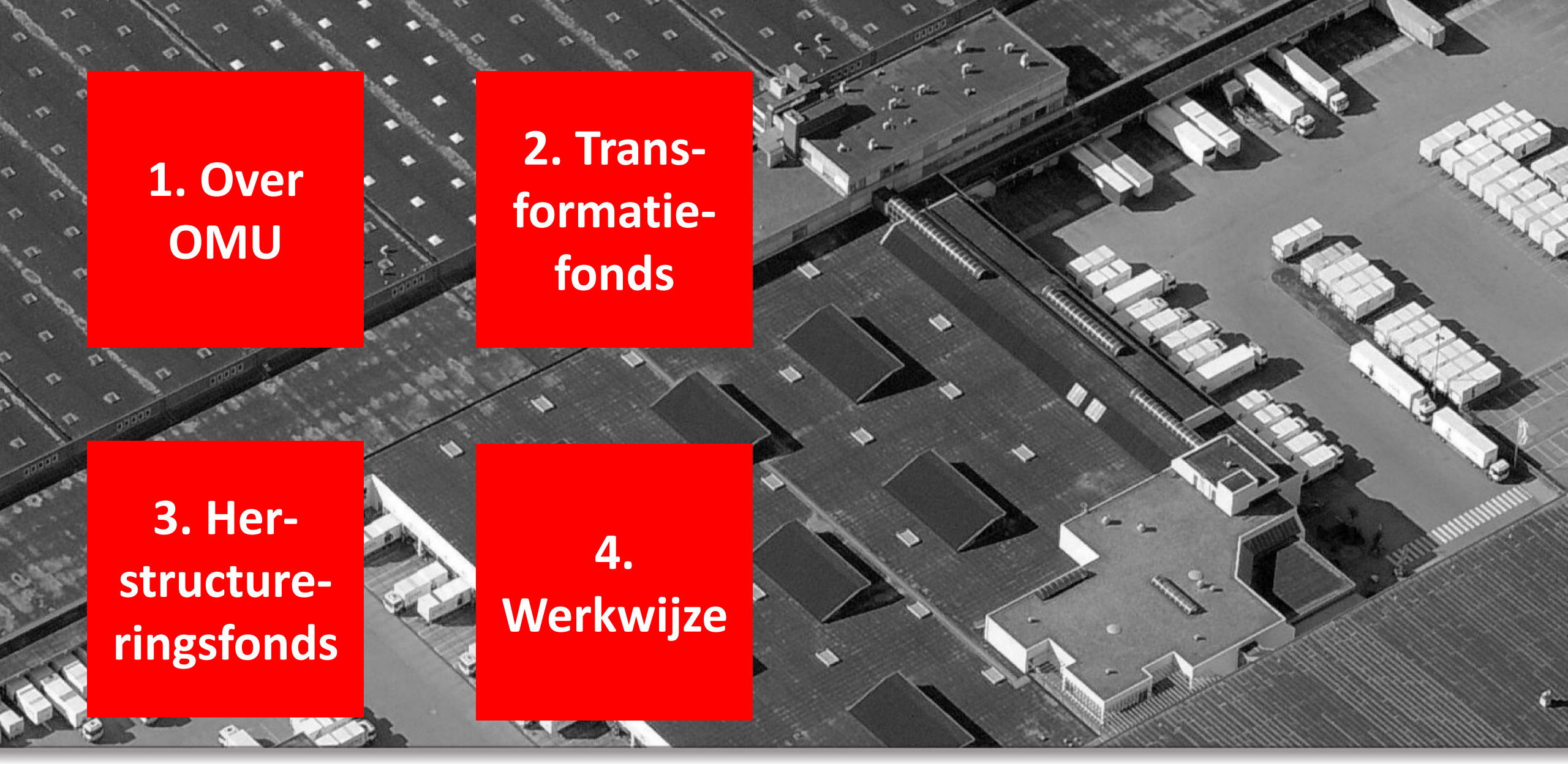
SKBN
kennisalliantie voor bedrijventerreinen en werklocaties

Bedrijventerreinen en werklocaties

Raadsinformatie bijeenkomst gemeente Utrecht

2 april 2024

Plaats maken voor de nieuwe economie

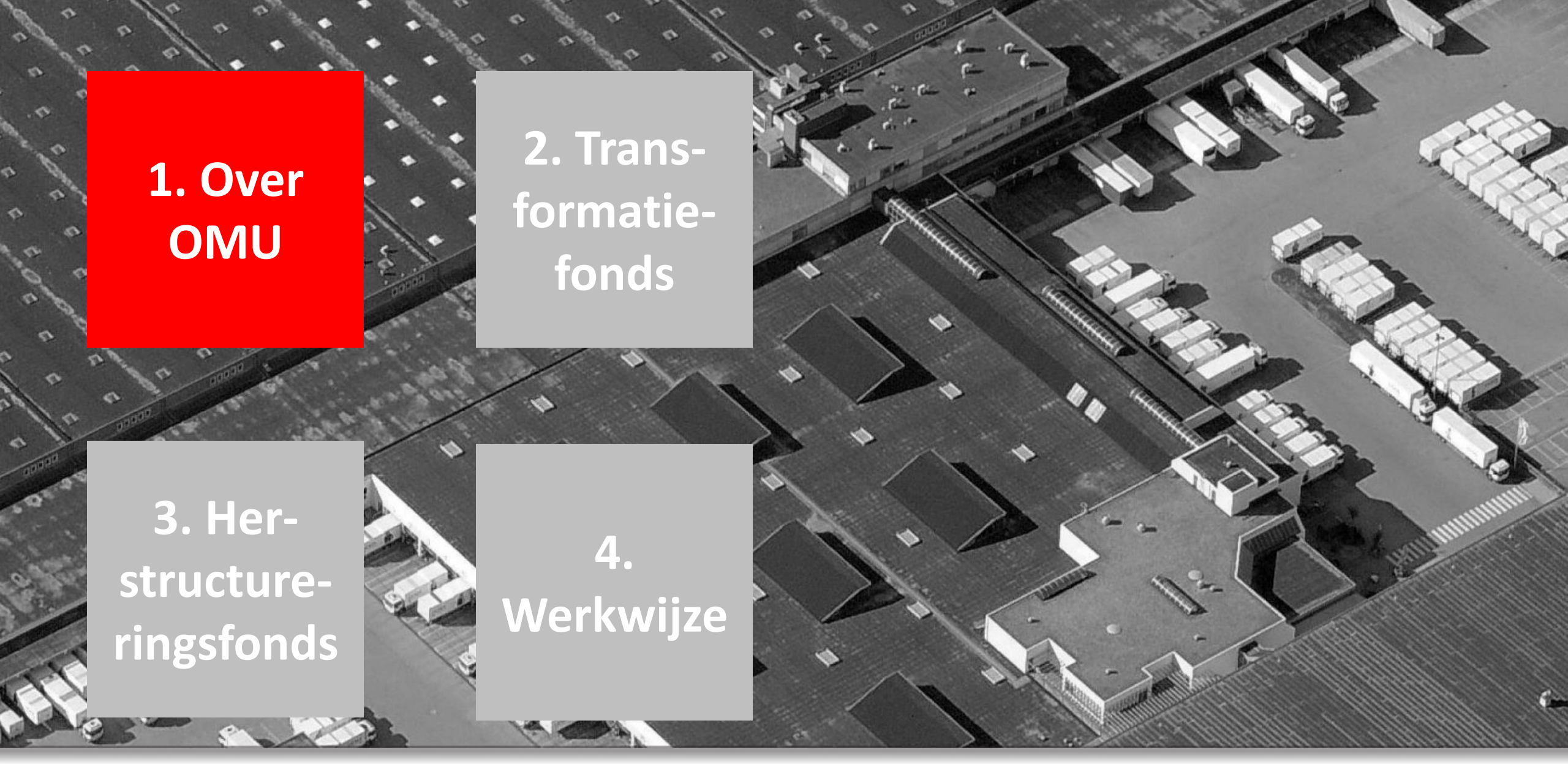


1. Over OMU

2. Trans-formatie-fonds

3. Her-structure-ringsfonds

4. Werkwijze



1. Over OMU

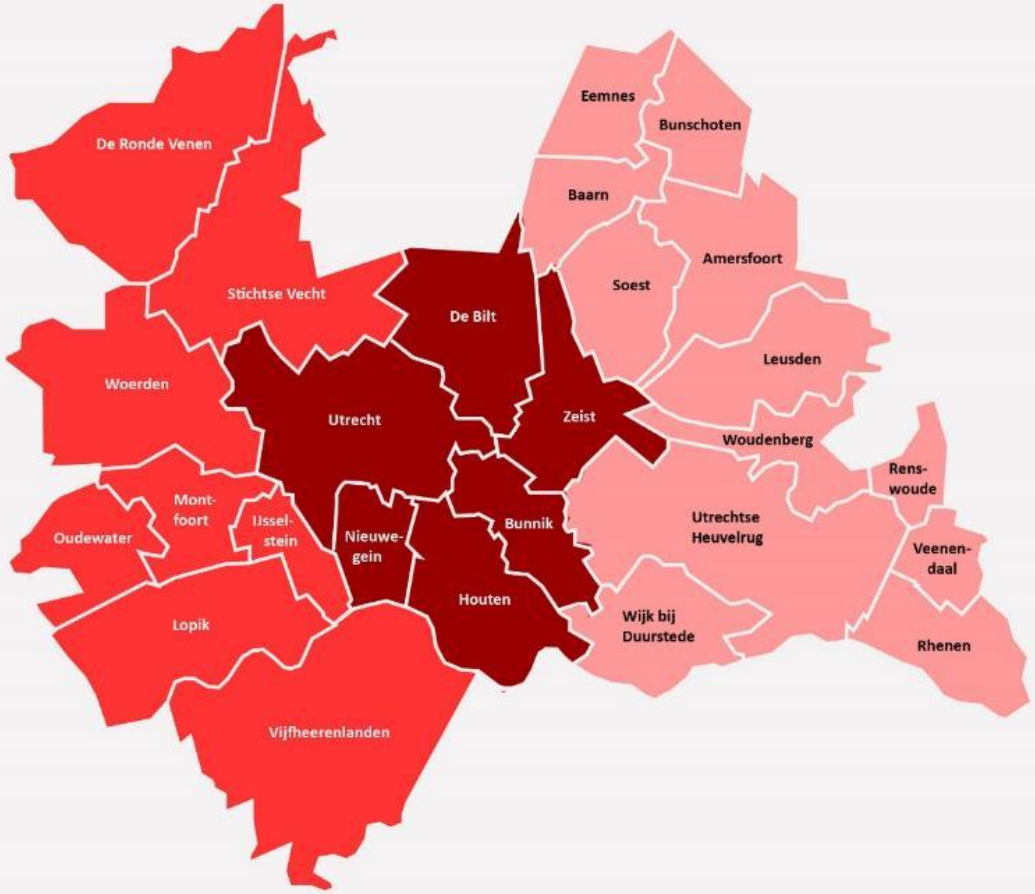
2. Trans-formatie-fonds

3. Her-structure-ringsfonds

4. Werkwijze

Over OMU

- Opgericht in 2011 door de provincie Utrecht.
- Zelfstandige uitvoeringsorganisatie, met provincie als enig aandeelhouder.
- Doelstellingen:
  - Zorgvuldiger, efficiënter en duurzamer omgaan met bestaande werklocaties.
  - Verbeteren vestigingsklimaat in de provincie Utrecht.
- Middelen: twee revolverende investeringsfondsen.

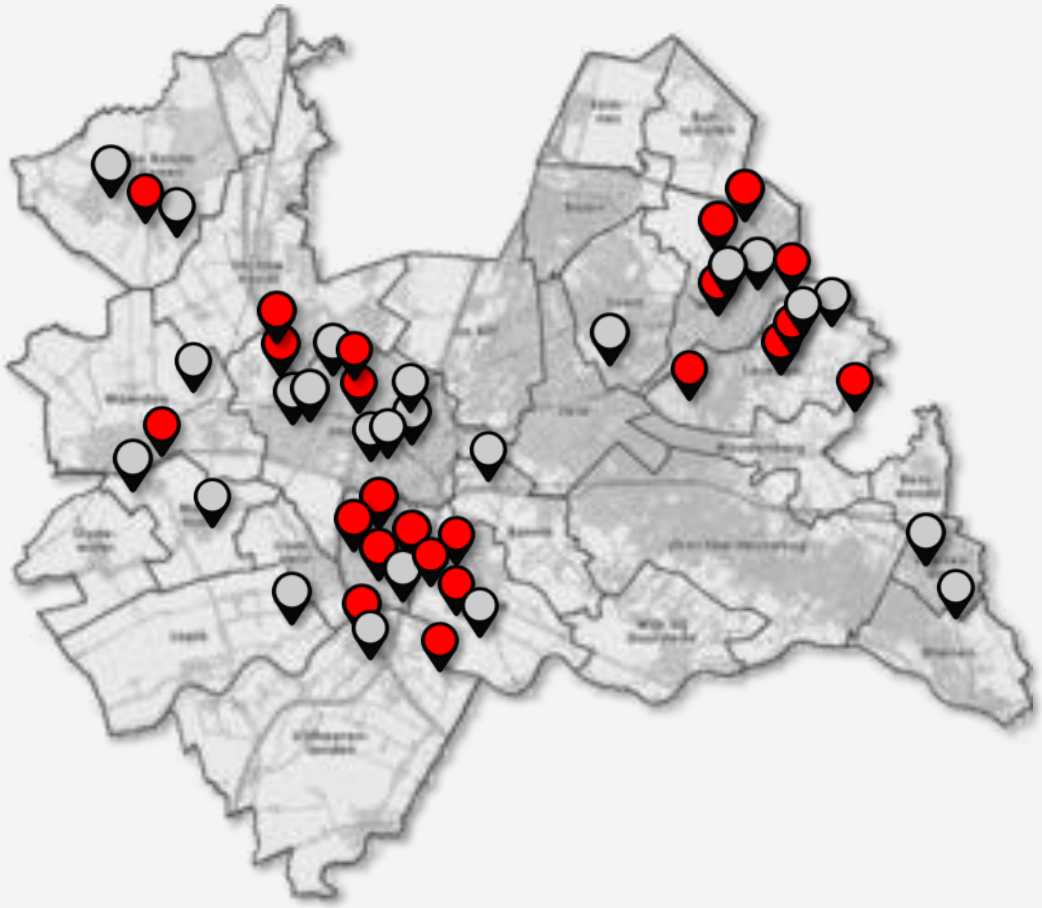


Activiteiten

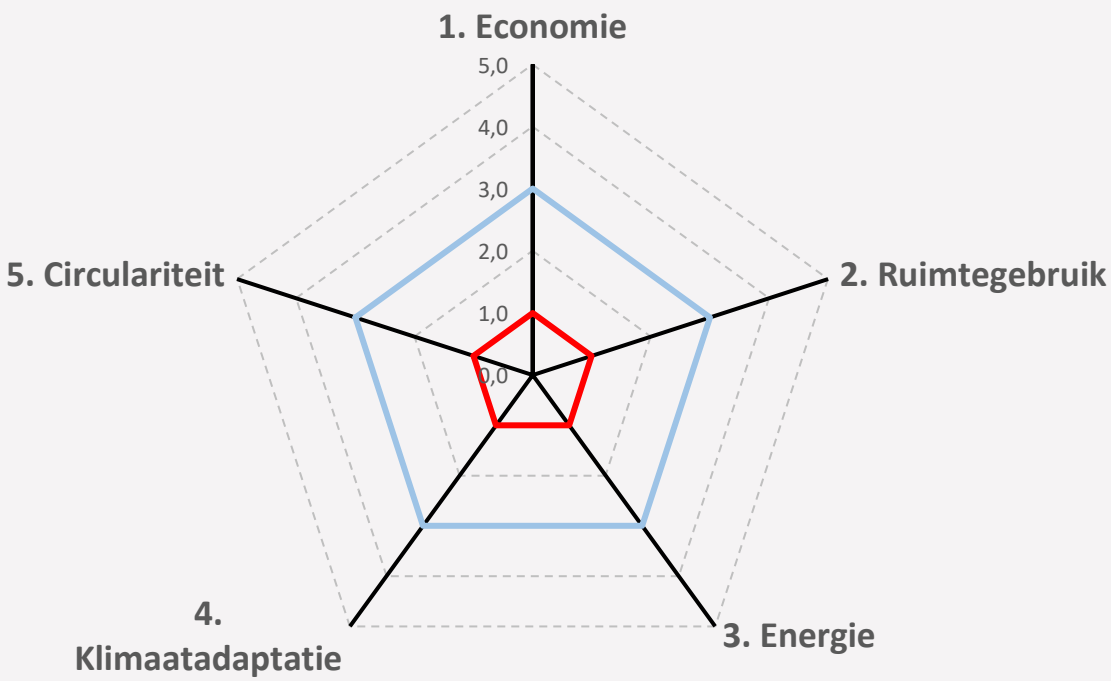
1 2
3 4

Wat doet OMU?

- **Verbeteren:**
  - Herstructurering en schuifruimte
- **Veranderen:**
  - Transformatie t.b.v. andere functies
- **Verplaatsen:**
  - Het juiste bedrijf op de juiste plek



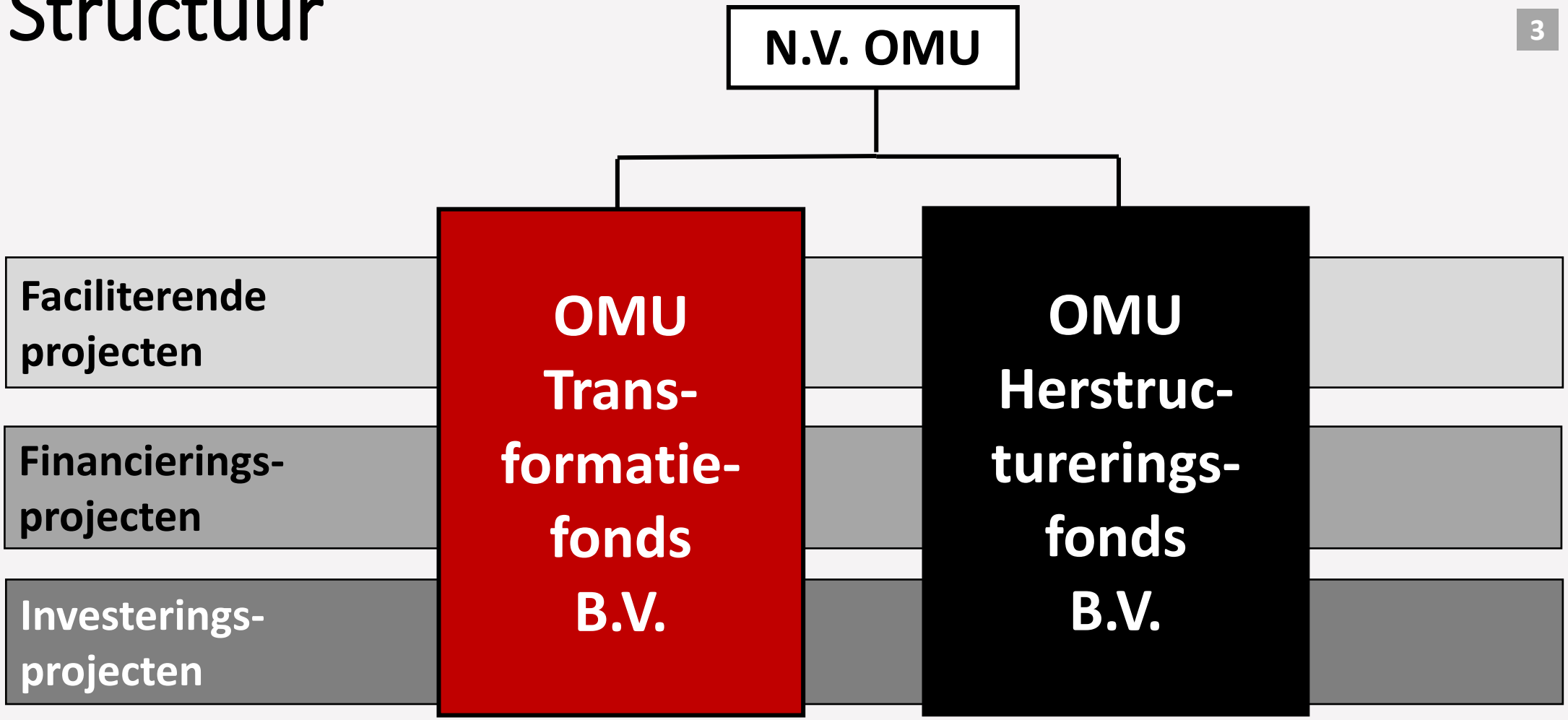
Rollen



Hoe werkt OMU?

- **Investeerder:**
  - Strategische aankopen, rotte plekken
- **Financier:**
  - Risicovolle voorfase van projecten
- **Intermediair:**
  - Initiëren, ondersteunen, bemiddelen

Structuur


N.V. OMU
Faciliterende projecten
Financierings-projecten
Investerings-projecten
OMU Trans-formatie-fonds B.V.
OMU Herstruc-turerings-fonds B.V.

1. Over OMU

2. Trans-formatie-fonds

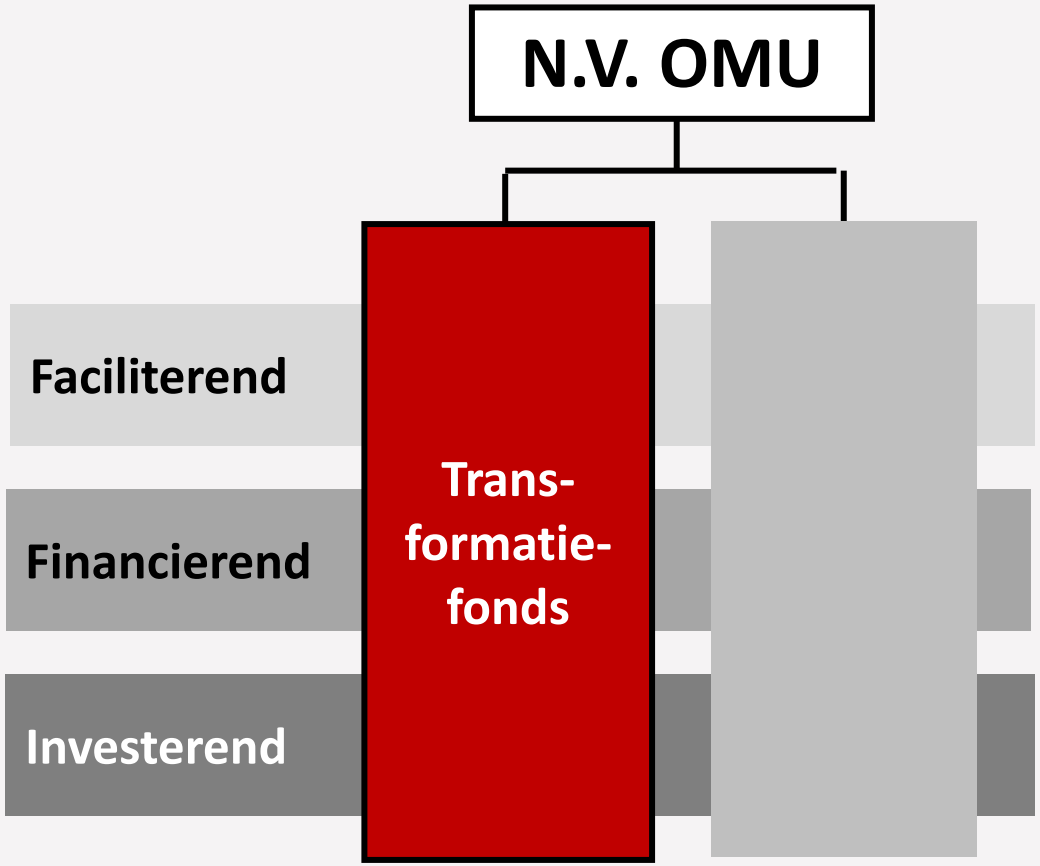
3. Her-structure-ringsfonds

4. Werkwijze

OMU en transformatie van werklocaties

Transformatiefonds

- Gericht op onttrekking van disfunctionele kantoor- en bedrijfsruimte t.b.v. nieuwe activiteiten (b.v. wonen).
- In principe haalbare projecten; initiatiefnemers door risicovolle voorfase loodsen.
- Nadruk op financierende rol OMU.



1 2 3 4

Van kantoor naar zorg: De Kuifmees, Nieuwegein

1. Over OMU

2. Trans-formatie-fonds

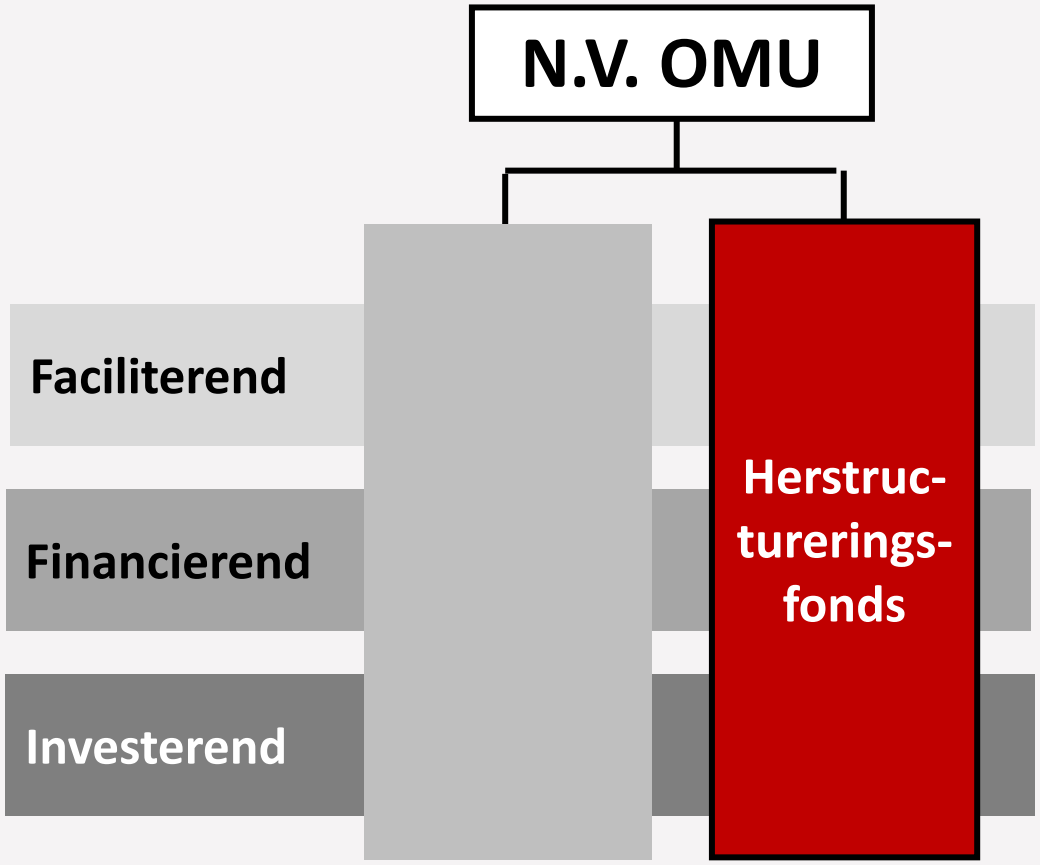
3. Her-structure-ringsfonds

4. Werkwijze

OMU en herstructurering van werklocaties

Herstructureringsfonds

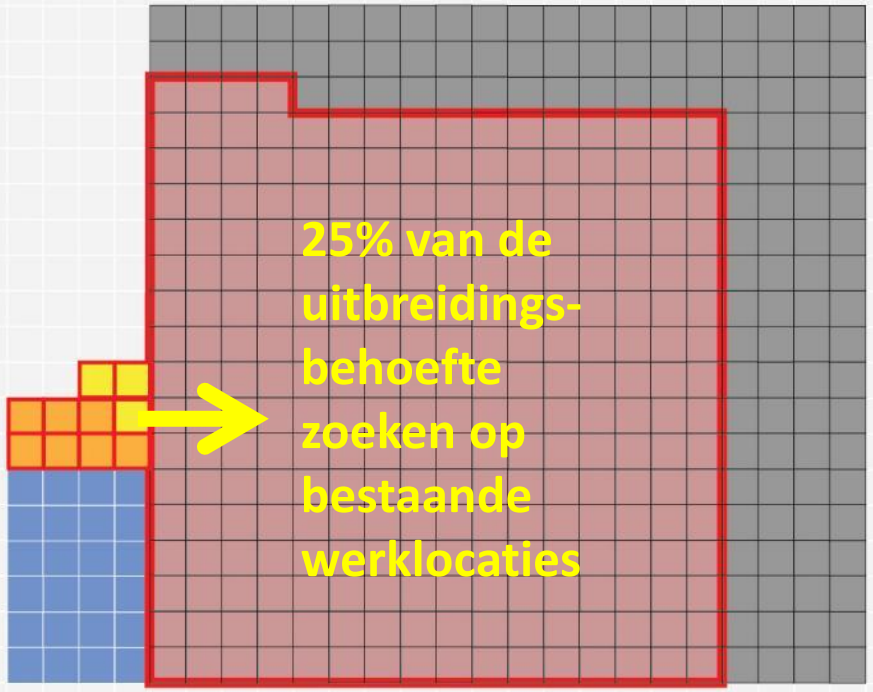
- Uitbreiding taken en middelen OMU: oprichting nieuw fonds in 2022.
- Gericht op intensivering en verduurzaming bestaande werklocaties (behoud van de werkfunctie).
- Nadruk op investerende rol.
- Rekening houden met mogelijk verlieslatende businesscase (onrendabele top).
- Eerste tranche: € 30 mln voor vier jaar.



Waarom?

Aanpak bestaande werklocaties blijft hard nodig

- Veel bedrijventerreinen zitten ‘op slot’. Het geregistreerde aanbod is historisch laag…
- …Maar achter de gevels zien we inefficiency, onderbenutting en oneigenlijk gebruik.
- Beleid provincie Utrecht: bestaande werk-locaties intensiveren en toekomstbestendig maken, om nieuwe uitgifte te verminderen.

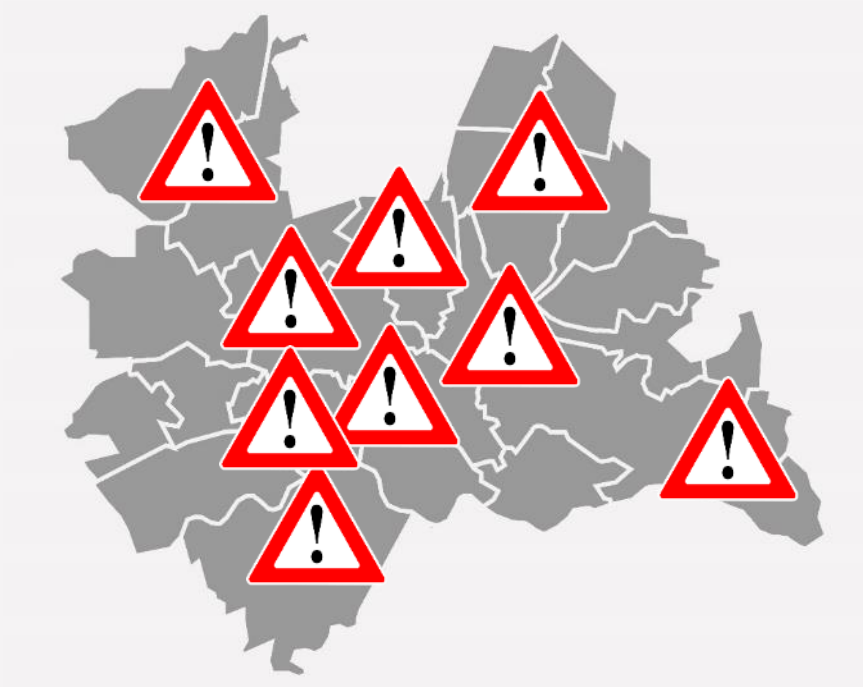


Voor wie?

Kernactiviteiten OMU

1 2
3 4

Aanpak prioritaire locaties

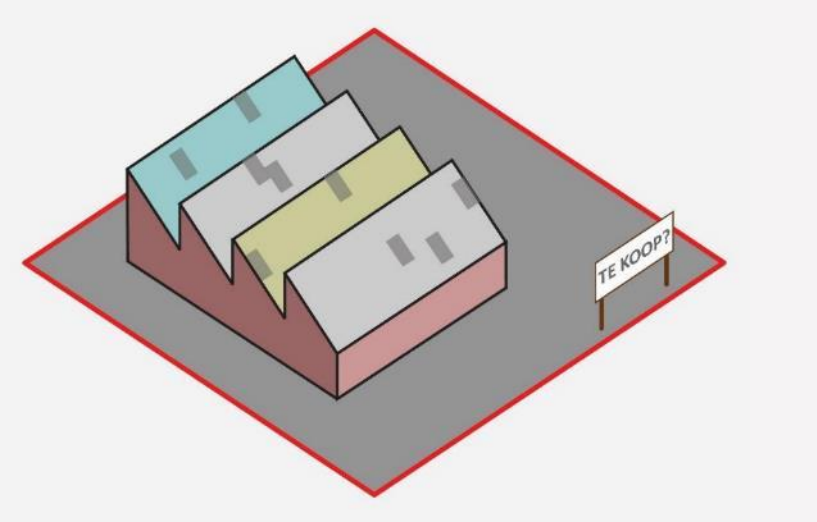


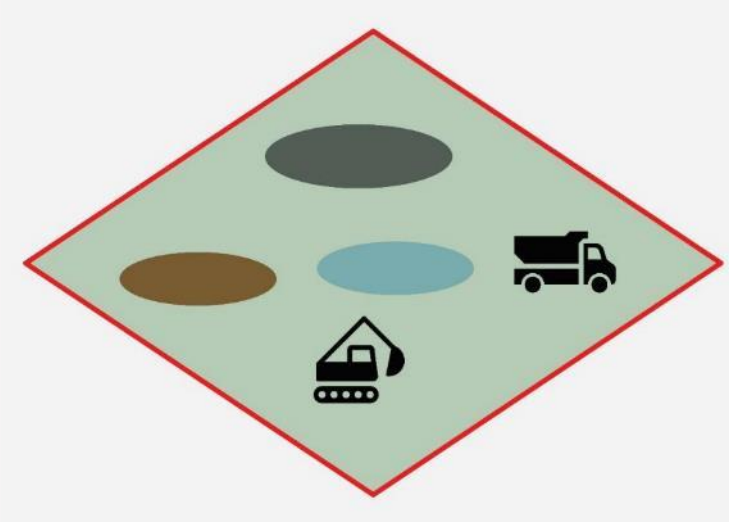
Regie op de schuifruimte

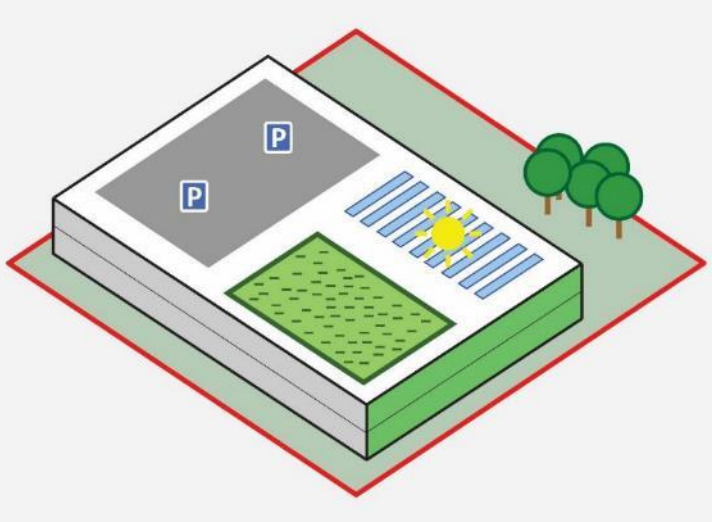
Aanpak prioritaire locaties

1 2
3 4

Casus 1: leegstaand bedrijfscomplex





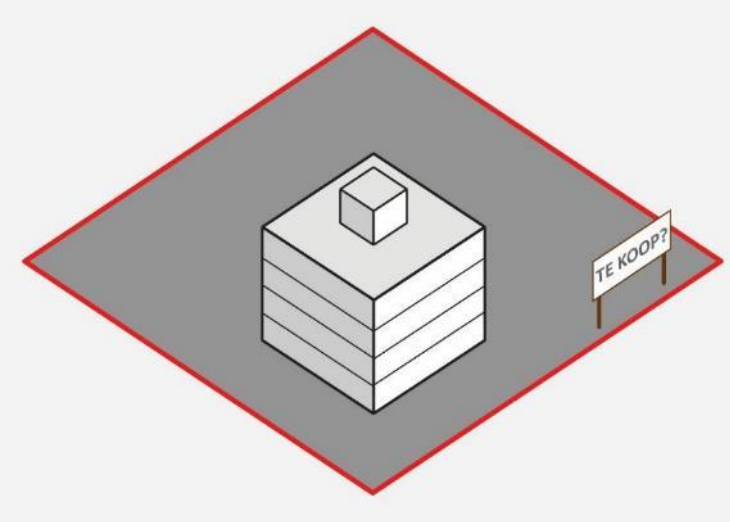


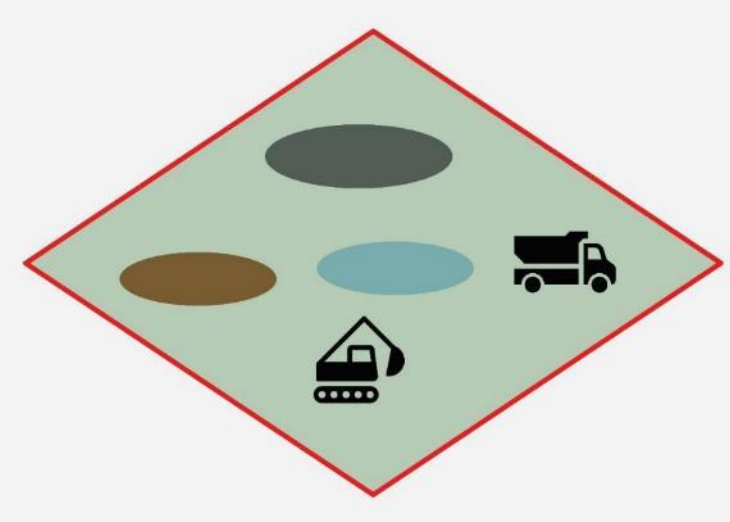
1 2
3 4

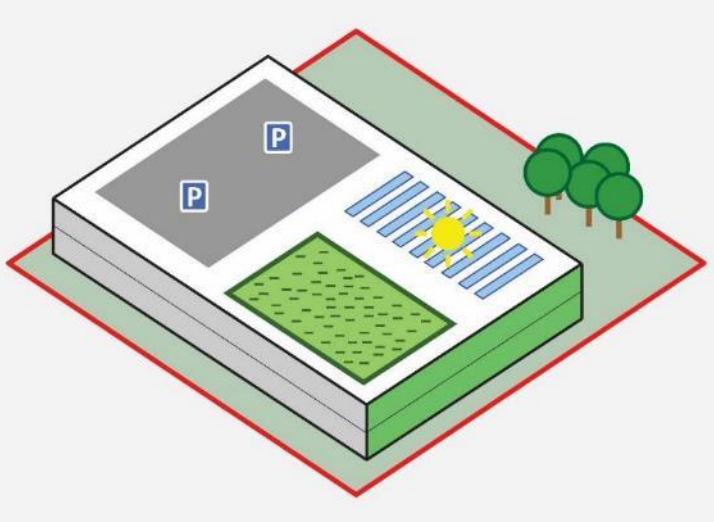
Aanpak prioritaire locaties

1 2
3 4

Casus 2: leegstaand kantoor op bedrijventerrein



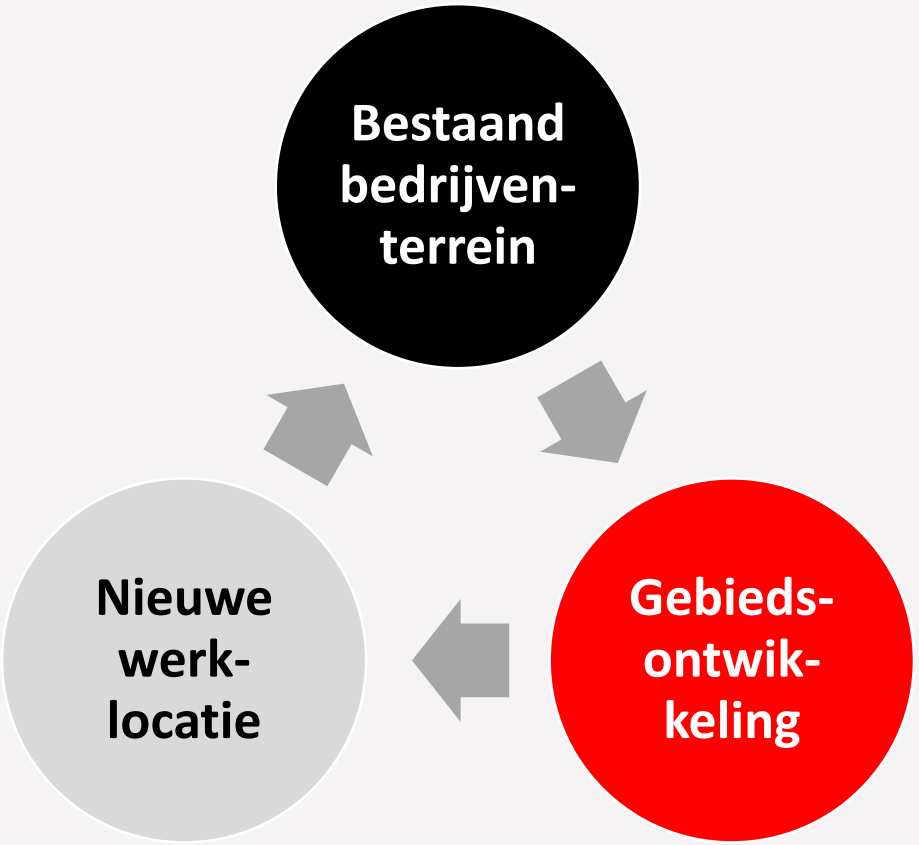




TE KOOP / TE HUUR / DEELHUUR MOGELIJK
Beleggers opgelet, multifunctioneel bedrijfspand
Info via
KORVER
MAKELAARS
+31 (0)297 250421
korvermakelaars.nl

Regie op de schuifruimte

- Ambitie: optimaal inzetten van bestaande en nieuwe bedrijfsruimte, benutten van verhuisketens.
- Werkwijze: samenwerking en afstemming tussen OMU (inbreiding) en gemeenten (uitbreiding).
- Doelgroep: focus ligt op eindgebruikers (ondernemers); minder op commerciële vastgoedpartijen.



1. Over OMU

2. Trans-formatie-fonds

3. Her-structure-ringsfonds

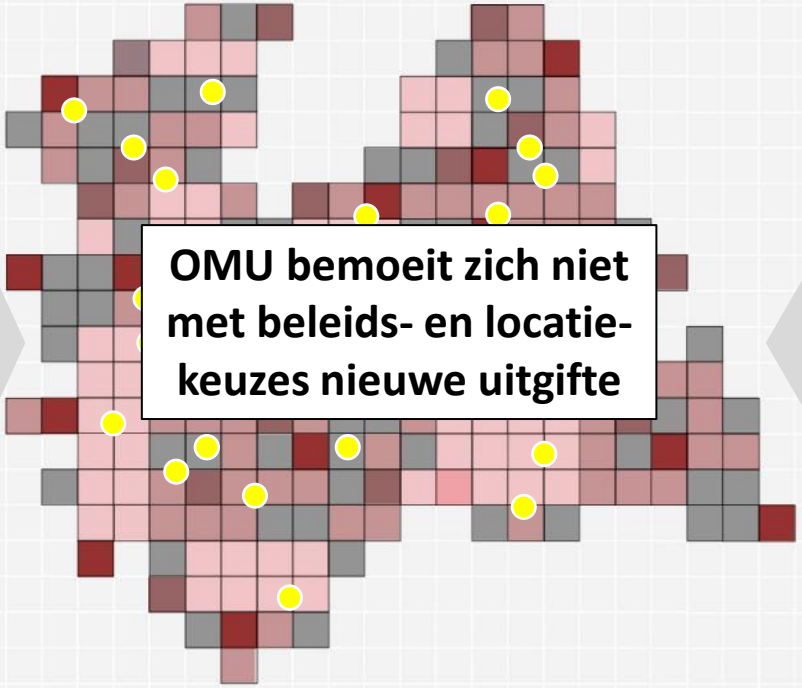
4. Werkwijze

In overleg met gemeenten

Gemeenten:

Opgave-/vraaggericht
Top-down benadering
VEELAL FACILITEREND

- Inzicht en regie stedelijk economisch ecosysteem
- Beleidskeuzes wonen/werken
- Uitgifte nieuwe bedrijven-terreinen
- Kijkt ook naar individuele objecten bij ondermijning, verpaupering, verplaatsing



OMU:

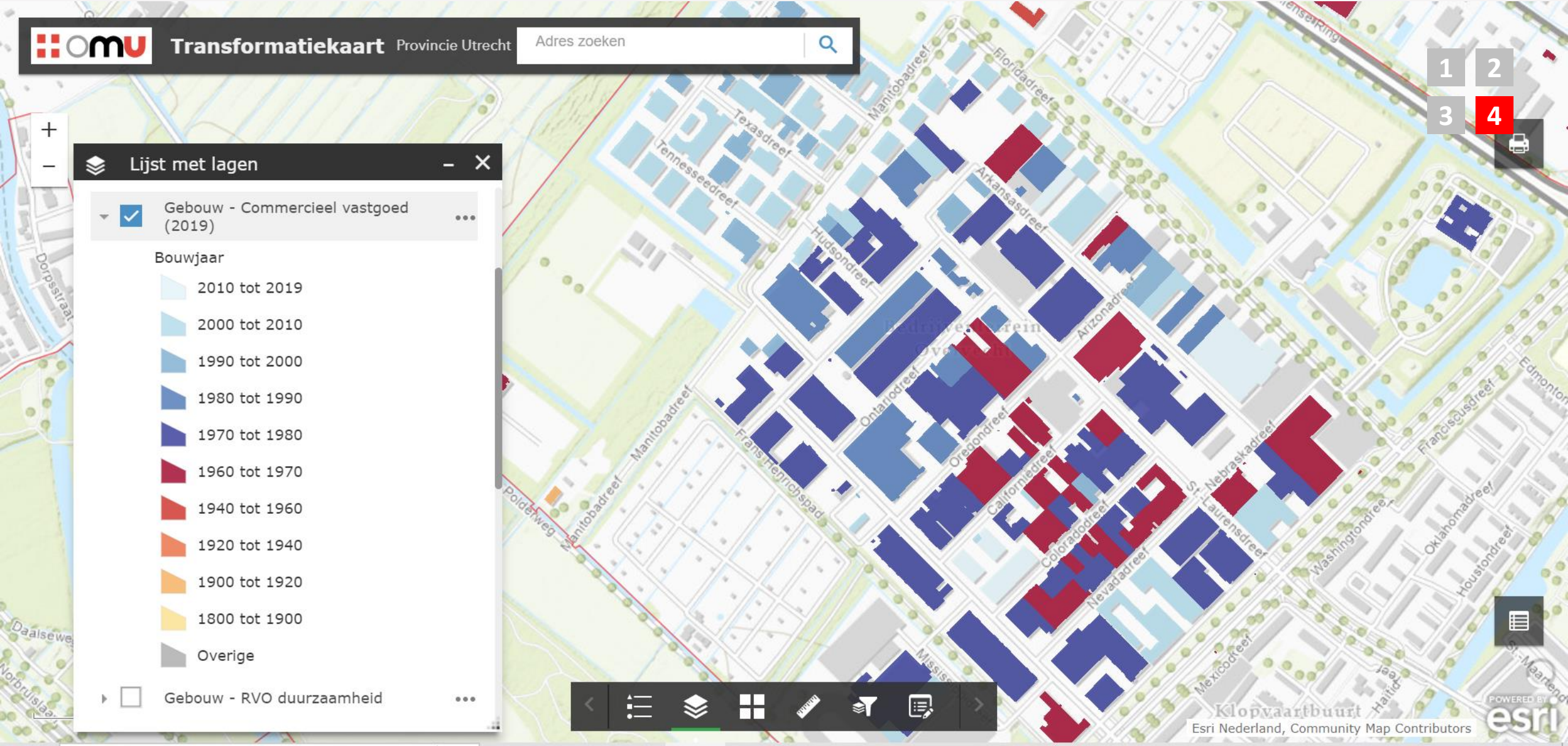
Object-/aanbodgericht
Bottom-up benadering
RISICODRAGEND

- Aankoop holle kiezen
- Aankoop kansloze kantoren
- Verplaatsing hinderlijke bedrijvigheid uit kern of buitengebied
- Regisseren verhuisketen van bestaand naar nieuw; aankoop achterlaatlocaties

“Diversey”-locatie, 2,3 Hectare, Lage Weide, samenwerking met de gemeente Utrecht

In overleg met de markt

- Ondernemers(-verenigingen);
- Vastgoedeigenaren;
- Makelaars;
- Projectontwikkelaars;
- Beleggers.


Transformatiekaart
Provincie Utrecht
Adres zoeken
1
2
3
4
Lijst met lagen
Gebouw - Commercieel vastgoed (2019)
Bouwjaar
2010 tot 2019
2000 tot 2010
1990 tot 2000
1980 tot 1990
1970 tot 1980
1960 tot 1970
1940 tot 1960
1920 tot 1940
1900 tot 1920
1800 tot 1900
Overige
Gebouw - RVO duurzaamheid
Texasdreef
Tennesseedreef
Manitobadreef
Floridadreef
Arkansasdreef
Hudsondreef
Arizonadreef
Ontariodreef
Oregondreef
Californiedreef
Coloradodreef
Nevadadreef
Nebraskadreef
St. Laurensdreef
Washingtondreef
Franciscusdreef
Oklahomadreef
Houstondreef
Mexicodreef
Frans Henrichspad
Poldersweg
Dorpsstraat
Daalseweg
Klopvaartbuurt
Esri Nederland, Community Map Contributors
POWERED BY esri

Tot slot

Maak ruimte voor werk in de stad:

- Geef werklocaties een belangrijke plek in de Omgevingsvisie voor Utrecht.
- Breng wonen en werken met elkaar in balans: maak keuzes waar wel en niet te transformeren; waar wel en niet te mengen.
- Inbreiden als het kan, uitbreiden als het moet: breng intensiverings-mogelijkheden en ontwikkelkansen in beeld.
- Voer meer regie op de bedrijfsruimtemarkt: zorg voor inzicht in het economische ecosysteem.
- Schuifruimte en herstructurering: benut potentie door slimmer te schuiven met ruimtevragen van ondernemers.

Dank voor uw aandacht

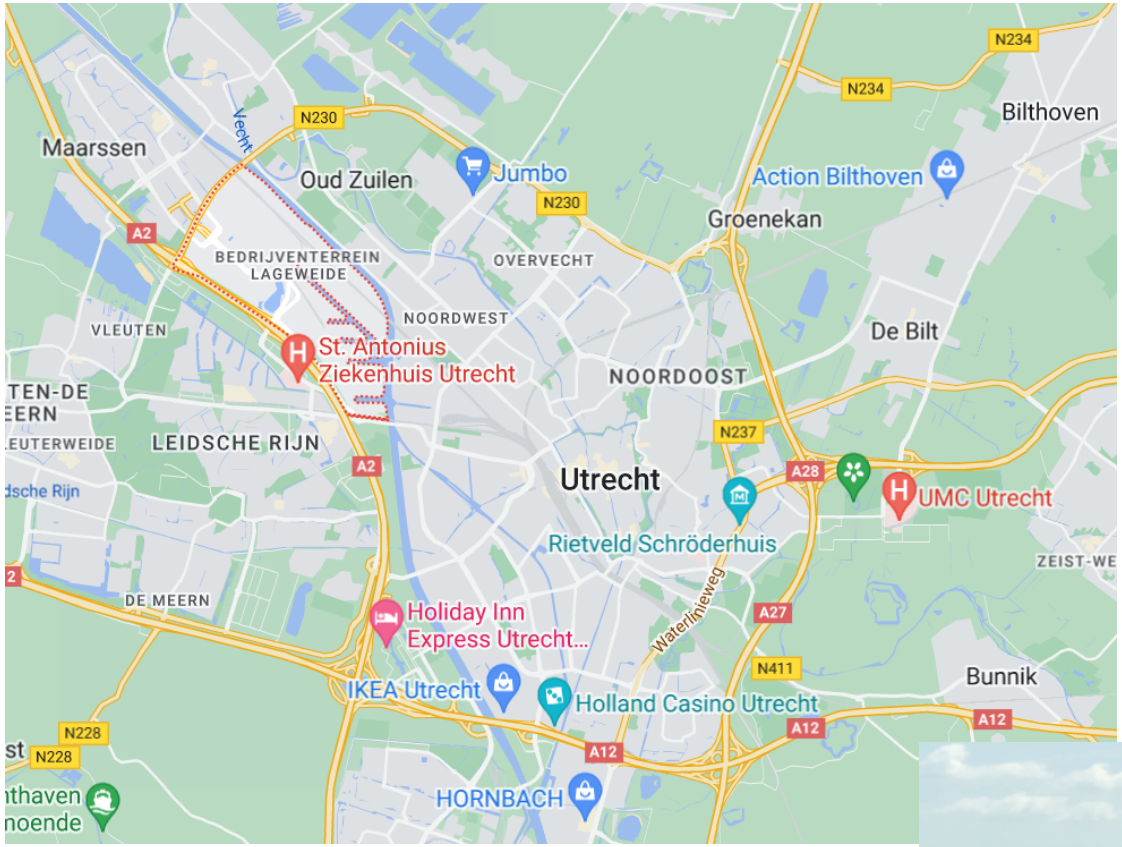
Website: www.nvomu.nl

E-mail: fhazeleger@nvomu.nl

Plaats maken voor de nieuwe economie

Industrievereniging
Lage Weide

Bedrijventerrein Lage Weide



ZES zonnepanelen

netcongestie

Lage Weide moet de ruimte intensiever gebruiken...

maar door verkeers-congestie is er sinds 2021 een bouwstop

Distributie-centra bieden de meeste werkgelegen-heid...

maar worden maatschappelijk niet gewaardeerd

We willen ruimte voor bedrijvigheid met toegevoegde maatschappelijke waarde...

maar we laten de markt de invulling dicteren

De focus van overheden ligt nog bij de groei in banen...

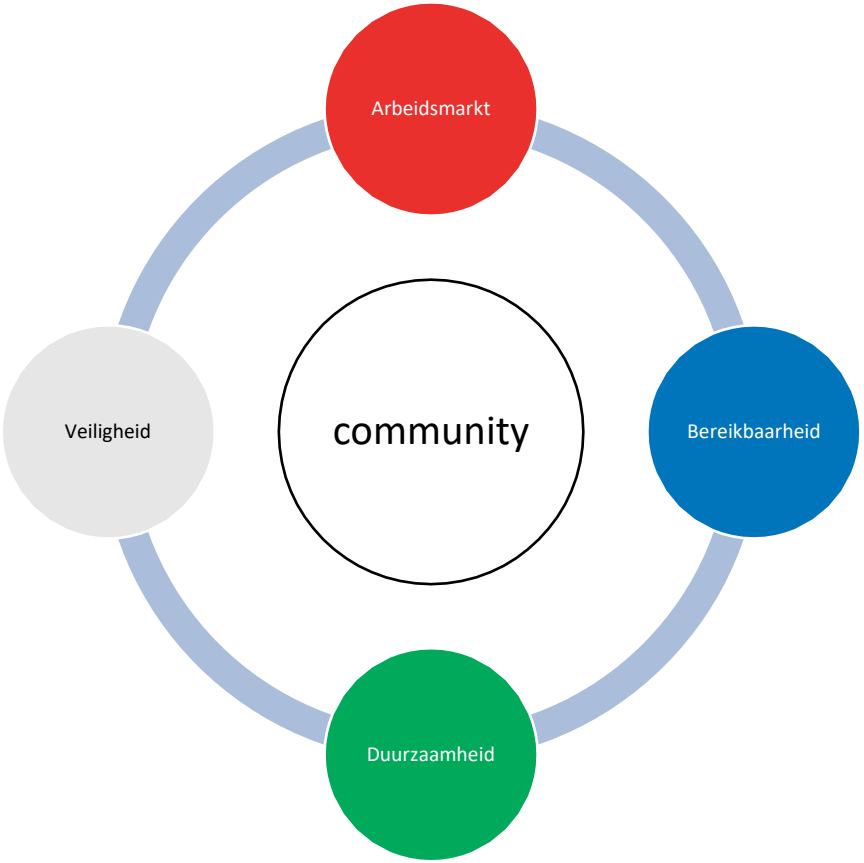
terwijl bedrijven anticiperen op onvoldoende beschikbaar personeel

Het wegennet is in toenemende mate overbelast...

maar we vervoeren nauwelijks per spoor of via water

Parkmanagement Lage Weide

Wij helpen ondernemers verder



En dragen bij aan gezond stedelijk leven

Fietsersbond
Afdeling Utrecht

Inbreng Fietsersbond omgevingsvisie Lage Weide

In de uitgangspuntennotitie worden lovenswaardige ambities gesteld over nieuwe bruggen en fietsverbindingen. Twéé nieuwe bruggen over het Amsterdam Rijnkanaal, een betere Demkabrug, twéé nieuwe bruggen over de A2 én een verbinding tussen de Elektronweg onder het spoor en de Vleutensebaan door naar Leidsche Rijn Centrum. Helaas wordt tevens gemeld dat de gemeente geen grondposities en geen geld heeft. De notitie schrijft dat er radicale maatregelen nodig zijn om het fietsgebruik te verhogen. Die moeten concreet uitgewerkt en uitgevoerd worden. Liggen die bruggen er in 2040? Dat is al over zestien jaar! Hoe gaat u dat organiseren? De Maliebaan heeft 11 jaar gekost. Om de bruggen voor 2040 gerealiseerd te krijgen, moet er rap worden gestart en is er heel veel geld nodig.

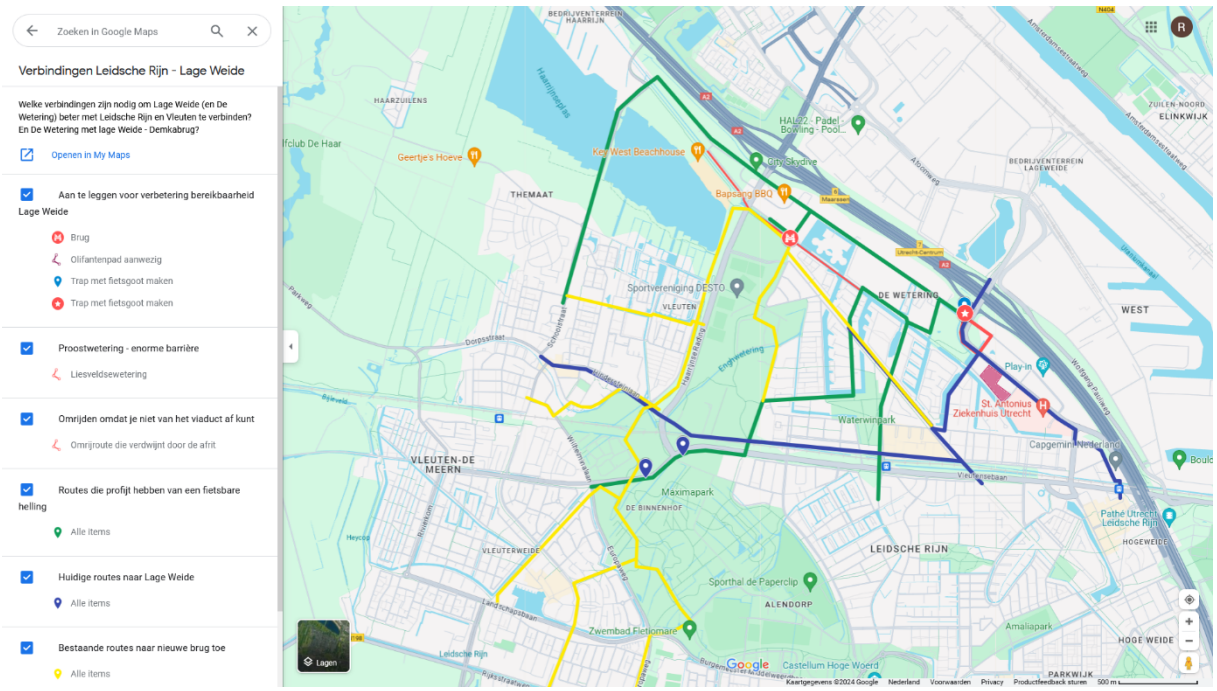
De verbinding tussen Leidsche Rijn Centrum en Lage Weide vraagt ofwel om een nieuwe loeidure tunnel onder de Vleutensebaan en het spoor door, ofwel om inpassen van deze verbinding via de huidige inrit van de parkeergarage. Dat laatste wordt een technisch huzarenstukje met ongetwijfeld ook een flink kostenplaatje, als het fysiek al mogelijk is. Daarom is het belangrijk dat de huidige fietsbare afrit vanaf de Gele brug naar Lage Weide blijft bestaan. We wijzen u er op dat deze er ligt sinds 2009 en dus een openbare weg is. Voordat Bellevue gebouwd kan worden is er een “Besluit Onttrekking Openbaarheid” nodig. Wij verzoeken u om dat besluit pas te nemen als de nieuwe verbinding tussen Leidsche Rijn Centrum en Lage Weide is gerealiseerd.

Tevens geeft de notitie aan (pag. 12) dat Lage Weide veel meer integraal onderdeel moet worden van de stad. Dat begint ermee dat het niveau van onderhoud van de openbare ruimte op hetzelfde niveau moet komen als voor de rest van de stad. Overhangend groen, verwaarloosde groenstroken, zwerfafval, als je er in de auto met 50 km/uur langsrijdt is het niet zo erg. Voor fietsers en voetgangers maakt deze verloedering het gebied onaantrekkelijker en sociaal onveiliger. Dat hindert de overstap van auto naar fiets. Hier moet niet mee worden gewacht tot 2040, hier kan en moet morgen mee worden begonnen.

In de notitie staan we op pagina 34 bij de laagste categorie qua participatie. De bewoners van de Kantonnaleweg staan hoger in de lijst. Onbegrijpelijk! Nimby's belangrijker dan fiets-inbreng. Terwijl het fietsgebruik hier juist flink moet stijgen. Terwijl we nu al zien aankomen dat alle ambities tegelijk onhaalbaar zijn en er dus gekozen zal moeten worden. We willen daarom graag beter bij de planontwikkeling worden betrokken.

Op Lage Weide zelf moeten fietsroutes veiliger en aantrekkelijker (= mooier, groener, sociaal veilig) worden. Er zijn 5 hoofdeisen aan fietsinfra: samenhangend, comfortabel direct, veilig en aantrekkelijk. De eerste drie wordt grotendeels aan voldaan, maar qua veiligheid en aantrekkelijkheid is er een wereld te winnen. We zien meerdere mogelijkheden waar direct mee kan worden begonnen.

1. Neem de op- en afrit van de Demkabrug van de Muyskenweg tot aan de Isotopenweg in eigen beheer. Nu doet ProRail het officieel, maar die doen er de facto erg weinig aan. Zorg dat het beheer hiervan een '8' krijgt. De verloedering, onkruid, afval en graffiti maken het sociaal onveilig. Dat is misschien nog wel een grotere rem op het fietsgebruik dan de Demkabrug zelf. Maar voor een fractie van de kosten te verhelpen. (Aantrekkelijkheid)
2. Vergroen de Isotopenweg. Plant bomen en struiken in de grasstrook aan de bedrijvenkant. En, i.s.m. ProRail, plant struiken planten op de spoordijk en maai tweemaal per jaar het hoge gras en de bramen op die dijk, inclusief afvoer van het maaisel. Zodat het er verzorgd en fleurig uitziet, met bloemen en bessen, en er vogels komen. De Isotopenweg is nu doodsaai en lelijk, maar kan in twee jaar tijd een mooie groene weg worden. (Aantrekkelijkheid)
3. Leg een trap met fietsgoot aan vanaf het lage weide viaduct naar De Wetering toe. (Directheid), in plaats van het huidige olifantenpad.
4. Maak een houten brug over de Liesveldsewetering, tussen het Máximapark en de Meiewetering. Dat maakt de fietsroutes uit Vleuten, Vleuterweide en Veldhuizen veel korter. (Directheid) Deze brug staat in de notitie ingetekend op pagina 21 als onderdeel van de route Máximapark – Niels Bohrweg over de A2 heen. Vooruitlopend op die brug over de A2 wint u al heel veel met alleen deze houten brug. Deze houten brug maakt de gele fietsroutes op de kaart mogelijk, de trap met fietsgoot de groene. Ook zonder de dure brug over de A2 valt er hier al heel veel te winnen, voor een fractie van de kosten van een brug over de A2.



5. Zorg bij vervanging van het wegdek op Lage Weide voor veel meer veiligheid. Bijvoorbeeld door haaksere bochten voor personenauto's met een rammelstrook voor het vrachtverkeer. (Veiligheid) Zoiets als dit: https://www.google.com/maps/@52.0745241,4.535548,3a,60y,302.86h,78.42t/data=!3m6!1e1!3m4!1sP0c4FHvSoZrPxd2JSdLGsA!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu

6. In 2040 moet de maximum snelheid naar 30, volgens het Mobiliteitsplan. Binnenkort is er veel wegonderhoud. Ja, er zijn nog geen CROW-richtlijnen hoe je bedrijventerrein naar 30 brengt. Die komen er pas als er bedrijventerreinen naar 30 km zijn gebracht en iedereen wacht op elkaar. Iemand moet ermee beginnen. Bijvoorbeeld gemeente Utrecht met het rondje Niels Bohrweg, Rutherfordweg, Isotopenweg, Plutoniumweg (Veiligheid)
7. En last but not least. Maak tempo met het veilig maken van de Niels Bohrweg! (Veiligheid)

Wat zouden deze maatregelen kosten? Ja, de gemeente moet bezuinigen. Maar: "Er is net een nieuwe Demkabrug wegbezuinigd".

Alleen mooie woorden in fraaie notities helpen niet, hoe fijn het ook is als er hoge ambities zijn. Papier is geduldig. Onderneem actie om Lage Weide nú beter bereikbaar te maken voor fietsers!

Raadsinformatiebijeenkomst

Dossiernummer	4021
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	2 april 2024
Agendapunt	4.1
Titel	Uitgangspuntennotitie Omgevingsvisie Lage Weide 2040
ID	4233
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Thema	
Portefeuillehouder	
Beleidsveld	
Referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	2 april 2024

Voorgesteld besluit

De Machinekamer van Utrecht

Uitgangspuntennotitie Beleidsnota (Deel)Omgevingsvisie Lage Weide 2040

7 februari 2024

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Huub Kloosterman	UrbanXchange
Astrid Renne	Economie
Steyn Tielemans	Economie
Dirk Iede Terpstra	Verkeer
Tim Rozendal	Verkeer
Leentje Savelsberg	Omgevingsrecht
Jantien van der Heuvel	Omgevingsrecht
Jeroen van der Kruit	Duurzaamheid
Robin de Haan	Energie
Reinier Balkema	Lucht en Geluid
Fon Maas	Grondzaken
Joris van Haaften	Stedenbouw
Arthur van der Laaken	Stedenbouw
Jelle Dekker	Landschap

Projectmanagement
Rachel Broekmeulen

Opdrachtgever
Wim Greijn, Judith Zuidgeest

Versiedatum
Conceptversie 0.3 - 7 februari 2024

Inhoudsopgave

1. Waarom een visie voor Lage Weide? 4
1.1 Lage Weide in het kort 4
1.2 Motieven voor een visie 4
1.3 Keuze voor een Beleidsnota (Deel)Omgevingsvisie 6
1.4 Afbakening plangebied 6
1.5 Vigerend beleid, visies en opgaven 8

2. De uitdagingen van Lage Weide 10
2.1 Een waardevol werklandschap 10
2.2 Uitdagingen per stadsprofiel 11

3. Uitgangspunten voor de Beleidsnota 14
Uitgangspunt 1: De Machinekamer van Utrecht 14
Uitgangspunt 2: Vijf grote bijdragen aan Utrecht 16
Uitgangspunt 3: Een robuust ruimtelijk raamwerk 18
Uitgangspunt 4: Mobiliteitstransitie 20
Uitgangspunt 5: Groen en klimaatadaptatie 22
Uitgangspunt 6: Intensief ruimtegebruik 24
Uitgangspunt 7: Zes karaktervolle deelgebieden 26

4. Relatie met de omgeving 30
4.1 Relevante initiatieven en projecten op Lage Weide 30
4.2 Ontwikkelingen in de directe omgeving 32

5. Samenwerking en participatie 34
5.1 Participatie in het kort 34
5.2 Betrokkenen en belanghebbenden 34
5.3 Participatie naar onderwerp 35
5.4 Participatie- en communicatie-instrumenten 36
5.5 Rollen en verantwoordelijkheden 36
5.6 Inhoudelijke kaders en randvoorwaarden 36

6. Proces en tijdlijn 38

1. Waarom een visie voor Lage Weide?

1.1 Lage Weide in het kort

Lage Weide is een grootschalig gemengd bedrijventerrein in het noordwesten van Utrecht. Met een omvang van 308 hectare netto, 900 gevestigde bedrijven en ruim 19.000 werknemers is Lage Weide veruit de grootste werklocatie van de stad en van de provincie, en zelfs één van de grootste in Nederland. Het terrein is voor uiteenlopende bedrijven een zeer gewilde vestgingsplaats, mede vanwege de centrale ligging in Nederland, de hoge milieucategorieën en de uitstekende multimodale bereikbaarheid. Lage Weide ligt aan de A2 en de spoorlijn naar Amsterdam, en beschikt over een voor zeeschepen toegankelijke binnenhaven aan het Amsterdam-Rijnkanaal. De aanwezige Eneco energiecentrale is de grootste van de regio en valt onder Rijksbeleid.

Kenmerkende bedrijfsactiviteiten op Lage Weide zijn distributie, transport, maakindustrie, recycling, autoreparatie, bouw, energie, groothandel, dienstverlenende bedrijvigheid en ICT. Als gemengd bedrijventerrein met een focus op weg- en watertransport is het gebied functioneel, efficiënt en robuust ingericht. Tegelijk is Lage Weide een heel dynamisch gebied. Het functionele en veelzijdige bedrijventerrein is daarmee ook een heel beweeglijk en veranderlijk werklandschap.

Een bijzonder gegeven is de grote betrokkenheid van de ondernemers bij het gebied. Al sinds 1966 bestaat Industrievereniging Lage Weide (ILW) die actief de belangen van de ondernemers behartigt. ILW verzorgt onder meer het parkmanagement, neemt toekomstgerichte collectieve initiatieven en werkt nauw samen met de gemeente aan het onderhouden en verbeteren van het vestigingsklimaat.

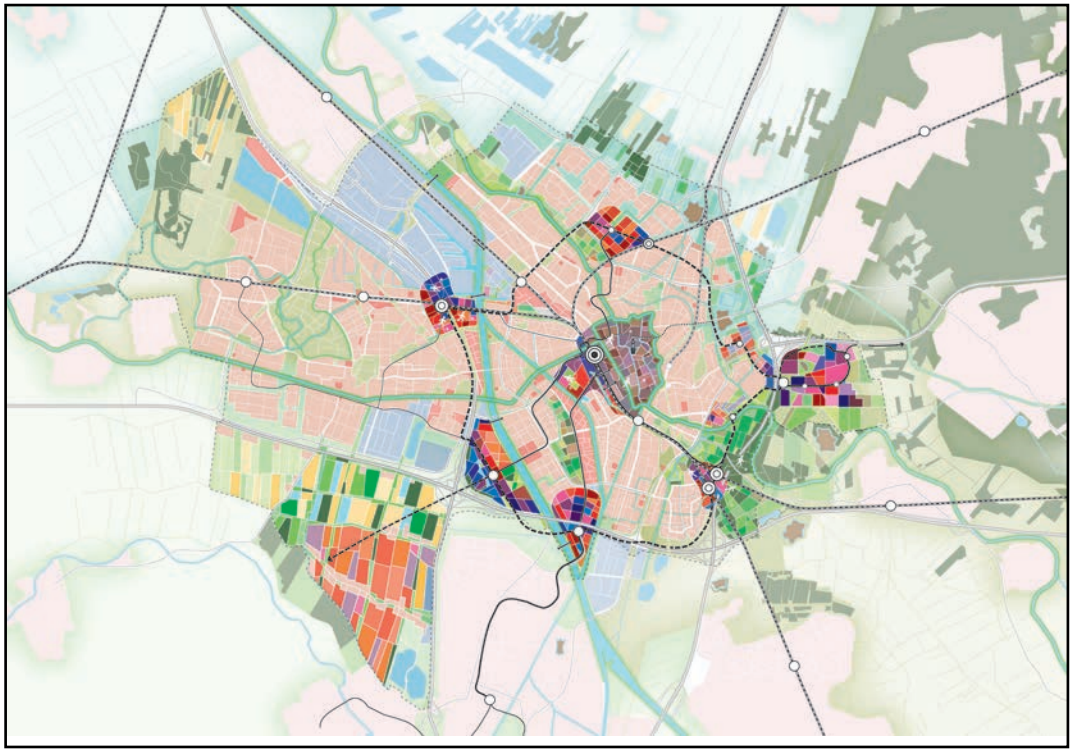
1.2 Motieven voor een visie

Utrecht heeft met de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU 2040) heldere ambities neergezet voor de doorontwikkeling van de stad. Om de groei in balans te houden wordt naast ruimte voor woningen ook ingezet op het versterken van groen, mobiliteit, voorzieningen en werkgelegenheid. Utrecht wil dit vooral bereiken door de bestaande stad te versterken, waarbij de bestaande werklocaties van groot belang zijn om de groei van de economie te accommoderen. In de RSU 2040 is dan ook vastgelegd dat Lage Weide een werkgebied blijft. Als grootschalig bedrijventerrein beschikt Lage Weide namelijk over bijzondere eigenschappen die blijvend van grote waarde zijn voor de stad. Zo is Lage Weide een belangrijke en strategische vestigingslocatie voor circulaire bedrijvigheid, maakindustrie, havenactiviteiten, stadsdistributie en nutsvoorzieningen.

Het gewenste toekomstperspectief voor Lage Weide is echter niet uitgewerkt en vastgelegd; er is nog nooit eerder een gemeentelijke visie gemaakt voor het gebied. Op dit moment bepalen vooral de marktontwikkelingen in welke richting het gebied beweegt. Maar die leiden niet per se tot het gewenste toekomstbeeld. Daarbij komt dat Lage Weide op een aantal vlakken vastloopt en het maken van keuzes urgent is. Om die keuzes doelgericht te kunnen maken is een geïntegreerde toekomstvisie (met onderbouwing en uitvoeringsprogramma) nodig op de volgende onderwerpen:

- **Uitwerking van de RSU 2040.** In de RSU 2040 zijn op hoofdlijnen richtinggevende keuzes gemaakt voor de toekomst van Lage Weide. Het gebied zal echter flink de zeilen moeten bijzetten want het beweegt niet ‘vanzelf’ in de gewenste richting.
  Het vraagt om een nadere uitwerking van de RSU 2040 naar een visie voor Lage Weide waarin alle economische en ruimtelijke ambities in samenhang worden beschouwd.

Ligging Lage Weide in het stedelijk gebied



Kaartbeeld RSU 2040 met polycentrische stad

- **Visie op het economische profiel van Lage Weide.** Belangrijke vragen voor Lage Weide zijn: Op welke economische speerpunten kan Lage Weide excelleren? In hoeverre zijn deze speerpunten van strategische waarde op verschillende schaalniveaus? Wat is het toekomstperspectief van deze speerpunten?
Het vraagt om een visie op het samenhangende verhaal van Lage Weide in 2040.

- **Visie op de ruimtelijke inpassing van de stedelijke opgaven.** Door de verdergaande verstedelijking is Lage Weide raken stad en bedrijventerrein steeds meer verweven. Het zorgt voor grote ruimtelijke uitdagingen op verschillende schaalniveaus. Hoe gaan de grotere opgaven van de stad hier landen en geïntegreerd worden met het gewenste toekomstbeeld van Lage Weide? Hoe kan het huidige gesepareerde bedrijventerrein beter verweven worden met de stad rondom Lage Weide, waaronder het Vierde Kwadrant?
Het vraagt om een geïntegreerde toekomstvisie op hoe alle ambities in samenhang kunnen worden ingepast op Lage Weide.

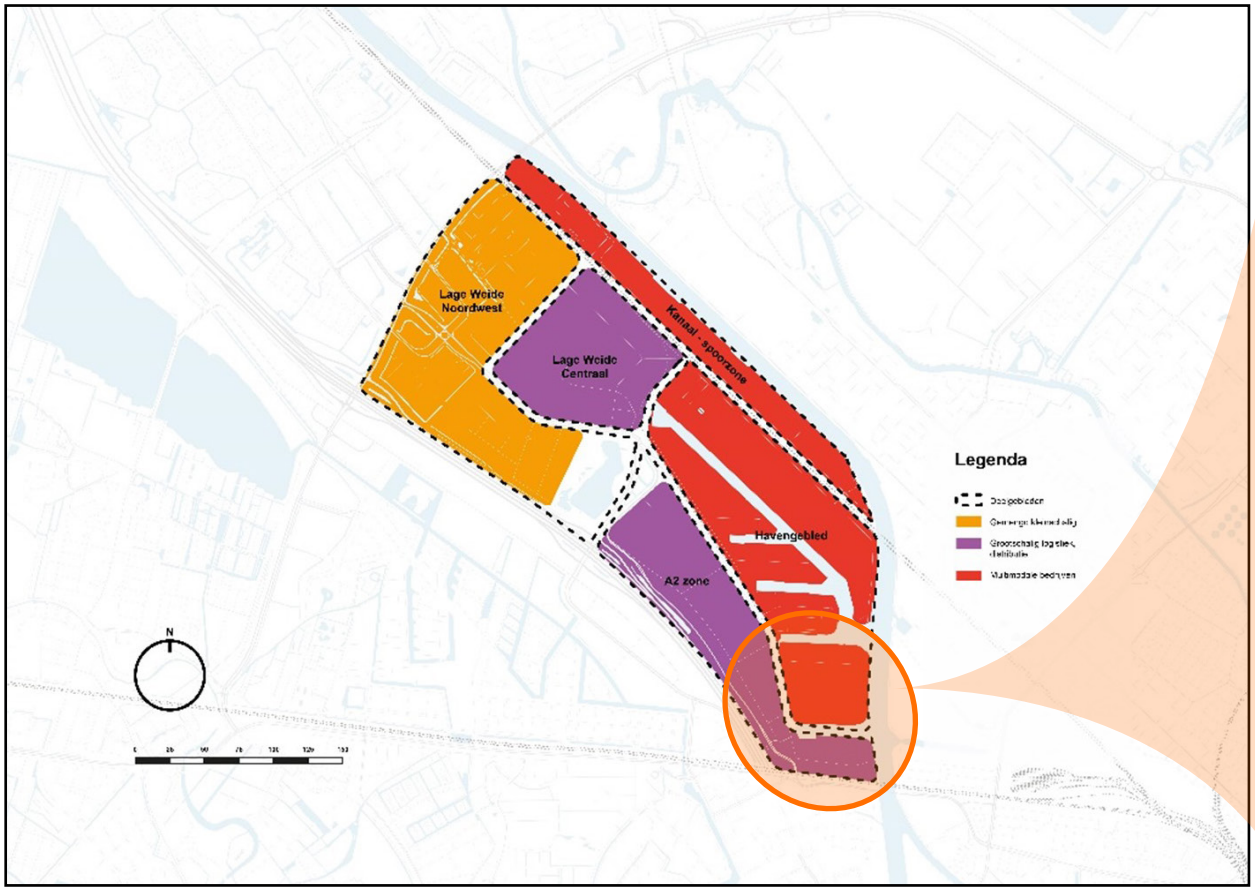
- **Visie op verdichting en mobiliteit.** Lage Weide kan nu niet verder groeien in ruimte en verkeer. Dit belemmert de verdere ontwikkeling van werkgelegenheid en bedrijvigheid. Het betekent dat alleen extra ruimte kan worden gecreëerd door verdichting en intensiever ruimtegebruik. Het verdichtingsvraagstuk kan niet los worden gezien van het mobiliteitsvraagstuk. Het terugdringen van auto- en vrachtverkeer is een pertinente randvoorwaarde. Radicale maatregelen zullen nodig zijn om Lage Weide op de fiets, het spoor en het water te krijgen.
Het vraagt om een samenhangende visie op ruimte en mobiliteit.

1.3 Keuze voor een Beleidsnota (Deel)Omgevingsvisie

In juni 2023 heeft de gemeenteraad de standaard voor de beleidscyclus vastgesteld. Deze wordt hier toegepast waardoor de (Deel)Omgevingsvisie Lage Weide de status van Beleidsnota Gebied krijgt.

De Omgevingswet, die op 1 januari 2024 wordt ingevoerd, stelt dat thematisch beleid, of beleid dat geldt voor een bepaald gebied, vastgelegd moet worden in de Omgevingsvisie Utrecht. Voor gebiedsbeleid hanteren we al enkele jaren de vorm (Deel) Omgevingsvisie voor een gebied. Hier kiezen we ook voor bij de uitwerking voor Lage Weide. De Beleidsnota (Deel)Omgevingsvisie Lage Weide wordt na vaststelling onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. De Beleidsnota (Deel)Omgevingsvisie Lage Weide gaat gelden vanaf vaststelling tot in ieder geval 2040.

De Beleidsnota zal de lange termijnvisie voor Lage Weide beschrijven, verbeelden en onderbouwen, en zal met een uitvoeringsprogramma uiteenzetten hoe de visie wordt verwezenlijkt. In de Beleidsnota zal dus ook een Uitvoeringsstrategie worden opgenomen. Het is echter nu nog niet bekend wat de precieze inhoud en reikwijdte van deze Uitvoeringsstrategie zal zijn. Relevant daarbij is dat bij de gemeente hier maar beperkt middelen voor beschikbaar zijn. Zo zijn alle bedrijfskavels al uitgegeven en heeft de gemeente zelf hier alleen de openbare ruimte in eigendom. Juist daarom is het belangrijk om de strategie vast te stellen hoe de toekomstvisie daadwerkelijk uitgevoerd kan worden.



Plangebied Lage Weide

Indicatieve grens plangebied Vierde Kwadrant

De Uitvoeringsstrategie zal in ieder geval de volgende hoofdlijnen omvatten:

- Met de Beleidsnota Lage Weide wordt de koers van het gebied voor de lange termijn vastgelegd. Hiermee wordt dus de gewenste ontwikkelrichting gegeven. Dat geeft voor alle betrokken partijen helderheid.
- Vanwege de diversiteit in eigendom zal in de uitvoeringsstrategie onderscheid worden gemaakt naar gewenste ontwikkelingen in de openbare ruimte en op de bedrijfskavels. Als voorbeeld: voor de aanleg van een fietsbrug geldt een andere aanpak dan voor het realiseren van ruimtelijke verdichting op de kavels.
- Aannemelijk is dat de Beleidsnota ook het toetsingskader gaat zijn voor de verdere ontwikkeling van Lage Weide. Zo is het consistent dat in ieder geval alle gemeentelijke projecten in Lage Weide zullen moeten bijdragen aan de gewenste ontwikkelrichting.
- Voor het opstellen van de Uitvoeringsstrategie zal op verschillende thema's worden ingezet op een intensieve samenwerking met de ondernemers op Lage Weide. Dit kan worden vormgegeven via de al bestaande organisaties ILW en het Parkmanagement Lage Weide. In de participatie over de Beleidsnota zal dit onderwerp van gesprek zijn.
- Door het profiel van Lage Weide vast te stellen in relatie tot de andere bedrijventerreinen in Utrecht en de regio, kan veel beter worden gestuurd op het juiste bedrijf op de juiste plek.
- Mogelijk wordt er een Omgevingsplan opgesteld om daarmee bepaalde ambities ook juridisch-planologisch vast te leggen.

1.4 Afbakening plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de gemeentegrens met Stichtse Vecht, aan de oostzijde door het Amsterdam-Rijnkanaal, ten westen door de A2 en aan de zuidzijde door het spoor en de Vleutensebaan. Het Vierde Kwadrant van Leidsche Rijn Centrum maakt deel uit van Lage Weide. In de RSU 2040 is dit gebied aangewezen als transformatielocatie met een gemêleerd programma van kantoorfuncties, arbeidsintensieve bedrijvigheid, onderwijs en voorzieningen. Overigens met behoud van de bestaande milieucategorieën op Lage Weide. Vanwege de gewenste snelheid kent het Vierde Kwadrant een eigen planproces. Omdat de ontwikkelingen op Lage Weide en het Vierde Kwadrant elkaar sterk beïnvloeden is een zorgvuldige afstemming in de planvorming vereist.

De keuzes zijn van belang voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant. Het gaat dan bijvoorbeeld om de verkeersstructuur van Lage Weide, de keuze hoe Lage Weide wordt aangesloten op Leidsche Rijn en hoe de overgang tussen bedrijventerrein en centrumgebied wordt vormgegeven. Deze keuzes worden eerst gemaakt in de Beleidsnota Lage Weide. De uitkomsten daarvan worden vervolgens meegenomen in de planontwikkeling voor het Vierde Kwadrant. Er wordt ook afgestemd met de opstelling van de Beleidsnota Werklocaties.

1.5 Vigerend beleid, visies en opgaven

De uitgangspunten in deze Uitgangspuntennotitie zijn gebaseerd op vigerend beleid. Het vigerend beleid dat o.a. van toepassing is voor deze uitgangspuntennotitie zijn:

- Coalitieakkoord 2022-2026,
- Omgevingsvisie Utrecht, Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040,
- Ontwikkelperspectief MRU 240 - Utrecht Nabij,
- Mobiliteitsplan 2040 (2021),
- opgave Economie en Werk voor Iedereen,
- Actieagenda Utrechtse Economie 2023-2026,
- Bedrijventerreinenstrategie 2012,
- Beleidsnota Kwaliteitsnetwerk Goederenvervoer,
- Geluidnota Utrecht 2014-2018,

- Visie water en riolering Utrecht (2022),
- (Concept) Visie op Stadswater,
- Visie Utrecht Circulair 2023-2030,
- (Concept) Visie Utrecht Circulair 2050,
- Energietransitie, Ontwikkelingskader detailhandel Utrecht 2021,
- Groenstructuurplan Utrecht, stad en land verbonden (2007),
Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030,
- Visie Klimaatadaptatie (2022),
- Gezondheid voor iedereen, Volksgezondheidsbeleid 2019 2023

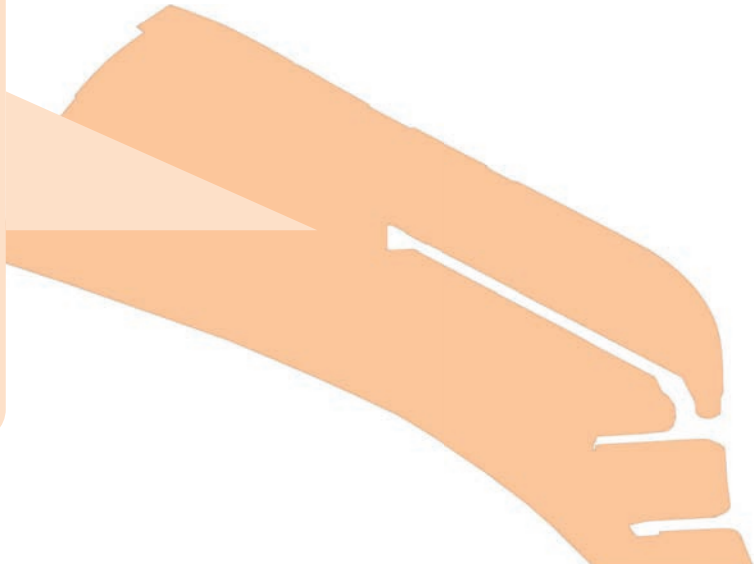
2. De uitdagingen van Lage Weide

2.1 Een waardevol werklandschap

Lage Weide beschikt als grootschalig en functioneel bedrijventerrein over eigenschappen die elders in de stedelijke regio op deze schaal niet aanwezig zijn.

Lage Weide heeft:

- Met 19.000 banen de grootste concentratie werkgelegenheid voor praktisch geschoolden in de regio (diverse werkgelegenheid voor iedereen);
- De hoogste milieucategorieën in de regio (waardoor zware bedrijfsactiviteiten tot 5.2 zijn toegestaan);
- Grootschalige bedrijfsactiviteiten in inzameling en recycling van materialen en grondstoffen (onmisbaar onderdeel voor een circulaire economie);
- Multimodale bereikbaarheid met directe toegang tot de A2 (wegtransport), het Amsterdam-Rijnkanaal (watertransport voor bulk en containers) en het spoor;
- Directe ligging aan Leidsche Rijn Centrum en het OV-knooppunt (ligging middenin stedelijk gebied);
- Nabijheid van de binnenstad (snelle bevoorrading van de stad via last-mile vervoer);
- De grootste energiecentrale in de regio (levering van elektriciteit en warmte).



Deze uitzonderlijke eigenschappen zijn strategisch voor het duurzaam economisch functioneren van Utrecht. Het maakt Lage Weide een waardevol werklandschap!

2.2 Uitdagingen per stadsprofiel

Tegelijkertijd staat Lage Weide voor veel uitdagingen, op de korte en lange termijn. Deze worden hier beschreven aan de hand van de zes stadsprofielen uit de RSU 2040.

De inclusieve stad

Werkgelegenheid voor Iedereen is een belangrijke ambitie van de stad. Als Utrechtse werklocatie met de meeste banen voor praktisch en technisch geschoold personeel neemt Lage Weide een bijzondere positie in. Maar het bedrijventerrein kan nu niet verder groeien door een gebrek aan bedrijfsruimte en verkeersruimte. Dat leidt tot een aantal dilemma's en uitdagingen:

- **Betaalbaarheid**. Stijgende prijzen van kavels en panden, verdringingseffect door snelle groei distributiecentra. Behoefte aan integrale visie op de juiste bedrijvigheid voor Lage Weide.
- **Werkgelegenheidsgroei**. Kwantitatief én kwalitatief: behoefte aan toekomstbestendige banen, koppeling met praktijkonderwijs, op sommige plekken juist kiezen voor extensief ruimtegebruik vanwege de eisen van een circulaire economie.

De verbonden stad

Een verbonden Lage Weide kan niet los worden gezien van het grotere mobiliteitsvraagstuk. Het terugdringen van auto- en vrachtverkeer is een pertinente randvoorwaarde voor verdere ontwikkelingen op Lage Weide. En hier ligt nadrukkelijk de koppeling met de stedelijke ambities voor de mobiliteitstransitie. Het leidt tot een aantal uitdagingen.

- **Mobiliteitstransitie**. Radicale maatregelen zijn nodig om (vracht) autoverkeer terug te dringen en fiets, OV en watertransport fors te vergroten; opgaven voor de structuur van het netwerk en de inrichting van de openbare ruimte, betere fietsverbindingen (fietsbruggen), inpassing doorfietsroutes, last-mile stadsdistributie en goederentransport over water en spoor.
- **Multimodale oplossingen.** Een 'modal shift' op Lage Weide zal ook een breed effect buiten het gebied teweegbrengen. Lage Weide genereert veel mobiliteit in de stedelijke regio (logistieke bewegingen, woon-werkverkeer en bezoekers). Ook de oplossingsrichtingen zullen daarom breed moeten worden onderzocht met visies op alle modaliteiten.

De compacte stad

Lage Weide kan op verschillende schaalniveaus bijdragen aan het creëren van een compacte stad. In de eerste plaats kan het huidige gesepareerde bedrijventerrein veel beter verweven worden met de stad. Deze ambitie is verwoord in de RSU 2040. In de tweede plaats kan op Lage Weide zelf de ruimte veel intensiever en slimmer worden benut. Dit leidt tot een aantal uitdagingen.

- I**ntegratie met de stad.** Voor Lage Weide geldt de ambitie om als strategisch werklandschap veel meer integraal onderdeel te zijn van de stad. Nieuwe (fiets)verbindingen zijn onmisbaar voor Lage Weide én voor de wijken Leidsche Rijn, Overvecht, Zuilen, Werkspoor en Cartesius. Daarnaast kan Lage Weide veel beter gebruik maken van haar centrale ligging aan knooppunt Leidsche Rijn.
- **Vierde Kwadrant.** Een dilemma is dat juist het meest extensieve deel van Lage Weide met de hoogste milieucategorieën (energiecentrale, havens en circulaire industrie) direct grenst aan het Vierde Kwadrant. Er zal er een overgangszone nodig zijn om beide werelden te verbinden, rekening houdend met het gegeven dat het energie-eiland van Eneco vanwege de veiligheidsvoorwaarden rondom de energiecentrale niet publiek toegankelijk is. Het streven van de gemeente is om voor voetgangers en fietsers de randen van het energie-eiland wel publike toegankelijk te maken en te verbinden met de omgeving.
- **Ruimte benutten.** Een grote uitdaging is om op Lage Weide de ruimte intensiever en slimmer te benutten (verdichting). Daarbij kan ook gekeken worden naar opgaven elders in de stad voor bedrijven en andere functies die op de huidige plek niet meer passen of die de realisatie van bepaalde stedelijke ambities blokkeren (schuifruimte creëren). Daarnaast kan gekeken worden naar bepaalde functies die op Lage Weide aanwezig zijn maar juist beter op andere plekken in de stad gehuisvest kunnen worden.

De groene stad

Utrecht zet op grote schaal in op het vergroenen van de stad. Groen en water hebben een grote meerwaarde voor de leefbaarheid en gezondheid van mensen, dieren en planten, de ecologie en de biodiversiteit en het klimaatbestendig maken van de stad. Als grootschalig bedrijventerrein is Lage Weide verre van groen. Bovendien ligt het gebied gesepareerd van de omliggende stad. Hier liggen een aantal uitdagingen:

- **Vergroenen.** Lage Weide is één van de minst groene plekken binnen Utrecht, veel ruimte is privaat uitgegeven en in de openbare ruimte is het wegverkeer dominant. Een grote inhaalslag is nodig (groen, water en biodiversiteit). Groen is essentieel voor de verblijfskwaliteit van de buitenruimte, de ecologische waarden en klimaatbestendigheid (wateropvang en hittebestrijding).
- **Groen-blauwe verbindingen.** Door de zware infrastructuur is Lage Weide gesepareerd van de omliggende stad en ligt hier een ontbrekende schakel in het ecologische netwerk. Het vormgeven en inpassen van groen-blauwe verbindingen vraagt om samenhang met de ruimtelijke visie.
- **Hoofdgroenstructuur en ecologie.** De gewenste groene en ecologische verbindingen door Lage Weide zijn nu niet of onvoldoende op orde.

De vertraagde stad

Ook een dynamisch bedrijventerrein als Lage Weide kan bijdragen aan de vertraagde stad. Bij het toekomstbestendig maken van Lage Weide is het belangrijk om de werkomgeving veel gezonder, aantrekkelijker en leefbaarder te maken voor werknemers en andere gebruikers. Het bedrijventerrein is daar nu niet op ingericht. Hier ligt dus een aantal uitdagingen:

- **Aantrekkelijke werkomgeving.** Het bedrijventerrein van de toekomst is naast werklocatie ook een veilige en aangename plek om te zijn. Voor werknemers en bezoekers. Principes als leefbaarheid, sociale veiligheid, inclusiviteit en mogelijkheden voor ontspannen en ontmoeten gelden hier net zo goed als in de rest van de stad. Dynamische locaties als de Fabrique, HAL22 en Vineyard Food & Drinks dragen hier aan bij. Tegelijk zijn leisure en horeca nu geen speerpunten voor Lage Weide. In de Beleidsnota zal aandacht worden besteed aan de bijdrage van deze dynamiek aan de gewenste aantrekkelijkheid van de omgeving, zonder doel op zich te worden.
- **Gezonde werkomgeving.** Naast dynamische plekken is behoefte aan groene openbare plekken voor stilte, verkoeling, ontmoeting en ontspanning en aan mogelijkheden voor pauzewandelen en gezond bewegen. Ook kan Lage Weide beter toegankelijk worden voor andere stedelijke gebruikers door voor fietsers en voetgangers aantrekkelijke en veilige routes en verblijfsplekken langs het water te creëren.

De toekomstbestendige stad

Een toekomstbestendige stad is voorbereid op de grote veranderingen in klimaat, demografie, economie, mobiliteit, energie, technologie etc. Voor Lage Weide ligt de sleutel bij het creëren van een sterke ruimtelijke structuur die kan anticiperen op de gewenste transities, maar ook op de nog onbekende toekomstige ontwikkelingen. Dit leidt tot een aantal uitdagingen:

- **Ruimtelijke structuur.** Een heldere en robuuste ruimtelijke structuur is nodig om alle ambities en stedelijke opgaven in samenhang te laten landen, en Lage Weide op een uitnodigende wijze met de rest van de stad verweven. Daarbinnen zijn sterke deelgebieden met een eigen karakter nodig zodat opgaven, dilemma's en keuzes hanteerbaar worden.
- **Klimaatbestendigheid.** Wateropvang en hittebestrijding zijn belangrijke opgaven. De Visie Klimaatadaptatie en de Visie Water en Riolering bieden richtlijnen. De inpassing geeft verschillende uitdagingen want ruimte is schaars op het bedrijventerrein.
- **Energietransitie.** Een aantal lopende ontwikkelingen vindt plaats buiten de scope van deze Beleidsnota: toekomst en verduurzaming van de elektriciteitscentrale van Eneco, de aanwijzing van Lage Weide als mogelijk zoekgebied voor windturbines en geothermie, en de samenwerking tussen ondernemers, overheden en partners binnen de Grean Deal Lage Weide. De impact van deze ontwikkelingen is vanzelfsprekend wel relevant voor de toekomst van Lage Weide.

3. Uitgangspunten voor de Beleidsnota

De Beleidsnota (Deel)Omgevingsvisie Lage Weide wordt een geïntegreerde toekomstvisie waarin alle ambities en opgaven voor het gebied in samenhang een plek gaan krijgen. Het opstellen van de visie begint echter niet bij nul. Ten eerste vormt het vigerende beleid het vertrekpunt. Vanuit de verschillende stedelijke ambities zijn immers al beleidskeuzes gemaakt die richting geven aan het toekomstbeeld. Ten tweede staat het gebied voor grote uitdagingen waar belangrijke keuzes voor moeten worden gemaakt. Dit heeft geleid tot volgende uitgangspunten voor de visie.

Uitgangspunt 1: Een onderscheidend profiel

Voor het toekomstperspectief van Lage Weide is het essentieel om het ***onderscheidende profiel*** te benoemen. Lage Weide heeft een eigen, sterke en herkenbare gebiedsidentiteit nodig waarmee duidelijkheid kan worden gegeven over het bestaansrecht, een positie kan worden ingenomen ten opzichte van andere werklocaties, en perspectief en richting kan worden gegeven aan toekomstige ontwikkelingen.

Het onderscheidende profiel van Lage Weide in 2040 is *het onmisbare werklandschap voor het dagelijkse functioneren van de stedelijke regio*. Met als metafoor: ***de Machinekamer van Utrecht***. Dit profiel geeft aan dat Lage Weide dé functionele plek in de stad is waar het praktische werk wordt gedaan om de stad draaiende te houden. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de connectie met Utrecht; op Lage Weide wordt gewerkt voor Utrecht. In essentie gaat het bij de Machinekamer van Utrecht om de verwerking van circulaire stromen, de bevoorrading van de stad, de levering van duurzame energie, het maken en repareren van essentiële producten en het leveren van essentiële stad-gerelateerde diensten. Op deze speerpunten kan Lage Weide excelleren en strategisch bijdragen aan de verdere ontwikkeling van Utrecht. Bovendien kan het gebied zich hiermee uitstekend positioneren op stedelijke, regionale en mogelijk zelfs landelijke schaal.

De Machinekamer van Utrecht vertelt het *overkoepelende* verhaal van Lage Weide. Daarbinnen bestaan meerdere deelgebieden met elk weer een heel eigen identiteit (zie uitgangspunt 7).

Uitgangspunt:

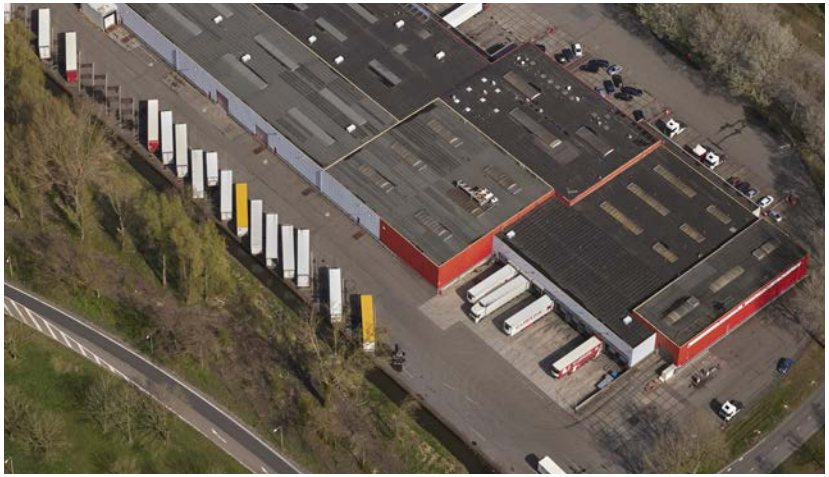
Bedrijventerrein Lage Weide heeft grote strategische waarde voor Utrecht als dé functionele plek in de stad waar het praktische werk wordt gedaan om de stad draaiende te houden. Met bedrijfsactiviteiten voor en door Utrecht. Met als metafoor: de Machinekamer van Utrecht. De opgave is om dit profiel mét alle betrokken partijen op Lage Weide verder uit te bouwen.

Afvalverwerking

Energie

Bouw

Logistiek



Lage Weide als Machinekamer van Utrecht

Uitgangspunt 2: Vijf grote bijdragen aan Utrecht

Bij ‘de Machinekamer van Utrecht’ gaat het in essentie om vijf inhoudelijke speerpunten. Dit zijn de vijf grote bijdragen van Lage Weide aan de verdere ontwikkeling van Utrecht. Deze vijf worden hier verder uitgewerkt.

Speerpunt 1: Circulaire economie

Utrecht wil in 2050 volledig circulair zijn. Naast een systeemverandering op grote schaal is het essentieel dat de stad voldoende ruimte biedt voor circulaire bedrijven. Voor het ontwikkelen van de circulaire stad zet Utrecht in op een ecosysteem van drie circulaire bedrijventerreinen: Lage Weide, Werkspoorkwartier en Strijkviertel. Deze drie bedrijventerreinen hebben verschillende eigenschappen en zijn daardoor aanvullend op elkaar. Lage Weide is door de grootschaligheid, de haven en de hoge milieucategorieën geschikt voor grootschalige verwerking van grondstoffen zoals recycling, een grootschalige grondstoffenbank en een bouwhub. Nu al speelt Lage Weide een belangrijke rol met inzamelen en distribueren van afvalstromen, recyclen van bouwmaterialen en grondstoffen, en repareren van goederen (vooral auto’s). De grootschalige activiteiten concentreren zich rondom de haven. Kansen liggen er om deze rol te vergroten naar andere grondstoffen en naar strategieën die hoger op de R-Ladder voor circulariteit liggen. Naar verwachting zullen meer bedrijven zich gaan richten op hergebruik of repareren van materialen en producten. Dergelijke bedrijfsactiviteiten vragen om voldoende bedrijfsruimte met opslagcapaciteit en logistieke stromen. Een dilemma is dat Utrecht een gebrek aan ruimte heeft. Dat geldt ook voor Lage Weide. Een opgave is om op Lage Weide ruimte te maken voor de circulaire economie.

Uitgangspunt:
Lage Weide is een strategische plek voor grootschalige bedrijfsactiviteiten in het circulair verwerken en hergebruiken van afvalstromen, grondstoffen, bouwmaterialen en goederen.

Speerpunt 2: Stadsdistributie

Utrecht werkt hard aan de transitie naar een duurzame stadsdistributie waarbij de stad slimmer, veiliger, stiller en schoner wordt bevoorraad. De doelen voor stadsdistributie staan in de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Luchtkwaliteitsbeleid en het Mobiliteitsplan. In het Uitvoeringsprogramma Goederenvervoer 2023-2026 zijn deze doelen vertaald naar de uitvoering. Lage Weide kan een grote bijdrage leveren aan de gewenste transitie.
In een duurzaam systeem worden goederenstromen op een aantal strategische plekken aan de stadsrand gebundeld en gecombineerd, waarna bevoorrading efficiënter, schoner en met minder vervoersbewegingen kan plaatsvinden met kleinschalig zero-emissie vervoer. Denk aan lichte elektrische vrachtvoertuigen, bestelbusjes, cargobikes en watertransport. Naast een goederenstroom de stad in gaat het overigens ook om goederen die de stad uitgaan. Dergelijke stadsdistributiehubs op strategische locaties (verspreid over de stad) vormen een onmisbare schakel. Vanwege de gunstige ligging centraal in het stedelijke gebied en de multimodale bereikbaarheid (via weg, water en spoor) is Lage Weide een logische en strategische plek voor een of meerdere stadshubs. Een opgave is om binnen de Beleidsnota (in lijn met het Uitvoeringsprogramma Goederenvervoer 2023-2026) een strategie op stadsdistributie te ontwikkelen. Naast het juiste bedrijf op de juiste plek gaat het ook om het kunnen sturen op distributie die van meerwaarde is voor de stedelijke regio. Juist bij die strategische waarde voor de stad ligt het verhaal voor stadsdistributie in 2040 op Lage Weide.

Uitgangspunt:
Lage Weide is een strategische plek voor grootschalige stadsdistributiecentra (stadshubs) als strategische schakel naar een slimme en duurzame bevoorrading van de stad.

Speerpunt 3: Duurzame energie

Utrecht wil in 2050 geheel aardgasvrij zijn. Om de overstap naar duurzame energie te maken speelt Lage Weide een grote rol (klimaatneutrale energiecentrale van Eneco in 2035, mogelijke zoeklocatie voor de plaatsing van windturbines en geothermie en de Green Deal Lage Weide waarin wordt ingezet op collectieve maatregelen zoals onderlinge energie-uitwisseling en opslagsystemen). De rol van Lage Weide kan mogelijk verder worden vergroot met spin-off bedrijfsactiviteiten (zoals nieuwe batterijopslagsystemen, lokale waterstofproductie en -toepassingen en power-balancing). Een belangrijke opgave ligt bij het fysiek inpassen van met name grootschalige activiteiten. Onderzocht moet worden in hoeverre in de buurt van windturbines niet kan worden gebouwd, gewerkt (of gewoond). De keuze om op Lage Weide windturbines te plaatsen wordt overigens gemaakt via een ander traject. In de Beleidsnota wordt de uitkomst van dat besluitvormingstraject opgenomen als randvoorwaarde.

Uitgangspunt:
Lage Weide is een strategische plek voor productie en levering van duurzame energie.

Speerpunt 4: Circulaire maakindustrie

Gelet op de strategische betekenis voor de stad is er veel toekomstperspectief voor maakbedrijven. Dit is een opvallende groeisector in Nederland door onder meer de behoefte aan leveringszekerheid van grondstoffen en onderdelen en de vraag naar specialistisch maatwerk met hoge eisen aan kwaliteit, duurzaamheid en snelle levertijden. Ook op de verschillende bedrijventerreinen in Utrecht (waaronder op Lage Weide) groeit het aantal maakbedrijven. Een uitdaging is om het juiste maakbedrijf op de juiste plek te laten vestigen. De relatief hoge milieucategorieën, de multimodale bereikbaarheid en de aanwezigheid van herbruikbare grondstoffen bieden Lage Weide de voorwaarden om een eigen profiel te creëren. Een snel stijgende groep innovatieve maakbedrijven richt zich specifiek op circulaire producten (met herbruikbare grondstoffen) en bijdragen aan de grote maatschappelijke transities (bijvoorbeeld in duurzaam transport, klimaat en energie, en zorg en gezondheid). Voor Utrecht en Lage Weide is juist deze groep interessant. Ze zijn innovatief, schoon, gedijen goed in intensief ruimtegebruik, willen snelle toegang tot grondstoffen (recycling of hoger op de R-ladder) en hebben voordeel van nabijheid van andere maakbedrijven (kansen op samenwerking in bijvoorbeeld ontwikkeling van opleidingen, kennis en talenten). De opgave is om een visie en strategie te ontwikkelen om de vestiging van maakindustrie, passend bij de schaal en de unieke kenmerken van Lage Weide, te stimuleren.

Uitgangspunt:
Lage Weide is een strategische plek voor de vestiging van maakbedrijven die zich richten op het maken en repareren van circulaire producten.

Speerpunt 5: Dienstverlenende bedrijvigheid

Dienstverlenende bedrijfsactiviteiten dragen bij aan het ecosysteem van Lage Weide. Lage Weide is een gewilde locatie voor stad-gerelateerde diensten vanwege betaalbaarheid van kantoren en bedrijfsruimten en de beschikbaarheid van arbeidsmarktpotentieel. In totaal gaat het nu om 36% van de gevestigde bedrijven. Voorbeelden zijn groothandels, schoonmaakactiviteiten en services die als de smeerolie van de machinekamer additioneel zijn aan de andere speerpunten. Het perspectief voor diensten in 2040 op Lage Weide is dat ze essentieel zijn voor de stad, ondersteunend aan de andere speerpunten, passend zijn op dit bedrijventerrein, gelegen zijn in een prettige gemengde werkomgeving met veel groen en ruimtelijke samenhang, en geconcentreerd zijn op de juiste plekken. Dat is in Noordwest (product gerelateerde diensten) en het Vierde Kwadrant (kantoorachtige diensten).

Uitgangspunt:
Lage Weide is een strategische plek voor het leveren van essentiële stad-gerelateerde diensten, die ondersteunend zijn aan de andere vier speerpunten op Lage Weide.

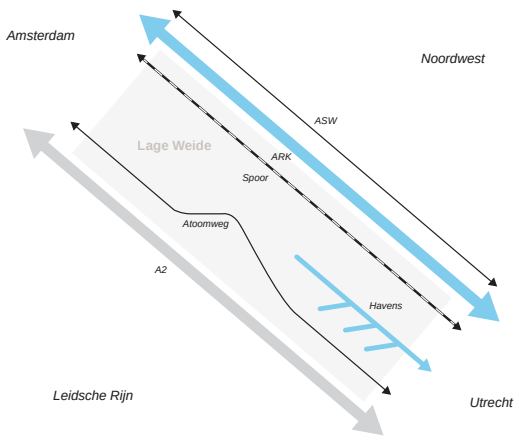
Uitgangspunt 3: Een robuust ruimtelijk raamwerk

Om het gewenste toekomstprofiel van de Machinekamer van Utrecht uit te bouwen en tevens de verschillende stedelijke transities te laten landen is een sterke ruimtelijk-economische structuur nodig. Die bestaat in de eerste plaats uit een helder en ***robuust ruimtelijk raamwerk***. Het ruimtelijk raamwerk biedt een stevige gebiedsstructuur voor de lange termijn en moet daarom voor iedereen logisch, overzichtelijk en begrijpelijk zijn. De belangrijkste structurerende elementen op Lage Weide zijn: (a) de havens en (b) het interne assenkruis dat wordt gevormd door de lange en brede lijn van de Atoomweg en de brede groene zone haaks hierop die zich uitstrekt van de snelweg en de plas tot aan het Amsterdam-Rijn Kanaal. Deze elementen vormen een heldere basis van het ruimtelijk raamwerk.

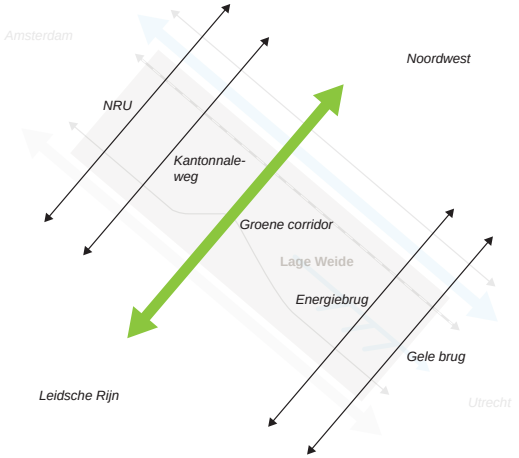
De voordelen van het raamwerk zijn meerledig. Het raamwerk geeft een heldere structuur op het niveau van heel Lage Weide. Het zorgt ervoor dat de doelen op terreinen als mobiliteit, groen, klimaat en een gezonde leefomgeving op elkaar worden afgestemd, en dat voor al deze doelen ruimte wordt gecreëerd. Het raamwerk biedt dé kans om Lage Weide te verbinden met de omringende stad, met nieuwe fiets- en voetgangersverbindingen en groen-blauwe verbindingen. Daarmee wordt Lage Weide onderdeel van de 10-minutenstad. Het raamwerk biedt daarnaast de kans om het bedrijventerrein zelf veel aantrekkelijker, overzichtelijker en toegankelijker te maken. Dit kan door de gewenste groene verblijfskwaliteit, nieuwe ontmoetingsplekken en publieke bereikbaarheid te koppelen aan het raamwerk. Tenslotte biedt het raamwerk de kans om het grootschalige gebied te structureren naar heldere deelgebieden met een eigen profiel en karakter. Juist binnen de deelgebieden vindt de bedrijvigheid en de dynamiek plaats, en is ruimte voor flexibiliteit en aanpasbaarheid (zie ook uitgangspunt 7).

Buiten het assenkruis bestaat de structuur uit de randen van het gebied langs de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal kanaal. Lage Weide heeft momenteel geen duidelijk gezicht aan de randen. Deze lenen zich voor het ontwikkelen van nieuwe fronten, waarbij een goede balans tussen bebouwing en ecologische kwaliteit moet worden bereikt. Tot slot zijn de historische landschappelijke structuren van de Kantonnaleweg en de Maarssenbroeksedijk waardevol om te behouden.

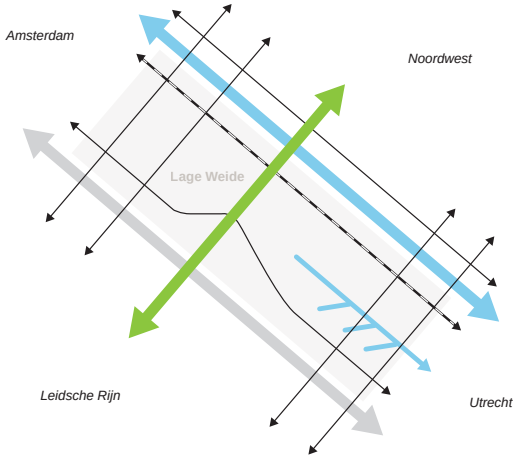
Uitgangspunt:
Lage Weide krijgt met een helder en robuust ruimtelijk raamwerk een stevige gebiedsstructuur voor de lange termijn. Het ontwerpen en maken van dit ruimtelijk raamwerk gaat essentieel zijn om alle stedelijke ambities op Lage Weide te verwezenlijken, en om Lage Weide goed te verbinden met de stad.



Historische Amsterdam-Utrecht (NW-ZO) structuren zijn dominant aanwezig in en rondom Lage Weide en zorgen voor een barrièrewerking tussen Noordwest-Leidsche Rijn (NO-ZW)



Het ruimtelijk raamwerk voegt de ontbrekende dwarsstructuren toe met hierin de focus op langzaamverkeer en ecologie



Het resultaat is een robuust raamwerk, met een heldere landderstructuur van ecollogische en langzaamverkeersverbindingen, waarmee Lage Weide logisch aansluit op de omliggende stedelijke context

Principe van het ruimtelijk raamwerk

Uitgangspunt 4: Mobiliteitstransitie

Om Lage Weide toekomstbestendig te maken is het essentieel dat de mobiliteit en de bereikbaarheid wordt aangepakt. Radicale maatregelen zullen nodig zijn om het (vracht)autoverkeer te verminderen en Lage Weide op de fiets, het spoor en het water te krijgen. Dit zal gevolgen hebben voor de structuur van het netwerk en voor de inrichting van de openbare ruimte. De oplossingsrichtingen zullen breed moeten worden onderzocht met visies op alle modaliteiten:

- **Voetgangers** verdienen een volwaardige plek in het weefsel van Lage Weide (aangename en veilige looproutes en verblijfsplekken in de openbare ruimte). Naast het raamwerk gaat dat ook om het creëren van een fijnmaziger netwerk binnen de deelgebieden.
- **Fietsverbindingen** zijn cruciaal voor de mobiliteitstransitie maar zijn nu ontoereikend (nieuwe fietsbruggen en soepele, veilige en aangename fietsroutes).
- **Openbaar vervoer** moet worden opgeschaald tot volwaardig alternatief (nabijheid benutten van de twee treinstations Leidsche Rijn en Maarssen).
- **Goederentransport over water en spoor** heeft veel potentie (grote multifunctionele haven) voor niet-tijd-kritische goederen, containertransport en stadsbevoorrading via stadshubs. Daarnaast beschikt Lage Weide over een eigen aftakking op het spoornetwerk.
- **Goederentransport met kleine (elektrische) voertuigen** kan worden opgeschaald tot volwaardig alternatief voor het bevoorraden van de stad over kleine afstanden (bijvoorbeeld via stadshubs).

Nieuwe fietsbruggen

Het aanleggen van nieuwe fiets- en voetgangersverbindingen over het Amsterdam-Rijnkanaal, over de A2 en naar Leidsche Rijn Centrum is een fundamenteel uitgangspunt voor de toekomst van Lage Weide. Hiermee kunnen nieuwe langzaam verkeerroutes worden ontwikkeld en de barrières rond Lage Weide worden opgeheven. Naast het verbeteren/ verbreden van de Demkabrug gaat het concreet om: een nieuwe fietsbrug in het verlengde van de Isotopenweg tussen Lage Weide en Zuilen/ Overvecht, een nieuwe fietsbrug tussen Lage Weide (op of nabij het Energie-eiland) en Werkspoor, twee nieuwe fietsverbindingen over de A2 naar Leidsche Rijn en nieuwe verbindingen over en onder het spoor tussen het Vierde Kwadrant en Leidsche Rijn Centrum. Een tijdsvolgorde en fasering voor het aanleggen van deze verbindingen zijn op dit moment nog niet aan te geven en vormen onderdeel van de Beleidsnota.
Het uitgangspunt is om de routing van de fiets- en voetgangersverbindingen te koppelen aan het ruimtelijk raamwerk. Daarbij is het van groot belang om de aanlandingsplekken van de fietsbruggen goed in te passen omdat hellingbanen veel ruimte nodig hebben en de gemeente op de meest logische aanlandingsplekken geen grondpositie heeft. Een aantal karakteristieke plekken op Lage Weide biedt hier goede potentie voor.

Transport over water en spoor

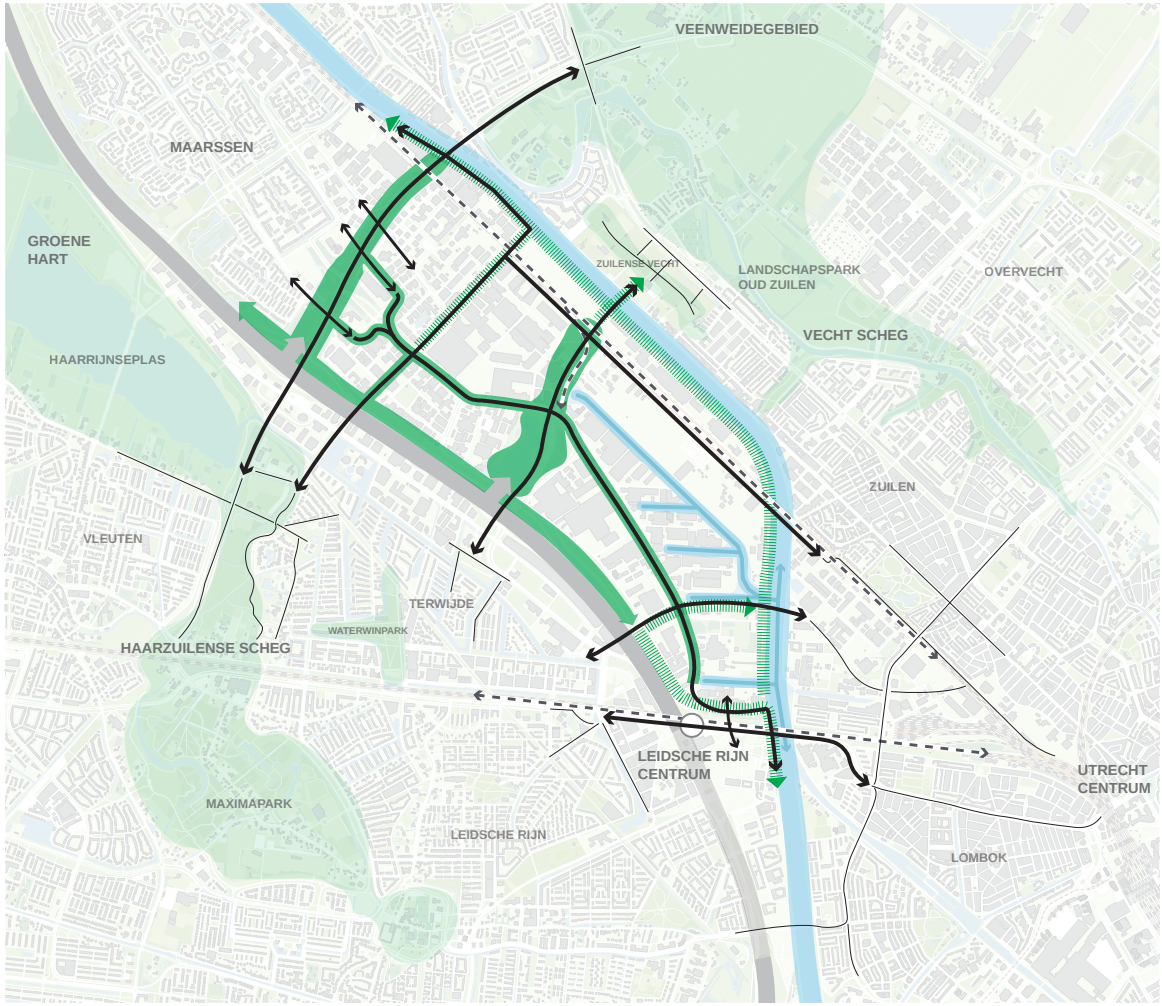
Lage Weide beschikt over een grote multifunctionele binnenhaven met kwalitatief goede loskades en een eigen containerterminal (CTU) en is daarmee uniek in de provincie. Met name voor niet-tijd-kritische goederen (waaronder bouwvolumes) en containertransport (toelevering distributiecentra) biedt het water een kans om een modal shift te maken en het wegverkeer te ontlasten (100 vrachtwagens vervoeren hetzelfde als 1 schip). De potentie van watertransport kan worden vergroot met een bouwhub of grondstoffenhub en een gemeenschappelijke overslag- en bundelingsplek. Maar ook voor de tijd-kritische bevoorrading van de stad biedt het water een kans, al moet worden omgevaren via de zuidzijde van Utrecht door het ontbreken van een directe vaarverbinding naar het centrum. Ook voor stadsdistributie nemen de kansen toe met een stadshub cq. gemeenschappelijke laad- en losplek in combinatie met opslagmogelijkheden en een faciliteit voor de bundeling en overslag op

kleinere schepen (of elektrisch vervoer voor de last mile). In de Beleidsnota moeten scherpe keuzes worden gemaakt waar de haven voor wordt ingezet. Lage Weide beschikt daarnaast over een eigen aftakking van het spoornet en is (in potentie) goed verbonden voor goederenvervoer per spoor.

Uitgangspunt:
Lage Weide zet in op een radicale mobiliteitstransitie. Dit is onmisbaar om Lage Weide te kunnen doorontwikkelen. Het betekent dat concrete maatregelen per modaliteit noodzakelijk zijn. Cruciaal is de aanleg van fietsbruggen en de aanleg van grondstoffen- en goederenhubs in het havengebied om de omslag naar goederenvervoer en stadsdistributie over water te realiseren.

Legenda

- Bestaand groen
- Station
- Bestaande routes
- Verbonden over water
- Verbonden over spoor
- Verbonden over land (indicatief)
- Groenverbinding nader uit te werken
- Verbonden via snelweg

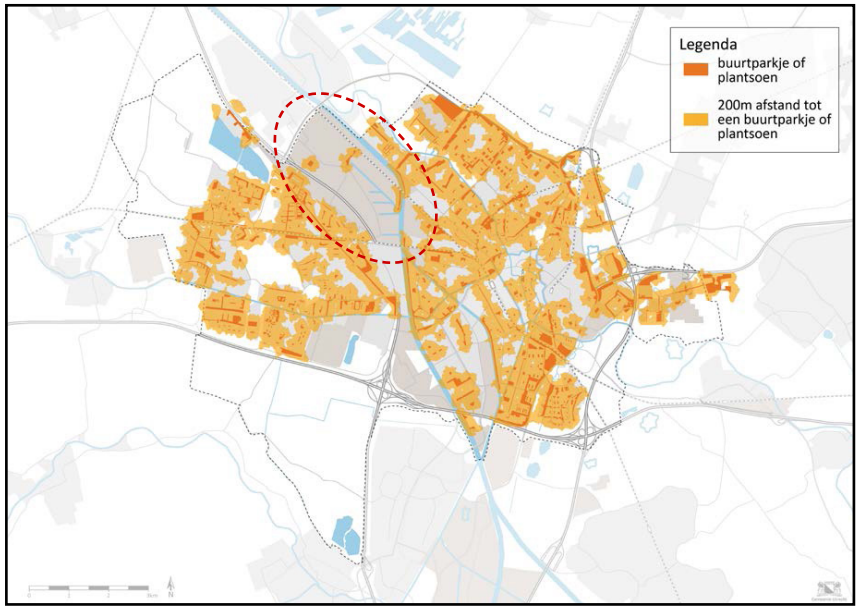


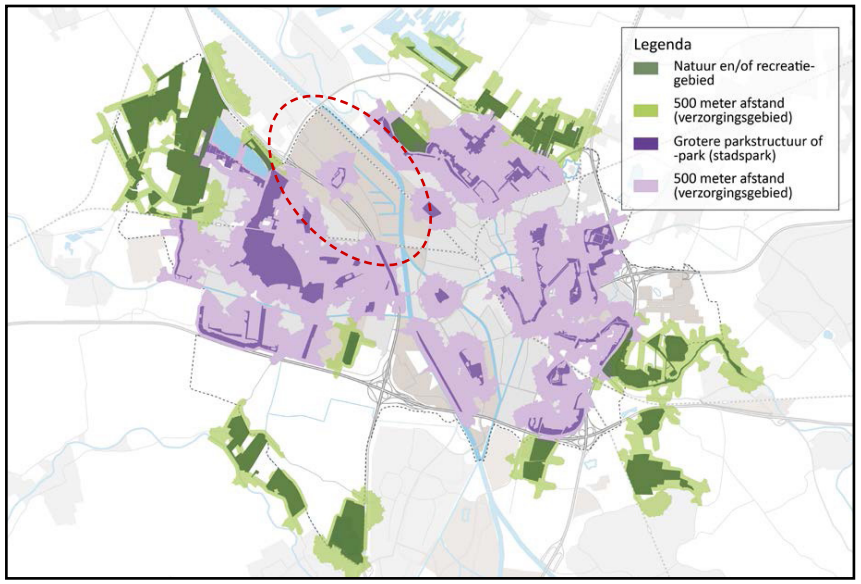
‘Een Verbonden Lage Weide’ (indicatief)

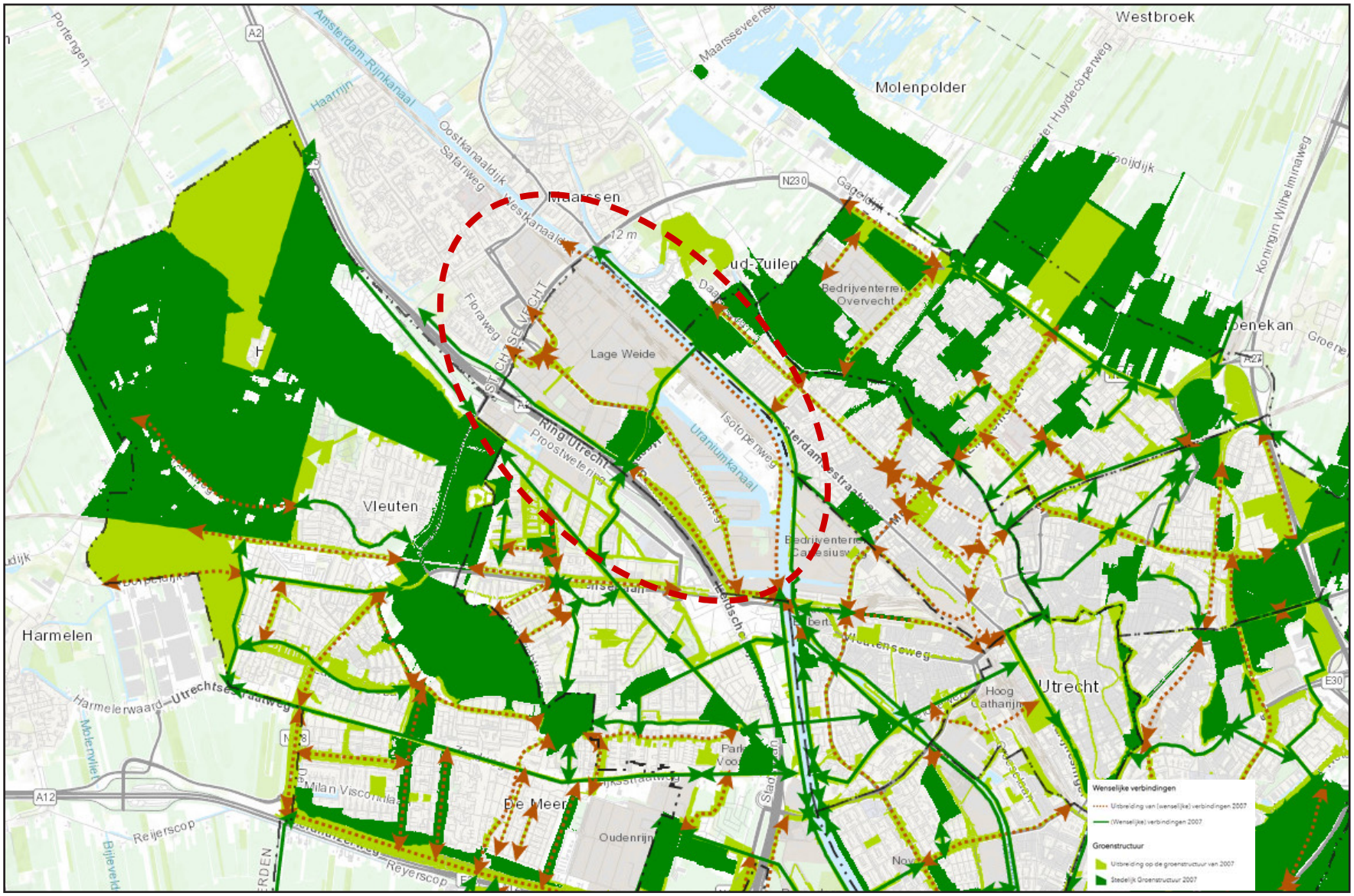
Uitgangspunt 5: Groen en klimaatadaptatie

Lage Weide is een van de minst groene gebieden in de stad. Het uitgangspunt is om Lage Weide op alle fronten sterk te vergroenen en klimaatbestendig te maken. Voor een groot deel kan deze ambitie in het raamwerk landen. Hierdoor krijgt het raamwerk als openbare ruimte betekenis voor een gezonde werkomgeving (vergroenen en vergroten van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte), klimaatadaptatie (wateropvang en verkoeling), de gewenste groenstructuur en de ecologische waarden. Het vraagt om voldoende ruimte in het raamwerk. Essentieel is om de groen-blauwe opgaven te verbinden met het omliggende gebied. De gewenste groen-blauwe verbindingen in de stad zijn vastgesteld in de Stedelijke Groenstructuur 2007 en 2018. Koppelkansen zijn er wanneer de geplande fietsverbindingen tussen Zuilen en Leidsche Rijn en tussen Maarssen en Leidsche Rijn Centrum worden gekoppeld aan het aanleggen van substantieel groen, zodat deze ook ecologische verbindingen (gericht op doelsoorten) worden. Naast het raamwerk en de verbindingen is ook binnen de deelgebieden op de private bedrijfskavels veel winst te behalen.

Uitgangspunt:
Lage Weide zet in op het sterk vergroenen en het klimaatbestendig maken van het gebied. Dit vraagt om een structurele transitie waarbij in het raamwerk en in de verbindingen naar de omgeving substantieel ruimte wordt gemaakt voor groen.







Lage Weide als groenarmgebied in Utrecht

Uitgangspunt 6: Intensief ruimtegebruik

Een belangrijke opgave is het accommoderen van nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid. Doordat alle bedrijfskavels zijn uitgegeven kan alleen extra ruimte worden gecreëerd door verdichting: het slimmer en intensiever benutten van de beschikbare ruimte. Daar zijn in theorie verschillende mogelijkheden voor zoals toevoegen van extra gebouwlagen (verruimen van bouwhoogtes), meerdere economische functies op één plek, sloop-nieuwbouw met hogere dichtheden, bebouwen van onderbenutte bedrijfskavels en ruilverkaveling. Om op grote schaal te kunnen verdichten is een samenhangende visie nodig met ontwerpvoorbeelden op deelgebied-, kavel en gebouwniveau. Dit in samenhang met mobiliteitsbeperkende maatregelen. Tegelijk is sturing en regie nodig met een plan van aanpak per deelgebied. Een opgave daarbij is het ontwikkelen van adequaat instrumentarium, waaronder eventuele juridisch-planologische maatregelen.
Voor het onderzoeken van maatwerkoplossingen op projectniveau liggen er kansen om nauw samen te werken met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU). De OMU is opgericht door de provincie Utrecht met als doel om bestaande werklocaties te herstructureren en te transformeren. Als investeerder, financier en intermediair werkt de OMU aan het intensiveren van werklocaties.

Bij het slimmer en intensiever benutten van de ruimte dient ook breder gekeken te worden naar mogelijke schuifruimte. Binnen de stedelijke en regionale context van Utrecht zijn er bedrijven en mogelijk ook andere functies die op de huidige plek niet meer passen of die de realisatie van bepaalde stedelijke ambities blokkeren. De schuifruimte is echter beperkt omdat alle ruimte is uitgegeven. Wenselijk is wel dat het schuiven met bedrijven naar Lage Weide een waardevolle toevoeging is. Afwijkende functies zijn daarom alleen welkom wanneer ze passen bij de gewenste transitie naar een circulaire en duurzame economie. Het verplaatsen levert dan een win-win situatie op voor de stad. Overigens werkt het schuiven van bedrijven ook andersom wanneer er meerwaarde ontstaat door activiteiten uit Lage Weide te verplaatsen naar andere locaties in de stad of de regio.

Uitgangspunt:
. Lage Weide zet in op een sterke verdichting waardoor extra ruimte wordt gecreëerd voor nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid. Naast een samenhangende visie per deelgebied moet nieuw instrumentarium worden ontwikkeld om dit mogelijk te maken. Specifieke opgave ligt bij het vinden van schuifruimte voor bedrijven die elders in de stad niet meer passen, maar op Lage Weide juist kunnen bijdragen aan de gewenste transitie naar een circulaire en duurzame economie.

Analyse van onderbenut bebouwd oppervlak ten opzichte van het huidige bestemmingsplan

Uitgangspunt 7: Zes karaktervolle deelgebieden

Belangrijk uitgangspunt is dat Lage Weide een heldere indeling naar deelgebieden gaat krijgen. Deze deelgebieden krijgen een eigen ***profiel en karakter***. Op dit moment bestaat een dergelijke indeling nog niet waardoor het geheel niet overzichtelijk is en er geen gebiedsgerichte aanpakken mogelijk zijn. Binnen het grootschalige bedrijventerrein zijn er echter grote verschillen tussen bedrijfsactiviteiten en ruimtelijke kenmerken. Omdat de strategische waarde van Lage Weide op meerdere fronten ligt, geeft een visie op deelgebiedsniveau langjarige duidelijkheid voor de genoemde speerpunten voor Lage Weide.

De deelgebieden hebben ***gebiedseigen ontwikkelstrategieën*** nodig omdat overal wel andere kansen en opgaven spelen. Als voorbeeld: een gemengd bedrijventerrein met kleine en middelgrote bedrijven (S/M schaal) in een traditioneel verkaveld stratenpatroon vraagt om een andere strategie dan een havengebied met grootschalige recyclingactiviteiten (XL). Het uitwerken van de deelgebieden maakt onderdeel uit van de Beleidsnota Lage Weide. Het doel is niet om voor de verschillende deelgebieden afzonderlijke beleidsnota's te gaan maken.

Binnen de structuur van het ruimtelijk raamwerk zijn ***zes deelgebieden*** onderscheiden aan de hand van en de (daar overheersende) bedrijfstypologie en ruimtelijke schaal.

1. Noordwest

Noordwest biedt goede kansen voor maakindustrie en verschillende vormen van stad-gerelateerde dienstverlening. Het uitgangspunt is dat er geen kantorenlandschap gaat ontstaan. Noordwest biedt kansen voor het maken van een aangenaam en karaktervol werklandschap van de toekomst, waarbij de bestaande 'kavel-voor-kavel' inrichting wordt omgevormd naar een structuur met meer groen, en meer onderlinge samenhang en interactie. Hiermee wordt clustering van gelijksoortige bedrijven (bijvoorbeeld in maakindustrie) gestimuleerd. Het deelgebied heeft potentie om flink te verdichten door stapeling en efficiëntere verkaveling. Met collectieve parkeeroplossingen en een slimme verkeersafwikkeling kan ruimte ontstaan voor kwalitatief groen met verblijfskwaliteit. De bestaande open ruimtes (Savannah, waterplas) hebben veel potentie als aangename groene verblijfsomgeving. Daar waar Noordwest grenst aan A2 en NRU ontbreekt een gezicht. Hier ligt potentie om een nieuwe voorkant te maken voor Lage Weide.

2. Zone Amsterdam-Rijnkanaal

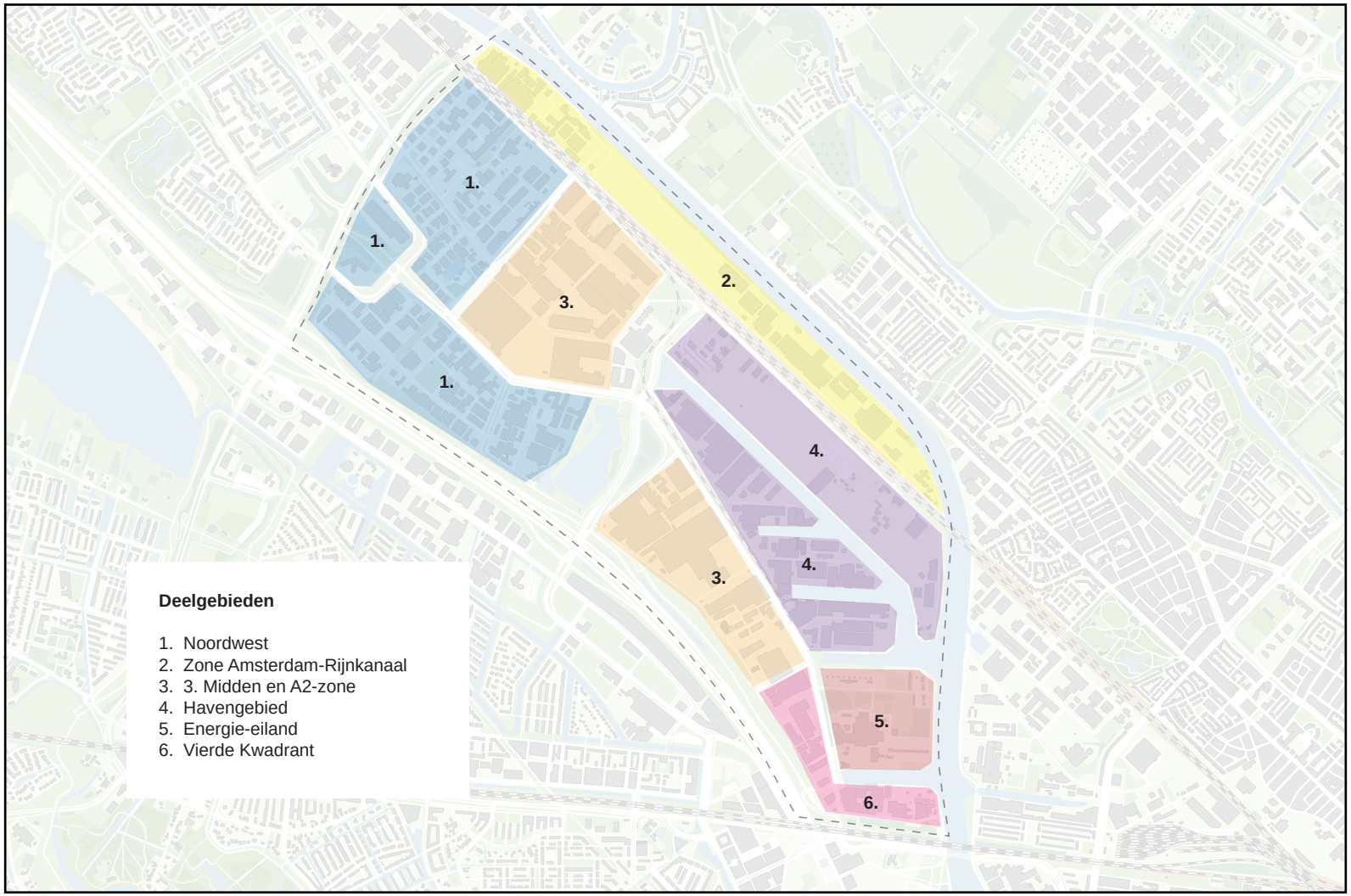
Het potentieel van deze zone is meervoudig. Het Amsterdam-Rijnkanaal biedt bijvoorbeeld potentie voor vervoer over water en een grondstoffenhub. Daarnaast kan de zone worden geïntensiveerd met bedrijfsfuncties met een lagere milieucategorie (maakindustrie en dienstverlening). Bepaalde vormen van publieke levendigheid zijn denkbaar. Een publieke route langs het water in verbinding met een nieuwe fietsbrug kan een groot effect hebben op de mobiliteitstransitie en op het integreren van Lage Weide met het stedelijk netwerk. Een opgave is om meer ruimtelijke samenhang te creëren.

3. Midden en A2-zone

Gelet op de directe ontsluiting op het raamwerk en de hoofdentree met de A2 is dit deelgebied de aangewezen plek voor het speerpunt van stadsdistributie. Het aanwezige groen aan de randen heeft hier potentie als verblijfsgroen. Zo liggen de horeca (Vineyard) en het depot in de groene zone langs de Plutoniumweg. De groene zone langs de A2 is een zichtlocatie.

4. Havengebied

De haven op Lage Weide is uniek in de provincie en heeft niet alleen een stedelijke maar ook een regionale functie. De haven wordt echter



Deelgebieden Lage Weide

niet ten volle gebruikt. Er ligt een grote potentie om kades beter te benutten en logistiek over water te versterken (zie ook bij uitgangspunt 4 de beschrijving van de potentie van transport over water). Kansrijke speerpunten zijn circulaire economie en (water-gerelateerde) stadsdistributie. Om het perspectief te vergroten is een collectieve laad- en losplek met opslagruimte en een faciliteit voor het inladen op kleinere schepen een waardevolle aanvulling. Bouwmaterialen (met een bouwhub) en andere vormen van stadsdistributie kunnen dan vanaf hier met kleinere schepen of met elektrische voertuigen naar de stad worden vervoerd.

5. Energie-eiland

Het Energie-eiland is het deelgebied waar de energiecentrale van Eneco en het hoogspanningsstation van Tennet zijn gevestigd. De energievoorziening heeft blijvend grote betekenis voor Utrecht en Nederland. Kansen zijn er om spin-off activiteiten te ontwikkelen zoals batterijopslagsystemen en lokale waterstofproductie en -toepassingen. Het eiland is zeer groen, wat op Lage Weide een bijzondere kwaliteit is. Met de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant ligt het eiland op de overgang van de zware industrie naar het centrumgebied van Leidsche Rijn. Ruimtelijk biedt (de omgeving van) het Energie-eiland de potentie om een fietsbrug aan te leggen naar Werkspoor. Gelet op het eigendom en de veiligheidsvoorwaarden vraagt dit om een goede afstemming met Eneco.

6. Vierde Kwadrant

Het Vierde Kwadrant is simultaan benoemd als de uitbreiding van Leidsche Rijn Centrum en als onderdeel van Lage Weide. Daarmee is het Vierde Kwadrant een bijzonder deelgebied op het grensgebied van twee werelden. Het Vierde Kwadrant zal een intensievere publieke betekenis krijgen dan de andere deelgebieden. Dit brengt een andere bijpassende openbare ruimte met zich mee. De relatie met het water en het zicht op de havens vormen een specifieke potentiële kwaliteit.

De keuzes die van belang zijn voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant, bijvoorbeeld de verkeersstructuur van Lage Weide, de keuze hoe Lage Weide wordt aangesloten op Leidsche Rijn, en de keuze hoe en waar groen wordt aangelegd en met elkaar wordt verbonden, worden gemaakt in het proces van de Beleidsnota Lage Weide. De uitkomsten worden vervolgens meegenomen in de planontwikkeling voor het Vierde Kwadrant.

De nabijheid van station Leidsche Rijn maakt het Vierde Kwadrant een kansrijke locatie voor verdichting en werkgelegenheidsgroei met een herontwikkeling naar kantoren en stedelijke voorzieningen. Hiervoor is het nodig dat het Vierde Kwadrant beter wordt verbonden met het station en met Leidsche Rijn Centrum. De nabijheid van het Energie-eiland en het Havengebied met de extensieve circulaire industrie en de hoge milieucategorieën is een dilemma. Een opgave is om de afwijkende werelden beter op elkaar aan te sluiten door een overgangszone te maken tussen het Vierde Kwadrant en de rest van Lage Weide. Een andere opgave vormt de toekomstige rol en positie van de Wolfgang Pauliweg, de verbindingsweg vanaf de A2 naar het centrum van Utrecht en Leidsche Rijn die parallel aan de A2 loopt. De toekomst van deze verbindingsweg dient goed onderzocht te worden.

Uitgangspunt:
Lage Weide krijgt een indeling naar deelgebieden met elk een eigen karakter en profiel. De opgave is om op deelgebiedsniveau een visie te ontwikkelen (met langjarige duidelijkheid voor de speerpunten) en gebiedseigen ontwikkelstrategieën te maken.

Specifieke opgaven op gebiedsniveau liggen bij:
1. Het creëren van ruimte (verdichting en clustering) voor maakbedrijven in Noordwest en stadsdistributie in Midden/A2-zone;
2. Het substantieel vergroten van watertransport in het Havengebied;
3. Het inpassen van uiteenlopende ruimteclaims in de Zone Amsterdam-Rijnkanaal (waaronder verdichting, watertransport met grondstoffenhub, publieke route met verblijfskwaliteit en aanlanding fietsbrug);
4. Het aanleggen van een fietsbrug tussen Werkspoor en het Energie-eiland en andere nieuwe fiets-voetverbindingen, in samenspraak met de gebiedseigenaren.
5. Het Vierde Kwadrant is een kansrijke locatie voor verdichting en werkgelegenheidsgroei met een herontwikkeling naar kantoren en stedelijke voorzieningen.

4. Relatie met de omgeving

Op Lage Weide en in de directe omgeving zijn verschillende initiatieven en projecten gaande die van belang zijn voor de toekomst van Lage Weide. Deze initiatieven en projecten zijn input voor deze Beleidsnota en omgekeerd. De lopende projecten blijven hun eigen proces volgen.

4.1 Relevante initiatieven en projecten op Lage Weide

Industrievereniging Lage Weide
Het bedrijventerrein Lage Weide heeft al sinds 1966 een eigen ondernemingsvereniging, genaamd Industrievereniging Lage Weide (ILW). Deze vereniging behartigt de belangen van de aangesloten bedrijven bij het onderhouden en verbeteren van het vestigingsklimaat. Dit betreft onder meer activiteiten rondom de community en het verbeteren van bereikbaarheid, arbeidsmarkt en duurzaamheid op Lage Weide. In opdracht van ILW verzorgt Parkmanagement Lage Weide (PMLW) het parkmanagement op het bedrijventerrein en neemt zij toekomstgerichte collectieve initiatieven rondom bijvoorbeeld de energietransitie en mobiliteitstransitie.

Bereikbaarheid
De gemeente werkt onder andere met het PMLW samen om een aantal bereikbaarheidsknelpunten aan te pakken en mogelijke mobiliteitsoplossingen voor het bedrijventerrein te realiseren:

- **Demkabrug.** De gemeente onderzoekt op dit moment op welke wijze de fietsverbinding via de Demkabrug verbeterd kan worden.
- **Vrachtwagen-parkeren.** Langdurig geparkeerde vrachtwagens op Lage Weide zorgen voor overlast. Onderzocht wordt hoe dit kan worden tegengegaan met venstertijden. Het uit te werken plan is om op werkdagen niet overdag vrachtwagens te laten parkeren in de openbare ruimte in het deelgebied met relatief veel overlast: Bariumweg/Savannahweg/Zonnebaan. Daarop aansluitend wordt de haalbaarheid van een truckparking op de Isotopenweg onderzocht.
- **Verkeersveiligheid Niels Bohrweg.** In samenwerking met ILW wordt door de gemeente gewerkt aan een oplossing voor de verkeersveiligheid op de Niels Bohrweg.

Duurzaamheid
De gemeente Utrecht werkt onder andere samen met PMLW en ILW aan de Green Deal Lage Weide. De ambitie van de Green Deal is om te komen tot een energieneutraal, klimaatbestendig, groen en circulair bedrijventerrein. Met hoge ambities op het vlak van duurzame energie en mobiliteit. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar Lage Weide als geheel, maar ook naar alle op Lage Weide gevestigde bedrijven, partijen en organisaties.

Energie Collectief Utrechtse Bedrijven
Het Energie Collectief Utrechtse Bedrijven (ECUB) is opgericht in 1990. Hierbij zijn circa 40 bedrijven op Lage Weide aangesloten, die tezamen circa 40 % van het grondoppervlak van het bedrijventerrein innemen. Een van de activiteiten van ECUB is het realiseren van een waterstoftankstation aan de Atoomweg op Lage Weide. Deze moet eind 2023 in gebruik zijn.

Energy-HUB
ECUB is, mede ingegeven door het actuele congestieprobleem op het elektriciteitsnetwerk, in samenwerking met de gemeente bezig om een energy-hub (e-HUB) op te richten. Het doel is om duurzame energiesystemen op Lage Weide slimmer te managen waardoor de

opwek en het verbruik van duurzaam opgewekte elektriciteit beter in balans wordt gebracht. Door op een slimme manier de lokaal opgewekte elektriciteit ook weer lokaal te gebruiken (balanceren) kan er meer duurzame elektriciteit worden opgewekt. Vanaf mei 2023 is een experiment gestart met een aantal partijen en Stedin om vraag en aanbod rondom één onderstation op Lage Weide met elkaar in balans te brengen, waarbij men aan elkaar levert en er geen levering meer aan het net nodig is. Mocht dit succesvol zijn dan is het de bedoeling om dit experiment verder uit te breiden en steeds meer bedrijven mee te laten doen.

Isotopenweg

De gemeente heeft het initiatief genomen om aan de Isotopenweg het nieuwe Depot voor het Centraal Museum (circa 15.000 m2 bvo) te bouwen, samen met de realisatie van een truckparking. Bij het SPvE Isotopenweg is een groencompensatieplan bijgevoegd, opgesteld door SRO, waarin onder andere staat dat er 300 bomen moeten worden gecompenseerd in de zone tussen de Otto Hahnweg en de Isotopenweg tot aan de plas op Lage Weide.

Rioolvervangingsopgave

In Lage Weide staat de komende jaren op een aantal plekken een rioolvervangingsopgave op de agenda. In 2026 en 2027 staat vervanging op de planning in het zuiden van het gebied en voor 2030 in een groot deel van de rest van Lage Weide.

Groen en Ecologie

- Langs de Elektronweg zijn bomen gekapt door Eneco. Er moeten 187 bomen elders worden geplant op Lage Weide.
- ILW heeft een ‘Kopgroep Vergroening’ die zich richt op maatregelen om Lage Weide meer klimaatbestendig te maken, met ambities en middelen om Lage Weide te vergroenen.

4.2 Ontwikkelingen in de directe omgeving

Werkspoorkwartier en andere werklocaties in de regio

Het Werkspoorkwartier ligt direct aangrenzend aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze werklocatie kent een eigen identiteit met een focus op creatieve industrie, stad-gerateerde bedrijvigheid en circulaire maakindustrie met relatieve lage milieucategorieën. Voor de Utrechtse economie is het belangrijk dat de werklocaties in stad en regio een eigen profiel hebben en elkaar als een gezamenlijk ecosysteem aanvullen en versterken. Een voorbeeld is het ecosysteem van circulaire bedrijvigheid waarbij Lage Weide, Werkspoorkwartier en Strijkviertel elkaar aanvullen in vestigingsklimaat. Vanwege de directe nabijheid geldt voor het Werkspoorkwartier in het bijzonder dat onderzocht moet worden in hoeverre Lage Weide en Werkspoorkwartier elkaar ruimtelijk en economisch kunnen versterken. Dit geldt ook voor de relatie met het Demkaterrein en met De Wetering aan de overzijde van de A2.

Knooppunt Leidsche Rijn Centrum

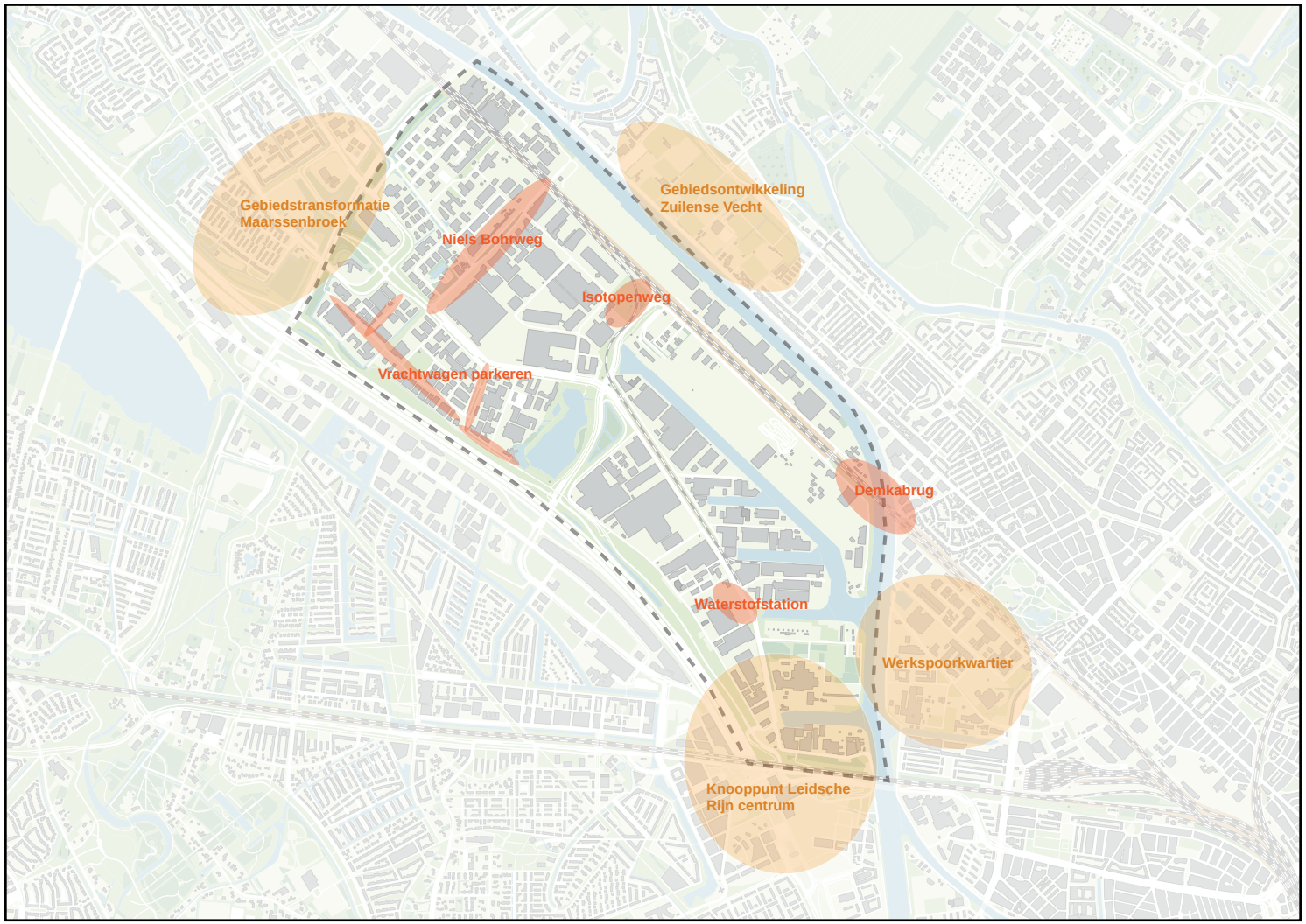
Met de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum is de ligging van Lage Weide ingrijpend veranderd. Waar Lage Weide begonnen is als een perifeer industrieterrein ligt de werklocatie inmiddels naast een hoogwaardig centrumgebied met OV-knooppunt. Leidsche Rijn Centrum is een levendig stadscentrum met een eigen NS-station en busstation. In 2030 heeft Leidsche Rijn Centrum ongeveer 5.000 woningen, waarvan het merendeel appartementen. Leidsche Rijn Centrum Kern is het winkelgebied met onder meer retail, horeca, hotel, gezondheidscentrum, wijkbureau, bibliotheek en culturele voorzieningen. Leidsche Rijn Centrum Noord ligt ten noorden van station Utrecht Leidsche Rijn en ten westen van de autosnelweg A2. In dit deel komen vooral woningen voor starters en studenten. In de stroken langs de A2 is ruimte voor kantoren. In Leidsche Rijn Centrum Zuid en Oost komen vooral appartementen waar starters, gezinnen en senioren dicht bij het winkelgebied kunnen wonen. Door Zuid en Oost loopt de ‘cultuuras’: een plek met functies voor cultuur, ontspanning en horeca. (Het Vierde Kwadrant is hiervoor al in hoofdstuk 3 beschreven).

Gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht

Gemeente Utrecht en gemeente Stichtse Vecht werken samen aan de ontwikkeling van Zuilense Vecht. Dit betreft de ontwikkeling van een duurzame, groene woonwijk op de plek van sportpark Zuilen-Elinkwijk en Daalseweide. De ontwikkeling ligt tegenover Lage Weide aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal. Op het groene sportpark is straks plaats voor sportverenigingen, maar ook voor mensen die willen hardlopen, skeeleren of bootcampen. Naast het sportpark komen twee nieuwe woonwijken. Eén daarvan in de gemeente Utrecht (300 woningen), en een in gemeente Stichtse Vecht (150 woningen).

Gebiedstransformatie Maarssenbroek

Ten noordwesten van Lage Weide en de Zuilense Ring (N230) ligt Maarssenbroek, een woonkern binnen de gemeente Stichtse Vecht met circa 23.000 inwoners. Maarssenbroek is als forensenstad gebouwd in de jaren ’70 en ’80 van de vorige eeuw. Vanouds bestaat er een relatie met Lage Weide. Het noordwestelijke deel van Lage Weide was voorheen een bedrijventerrein van de gemeente Maarssen (Stichtse Vecht) en is bij een grenscorrectie in 2001 bij Utrecht gevoegd. Ten dele is in de beleving van bewoners en bedrijven dit deel van Lage Weide nog steeds georiënteerd op Maarssenbroek. Ook Station Maarssen is daarbij relevant want slechts op 1,5 km van de plangrens van Lage Weide gelegen. Een relevante gebiedstransformatie is het Ruimtekwartier, gelegen aan weerszijden van de Ruimteweg direct grenzend aan Lage Weide. Gefaseerd zullen hier de komende jaren circa 2.100 woningen worden gerealiseerd.



Ontwikkelingen en projecten in en rondom Lage Weide

5. Samenwerking en participatie

De Beleidsnota (Deel)Omgevingsvisie Lage Weide gaan we samen maken met alle betrokkenen op en rond Lage Weide. In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen geschetst van de samenwerking en participatie bij het opstellen van de beleidsnota.

5.1 Participatie in het kort

De gemeente organiseert de participatie volgens de leidraad uit het actieprogramma ‘Samen de stad maken op de Utrechtse manier’. De basis van de participatie wordt gevormd door de Utrechtse Participatie- en Inspraakverordening. Belanghebbenden wordt actief gevraagd naar hun meningen, verwachtingen en ideeën. Deze worden zoveel mogelijk meegenomen in de uiteindelijke visie, en in ieder geval in het participatieverslag. Zowel het participatieplan als het participatieverslag worden gepubliceerd. Op de Beleidsnota Lage Weide is ook een formele inspraakprocedure van toepassing.

Informeren

De belanghebbenden worden gedurende het gehele traject op de hoogte gehouden van de voortgang van het proces. Hierbij wordt aangesloten bij de bestaande informatiekanalen van Lage Weide, en er wordt een webpagina ingericht op de website van de gemeente. Via (onder andere) deze kanalen worden uitnodigingen voor bijeenkomsten verspreid, en verslagen en presentaties geplaatst.

Participeren

Op hoofdlijnen gelden in Lage Weide de volgende participatieniveau’s:

- Met ILW, Eneco en enkele sleutelbedrijven kiezen we voor co-creatie.
- Voor de meerderheid van de circa 900 bedrijven (vastgoedeigenaren en ondernemers) en voor de bewoners in Lage Weide, kiezen we voor advies vragen.
- Voor omwonenden, voor werknemers en voor anderen die gebruik maken van het gebied (fietsers, voetgangers, OV-reizigers) kiezen we voor raadplegen.

5.2 Betrokkenen en belanghebbenden

In het participatieproces voor deze Beleidsnota onderscheiden we de volgende stakeholders:

Co-creatie/ samenwerken

- ILW en Parkmanagement Lage Weide
- Sleutelbedrijven (Pouw, Eneco, ECUB enz.)

Advies vragen

- Bewoners Kantonnaleweg
- Vastgoedeigenaren en beleggers in Lage Weide
- Ondernemers Lage Weide
- Andere overheden (waterschap, provincie, gemeente Stichtse Vecht)

Raadplegen

- Werknemers
- Ov-reizigers (Rover)
- Voorbijgangers (fietsers, voetgangers)
- Omwonenden (Zuilen, Leidsche Rijn Centrum, Maarssenbroek, Maarssen)
- Groengroep(en) in de stad
- Stedelijk Overleg Lichamelijk Gehandicapten Utrecht
- Fietsersbond
- Milieugroep Zuilen

5.3 Participatie naar onderwerp

In het participatieproces voor deze Beleidsnota onderscheiden we de volgende onderwerpen waarmee we met verschillende groepen participanten (naar gelang de betrokkenheid) in gesprek willen:

De vijf gekozen economische speerpunten: betrokkenen binnen en buiten Lage Weide

We gaan hierover in gesprek met de volgende betrokkenen: ILW, (landelijke) experts en andere overheden (provincie en gemeente Stichtse Vecht). Dat doen we onder andere door gebruik te maken van bestaande communicatiekanalen, zoals de ALV of andere bijeenkomsten van de ILW.
Ook wordt dit besproken op bestaande gremia op economisch gebied in en rond Utrecht (EBU)

Ruimtelijk kader, verdichting, mobiliteit, groen en deelgebieden: betrokkenen binnen Lage Weide

De ruimtelijke thema's die gaan over heel Lage Weide zijn het ruimtelijk raamwerk, mobiliteit, groen, en verdichten. Daarnaast hebben we plannen om Lage Weide te verdelen in deelgebieden en ieder deelgebied een eigen profiel of zwaartepunt mee te geven. Voor de ruimtelijke thema's zijn er al werkgroepen opgezet via ILW. Daar gaan we bij aansluiten: presentaties houden op bijeenkomsten en in gesprek gaan met de leden van deze werkgroepen. Daarnaast gaan we voor ieder deelgebied minimaal één **werktafel** organiseren, waarbij we de ondernemers uit dat deelgebied uitnodigen om met ons mee te denken over de inrichting van dat specifieke deelgebied, en meteen ook het gesprek te voeren over het ruimtelijk raamwerk. Tijdens deze bijeenkomsten willen we ook polsen op welke manier deze ondernemers met elkaar willen samenwerken, of meer over elkaar willen weten. Daarmee hopen we ook de basis te leggen voor vervolgstappen. En tenslotte worden er een-op-een gesprekken gevoerd met **sleutelpersonen** rond Lage Weide. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de kennis en het netwerk van ILW. We zoeken als gesprekspartner naast de traditionele partijen ook vernieuwende partijen die als voortrekker kunnen fungeren op Lage Weide.

Specials

We onderscheiden twee onderwerpen (specials) waarover we op een andere manier in gesprek willen gaan met betrokkenen.

- **Energietransitie.** Op Lage Weide is de energiecentrale van Eneco gevestigd. En Lage Weide is aangewezen als zoekgebied voor windturbines. De planvorming rondom energie heeft een eigen traject, en daar wordt de gemeenteraad ook separaat over geïnformeerd. Toch zullen beide trajecten (Beleidsnota (Deel)Omgevingsvisie Lage Weide en Energietransitie) niet volledig los van elkaar kunnen staan. Daarom zullen wij in dit traject samen optrekken met het traject van Energietransitie en de participatie over dit onderwerp samen met hen vormgeven. Tijdens dit proces bepalen we op welke manier dit wordt meegenomen in de (Deel)Omgevingsvisie Lage Weide.
- **Distributiecentra.** De distributiecentra op Lage Weide zijn groot, hebben veel werknemers en genereren veel (auto)mobiliteit. Bovendien is het vastgoed veelal in eigendom bij grote investeringsmaatschappijen. Ze drukken een stempel op Lage Weide waarvan we graag willen onderzoeken of dat past bij het toekomstbeeld dat wij voor ogen hebben. Onze verwachting is dat de

vastgoedeigenaren en de ondernemers van deze bedrijven lastig kunnen aansluiten bij een ‘werktafel’ in de buurt. Daarom gaan we deze bedrijven apart, en een-op-een benaderen en interviewen.

Werknemers, gebruikers en passanten

Met name de mening van werknemers op Lage Weide is voor deze Beleidsnota belangrijk.
Via een enquête op locatie en via “Denk Mee” willen we aan werknemers (en andere Utrechters) vragen:

- Welke redenen ze hebben om naar het gebied te komen;
- Wat ze willen behouden en wat niet;
- Welke kansen ze zien voor verbetering, met name wat betreft de openbare ruimte en bereikbaarheid.

De enquête brengen we onder de aandacht via de website van de gemeente Utrecht, de website van de ILW, en via informatieborden in het gebied.

5.4 Participatie- en communicatie-instrumenten

De basismiddelen die we inzetten zijn:

- Wijkberichten
- Informatieborden langs de weg
- Denk Mee-enquête
- Werktafels per deelgebied. Uitnodiging via wijkberichten/website/nieuwsberichten/sociale media
- Aansluiten bij werkgroepen per onderwerp
- Openbare participatiebijeenkomst over de concept-Beleidsnota
- Website gemeente: projectpagina met gelegenheid per mail te reageren

5.5 Rollen en verantwoordelijkheden

De rol van de betrokkenen en belanghebbenden is hiervoor beschreven (meedenken, advies geven en samenwerken bij de totstandkoming van de Beleidsnota). Het gemeentelijke projectteam zorgt voor de inhoud en de organisatie van de participatie, daarbij ondersteund door het Wijkbureau en de gemeentelijke communicatieadviseur. Capaciteit voor dit project is inclusief deze rol in het participatieproces.

5.6 Inhoudelijke kaders en randvoorwaarden

De scope van de opgave is vastgelegd in deze Uitgangspuntennotitie. Belangrijke beleidskaders (zie ook hoofdstuk 1) zijn de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, het Mobiliteitsplan 2040 en de opgave Economie en Werk voor Iedereen. Ook moet rekening gehouden worden met de projecten die al in voorbereiding of in uitvoering zijn in het plangebied (zie hoofdstuk 4).

6. Proces en tijdlijn

Fase 0 - Voorbereiding en inventarisatie

(Q1 2023 – Q3 2023)
De voorbereidingsfase is gestart met het opstellen van een plan van aanpak. Vervolgens is onderzoek gedaan naar de historie en de huidige staat van bedrijventerrein Lage Weide. Een weergave van dit onderzoek vindt u in de bijlage 'Inventarisatie en Analyse' bij deze Uitgangspuntennotitie.

Vastgesteld beleid zoals de RSU 2040 dient als uitgangspunt. Er zijn in deze fase de eerste contacten gelegd tussen de ambtelijke projectgroep Beleidsnota Lage Weide en belangrijke stakeholders op en rond Lage Weide, zoals de ILW, OMU en een aantal representatieve ondernemers op Lage Weide.

Fase 1 - Dilemma's en voorkeuren

(Q3 2023 – Q1 2024)
In fase 1 is de verzamelde informatie geanalyseerd en verwerkt tot deze Uitgangspuntennotie. Hierin worden de verschillende uitdagingen, kansen en opgaven voor Lage Weide geschetst, die geleid hebben tot een aantal uitgangspunten voor de Beleidsnota Lage Weide.

Fase 2 - Ontwerp en participatie

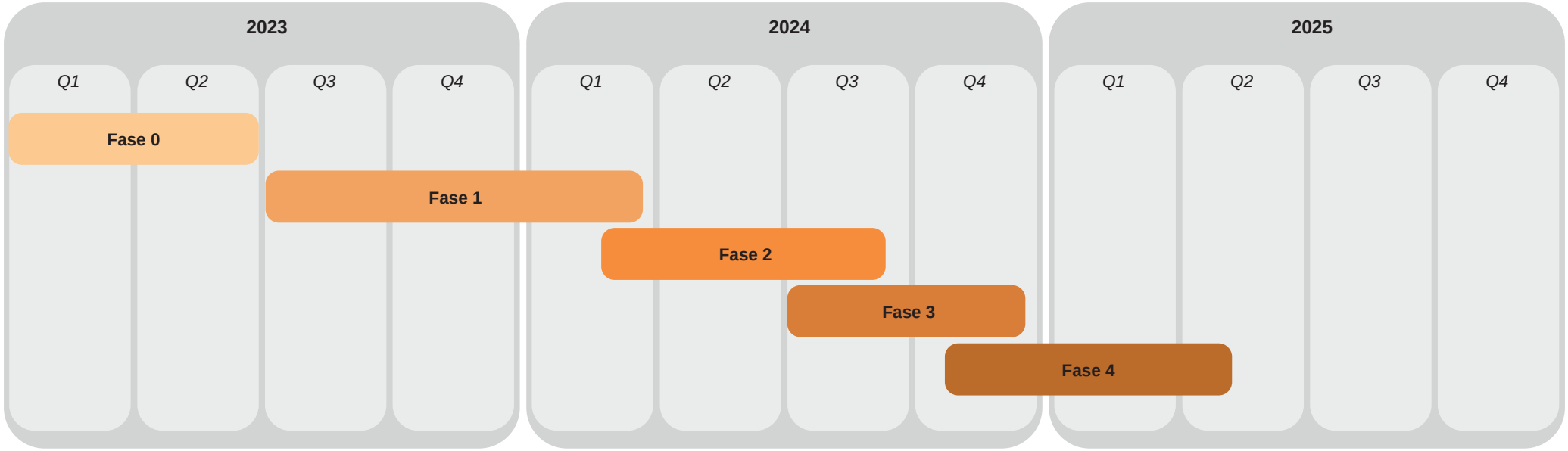
(Q2 2024 – Q3 2024)
In fase 2 wordt door middel van ontwerpend onderzoek gezocht naar kansrijke oplossingen voor de verschillende opgaven. Ook wordt in deze periode intensief overleg gevoerd met de stakeholders op en rond Lage Weide. Dat doen we met de aanpak die in hoofdstuk 5 is beschreven. De uitgangspunten, maar ook de oplossingsrichtingen die uit intern onderzoek komen worden besproken met de belanghebbenden.

Fase 3 - Toetsen en beoordelen

(Q3 2024 – Q4 2024)
In fase 3 wordt beoordeeld wat er uit de participatieronden en uit het ontwerpend onderzoek is gekomen. Het doel is om op basis van al deze input te komen tot de contouren van de Beleidsnota Lage Weide ('70% -versie').

Fase 4 - Inspraak en besluitvorming

(Q4 2024 - Q2 2025)
In deze fase wordt de concept-Beleidsnota opgesteld. Deze wordt vervolgens door het college vrijgegeven voor inspraak, waarna de omgeving zienswijzen kan indienen. Nadat deze zijn beantwoord en de Beleidsnota daarop is aangepast, wordt deze aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming.



Tijdlijn opstellen (deel)Omgevingsvisie Lage Weide 2040

Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00

Raadsinformatiebijeenkomst

Dossiernummer	4019
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	2 april 2024
Agendapunt	4.2
Titel	Raadsvoorstel Vaststelling aangepast bestemmingsplan Lage Weide naar aanleiding van uitspraak Raad van State
ID	4231
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Thema	
Portefeuillehouder	
Beleidsveld	
Referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	2 april 2024

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling aangepast bestemmingsplan Lage Weide naar aanleiding van uitspraak Raad van State

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Ton Brouwer
Kenmerk	11944867
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport en de daarin opgenomen conclusies naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 september 2022 over het op 29 november 2018 vastgestelde bestemmingsplan.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Het bestemmingsplan Lage Weide vast te stellen, waarmee de planologische regeling voor het bedrijventerrein wordt geactualiseerd en de door de Raad van State geconstateerde gebreken worden hersteld, en dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Dit voorstel voorziet in herstel van het bestemmingsplan Lage Weide uit 2014 naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State waarin beroepen gegrond zijn verklaard. In dit herstelbesluit worden alleen de door de Raad van State geconstateerde gebreken gerepareerd, er worden geen nieuwe aspecten meegenomen. Er zijn geen gevolgen voor bomen of percentage groen in het plangebied. Het herstel heeft betrekking op de in het bestemmingsplan opgenomen geurregeling en op toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Context

Aanleiding

Voor bedrijventerrein Lage Weide is op 17 juli 2014 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan legt de huidige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden vast. Daarnaast voorziet het plan bij recht in beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Voor meer bedrijfsuitbreidingen zijn in het plan afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling die toekomstbestendig moet zijn voor zowel de bedrijven (ontwikkelingsruimte voor (zware) bedrijven) als de omwonenden (goed woon- en leefklimaat).

Tegen dit bestemmingsplan hebben onder meer de Stichting Milieugroep Zuilen en enkele op Lage Weide gevestigde bedrijven beroep ingesteld.In een uitspraak van 29 juni 2016 heeft de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd en de raad opgedragen een nieuw besluit te nemen.
Op 29 november 2018 heeft de raad het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld met inachtneming van deze uitspraak. In een uitspraak van 21 september 2022 heeft de Raad van State het bestemmingplan van 29 november 2018 vernietigd, omdat de invoergegevens die werden gehanteerd bij de in dit plan opgenomen geurregeling, onjuistheden bevatten. De geurregeling was bovendien onvoldoende transparant, omdat de beschikbare geurruimte voor bedrijven niet inzichtelijk is. Daarnaast zijn bij enkele bedrijven fouten geconstateerd bij de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden. Gelet op de betekenis van de geurregeling voor het bestemmingsplan heeft de Raad van State het plan geheel vernietigd. De Raad van State heeft de gemeente opgedragen de gebreken te herstellen door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Als voorlopige voorziening heeft de Raad van State bepaald dat het bestemmingsplan – met uitzondering van enkele bepalingen – in werking treedt om te voorkomen dat er geen bestemmingsplan meer voor Lage Weide zou gelden.

De Raad van State heeft de gemeente opgedragen binnen 32 weken na verzending van de uitspraak (vóór 3 mei 2023) een nieuw besluit te nemen voor het betrokken planonderdeel. Overschrijding van deze termijn heeft geen directe gevolgen, omdat het bestemmingsplan op basis van de uitspraak nog grotendeels geldt. Anders dan voorzien in de raadsbrief van 22 november 2022 is voor het herstel meer tijd nodig geweest in verband met aanvullend bedrijvenonderzoek voor de geurregeling. Binnen de termijn van de rechter was het daarom niet haalbaar te komen tot een zorgvuldig herstel van het bestemmingsplan. Partijen zijn hierdoor niet in hun belangen geschaad. Zij zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op het herstel van het plan.

In het vaststellingsrapport worden de gebreken besproken en wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan Lage Weide is aangepast. Voor de reparatie is aanvullend geuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek leidt tot een wijziging van de ligging van de cumulatieve geurcontour. Gezien de uitkomsten van dit onderzoek is er geen aanleiding de doelstelling en uitgangspunten van het bestemmingsplan te veranderen.

Voor de beoordeling van geurhinder heeft het college in oktober 2018 specifieke beleidsregels vastgesteld. In verband met de wijziging van de ligging van de cumulatieve geurcontour zijn deze beleidsregels door het college in concept aangepast (zie bijlage), definitieve vaststelling volgt na vaststelling van het aangepaste bestemmingsplan Lage Weide.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. De Raad van State kan de gemeenteraad opdragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van zijn aanwijzingen (artikel 8:72 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht). Het herstelbesluit leidt niet tot een wezenlijke wijziging van het bestemmingsplan, zodat niet opnieuw een ontwerp ter inzage hoeft te worden gelegd.

Bij het opstellen van het nieuwe geurrapport bleek dat een aantal bedrijven ontbrak op de lijst van geurrelevante bedrijven zonder geuronderzoek, met richtafstand . Dit zijn geurrelevante bedrijven die niet vergunningplichtig zijn, maar die zich op basis van een melding als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer kunnen vestigen. Voor het bepalen van de totale geurbelasting van alle geurrelevante bedrijven op Lage Weide is de geurbijdrage van deze bedrijven ook relevant. Voor het bepalen van de individuele geurbijdrage van deze bedrijven is aangesloten bij de SBI-code van het desbetreffende bedrijf. Deze code kan worden afgeleid uit de in de melding opgegeven bedrijfsactiviteiten. In de uitspraak van 21 september 2022 heeft de Raad van State geaccepteerd dat wij hiermee niet uitgaan van de feitelijk bestaande geurbelasting, maar van een fictieve geurbijdrage. In de periode juli - september 2023 zijn Milieugroep Zuilen en de vijf op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven in de gelegenheid gesteld te reageren op de conceptversie van het herstelbesluit. Hiermee is beoogd te voorkomen dat partijen voor een eventuele aanpassing van het herstelbesluit een beroepsprocedure moeten starten..
Uit het definitieve geurrapport bleek dat een aantal woningbouwprojecten (onder meer herontwikkeling sportpark Zuilense Vecht) geheel of gedeeltelijk binnen de cumulatieve geurcontour ligt. In september/oktober 2023 is beoordeeld of dit een belemmering vormt voor realisering van deze woningbouwprojecten. Geconcludeerd wordt dat dit geen belemmering is (zie kanttekening 1.2).
Naar aanleiding van de uitspraak is de geurregeling aangepast en zijn de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden hersteld. De raad kan het besluit tot herstel van het bestemmingsplan nu vaststellen. Nadat dit besluit bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Relatie met besluitvorming bestemmingsplan lage Weide
Het is belangrijk dat dit herstelde bestemmingsplan wordt vastgesteld vóór het Chw bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide – De Wetering, dat gelijktijdig ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Als het Chw bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide – De Wetering eerder wordt vastgesteld dan het bestemmingsplan Lage Weide, zal bij vaststelling van het bestemmingsplan Lage Weide de gasleiding worden wegbestemd. Dan gelden namelijk de regels van het bestemmingsplan Lage Weide, en de regels van het bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide – De Wetering vervallen dan. Dit probleem is er andersom niet, omdat de regels van het bestemmingsplan Lage Weide opgenomen zijn in het bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide – De Wetering.

Beoogd effect
Het beoogde effect van de vaststelling van het bestemmingsplan is gehoor geven aan de opdracht van de Afdeling door de gebreken te herstellen die in het eerder vastgestelde bestemmingsplan zaten. Met de reparatie van het bestemmingsplan blijven de in het plan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden bestaan.

Beslistermijn
Zoals hierboven vermeld is het belangrijk dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld vóór het Chw bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide – De Wetering.

Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat wil dat Eneco zo snel mogelijk aangesloten is op de gasleiding waar hoogcalorisch gas door heen stroomt. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide – De Wetering zo spoedig mogelijk wordt vastgesteld en als zodanig het herstel van het bestemmingsplan Lage Weide daaraan voorafgaand ook.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Vaststelling Bestemmingsplan Lage Weide d.d. 17 juli 2014
Vaststelling Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide gemeente Utrecht d.d.16 oktober 2018
Vaststelling Bestemmingsplan Lage Weide (agendapunt 13) d.d. 29 november 2018
Raadsbrief Herstel bestemmingsplan Lage Weide Utrecht d.d. 22 november 2022
Vaststelling college Beleidsregels Geur bestemmingsplan Lage Weide 16 januari 2024

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport en de daarin opgenomen conclusies naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 september 2022 over het op 29 november 2018 vastgestelde bestemmingsplan.
Argumenten	
1.1	<u>De wijzigingen zoals opgenomen in het vaststellingsrapport betreffen verbeteringen die noodzakelijk zijn in verband met de uitspraak van de Raad van State.</u>
	Naar aanleiding van de uitspraak is de cumulatieve geurcontour opnieuw berekend, is de geurregeling verbeterd en zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van enkele bedrijven aangepast. De geurregeling beschermt omliggende woonwijken tegen verdere geurhinder. De doelstellingen van het bestemmingsplan Lage Weide blijven overeind. Bij de vaststelling is ervan uitgegaan dat bebouwing en gebruik conform de bestaande situatie worden bestemd en dat bedrijven uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Met behulp van een geurzonemodel is de bestaande cumulatieve geurbelasting herberekend. Op basis van deze herberekening is een geurcontour bepaald waarbuiten de cumulatieve geurbelasting niet meer mag zijn dan H=-1 (lichte hinder). Deze geurcontour is zoveel mogelijk op de grens van het industrieterrein gelegd. In verband met een optimaal gebruik van het industrieterrein is de contour bij de rijksweg A2 opgerekt tot de overzijde van de A2. Daarbij is in aanmerking genomen dat de A2 geen geurgevoelig object is en hier ook geen geurgevoelige objecten boven de A2 zijn toegelaten. De Raad van State heeft geaccepteerd dat niet wordt uitgegaan van de feitelijk bestaande geurbelasting, maar van de maximaal vergunde geurruimte. De cumulatieve geurcontour voor Lage Weide is daarmee groter dan de feitelijk bestaande geurbelasting. Volgens de geurregeling is een nieuw geurrelevant bedrijf of uitbreiding van een bestaand geurrelevant bedrijf alleen toegestaan, wanneer de cumulatieve geurbelasting past binnen de contour. Hiermee is geborgd dat de in de afgelopen jaren bereikte verbetering van de geursituatie in Zuilen niet opnieuw zal verslechteren. Overschrijding van de geurcontour wordt niet meer toegestaan (de geurcontour is dan ook statisch). Verlening van een omgevingsvergunning voor (uitbreiding van) een geurrelevant bedrijf kan daarmee niet leiden tot wijziging van de ligging van de contour. Bij de gemeente wordt een geurruimteboekhouding bijgehouden. Hiermee wordt de geurhinder van vergunde geurrelevante bedrijven bijgehouden, zodat een actueel beeld blijft bestaan van de toebedeling van de beschikbare geurruimte. Een initiatiefnemer kan vooraf bij de gemeente informeren of er nog geurruimte beschikbaar is. De geurregeling sluit daarmee zoveel mogelijk aan bij de algemeen geaccepteerde regeling voor cumulatieve geluidhinder van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. In het vaststellingsrapport worden de door de Raad van State genoemde gebreken besproken en wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan Lage Weide wordt aangepast. De doelstelling van het bestemmingsplan, de uitspraken van de Raad van State, de aangescherpte motivering op onderdelen en de technische verbeteringen komen in hoofdstuk 1, respectievelijk 2 en 3 van het vaststellingsrapport aan de orde. Voor het thema geur (hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport) is aanvullend onderzoek gedaan (bijlage 7 bij de plantoelichting) die heeft geleid tot een aanpassing van de ligging van de cumulatieve geurcontour onder andere ter hoogte van de Amsterdamsestraatweg. Deze grotere geurcontour leidt - ook voor bewoners binnen de contour - niet tot een wezenlijk ander

	bestemmingsplan. Het uitgangspunt dat de geurhinder niet mag toenemen ten opzichte van de referentiesituatie, is niet gewijzigd. Voor de concrete inhoudelijke aanpassingen wordt kortheidshalve verwezen naar het vaststellingsrapport.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	De aanpassing van het geurrapport leidt tot een grotere geurcontour (vooral ter hoogte van de Amsterdamsestraatweg), waardoor de realisering van enkele woningbouwprojecten lijkt te worden belemmerd.
	Enkele woningbouwprojecten (herontwikkeling sportpark Zuilense Vecht, herontwikkeling Minister Talmastraat 20, sloop/nieuwbouw woningen Heukelomlaan) komen geheel of gedeeltelijk binnen de geurcontour te liggen. De ligging binnen de geurcontour is geen belemmering voor realisering van deze woningbouwprojecten. De geurcontour is een instrument om verslechtering van het geurklimaat in vooral Zuilen te voorkomen. De geurbelasting van "nieuwe geurrelevante bedrijven" mag de cumulatieve geurcontour om die reden niet overschrijden. De geurbelasting binnen de contour is op zichzelf aanvaardbaar, omdat deze is gebaseerd op vergunde bedrijfsactiviteiten. Er zijn geen wettelijke normen voor geurhinder van industrie. Het algemene uitgangspunt van het rijksbeleid is het voorkomen van nieuwe hindersituaties, of als dat niet mogelijk is, geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet een lokale afweging worden gemaakt. Het geurbeleid voor Lage Weide bevat geen regels over de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige functies binnen de contour, maar bevat wel belangrijke informatie om een goede lokale afweging te kunnen maken. Het brengt de bestaande cumulatieve geurbelasting in beeld. Ook zonder het geurbeleid moet met deze geurbelasting rekening worden gehouden. De genoemde woningbouwprojecten liggen dichtbij de geurcontour van H=-1, zodat hier sprake is van lichte geurhinder. Deze geurbelasting is aanvaardbaar. Het toestaan van nieuwe woningen of andere geurgevoelige functies binnen de contour brengt ook realisering van het doel van de geurregeling (voorkomen van meer geurhinder in de woonwijken rond Lage Weide) niet in gevaar. Het toestaan van nieuwe woningen of andere geurgevoelige functies binnen de contour zal niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van de bedrijven op Lage Weide, omdat aanvragen van bedrijven worden getoetst aan de contour en niet aan het aantal woningen of andere geurgevoelige functies binnen de contour. De nieuwe woningen komen niet op kortere afstand van het industrieterrein dan bestaande woningen. De grotere geurcontour vormt daarmee geen belemmering voor realisering van deze woningbouwprojecten.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argumenten	
2.1	Voor het verhaal van kosten is geen aanleiding.
	Er is sprake van een actualiseringsbestemmingsplan. Een exploitatieplan is alleen nodig bij een ontwikkelingsplan, waarbij kostenverhaal bij particuliere grondeigenaren in het gebied aan de orde is. Gezien het voorgaande is op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist is voor dit bestemmingsplan.
Beslispunt	

3	Het bestemmingsplan Lage Weide vast te stellen, waarmee de planologische regeling voor het bedrijventerrein wordt geactualiseerd en de door de Raad van State geconstateerde gebreken worden hersteld, en dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn.
Argumenten	
3.1	Met de vaststelling van dit bestemmingsplan voldoet de gemeenteraad aan de opdracht van de Raad van State.
	Zie de beslispunten 1 en 2 en de onderbouwing daarvan.
3.2	Het bestemmingsplan is nodig om over een actueel juridisch planologisch kader te beschikken.
	Om initiatieven te kunnen toetsen is het wenselijk om over een actueel en toekomstgericht bestemmingsplan te beschikken. Dit biedt rechtszekerheid voor belanghebbenden en maakt ontwikkelingen in het gebied Lage Weide mogelijk. Zonder het bestemmingsplan Lage Weide ontbreekt een juridisch planologisch kader voor Lage Weide. Het bestemmingsplan biedt daarnaast de mogelijkheid (uitbreiding van) geurrelevante bedrijven te vergunnen.

Financiën
Het herstel van het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen.

Vervolg
Na vaststelling van het herstelde bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd.
Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. Stichting Milieugroep Zuilen en de vijf bedrijven die beroep hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan van 29 november 2018, worden op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In het bericht en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Het bestemmingplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan.

Participatie
Het herstelbesluit leidt niet tot een wezenlijke wijziging van het bestemmingsplan, zodat niet opnieuw een ontwerp ter inzage is gelegd. Belanghebbenden die zich binnen de nieuwe geurcontour bevinden, kunnen alsnog beroep instellen bij de Raad van State.
Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn appellanten in de gelegenheid gesteld te reageren op de wijzigingen in het bestemmingsplan (informele participatie). Stichting Milieugroep Zuilen, Amres Kantorenfonds BV, Strukton Groep NV en De Trip BV hebben gereageerd. De Heus Voeders BV en Theo Pouw BV hebben niet inhoudelijk gereageerd. De Raad van State heeft het beroep van Stichting Milieugroep Zuilen ongegrond verklaard. De reactie van Stichting Milieugroep Zuilen leidt niet tot nieuwe inzichten. De reactie van De Trip BV heeft geleid tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan en het geurrapport.
Een samenvatting van de beroepsgronden, de reactie daarop en een overzicht van aanpassingen van het bestemmingsplan is opgenomen in het vaststellingsrapport.

Communicatie
Stichting Milieugroep Zuilen en de vijf bedrijven die beroep hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan van 29 november 2018, zijn op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het herstel van het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Zie verder hierboven onder het kopje ‘vervolg’ over de wijze van communicatie over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan
- Digitaal vast te stellen bestemmingsplan in de link naar RoPubliceer

Bijlagen informatief

- Bestemmingsplan in pdf bestaande uit een verbeelding, toelichting en regels
- Uitspraak Raad van State van 21 september 2022
- CONCEPT Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide (inclusief bijlagen januari 2024, wijzigingen zichtbaar)

Vaststellingsrapport

Herstel bestemmingsplan Lage Weide

November 2023

Inhoud vaststellingsrapport

Hoofdstuk 1 Algemeen 4

1.1 Bestemmingsplan Lage Weide 4

1.2 De uitspraken van de Raad van State 4

1.3 Het hersteltraject 4

1.3.1 Ambtshalve aanpassingen 5

1.3.2 Ingekomen reacties 5

Hoofdstuk 2 Algemene aanpassingen 8

2.1. Geur (overwegingen 23.2, 27.3, 28.3, 29.1, 31, 32.1, 33.3 en 36.2 van de uitspraak van 21 september 2022) 8

2.2. Begrenzing uitbreidingsruimte 11

Hoofdstuk 3 Specifieke aanpassingen 13

3.1. Milieugroep Zuilen 13

3.1.1 Spoorweg (overweging 4.3 van de uitspraak van 29 juni 2016) 13

3.1.2 Luchtkwaliteit (overweging 4.8 en 4.8.1 van de uitspraak van 29 juni 2016) 13

3.1.3 Vergelijkbare installaties (overweging 4.23 van de uitspraak van 29 juni 2016) 14

3.1.5 Risicovolle inrichtingen (overweging 4.31 van de uitspraak van 29 juni 2016) 14

3.2. Theo Pouw B.V., Isotopenweg 15 tot en met 43 16

3.2.1 Toegestane bedrijfsactiviteiten (overweging 5.5 en 5.7 van de uitspraak van 29 juni 2016) 16

3.2.3. Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overweging 5.19 van de uitspraak van 29 juni 2016) 16

3.2.4 Uitsluiting bepaalde m.e.r. (beoordelings)plichtige activiteiten (overweging 5.31 van de uitspraak van 29 juni 2016) 17

3.3. Van Heezik Beheer B.V., locaties Ruimteweg, Atoomweg/Neutronweg 18

3.3.1 Locatie Ruimteweg (overweging 7.3 van de uitspraak van 29 juni 2016) 18

3.3.2 Locatie Atoomweg/Neutronweg (overweging 7.8 van de uitspraak van 29 juni 2016) 19

3.3.3. Bouwplan Van Heezik Neutronweg/Kernkade 20

3.4. Van den Heerik B.V., Sophialaan 5 21

3.4.1 Concreet bouwplan (overweging 8.3 van de uitspraak van 29 juni 2016) 21

3.5. Oskam en anderen, Uraniumweg 25, 27, Elektronweg 24, Niels Bohrweg 201 23

3.5.1 Uraniumweg 25 en 27 23

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

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Bestemmingsplan Lage Weide

Op 17 juli 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Lage Weide” vastgesteld.
Dit bestemmingsplan actualiseert de planologische regeling voor het bedrijventerrein. Zoveel mogelijk is aangesloten bij de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van de gronden. Daarnaast voorziet het plan bij recht in beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Voor meer bedrijfsuitbreidingen zijn in het plan afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling die toekomstbestendig moet zijn voor zowel de bedrijven (ontwikkelingsruimte voor (zware) bedrijven) als de omwonenden (goed woon- en leefklimaat).
Het plangebied omvat de gronden van het industrieterrein Lage Weide. Het plangebied wordt begrensd door:

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

1.2 De uitspraken van de Raad van State

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

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

1.3 Het hersteltraject

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

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

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

1.3.1 Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve is het plangebied in 2018 ter plaatse van de Demkabocht in geringe mate verkleind, waardoor de plangrens één op één aansluit bij het eerder vastgestelde bestemmingsplan Demkabocht. Het betreft een deel van het water van het Amsterdam Rijnkanaal.
Daarnaast is de bestemmingsgrens ter hoogte van Elektronweg 16A gecorrigeerd, zodat het volledige bedrijfsperceel hier de bestemming "Bedrijventerrein" heeft.
Naar aanleiding van een aanpassing van de toegelaten bouwhoogte in de Kanaal-spoorzone is de bezonningsstudie aangepast (bijlage 11 bij de plantoelichting).
Tenslotte is de veiligheidsrisicocontour bij het (LPG) tankstation aan de Ruimteweg verkleind naar aanleiding van de aanpassing van (de vaste afstanden voor categoriale inrichtingen in) de Regeling externe veiligheid inrichtingen.

1.3.2 Ingekomen reacties

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

1.3.3 Beoordeling van de reacties

- De Trip, Sophialaan 7

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

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

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

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

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

Artikel 3.6.1, onder d, wordt als volgt gewijzigd:

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

Huidige bedrijfsactiviteiten
De bestaande bedrijfsactiviteiten worden nog steeds niet positief bestemd.

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

In artikel 3 lid 1 sub b is toegevoegd:

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

- Milieugroep Zuilen

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

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

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

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

Reactie:
Bij het bepalen van de toegelaten cumulatieve geurbelasting bij de bedrijven zonder geuronderzoek is uitgegaan van een fictieve bijdrage die is gebaseerd op de SBI-code van het desbetreffende bedrijf. Er is dus niet uitgegaan van de feitelijke situatie. De maximaal aanvaardbare geurruimte kan daarmee groter zijn dan de feitelijk bestaande geurbelasting. In hetgeen naar voren is gebracht, zien wij geen aanknopingspunten dat wij onjuiste richtafstanden hebben gehanteerd.
In overweging 21.5 van de uitspraak van 21 september 2022 heeft de Raad van State geaccepteerd dat wij bij bedrijven zonder geuronderzoek van een fictieve bijdrage uitgaan. De geurcontour leidt tot een beperking van de totale geurbelasting in de omgeving van het industrieterrein in vergelijking met de situatie waarin deze contour niet was vastgesteld. De planregeling leidt niet tot een aantasting van de belangen van omwonenden.

Bijlage 1 bij geurbeleidsregels (Lijst niet-geurrelevante inrichtingen)
Bijlage 1 ontbreekt.

Reactie:
Deze bijlage is alsnog toegevoegd aan de beleidsregels.

Wijzigingen verbeelding
Eventuele wijzigingen op de verbeelding konden niet worden herleid.

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

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

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

Hoofdstuk 2 Algemene aanpassingen

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

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

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

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

Wijziging:
Alle bedrijven binnen het plangebied zijn geïnventariseerd en beoordeeld of ze als geurrelevant moeten worden aangemerkt. Met behulp van een geurzonemodel is de bestaande cumulatieve geurbelasting berekend als 98 percentielwaarde. Naar aanleiding van de uitspraak van 21 september 2022 heeft LBP Sight de bestaande cumulatieve geurbelasting opnieuw berekend. De resultaten zijn neergelegd in het rapport "Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide" van 20 oktober 2023 *Bij de berekening van de geuremissie van Pouw is voor de opslag van drijfvuil geen reductie meer gehanteerd.*
Uit dit rapport blijkt dat de cumulatieve geurbelastingcontouren vanwege bedrijven op Lage Weide (deels) over de woonwijk Zuilen liggen. De cumulatieve geurbelastingscontour die overeenkomt met maximaal H=-1 (lichte hinder), ligt vrijwel geheel buiten de woonwijk Zuilen.

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

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

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

(…)

1.5 aanvaardbare cumulatieve geurbelasting:

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

(…)

1.36 cumulatieve geurbelasting van H=-1:

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

(…)

1.45 geurrelevant bedrijf:

alle bedrijven met uitzondering van niet-geurrelevante bedrijven.

(…)

1.47 hedonisch gewogen geurbelasting:

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

(…)

1.61 Lijst van Niet-geurrelevante bedrijven:

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

(…)

1.63 nieuw geurrelevant bedrijf:

a. geurrelevant bedrijf, met uitzondering van het geurrelevante bedrijf zoals dat ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan in overeenstemming met het Activiteitenbesluit milieubeheer (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) dan wel in overeenstemming met de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) in werking was;

b. de verandering van (de werking van) het geurrelevante bedrijf sinds de inwerkingtreding van dit plan, met uitzondering van de verandering die niet tot enige geuremissie leidt;

c. de wijziging van een niet-geurrelevant bedrijf in een geurrelevant bedrijf sinds de inwerkingtreding van dit plan.

(…)

1.66 overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting:

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

(…)

3.5 specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning aspect 'geur'

a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder b en een nieuw geurrelevant bedrijf toestaan, mits daarmee geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt.

b. Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan het bepaalde in de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide. Als deze beleidsregel wordt gewijzigd, wordt die wijziging in acht genomen;

c. De in sub a bedoelde geurruimte wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt de extra geurruimte als definitief toegevoegd beschouwd. Bij een onherroepelijke weigering van de omgevingsvergunning vervalt de reservering;

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

2.2. Begrenzing uitbreidingsruimte

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

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

Er zijn op Lage Weide bedrijfssituaties waarbij op onbebouwd terrein opslag- of productieactiviteiten plaatsvinden. De planregels maken het uitsluitend overkappen van onbebouwde terreinen reeds mogelijk; het gaat daarbij niet om extra brutovloeroppervlakte. Het brutovloeroppervlak ziet namelijk uitsluitend op gebouwen. Een gebouw is een overdekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, voor mensen toegankelijk bouwwerk. Een overkapping is veelal niet met wanden omsloten.
In het geval dat men een overkapping met een of meer wanden wil omsluiten, geldt de regeling uit het bestemmingsplan voor gebouwen. In artikel 3.2.1, onder h, is verduidelijkt dat een overkapping die moet worden aangemerkt als gebouw, evenmin extra brutovloeroppervlakte met zich brengt, zolang geen extra bouwlaag wordt gerealiseerd.
De regels zijn daarnaast verduidelijkt op het punt van de procedure: extra brutovloeroppervlak wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt het extra bruto vloeroppervlak als definitief toegevoegd beschouwd. Bij de bevoegde afdeling van de gemeente wordt een boekhouding bijgehouden. Een initiatiefnemer kan vooraf bij deze afdeling informeren of er nog uitbreidingsruimte beschikbaar is.

Gelet hierop en bij afweging van alle betrokken belangen zijn wij van mening dat bij een toegestane groei van 16,8% brutovloeroppervlak voldoende uitbreidingsruimte wordt geboden.
De toelichting van het bestemmingsplan (paragrafen 4.2.2 en 5.2) is op dit onderdeel aangepast. De artikelen 3.2.1 en 3.4.4. zijn als volgt gewijzigd:

3.2.1 Gebouwen

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

3.4.4 Omgevingsvergunning extra vierkante meters brutovloeroppervlak

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

Hoofdstuk 3 Specifieke aanpassingen

In dit hoofdstuk worden alleen de beroepsonderdelen behandeld die hebben geleid tot aanpassing van de toelichting en/of de regels bij het bestemmingsplan. Beroepsgronden die ongegrond zijn verklaard worden hier vanzelfsprekend niet besproken.
De aanpassingen worden – in aanvulling op hoofdstuk 2 – per appellant besproken.

3.1. Milieugroep Zuilen

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

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

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

Artikel 3.1. onder f is als volgt gewijzigd:
ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg', een spoorweg met bijbehorende voorzieningen ***als onderdeel van één of meer van de ter plaatse aanwezige bedrijven, een spoorwegemplacement daaronder niet begrepen****.*

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

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

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

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

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

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

Wijziging:
Artikel 3.4.3. is als volgt gewijzigd:

3.4.3 Omgevingsvergunning silo's en vergelijkbare installaties

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

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

Het externe veiligheidsonderzoek bespreekt de twee bestaande Bevi-inrichtingen in het plangebied Lage Weide. De Raad van State geeft aan dat in het onderzoek evenwel niet is ingegaan op de mogelijkheid om na afwijking van het bestemmingsplan nieuwe Bevi-inrichtingen toe te staan. Op basis van artikel 3.5 van de regels van het bestemmingsplan Lage Weide zijn Bevi-inrichtingen niet toegestaan, behoudens de bestaande Bevi-inrichtingen. Nieuwe Bevi-inrichtingen zijn alleen toegestaan na gebruikmaking van een afwijking van de gebruiksregels. In artikel 3.6.3 van de regels is deze bevoegdheid omschreven en zijn de voorwaarden voor nieuwvestiging aangegeven. In artikel 1 zijn Bevi inrichtingen omschreven als 'een bedrijf als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen'.
De Afdeling is van oordeel dat de raad bij het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3 (lid 3.6.3) van de planregels niet heeft afgewogen of deze in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden toegepast. Het plan is in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Als de gemeenteraad in een nieuw bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk wil maken met toepassing

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

Wijziging:
Het onderzoek Externe veiligheid (bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan) is naar aanleiding van het beroep gewijzigd. Deze nieuwe bijlage beschrijft de mogelijkheden van nieuwvestiging van Bevi-inrichtingen en gaat daarbij ook in op cumulatieve en domino-effecten. Uit de nadere analyse kan worden geconcludeerd dat nieuwvestigingen in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kunnen worden ingepast. De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.6.4) is eveneens aangevuld met de conclusie van dit nadere onderzoek.
Naast een gewijzigde bijlage (bijlage 4) en een aanvulling van de toelichting zijn aanvullende voorwaarden opgenomen in artikel 3.6.3. Dit artikel is als volgt gewijzigd:

3.6.3 Omgevingsvergunning Bevi- inrichtingen

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

a. per geval van de betreffende Bevi-inrichting de 10^{-6}-contour voor het plaatsgebonden risico of, indien van toepassing, de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
   1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting, of
   *2. **buiten het bouwperceel van de Bevi-inrichting** ~~daarbuiten~~ uitsluitend op gronden met de bestemming Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of Water en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht, en*

b. in de omgevingsvergunning voor het afwijken:
   1. het groepsrisico wordt verantwoord en als aanvaardbaar wordt beschouwd;
   2. cumulatieve effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd, en
   3. domino-effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd.

Paragraaf 4.6.4. van de toelichting is aangevuld met de volgende paragraaf:
'De regels van het bestemmingsplan maken nieuwe Bevi-inrichtingen uitsluitend mogelijk na gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden. Uit een analyse van de ruimtelijke inpasbaarheid kan worden geconcludeerd dat de afwijkingsbevoegdheid in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden toegepast.'

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

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

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

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

Wijziging:
a. Op het perceel Isotopenweg 15 wordt een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen: 'specifieke vorm van bedrijf - metaal- en autoshredder'.

In artikel 3 lid 1. sub b is toegevoegd:

een bedrijf dat metalen en schroot verwerkt met behulp van een schrootschaar behorend tot maximaal milieucategorie 5.1	*'specifieke vorm van bedrijf - metaal en autoshredder'*

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

In artikel 3 lid 1. sub b is toegevoegd:

een bedrijf voor de op- en overslag van containers behorend tot maximaal milieucategorie 4.2	*'specifieke vorm van bedrijf - containerterminal'*

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

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

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

Artikel 3, lid 2.2. is als volgt gewijzigd:

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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

Wijziging:
Artikel 3.5. is als volgt gewijzigd:

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Locatie Atoomweg/Neutronweg (overweging 7.8 van de uitspraak van 29 juni 2016)
Op het perceel rust een aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 5.1'. Op het perceel zijn bedrijven van Van Heezik B.V. gevestigd en verhuurt appellant enkele gebouwen aan derden. Een aantal van deze bedrijven valt onder een lagere milieucategorie dan de minimale milieucategorie 3.2 die volgens het plan is toegestaan.
Volgens de Afdeling heeft de gemeente zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat doorslaggevende betekenis toekomt aan het feit dat de verschillende bedrijfsactiviteiten organisatorisch gezien deel uitmaken van één overkoepelende groep. De gemeente miskent hiermee dat de verschillende bedrijfsactiviteiten behoren tot individuele gevestigde bedrijven die elk zelfstandig hun specifieke activiteiten ontplooien en waarvoor in sommige gevallen aparte vergunningen zijn verleend. Ook heeft de gemeente miskent dat ook bedrijven van derden op de locatie activiteiten in lagere milieucategorieën ontplooien. Door het opnemen van een minimale milieucategorie zijn de bedrijven van appellant en van derden niet als zodanig bestemd, terwijl de gemeente niet heeft beoogd deze activiteiten niet langer toe te staan.
Op een gedeelte van de locatie Atoomweg/Neutronweg kan daarnaast, gezien de ligging van woonwijken, een hogere milieucategorie dan 5.1. worden toegestaan, namelijk 5.2.

Wijziging:
Op een deel van het schiereiland Atoomweg/Neutronweg kan inderdaad gezien de afstand tot omliggende woonwijken een hogere milieucategorie dan 5.1 worden toegestaan. Tevens is geconstateerd dat op het perceel ook bedrijven in bedrijfscategorie 2 zijn gevestigd.
Op de verbeelding wordt op deze percelen de aanduidingen '2 tot en met 5.1'of '2 tot en met 5.2' gelegd.

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

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

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

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

3.3.3. Bouwplan Van Heezik Neutronweg/Kernkade

Van Heezik heeft na vaststelling van het bestemmingsplan, in 2016, aangegeven dat hij bouwplannen heeft voor de huidige bebouwing aan Kernkade 7, 13, 15, 17, 21, 23, 53 en Kernkade 18, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36 (zie bijlage).
Het betreft de bouw van een vrieshal met daaronder een expeditie ruimte met daarbij behorende kantoorruimte. Het bouwplan dat als schetsplan is toegestuurd is beoordeeld en is passend binnen de regeling zoals deze in het bestemmingsplan Lage Weide is opgenomen. Voor een definitieve toets is het noodzakelijk dat Van Heezik een formele aanvraag om omgevingsvergunning indient.
Er is in zoverre geen wijziging van het bestemmingsplan nodig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.1 Uraniumweg 25 en 27

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

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

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

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

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

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

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

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

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

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

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

In artikel 3 lid 1 sub b is toegevoegd:

de bestaande ijsbaan, in bestaande omvang en functie, met de daarbij behorende opslag	*'specifieke vorm van bedrijf - ijsbaan'*

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

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

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

3.6. Uithoek B.V., Sophialaan 7

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

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

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

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

een bedrijf waar producten van gips worden vervaardigd behorend tot maximaal milieucategorie 4.2	*'specifieke vorm van bedrijf – gipsproducten'*

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

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

In artikel 1 lid 1.65 staat de volgende definitie:
Recyclebedrijf: een bedrijf gericht op het vervaardigen van cement- en betonwaren, alsmede betonmortel met behulp van persen, triltafels of bekistingstrillers, het opnieuw verwerken van afvalmaterialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden, en op- en overslag van goederen.
De Raad van State overweegt hierover dat de definitie te onbepaald is met betrekking tot de verhouding tussen de recyclewerkzaamheden en de betonmortelcentrale. De gemeenteraad heeft immers beoogd te regelen dat de betonmortelcentrale ook zelfstandig- dus los van de recyclewerkzaamheden- is toegestaan. De definitie is volgens de Afdeling in strijd met artikel 3:2 Awb.

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

een betonmortelcentrale en/of betonwarenbedrijf behorend tot maximaal milieucategorie 5.2	*'specifieke vorm van bedrijf - betonwarenbedrijf'*

Artikel 1 lid 1.65 is vernummerd naar artikel 1.73 en als volgt gewijzigd:
Een bedrijf gericht op het opnieuw verwerken van afvalmaterialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden, en op- en overslag van goederen.

3.8. Strukton N.V. en anderen

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

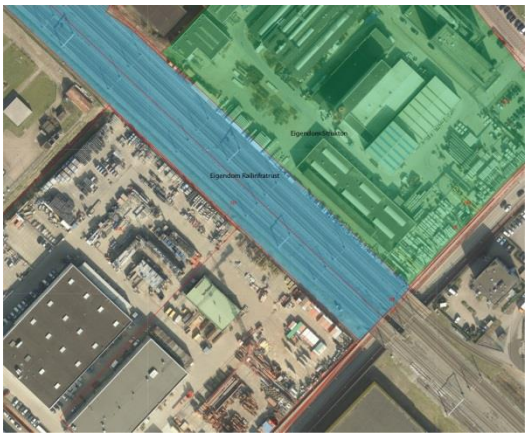
De gemeente heeft ten onrechte het hoofdkantoor van Strukton aangemerkt als aan de bedrijfsactiviteiten op Lage Weide ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte en is er ten onrechte van uitgegaan dat het hoofdkantoor als zodanig is bestemd.
Daarnaast is artikel 3 lid 3.1. aanhef en onder c van de regels, welke voorziet in regels over de verhouding tussen kantoorruimte en bedrijfsruimte in bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen, volgens de Raad van State onvoldoende rechtszeker. Bijvoorbeeld als Strukton voor een deel van het bedrijfsterrein de huur opzegt, zou de verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte drastisch veranderen (zonder kantoorruimte uit te breiden) en een van de opgenomen hoofdregel afwijkende verhouding daartussen zou niet langer worden beschermd door de in artikel 3 lid 3.1. onder c, onder 4 regeling voor bestaande situaties.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9. Jongeneel B.V. , Uraniumweg 1

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

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

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

3.10. Bewoner Kantonnaleweg

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

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

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

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

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

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

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

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

5148.7	*46499*	*1*	*- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton*	*~~B1~~ C*

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

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

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

3.11. De Trip, Sophialaan 7

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

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

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

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

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

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

In artikel 3 lid 1 sub b is toegevoegd:

een bedrijf waar grond en bouwstoffen worden op- en overgeslagen, behorend tot maximaal milieucategorie 4.1	*'specifieke vorm van bedrijf - op- en overslagbedrijf'*

3.12. Amres Kantorenfonds BV, Savannahweg 17

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

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

Wijziging:
Het bebouwingspercentage op de verbeelding is aangepast naar 70%.

Bijlage 1: Verzoeken Van den Heerik en Van Heezik

Groothandelsgebouw
unit A5.002
Stationsplein 45

Postbus 19265
3001 BG Rotterdam

t 010 217 93 30
f 010 217 93 31

info@bhwadvocaten.nl

PER MAIL
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Team Omgevingsrecht
[redacted]
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

bhw ADVOCATEN

DATUM
14 november 2016

ONDERWERP
Van den Heerik / Lage Weide
reactie op vragen gemeente

ONZE REFERENTIE
20140634

UW REFERENTIE
Bestemmingsplan Lage Weide II

Geachte mevrouw,

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

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

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

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

Ontwikkelingen

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

BHW advocaten is een maatschap. Op al onze werkzaamheden zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Rotterdam. Onze Algemene Voorwaarden bevatten onder meer een beding ter beperking van aansprakelijkheid van de maatschap, de maten en voor de maatschap werkzame personen.

2. Het is uw gemeente bekend dat Van den Heerik twee nieuwe gebouwen ten behoeve van op- en overslag van goederen wenst te realiseren. Het betreft het zogenaamde gebouw M en gebouw J (**bijlage 2**). Gebouw M zal worden gesitueerd (bezien vanaf het kanaal) achter het bestaande gebouw C. De bouwhoogte bedraagt circa 30 meter. De daarbij behorende tussenbouw, welke aansluit op de bestaande gebouw in het midden van de percelen, kent een lagere bouwhoogte. Gebouw J kent ook een bouwhoogte van circa 30 meter en zal worden gesitueerd tussen het bestaande kantoor, gebouw K, en het bestaande gebouw H aan de zijde van het kanaal.

3. Deze nieuwbouw in deze omvang en met deze bouwhoogte is noodzakelijk voor een moderne en levensvatbare bedrijfsvoering. Echter, gelet op de huidige planregeling, welke de Raad van State reeds niet toereikend heeft geacht, zal de maximale bouwhoogte (24 m) en het maximale bebouwingspercentage (60%) slechts in geringe mate worden overschreden.

4. Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de aanwezige bomen, en de afschermende werking die daar vanuit gaat, op de gronden van Rijkswaterstaat langs het kanaal.

5. Van den Heerik heeft laten uitwerken hoe de locatie eruit zal gaan zien na de voorgenomen realisatie van gebouw M en J (**bijlage 3**).

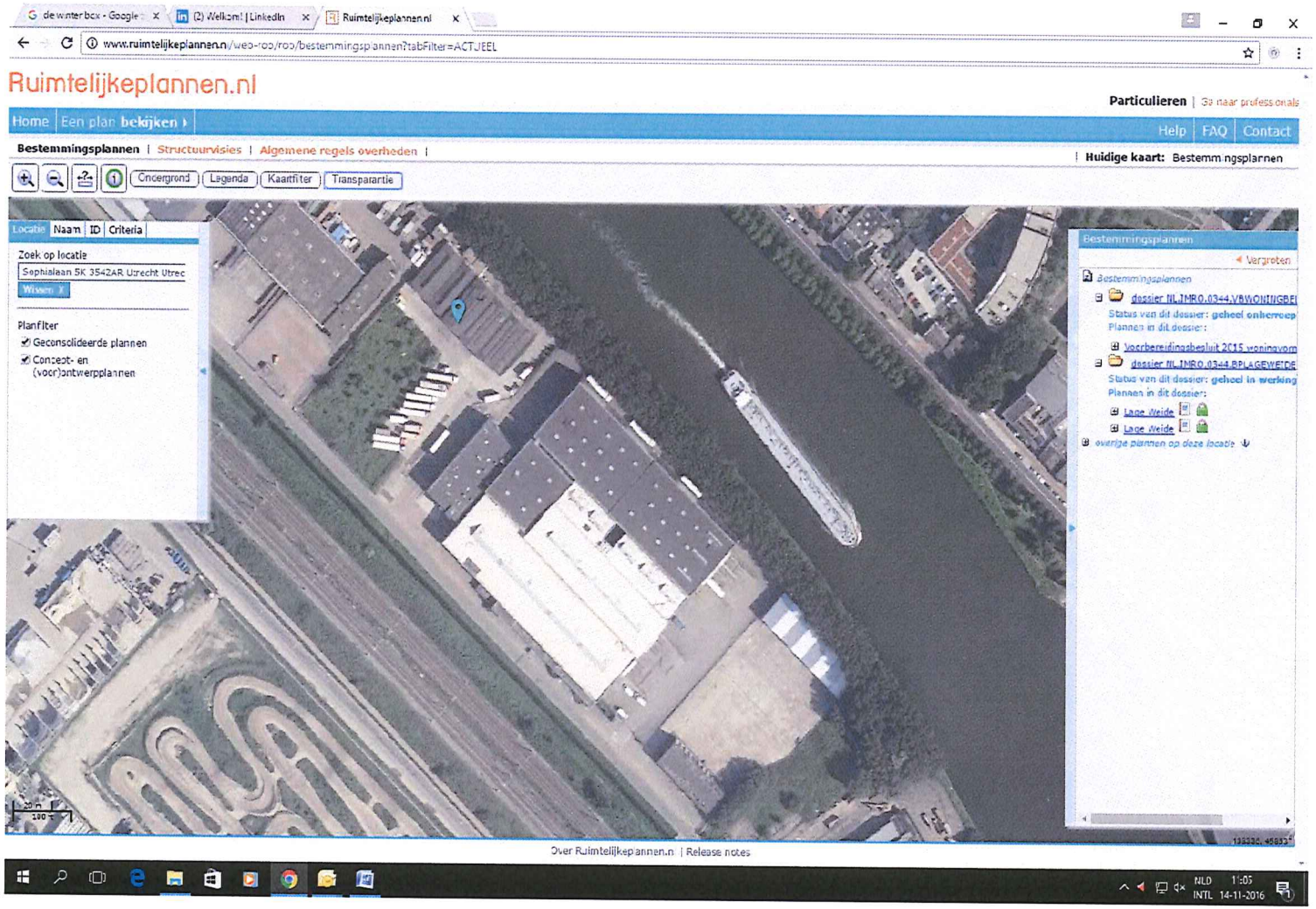
6. Van den Heerik is van oordeel dat het bouwplan ter plaatse goed inpasbaar is en dat het toelaten ervan in overeenstemming is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Van den Heerik verzoekt uw gemeente dan ook het bouwplan bij recht toe te laten.

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

[redacted]

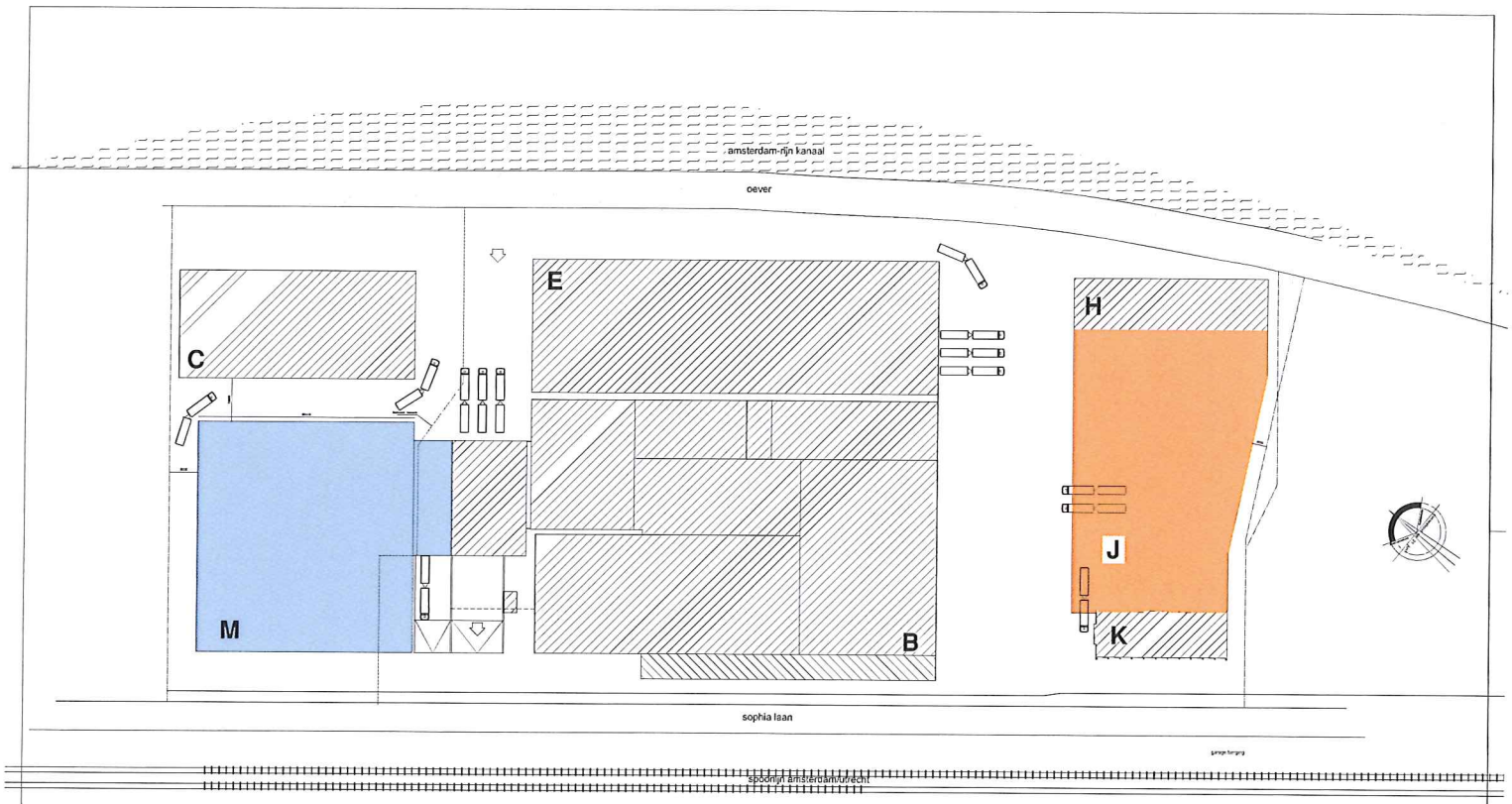
bhw
ADVOCATEN

BIJLAGE 1


www.ruimtelijkeplannen.nl/web-rop/rop/bestemmingsplannen?tabFilter=ACTJEEL
Ruimtelijkeplannen.nl
Particulieren | Ga naar professionals
Home | Een plan bekijken
Help | FAQ | Contact
Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden
Huidige kaart: Bestemmingsplannen
Ondergrond | Legenda | Kaartfilter | Transparantie
Locatie | Naam | ID | Criteria
Zoek op locatie
Sephialaan 5K 3542AR Utrecht Utrec
Wissen
Planfilter
Geconsolideerde plannen
Concept- en (voor)ontwerpplannen
Bestemmingsplannen
Vergroten
Bestemmingsplannen
dossier NL.IMRO.0344.VBWONINGBEI
Status van dit dossier: geheel onherroep
Plannen in dit dossier:
Voorbereidingsbesluit 2015 woningvorm
dossier NL.IMRO.0344.RPLAGEWETDE
Status van dit dossier: geheel in werking
Plannen in dit dossier:
Lage Weide
Lage Weide
overige plannen op deze locatie
Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes
NLD INTL 1:05 14-11-2016

bhw
ADVOCATEN

BIJLAGE 2



situatie

opdrachtgever v.d.Heerik Utrecht bv
postbus 36 1720 AA Broek op Langedijk

project Nieuwbouw bedrijfsruimtes J en M
Sophialaan 5 , 3542 AR Utrecht.

werknummer

Ontwerptekening.

Bouwkundig Ontwerp-en Tekenbureau
J.R.VOLBEDA

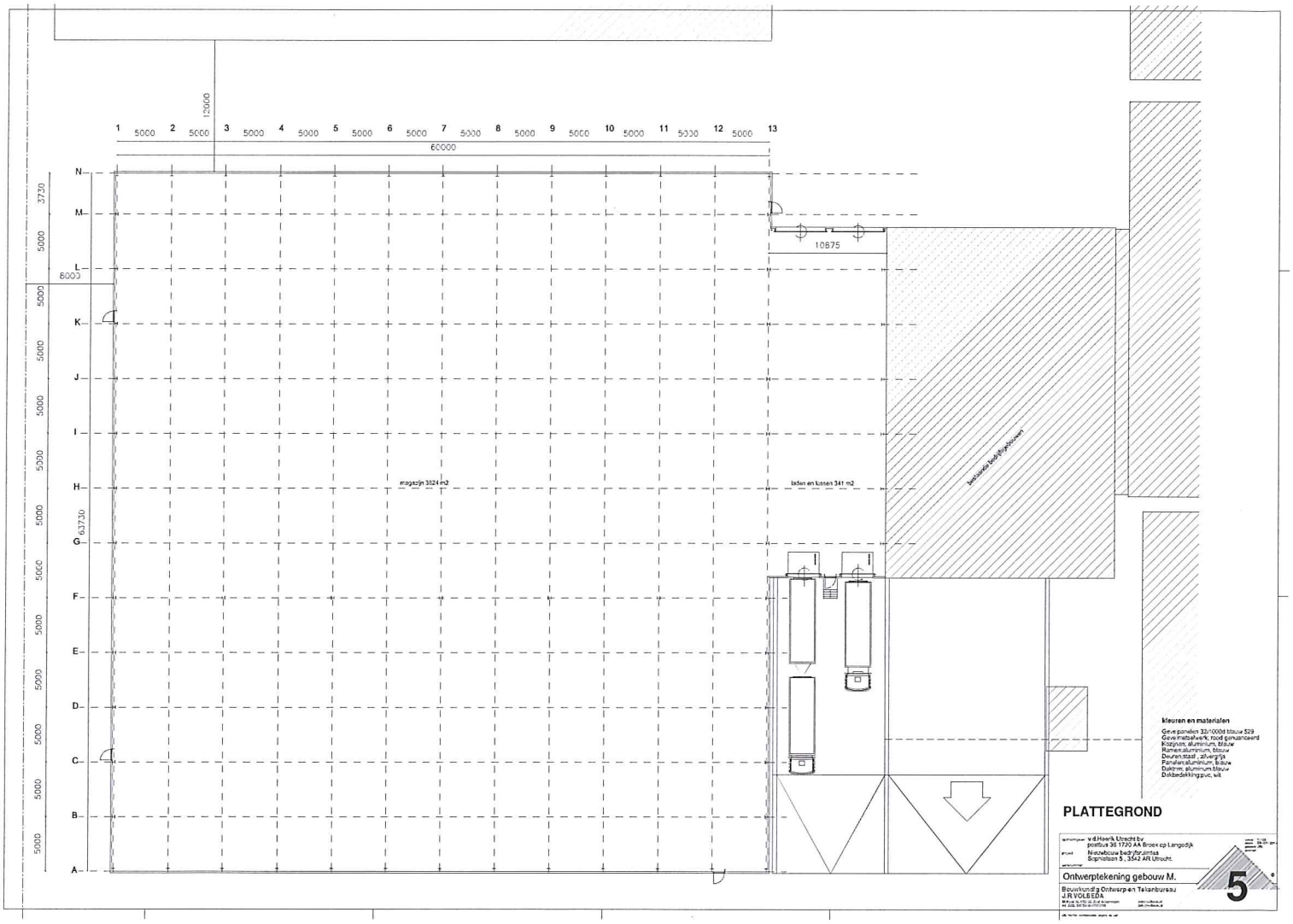
Wolfgang 36 1722 CG Zuid-Scharwoude
tel. 0226 342784 06 51372740

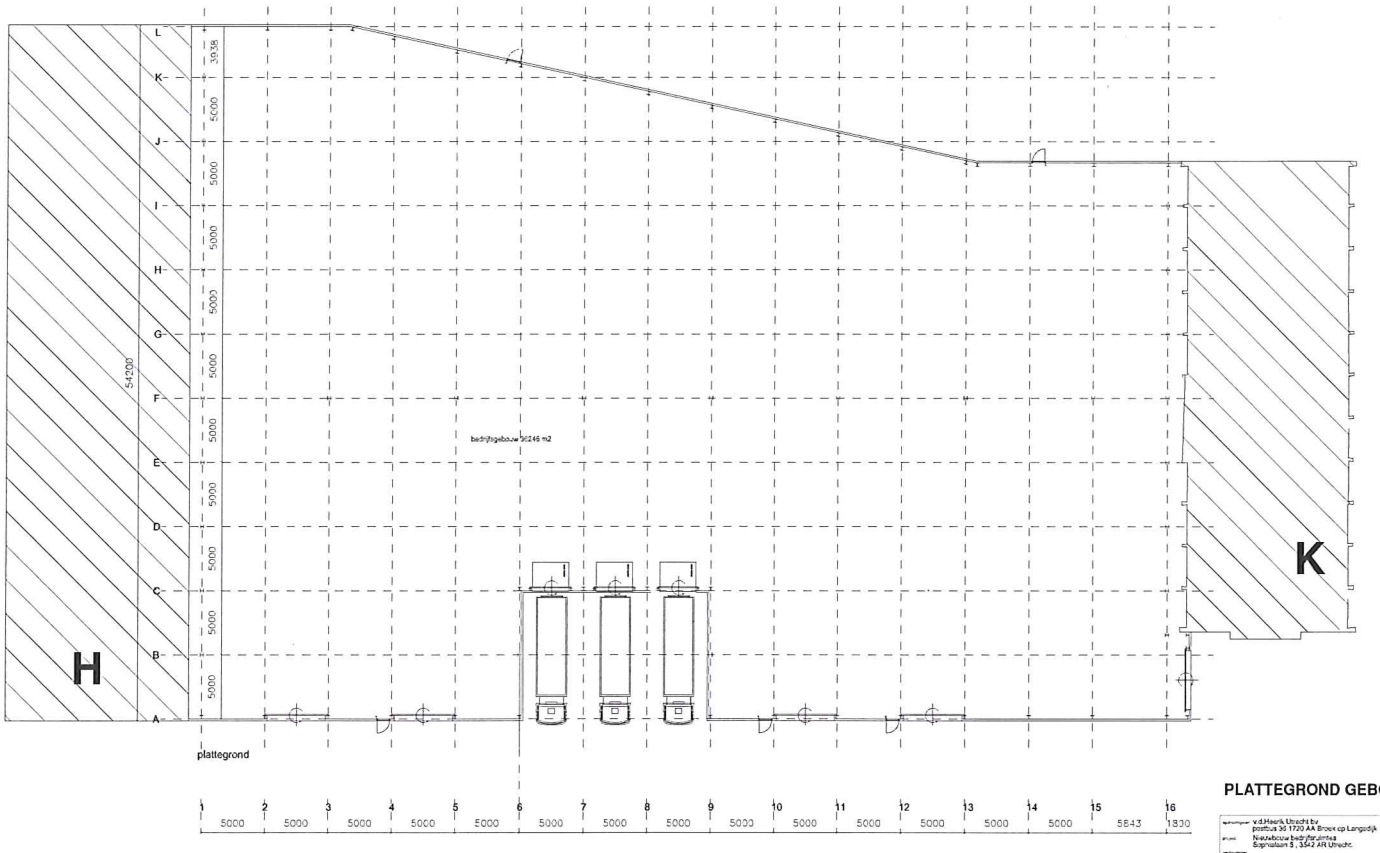
www.volbeda.nl
info@volbeda.nl

alle mededelingen voorbehouden volgens de wet

1

©


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
5000
60000
12000
N M L K J I H G F E D C B A
3730
6000
63730
10875
magazijn 3524 m2
laden en lossen 341 m2
bestaande bedrijfsgebouwen
kleuren en materialen
Gevelpanelen 32/1000d blauw 529
Gevelmetalwerk: rood gemanceerd
Kozijnen, aluminium, blauw
Ramen:aluminium, blauw
Deuren:staal , zilvergrijs
Panelen:aluminium, blauw
Daktrim: aluminium,blauw
Dakbedekking:pvc, wit
PLATTEGROND
v.d.Heerik Utrecht bv.
postbus 36 1720 AA Broek op Langedijk
Nieuwbouw bedrijfsruimtes
Sophialaan 5 , 3542 AR Utrecht.
Ontwerptekening gebouw M.
Bouwkundig Ontwerp en Tekenbureau
J.R.VOLBEDA
5



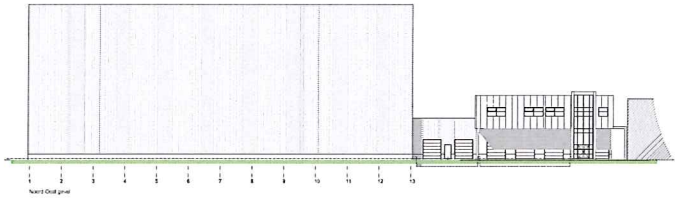
PLATTEGROND GEBOUW J

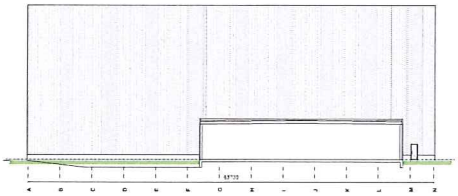
v.d.Heerik Utrecht b.v.
postbus 36 1720 AA Broek op Langedijk
Nieuwbouw bedrijfsgebouw
Sophialaan 5 , 3542 AR Utrecht.

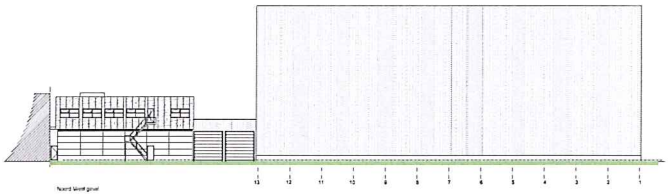
Ontwerptekening gebouw J.

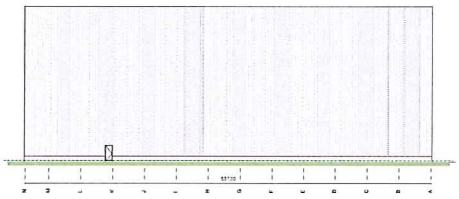
Bouwkundig Ontwerp en Tekenbureau
J R VOLBEDA

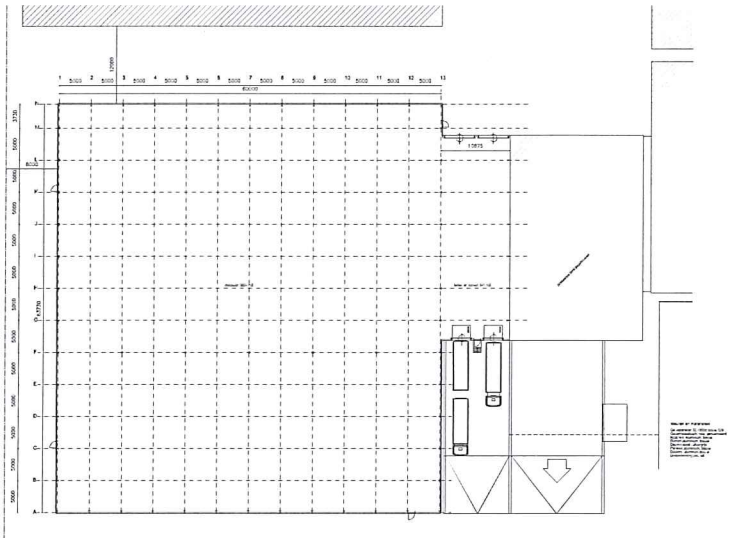
2











Plattegrond en GEVELS 1:200
gebouw M

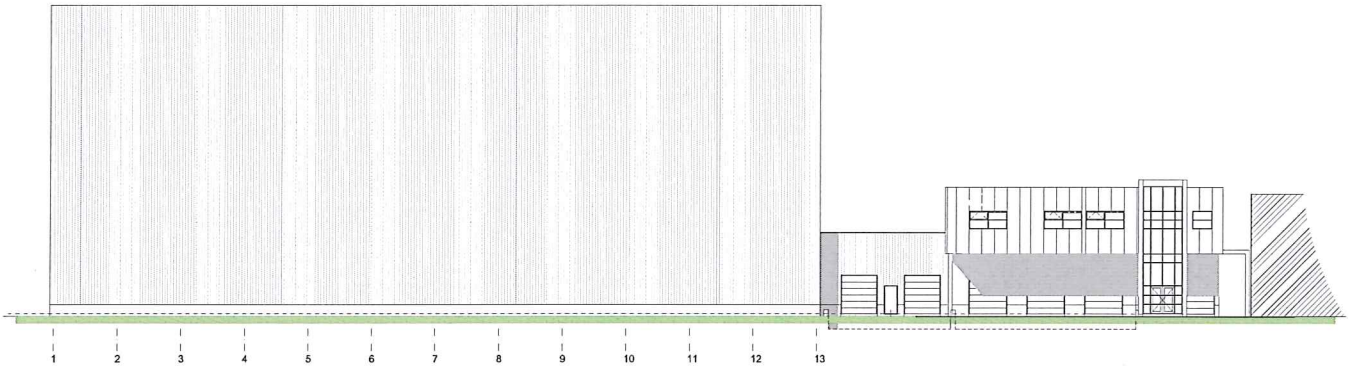
v.d.Heerik Utrecht b.v.
postbus 36 1720 AA Broek op Langedijk

Nieuwbouw bedrijfsruimte
Sophialaan 5 , 3542 AR Utrecht.

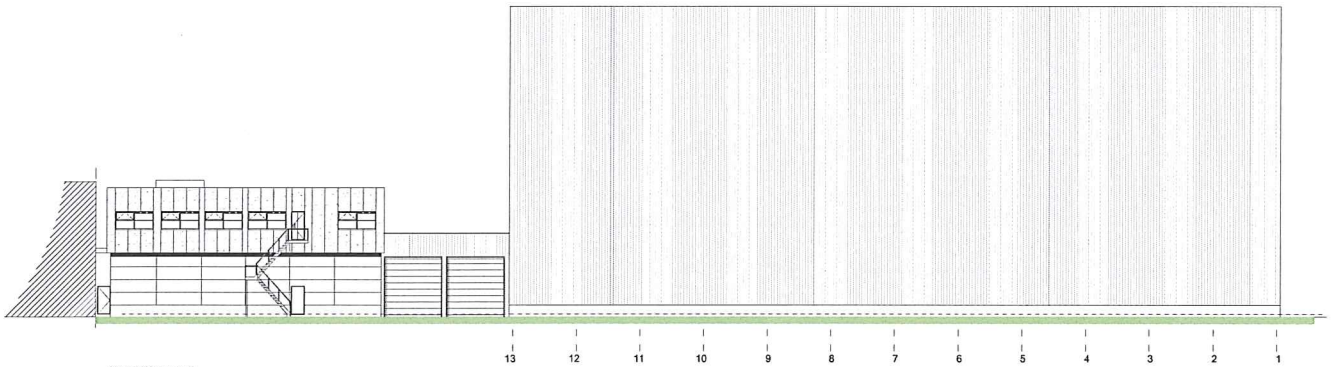
Ontwerptekening gebouw M.

Bouwkundig Ontwerp-en Tekenbureau
J.R.VOLBEDA

4



Noord-Oost gevel



Noord-West gevel

GEVELS

v.d.Heerik Utrecht bv
postbus 36 1720 AA Broek op Langedijk

Nieuwbouw bedrijfpunten
Sophialaan 5 , 3542 AR Utrecht.

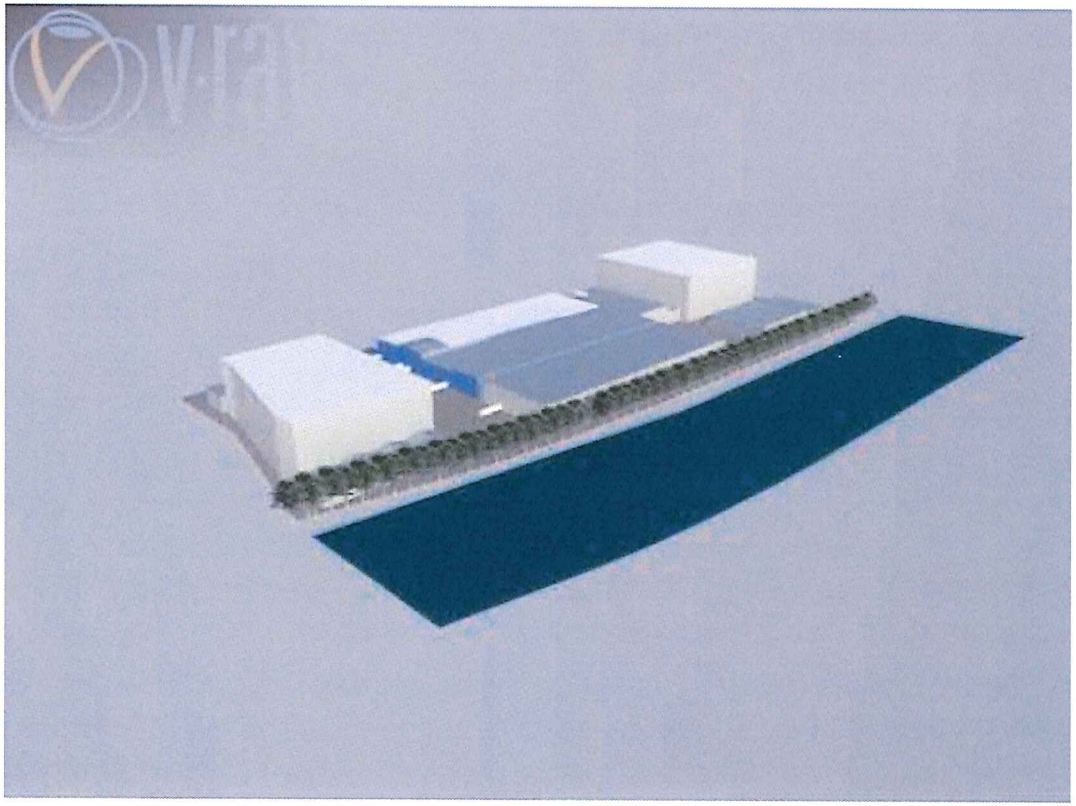
Ontwerptekening gebouw M.

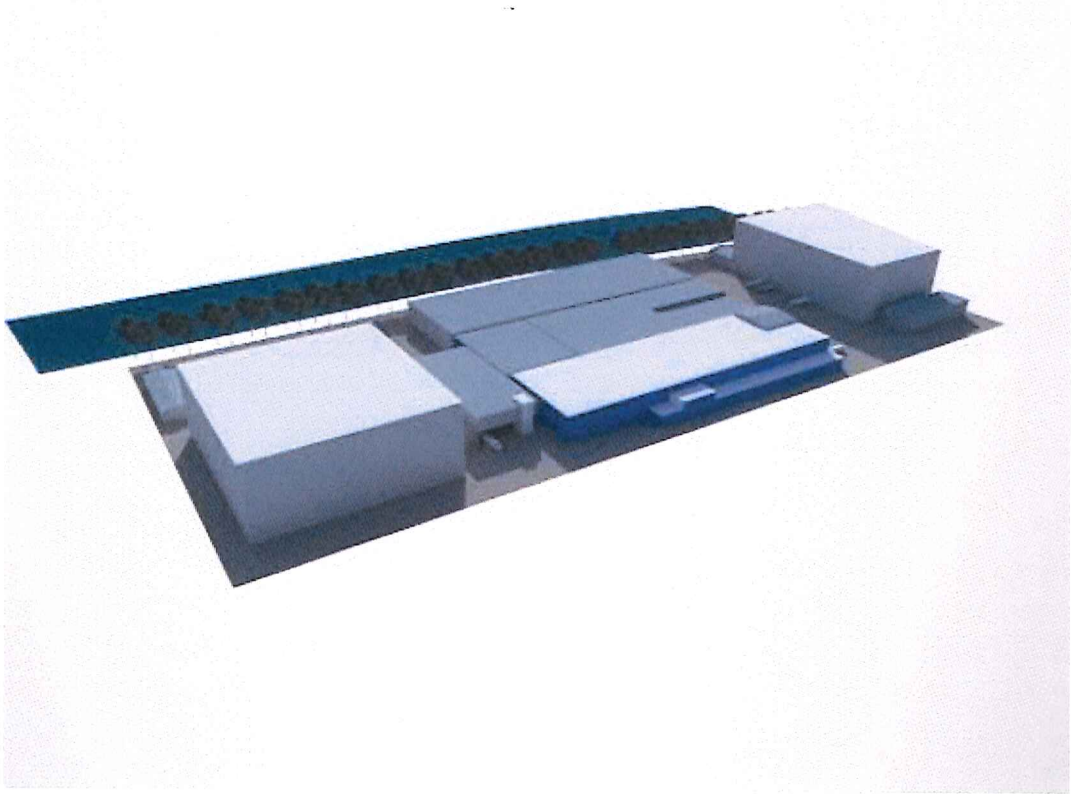
Bouwkundig Ontwerp-en Tekenbureau
J.R.VOLBEDA

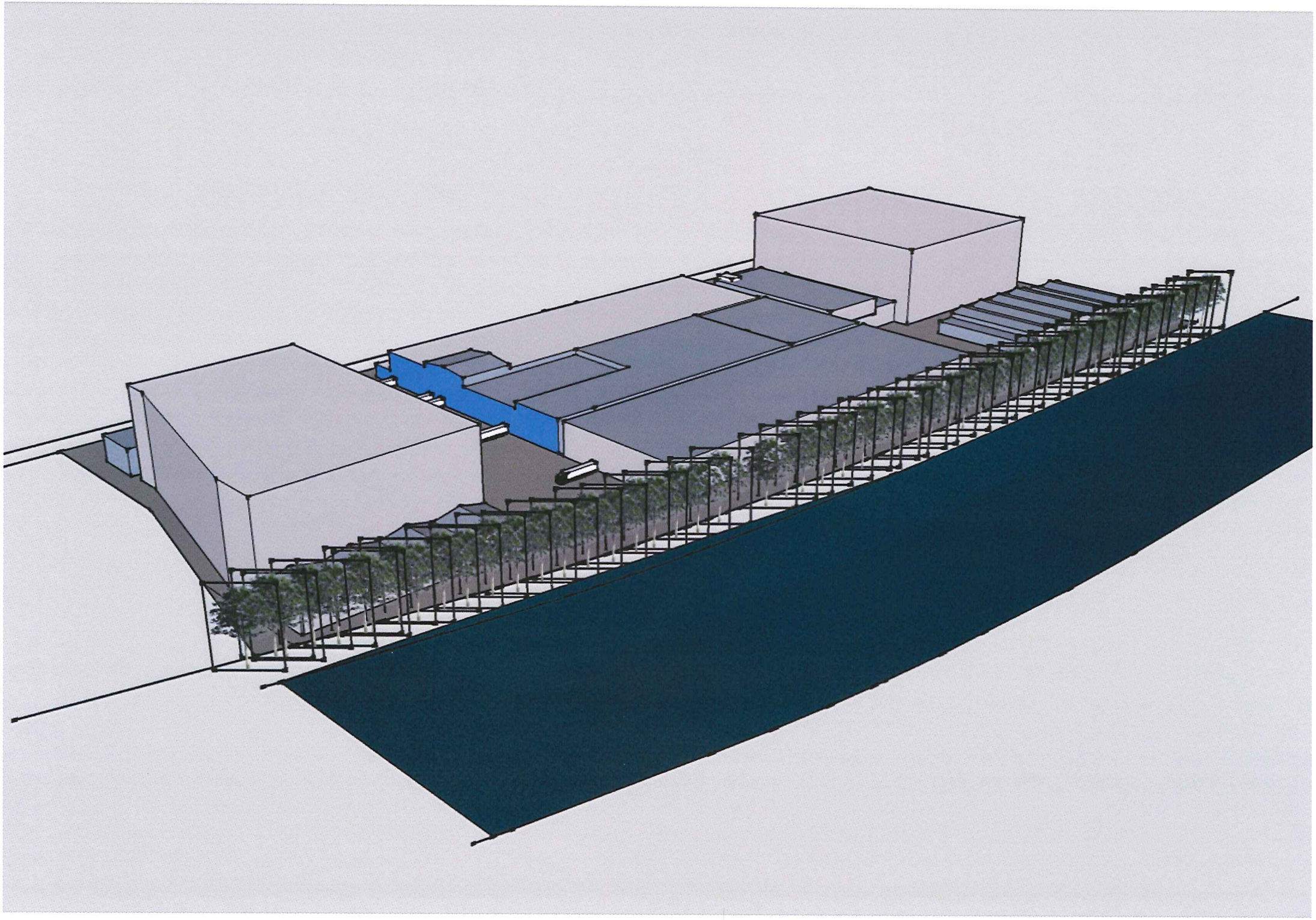
6

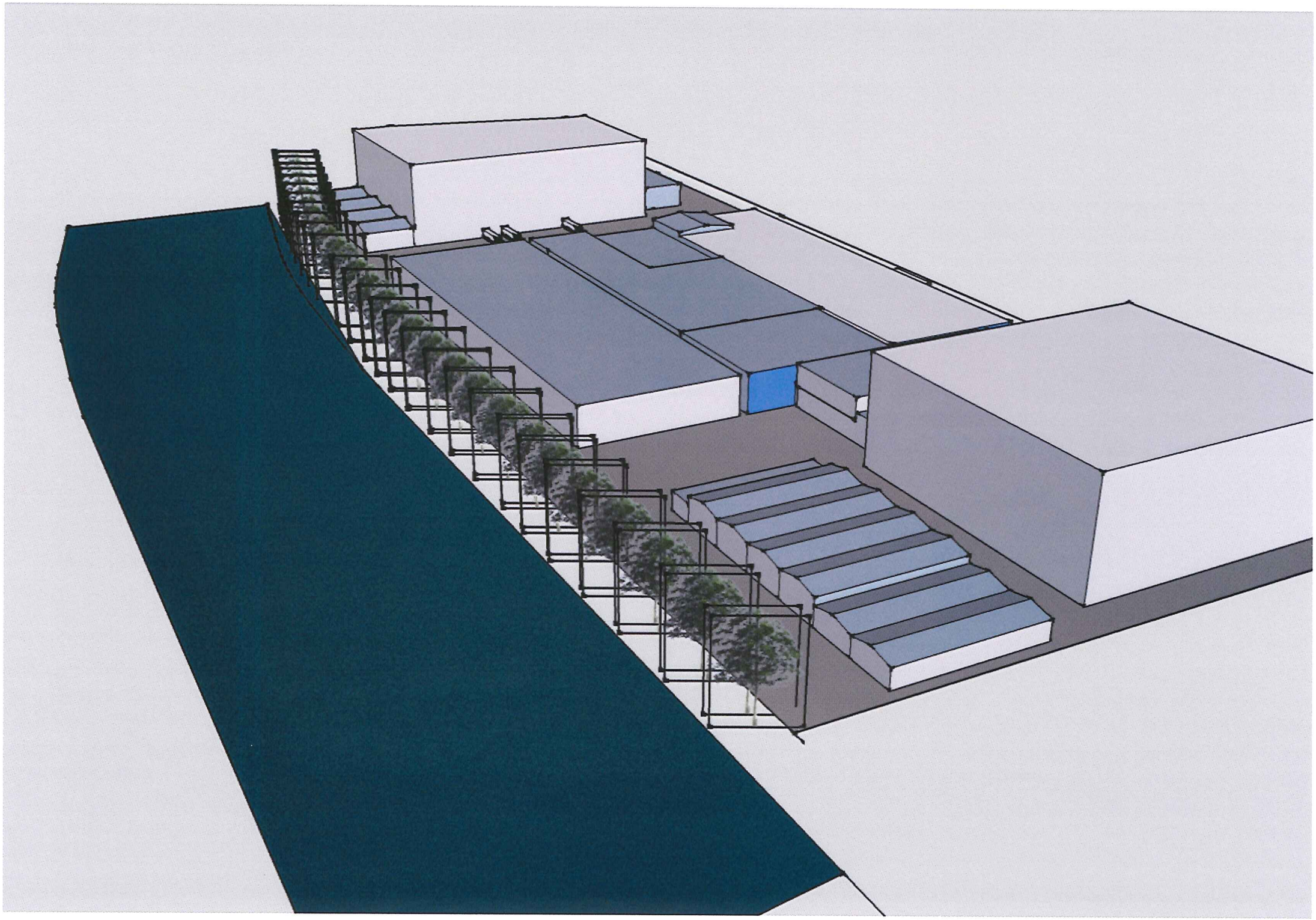
bhw
ADVOCATEN

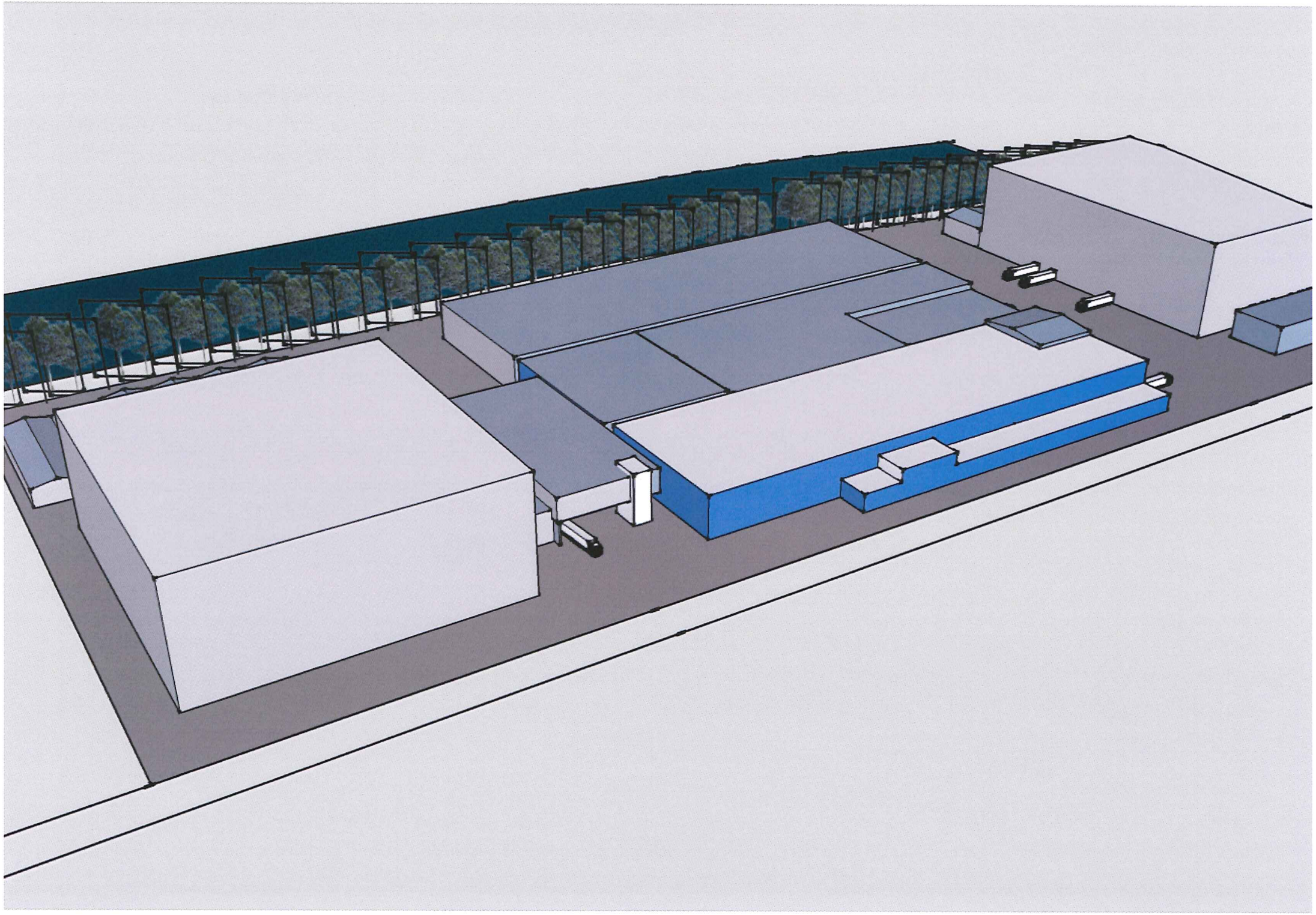
BIJLAGE 3

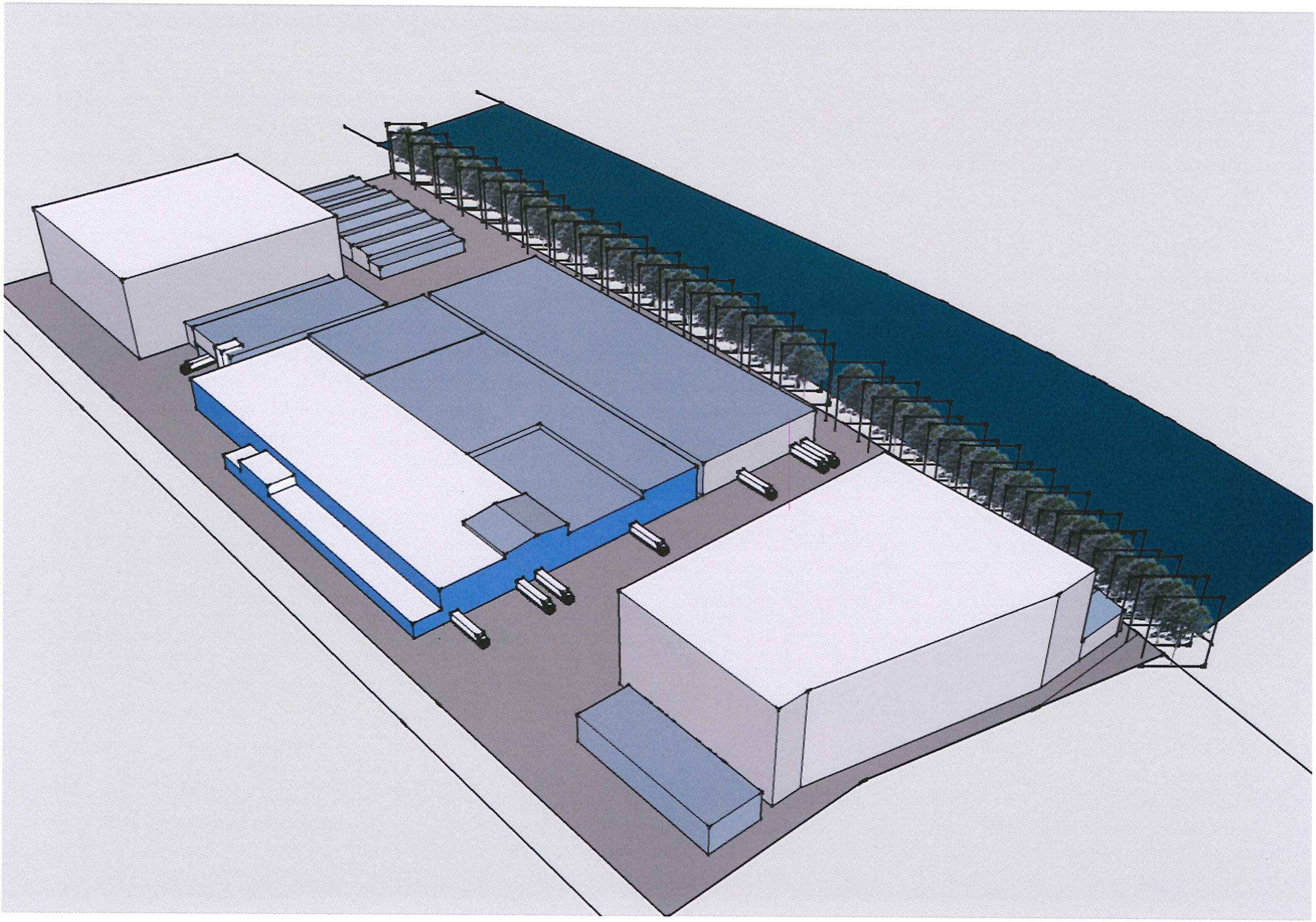












Van: Gebiedsontwikkeling-JZ
Onderwerp: FW: Lage Weide Utrecht
Bijlagen: 20152133_Heerik03.jpg; 20152133_Heerik-1.jpg; 20152133_Heerik-2.jpg; 20152133_Heerik1-doorsnede.jpg; 1 situatie 2-Model.pdf

---------- Doorgestuurd bericht ----------
Van: [redacted]
Datum: 25 oktober 2017 om 11:07
Onderwerp: RE: Lage Weide Utrecht
Aan: [redacted]

Geachte [redacted],

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

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

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

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

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

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

Mede daarom verzoekt Van den Heerik het bebouwingspercentage te verhogen.

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

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

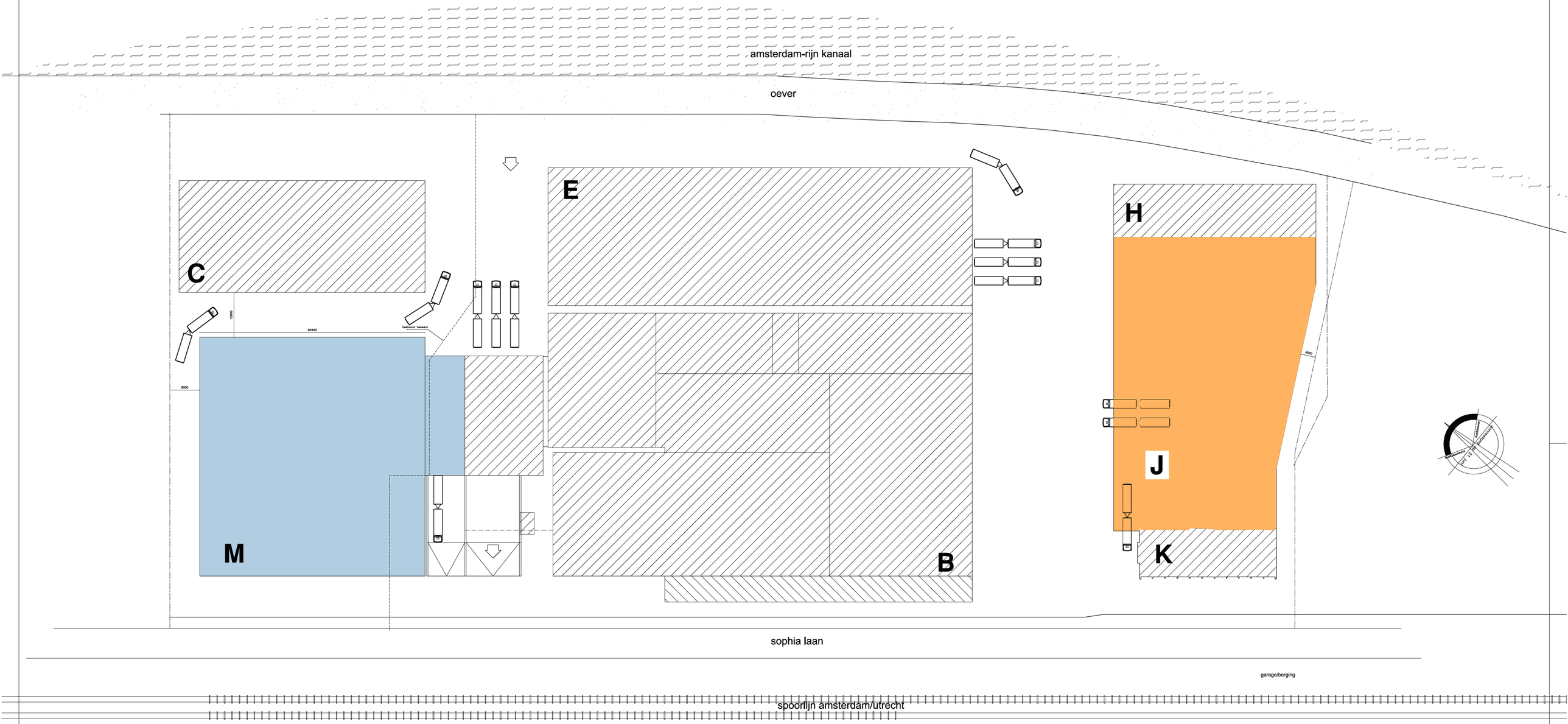
Met vriendelijke groet,

[redacted]

advocaat

Postbus 19265
3001 BG Rotterdam
t 010 217 93 30
f 010 217 93 31
[redacted]
www.bhwadvocaten.nl

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



situatie

opdrachtgever v.d.Heerik Utrecht bv
postbus 36 1720 AA Broek op Langedijk

projekt Nieuwbouw bedrijfsruimtes J en M
Sophialaan 5 , 3542 AR Utrecht.

werknummer

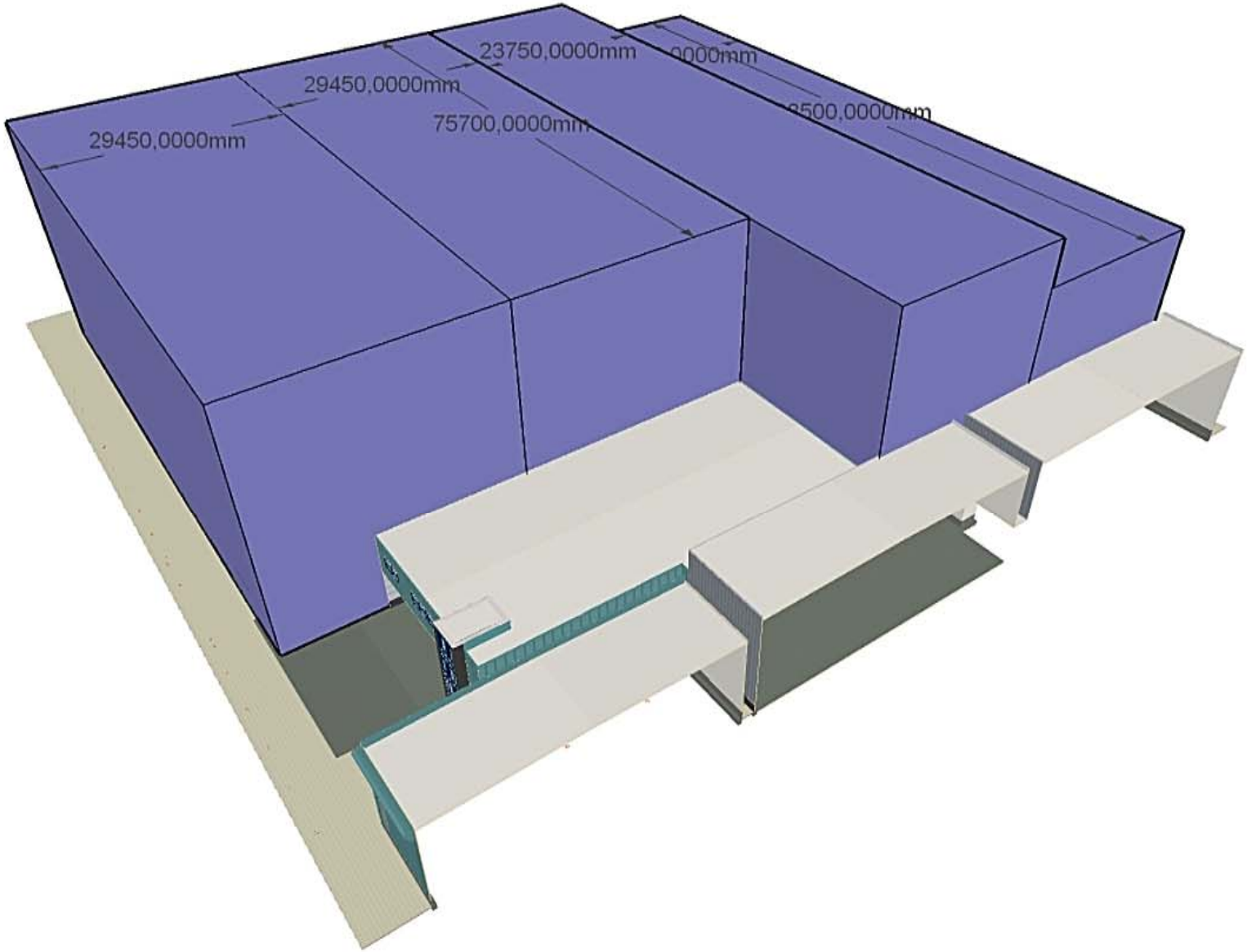
schaal 1:100
datum 30-10-2014
getekend JRV
gewijzigd

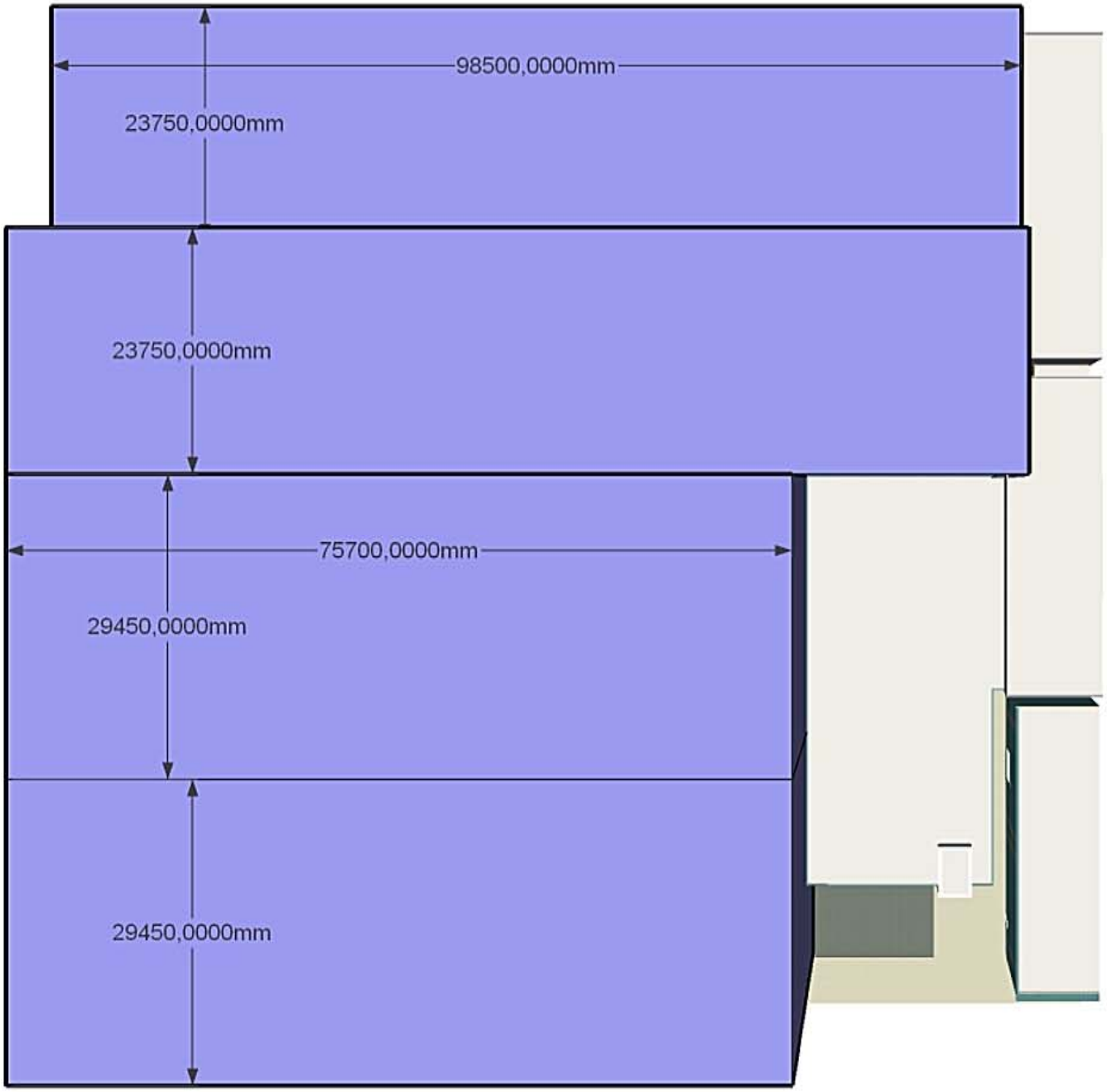
Ontwerptekening.

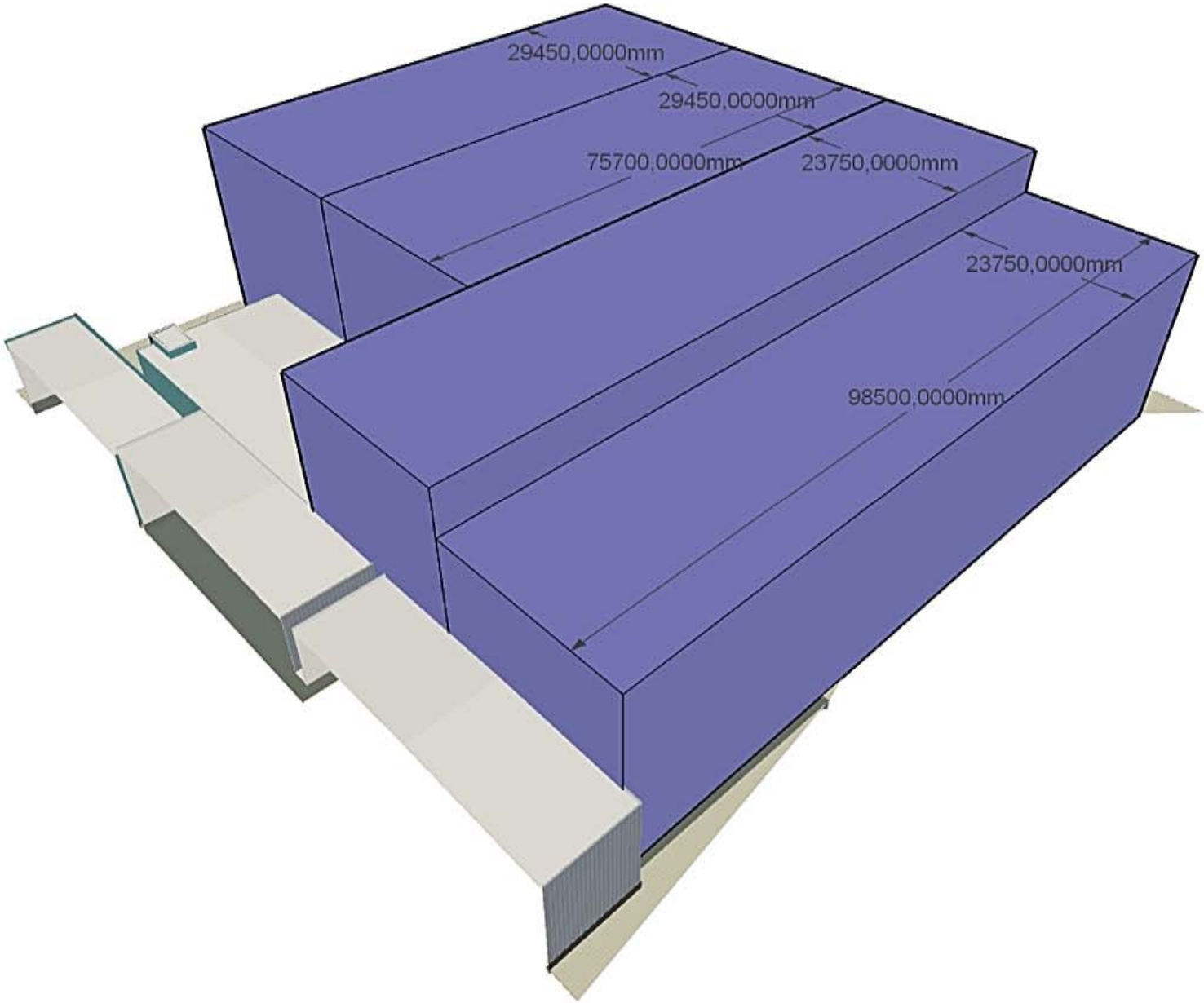
1

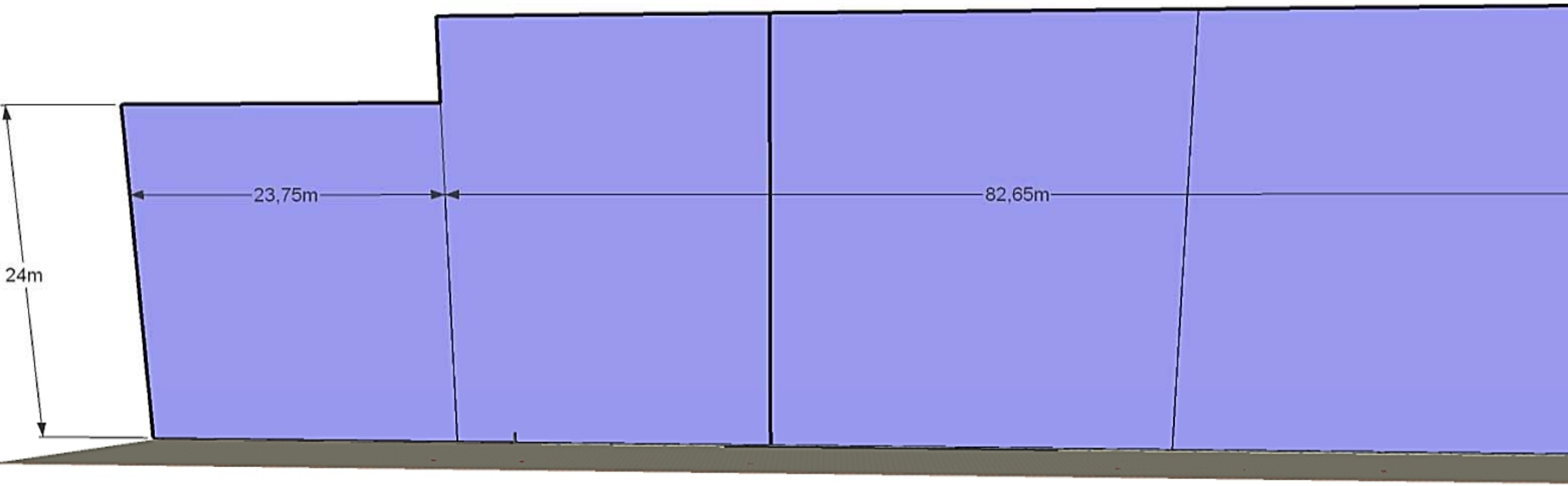
Bouwkundig Ontwerp-en Tekenbureau
J.R.VOLBEDA
Melkpad 36,1722 GG Zuid-Scharwoude
tel . 0226-340704 06-51375740
www.volbeda.nl
info@volbeda.nl

alle rechten voorbehouden volgens de wet


23750,0000mm
29450,0000mm
29450,0000mm
75700,0000mm


98500,0000mm
23750,0000mm
23750,0000mm
75700,0000mm
29450,0000mm
29450,0000mm


29450,0000mm
29450,0000mm
75700,0000mm
23750,0000mm
23750,0000mm
98500,0000mm


23,75m
82,65m
24m

Groothandelsgebouw
unit A5.002
Stationsplein 45

Postbus 19265
3001 BG Rotterdam

t 010 217 93 30
f 010 217 93 31

info@bhwadvocaten.nl

PER MAIL
Gemeente Utrecht
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Team Omgevingsrecht
[redacted]
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

bhw ADVOCATEN

DATUM
20 december 2016

ONDERWERP
Van Heezik / Lage Weide
reactie op vragen gemeente

ONZE REFERENTIE
20140637

UW REFERENTIE
Nieuw BP Lage Weide

Geachte mevrouw,

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

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

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

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

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

BHW advocaten is een maatschap. Op al onze werkzaamheden zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Rotterdam. Onze Algemene Voorwaarden bevatten onder meer een beding ter beperking van aansprakelijkheid van de maatschap, de maten en voor de maatschap werkzame personen.

Ontwikkelingen Ruimteweg

1. Ter plaatse staat Van Heezik een grote herontwikkeling voor. De huidige opstallen voldoen namelijk niet langer aan de eisen die aan moderne op- en overslagfaciliteiten worden gesteld. Dat is door Van Heezik al eerder naar voren gebracht.

2. Van Heezik verwijst naar de hierbij gevoegde tekening, waarin de belangrijkste wijzigingen in woord en kleur zijn ingetekend (**bijlage 1**).

3. Het terrein zal anders worden ingedeeld en de nieuw te bouwen opstallen zullen in feite worden gedraaid ten opzichte van de bestaande situatie, namelijk met de achterzijde naar de Ring Utrecht / Zuilense Ring (N230), waarbij de bestaande groenstructuur tussen de ringweg en het bedrijfsterrein van Van Heezik gehandhaafd blijft. Daarbij zal de achterzijde van het nieuwe gebouw, zijnde de naar de bestaande groenstructuur van de overigens hoger gelegen ringweg gekeerde gevel, worden uitgevoerd in een kleur die aansluit bij deze groenstructuur.

4. Dat maakt het ook mogelijk om de rijrichting van vrachtwagens te veranderen. Deze zullen aan de noordelijke zijde (links naast het tankstation aan de Ruimteweg) het terrein oprijden, waarna het vrachtverkeer zich zal verplaatsen via de westelijke, zuidelijke en oostelijke zijde en vervolgens het terrein aan de noordzijde (rechts van het tankstation aan de Ruimteweg) zal verlaten.

5. Ter plaatse van de zuidoostelijke zijde van de bestaande opstallen zal het parkeren op maaiveld plaatsvinden (kleur oranje).

6. Links daarvan (derhalve ten noordwesten van de parkeerruimte) zullen aansluitend nieuwe docks ten behoeve van laden en lossen worden gerealiseerd (geen gebouw). Naar verwachting zijn dat er 17 (kleur blauw).

7. Op het bestaande bedrijfsterrein van maar liefst 33.200 m2 zal, zulks in verhouding met de bestaande opstallen, iets meer m2 worden teruggebouwd. Het betreft een toename van slechts circa 18,5%. Thans is circa 13.625 m2 aan opstallen aanwezig. Het bestaande bebouwingspercentage bedraagt ongeveer 42%, hetgeen in beperkte mate zal toenemen tot ongeveer 49%.

8. Van Heezik zal, ter vervanging van de bestaande opstallen, gaan realiseren:

   (1) een geautomatiseerd magazijn van circa 8.550 m2 met een bouwhoogte van 35 meter (kleur roze);

   (2) een conventioneel magazijn met stellingen van circa 4.275 m2 met een hoogte van 22 meter (kleur geel);

   (3) een conventioneel magazijn voor de aan- en afvoer van de andere magazijnen en *orderpicken* van circa 3.325 m2 met een hoogte van 16 meter (kleur rood). Ten noordoosten daarvan zal kantoorruimte worden gerealiseerd.

9. De rest van het terrein zal, zoals ook nu het geval is, worden gebruikt voor rijwegen en voor het parkeren en rangeren van voertuigen.

10. Van Heezik zou graag zien dat, bijvoorbeeld door middel van een specifieke aanduiding en/of regeling, het realiseren van een en ander, bij voorkeur bij recht, mogelijk wordt gemaakt.

Ontwikkelingen Kernkade

11. Aan de Kernkade staat het voormalige Philips-gebouw "De Lasstaaf". Van Heezik is voornemens deze locatie te gaan herontwikkelen als vrieshuis met op de begane grond een ruimte voor *orderpicking* en *crossdocking*. Het oude kantoor blijft aanwezig en zal worden gebruikt voor het onderbrengen van de techniek die nodig is voor het vriezen en het geautomatiseerde magazijn. Op de verdieping wenst Van Heezik een geautomatiseerd magazijn te realiseren, alwaar het mogelijk is om 9 pallets boven elkaar te plaatsen. Inclusief de ruimte die nodig is ten behoeve van de luchtcirculatie, zal de totale bouwhoogte circa 35 meter bedragen.

12. Ten aanzien van deze ontwikkeling bestaat er een voorkeursvariant en een alternatief. Ik licht dat in het onderstaande toe.

13. De voorkeursvariant (**bijlage 2**) ziet op een gebouw met een oppervlakte gelijk aan de oppervlakte van het bestaande gebouw (kleur oranje). Aan de zuidzijde van het gebouw (richting het water) zijn 26 docks (kleur geel) voorzien (geen gebouw).

14. Het alternatief is ontwikkeld voor het geval uw gemeente niet zou willen meewerken aan de voorkeursvariant omdat die variant uitgaat van het laten vervallen van een soort van "groenstrook" en een hek, dat ten behoeve van het adequaat ontsluiten van het te realiseren perceel en pand. Overigens iets dat eerder bij andere gebouwen door de gemeente is toegestaan. Van Heezik verwijst bijvoorbeeld naar de gerealiseerde situatie aan de Neutronweg (ten noorden van de onderhavige locatie). De ruimtelijke gevolgen zijn bovendien verwaarloosbaar, wegens het ontbreken van zicht vanuit de openbare ruimte en de ligging op een industrieterrein.

15. Het alternatief (**bijlage 3**) gaat uit van een, ten opzichte van de voorkeursvariant, iets gedraaide opzet. De bouwhoogte blijft gelijk aan de voorkeursvariant, maar de oppervlakte van het gebouw zal in beperkte mate toenemen van circa 7.375 m2 in de bestaande situatie naar circa 8.400 m2 in de nieuwe situatie (kleur oranje). In plaats van 26 docks in de voorkeursvariant, zullen 12 docks (kleur geel) worden gerealiseerd (geen gebouw). Dat aan de oostzijde van het vrieshuis.

16. Van Heezik zou graag zien dat, bijvoorbeeld door middel van een specifieke aanduiding en/of regeling, het realiseren van een en ander, bij voorkeur bij recht, mogelijk wordt gemaakt.

Ontwikkeling Atoomweg

17. Ter plaatse van de Atoomweg voorziet de herontwikkeling in het realiseren van nieuwe opstallen (opslagloods) met een hoogte van circa 22 meter (**bijlage 4**). Aan de zuidzijde ervan (aan de Neutronenweg) zijn docks (geen gebouw) voorzien.

18. Van Heezik zou graag aan de westzijde (langs de Atoomweg) een strook grond willen verkrijgen, alwaar een nu niet gebruikt spoor is gelegen. Zodoende kan deze locatie langs twee zijden (west en noord) worden ontsloten via het spoor (kleur roze), waardoor (inpandig) meer wagons kunnen worden gelost. Dat sluit volledig aan bij de inspanningen Lage Weide te positioneren als een duurzaam en innovatief multimodaal knooppunt (Port of Utrecht).

19. Van Heezik zou graag zien dat, bijvoorbeeld door middel van een specifieke aanduiding en/of regeling, het realiseren van een en ander, bij voorkeur bij recht, mogelijk wordt gemaakt.

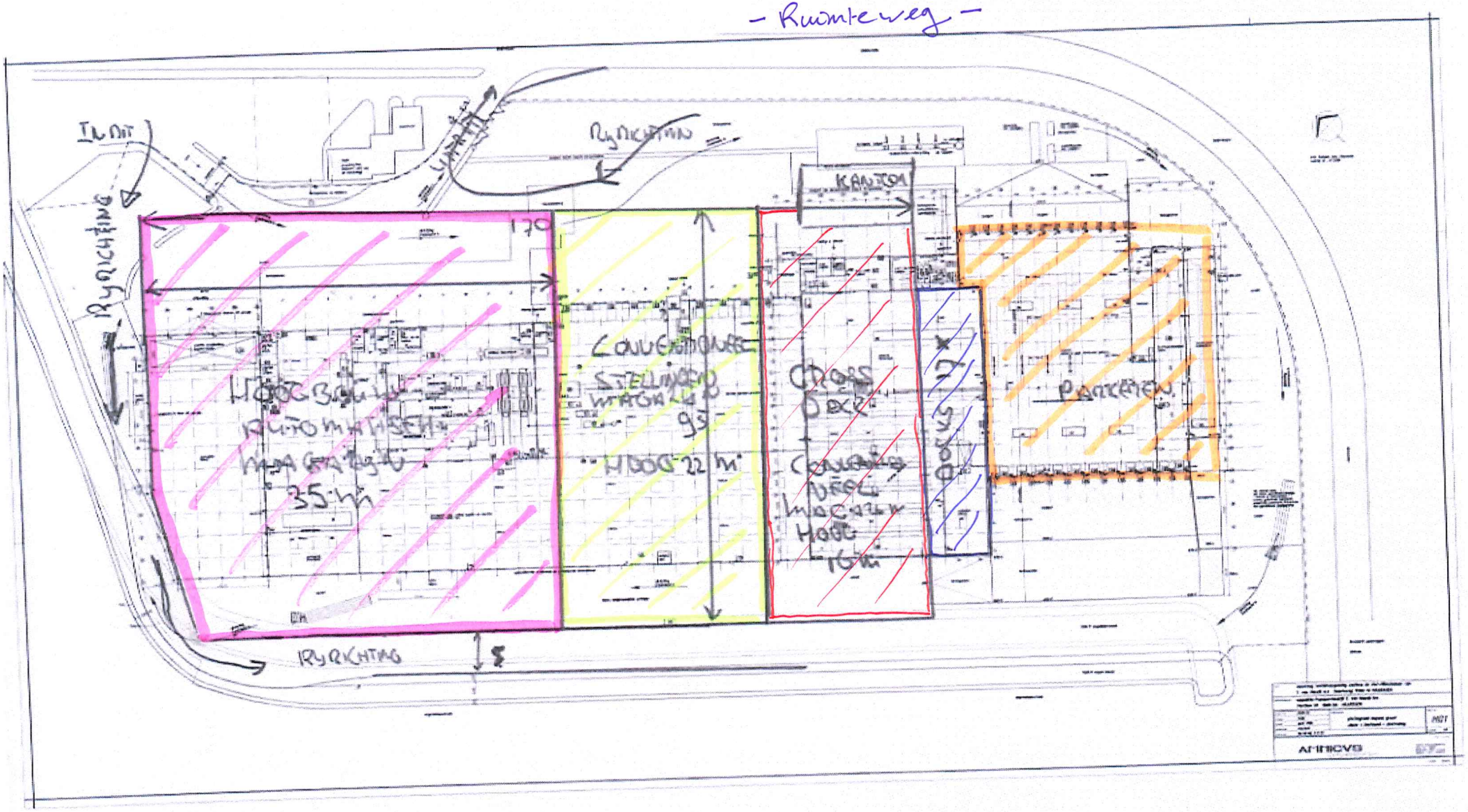
bhw
ADVOCATEN

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

[redacted]

bhw
ADVOCATEN

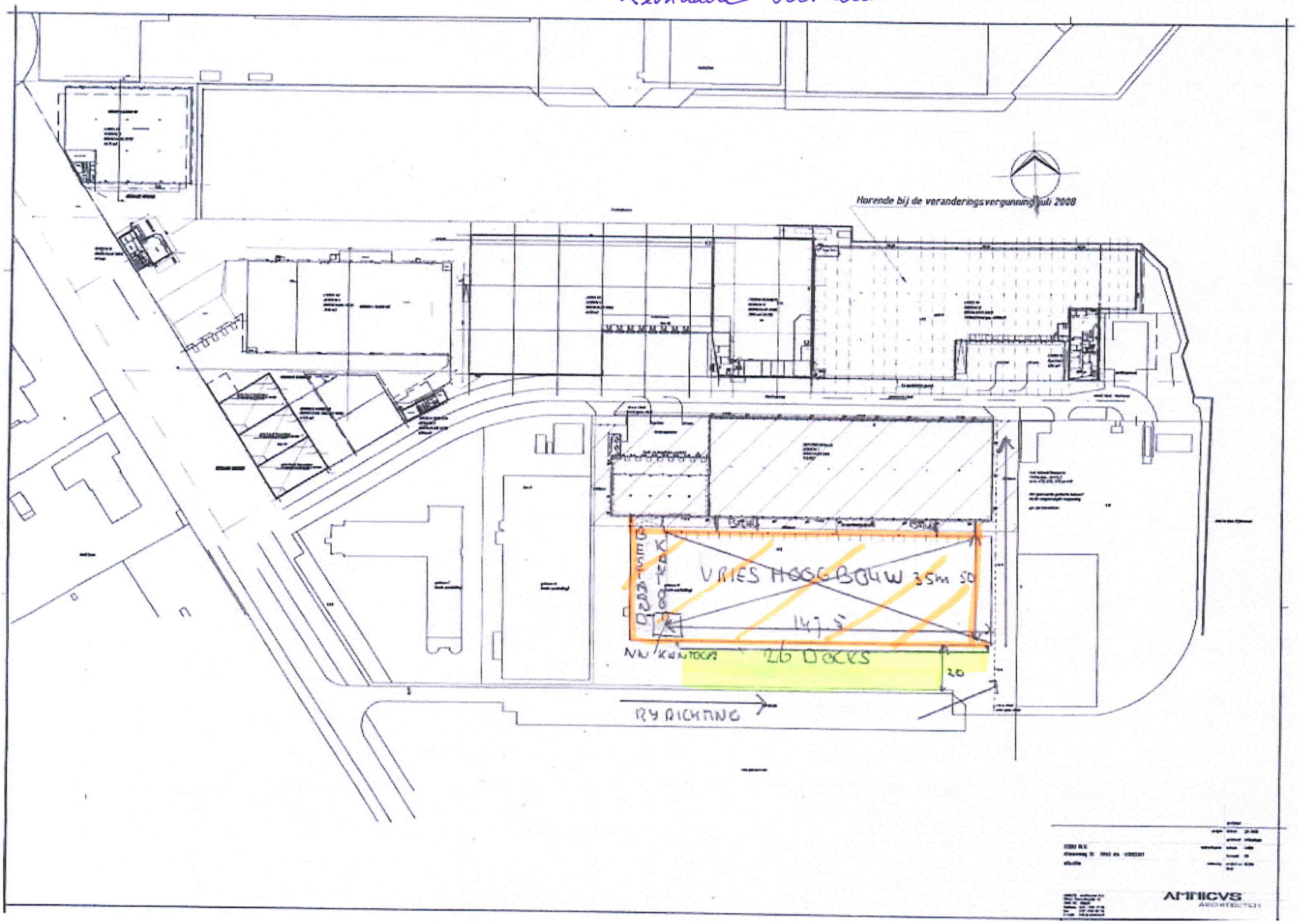
BIJLAGE 1


- Ruimteweg -
INRIT
RYRICHTING
RYRICHTING
KANTOOR
170
HOOGBOUW
AUTOMATISCH
MAGAZIJN
35 m
CONVENTIONEEL
STELLINGEN
MAGAZIJN
95
HOOG 22 m
CROSS
DOCK
CONVENTIONEEL
MAGAZIJN
HOOG
16 m
DOCKS 17 x
PARKEREN
RYRICHTING
8
AMMICVS

bhw
ADVOCATEN

BIJLAGE 2

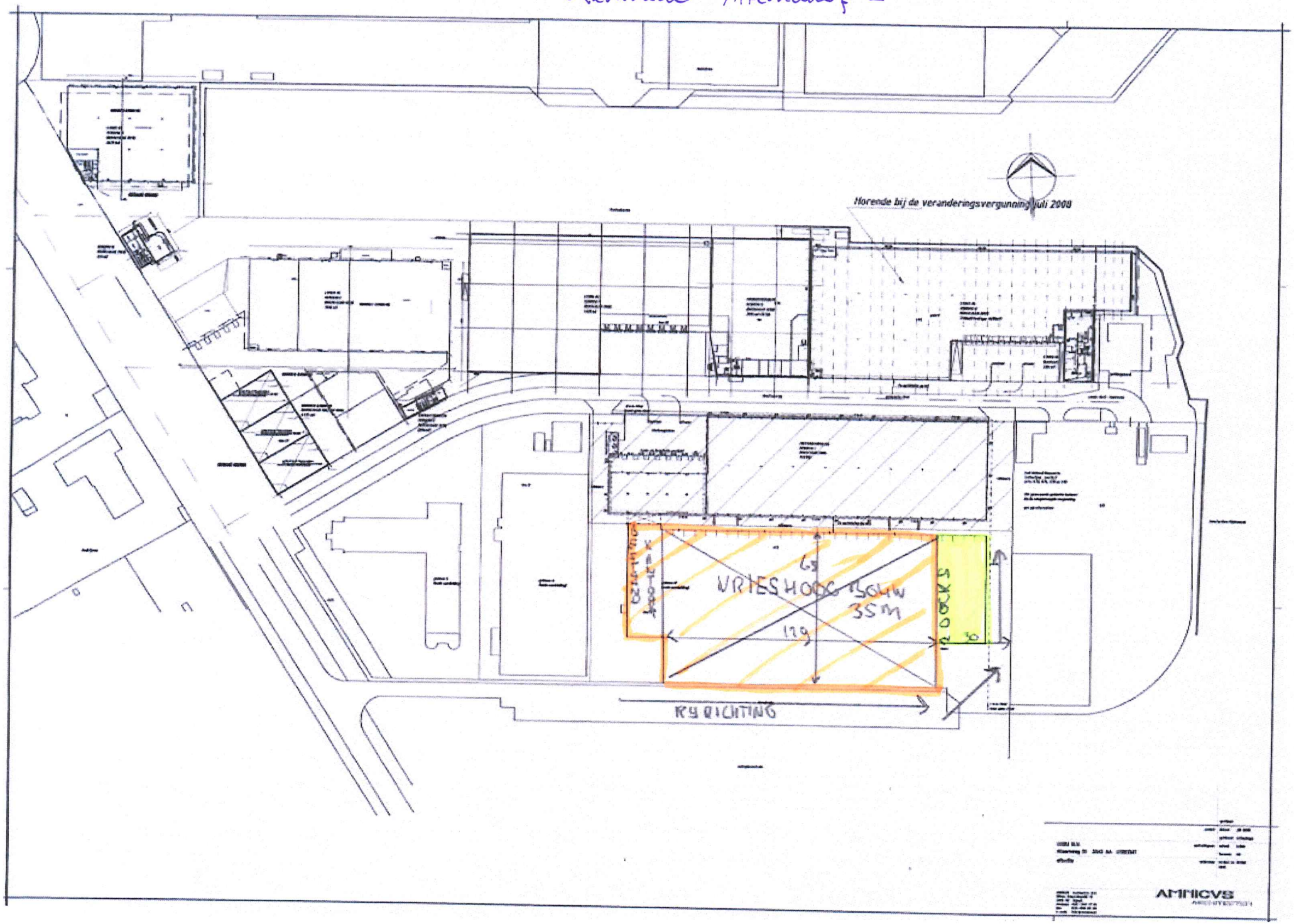
- Kernhade voorheur -



bhw
ADVOCATEN

BIJLAGE 3

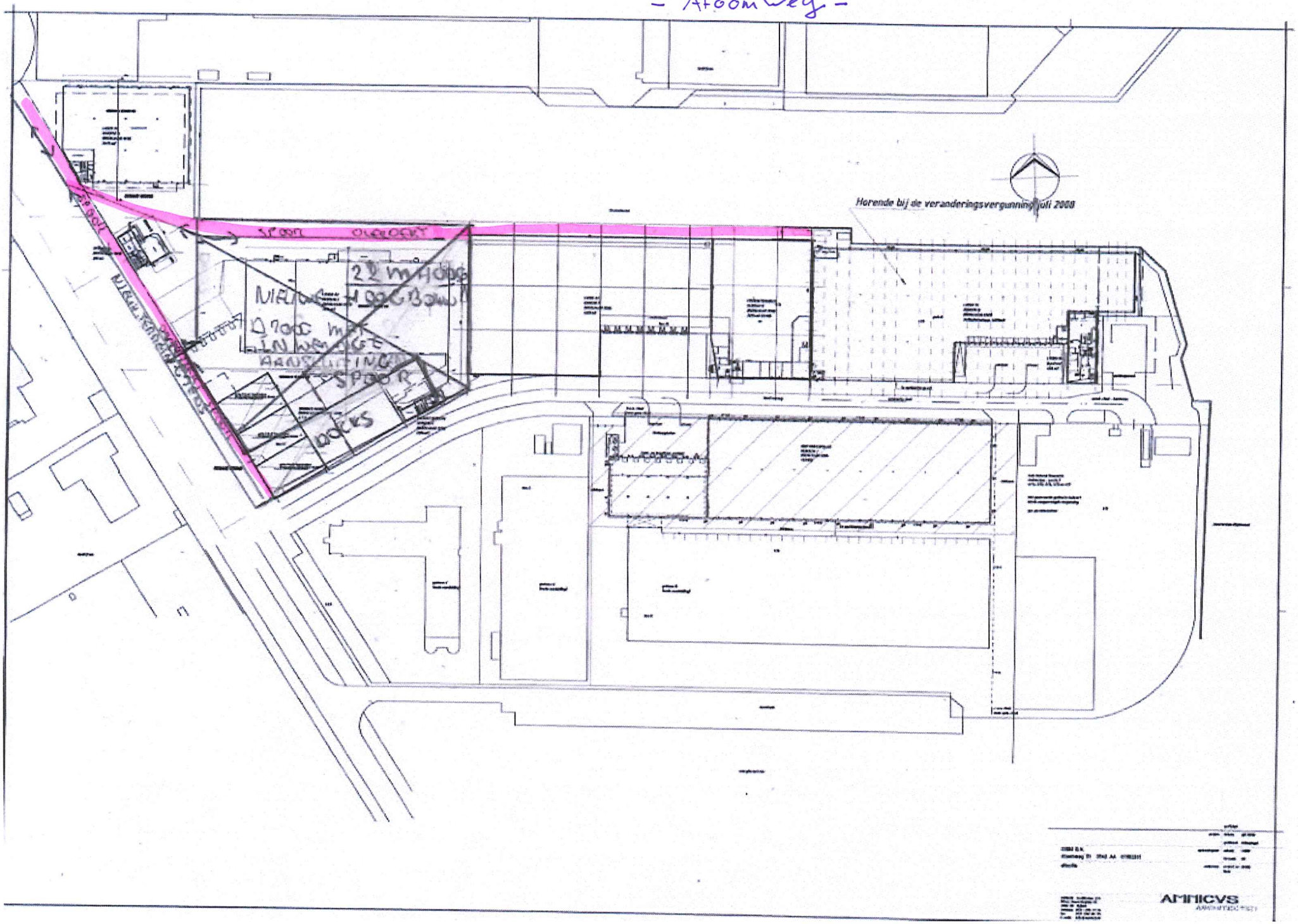
- Kernhade Alternatief -

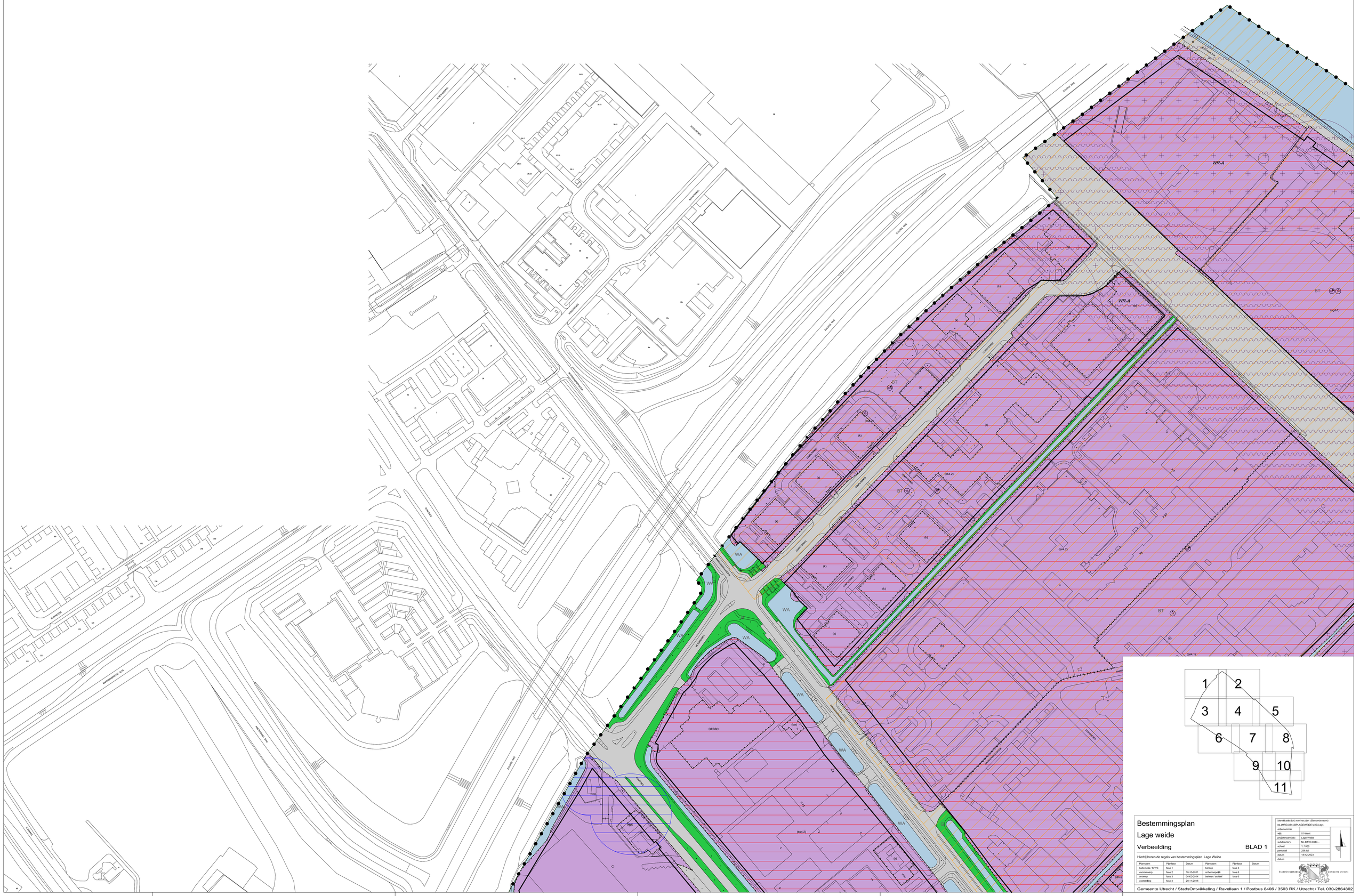


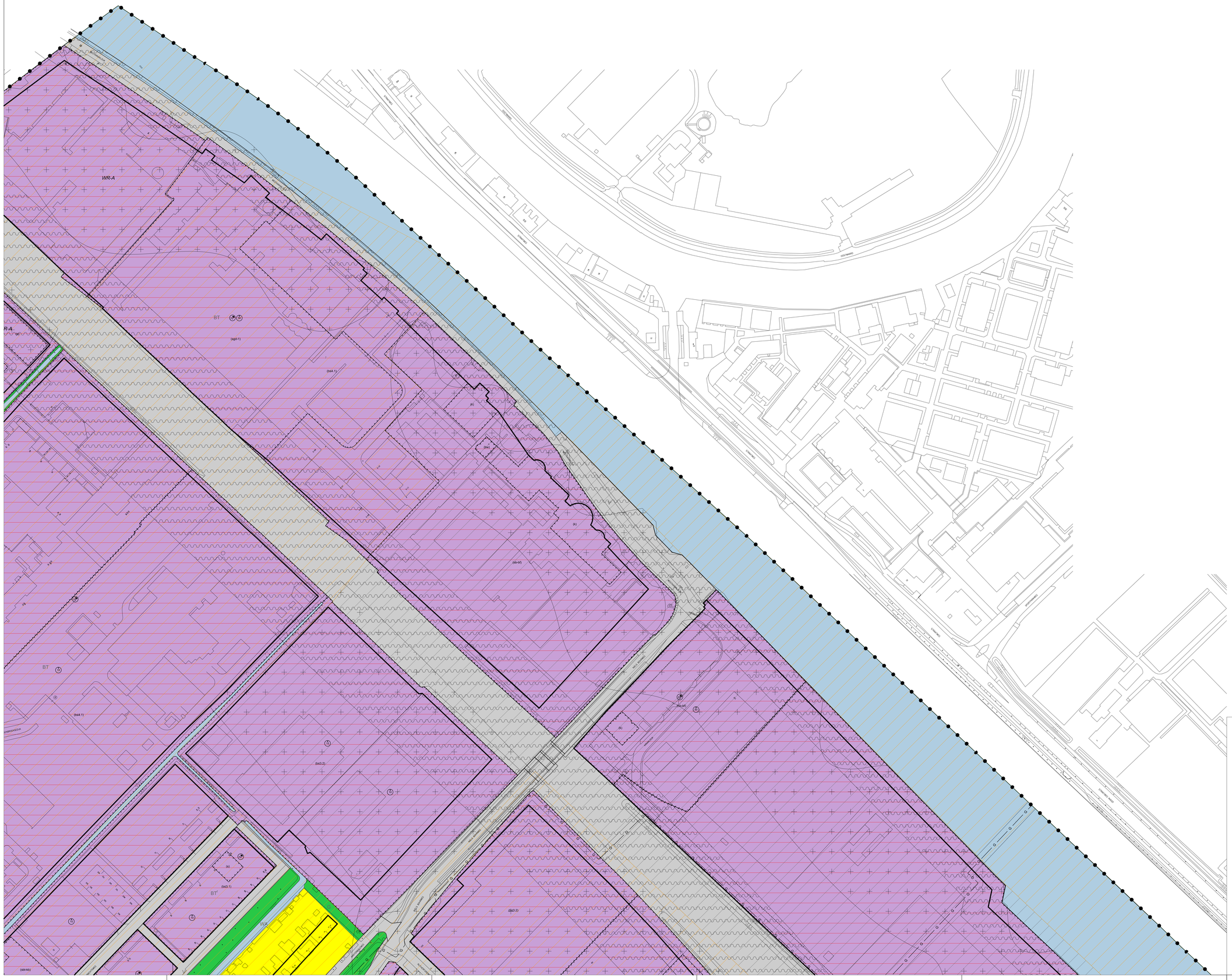
bhw
ADVOCATEN

BIJLAGE 4

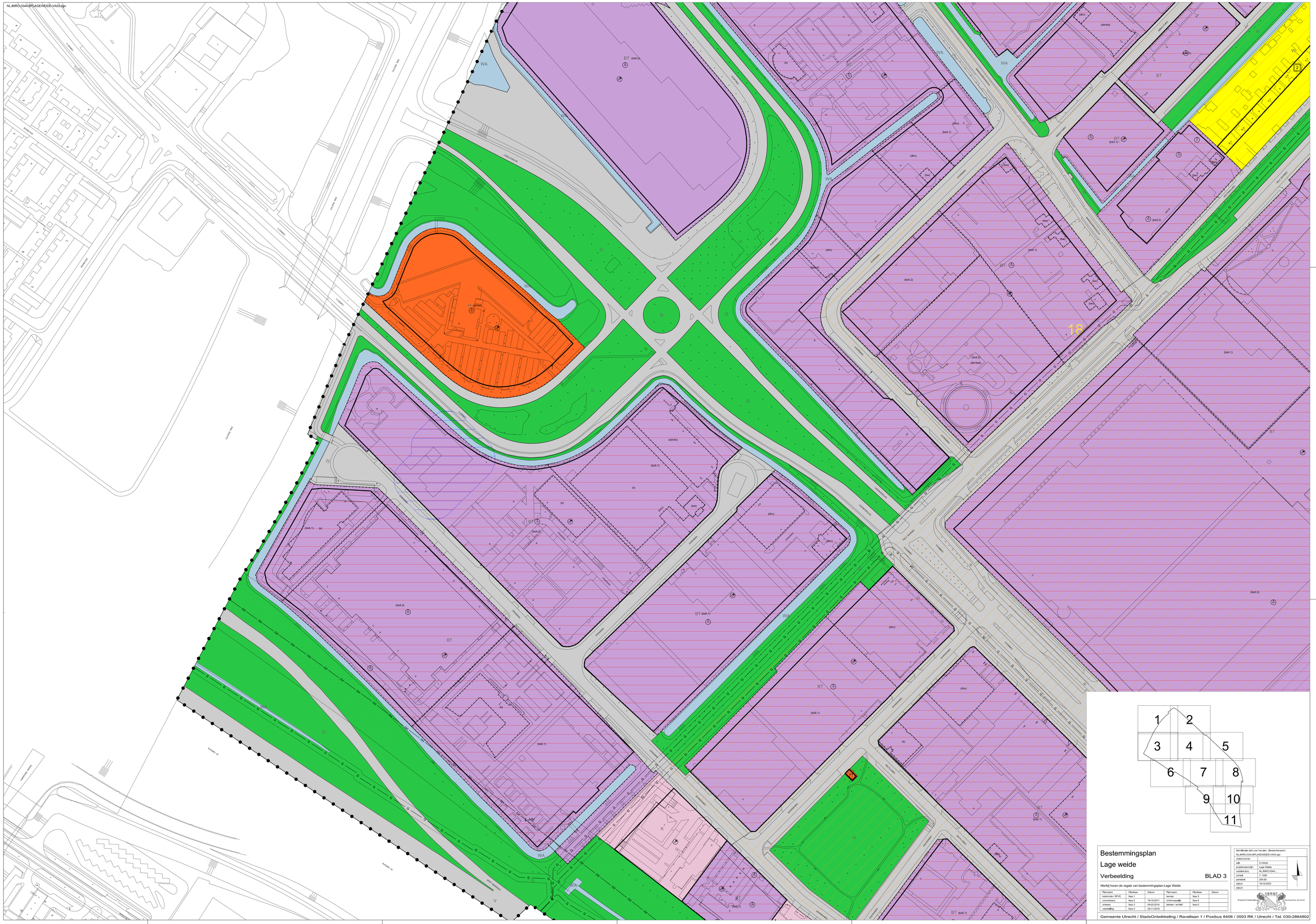
- Atoomweg -


Horende bij de veranderingsvergunning juli 2008
SPOOR OVERDEKT
22 m HOOG
NIEUWE 1000 BOUW
D 7000 MET
IN WERKING
AANSLUITING
SPOOR
DOCKS
AMNICVS


WR-A
WA
BT
(bw)
(bb-blw)
(bs4.2)
(bs4.1)
(k)
(b)
(ngb.1)
ZUIDE WG
ZUIDE WG
ZUIDE WG


WR-A
BT
(sgd-1)
(bd4.1)
(k)
(bbf)
(bb-bf)
(bd4.1)
(bd3.2)
(k)
(bd3.1)
BT
(bd3.2)
(bb-bb)
(bb-bf)
(bb-bb)
(bb-bf)
(bb-bb)
(bb-bf

NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn



Bestemmingsplan

Lage weide

Verbeelding BLAD 3

Hierbij horen de regels van bestemmingsplan Lage Weide

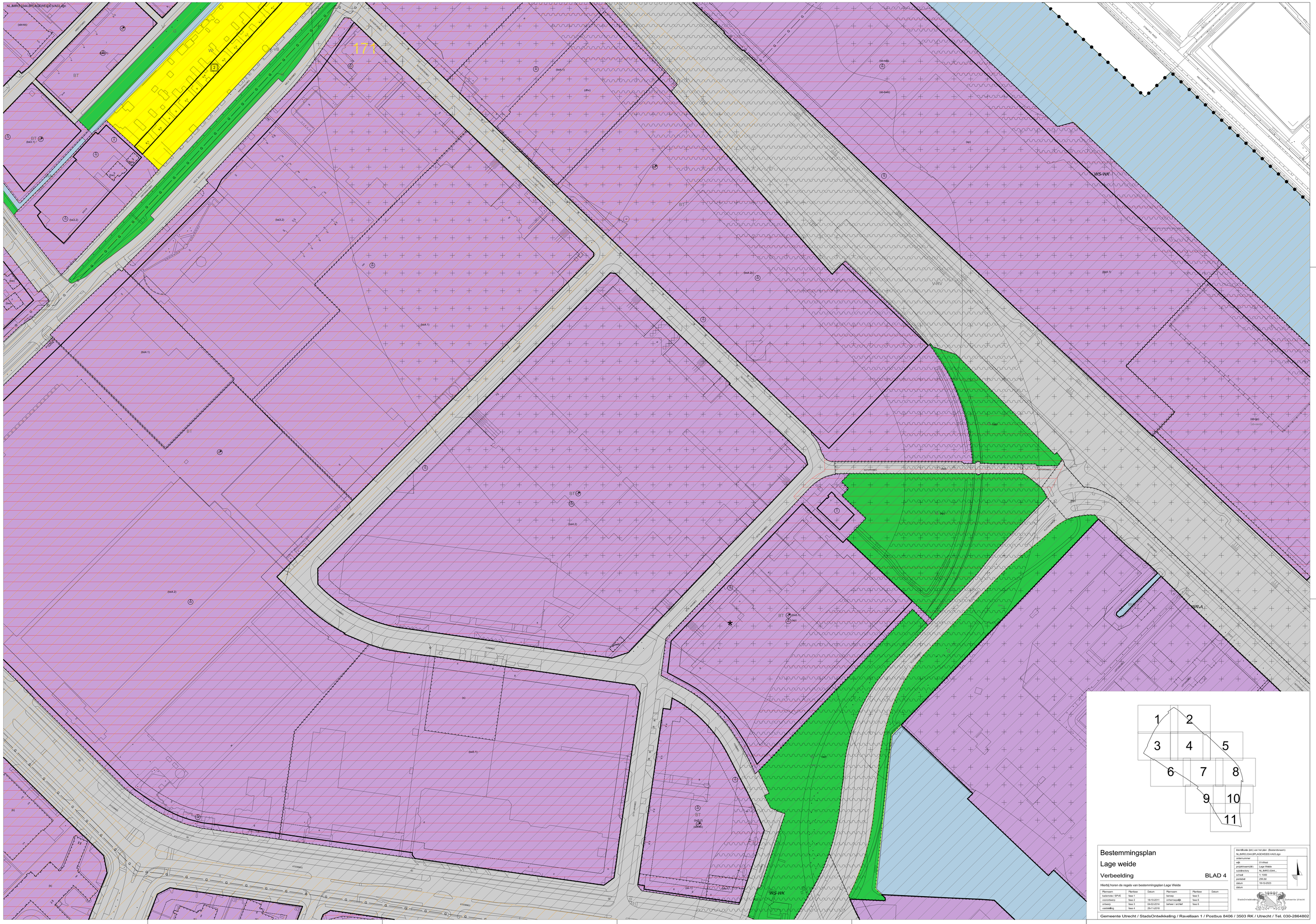
Plannaam	Plantase	Datum	Plannaam	Plantase	Datum
kadernota / SPVE	fase 1		terinsp	fase 5	
voorontwerp	fase 2	18-10-2011	onherroepelijk	fase 6	
ontwerp	fase 3	04-02-2014	beheer / archief	fase 6	
vaststelling	fase 4	29-11-2018			

identificatie (kn) van het plan (Bestandsnaam)	NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn
ordenummer	
wijk	01-West
projektnaam(BP)	Lage Weide
subdirectory	NL.IMRO.0344...
schaal	1: 1000
pentabel	256.tbl
datum	18-12-2023
datum	

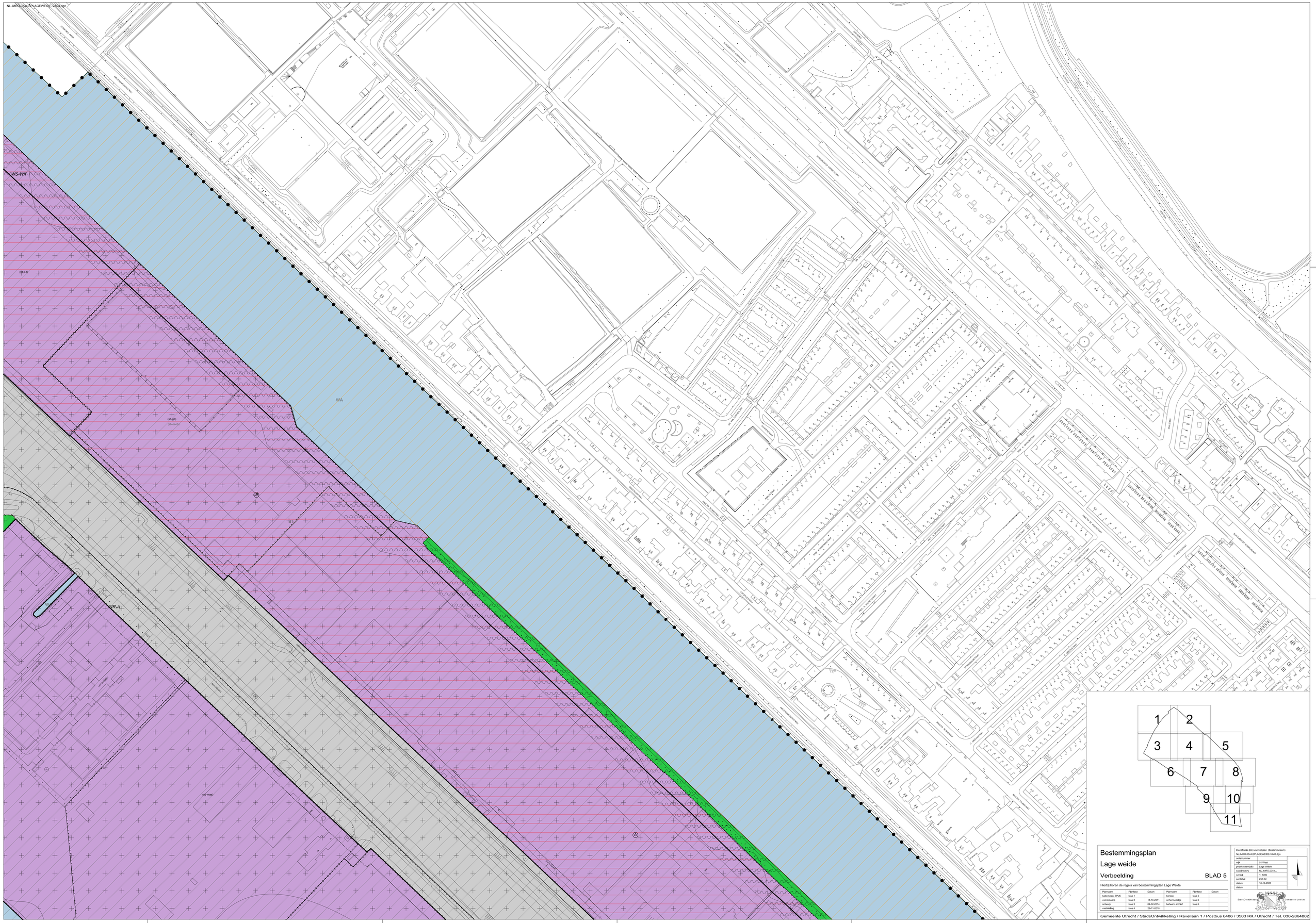
StadsOntwikkeling Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / StadsOntwikkeling / Ravellaan 1 / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2864802

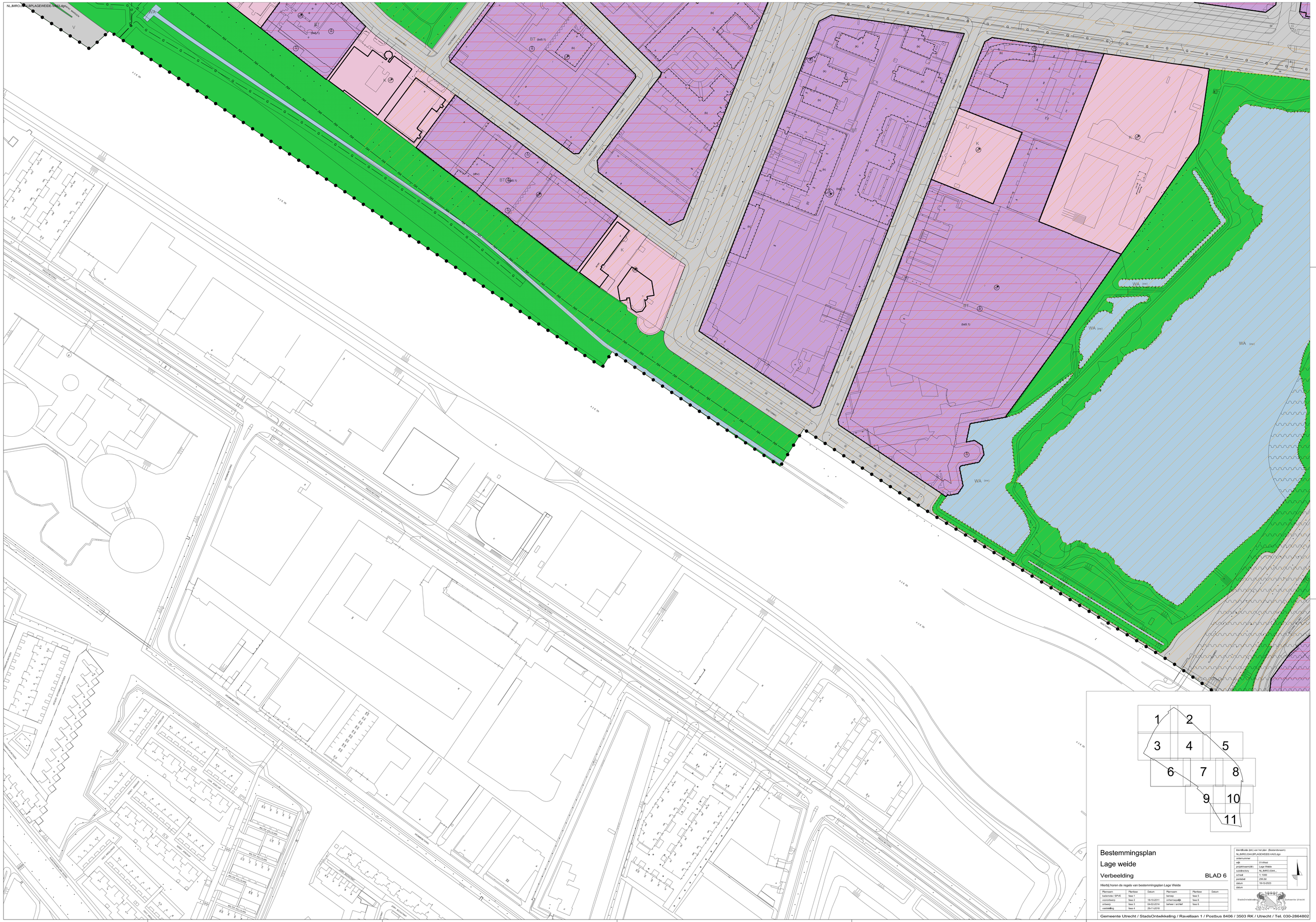
NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn

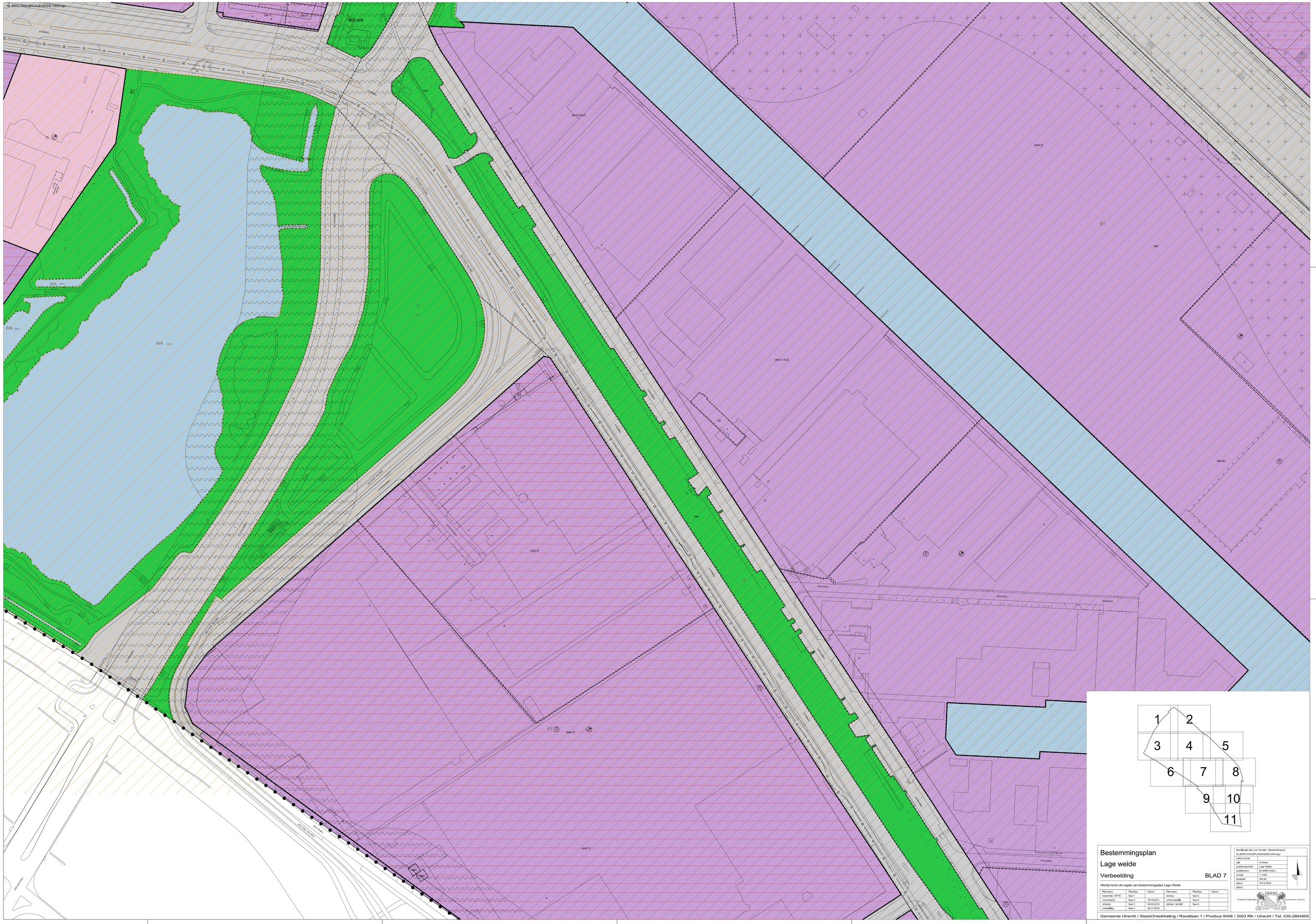

171
WS-WK
WS-WK
WS-WK
V-RV
V-RA
BT
(bs3.1)
(bs3.2)
(bs4.1)
(bs4.2)
(bs5.1)
(bs6.1)
(bs6.2)
(dhv)
(sp)
(sb-bwb)
(sb-rwb2)
(sb-rwb3)
(sb-rwb4)
(sb-rwb5)
(sb-rwb6)
(sb-rwb7)
(sb-rwb8)
(sb-rwb9)
(sb-rwb10)
(sb-rwb11)
(sb-rwb12)
(sb-rwb13)
(sb-rwb14)
(sb-rwb15)
(sb-rwb16)
(sb-rwb17)
(sb-rwb18)
(sb-rwb19)
(sb-rwb20)
(sb-rwb21)
(sb-rwb22)
(sb-rwb23)
(sb-rwb24)
(sb-rwb25)
(sb-rwb26)
(sb-rwb27)
(sb-rwb28)
(sb-rwb29)
(sb-rwb30)
(sb-rwb31)
(sb-rwb32)
(sb-rwb33)
(sb-rwb34)
(sb-rwb35)
(sb-rwb36)
(sb-rwb37)
(sb-rwb38)
(sb-rwb39)
(sb-rwb40)
(sb-rwb41)

NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn


WS-WK
WA
EIT
IR-A
(bb-mas)
(bb-gp)
(bb-mas)
(bb-mas)
(bb-mas

NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn


BT (bd5.1)
K
WA (ow)
V
WA
Kanaalweg
Rijnkade
Kolonnade
Kolonnade
Kolonn



Bestemmingsplan

Lage weide

Verbeelding

BLAD 7

Hierbij horen de regels van bestemmingsplan Lage Weide

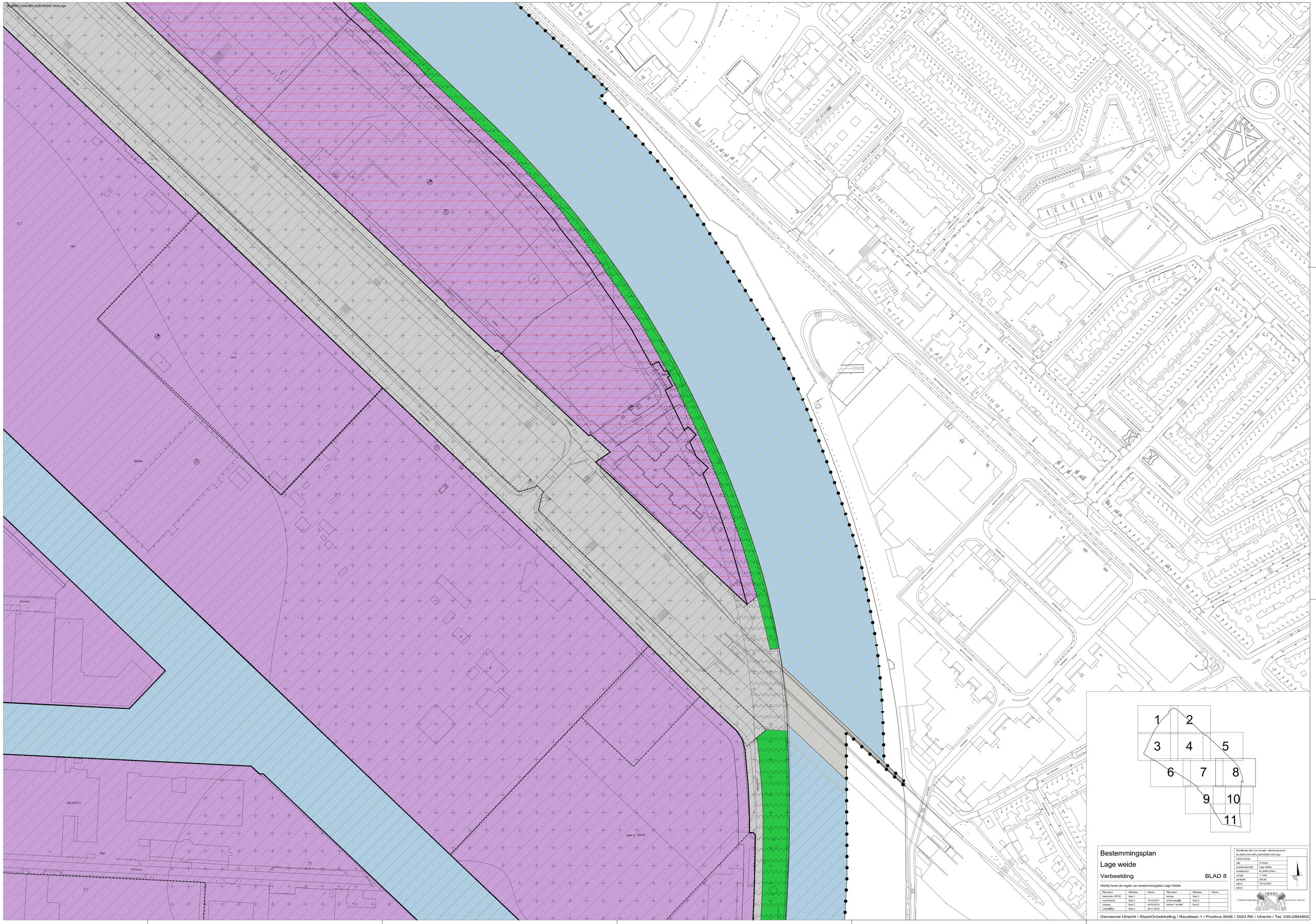
Plannaam	Plantase	Datum	Plannaam	Plantase	Datum
kadernota / SPVE	fase 1		terinsp	fase 5	
voorontwerp	fase 2	18-10-2011	onherroepelijk	fase 6	
ontwerp	fase 3	04-02-2014	beheer / archief	fase 6	
vaststelling	fase 4	29-11-2018			

Identificatie (idn) van het plan (Bestandsnaam)	NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn
ordernummer	
wijk	01-West
projektnaam(dir)	Lage Weide
subdirectory	NL.IMRO.0344...
schaal	1: 1000
pentabel	256.tbl
datum	18-12-2023
datum	

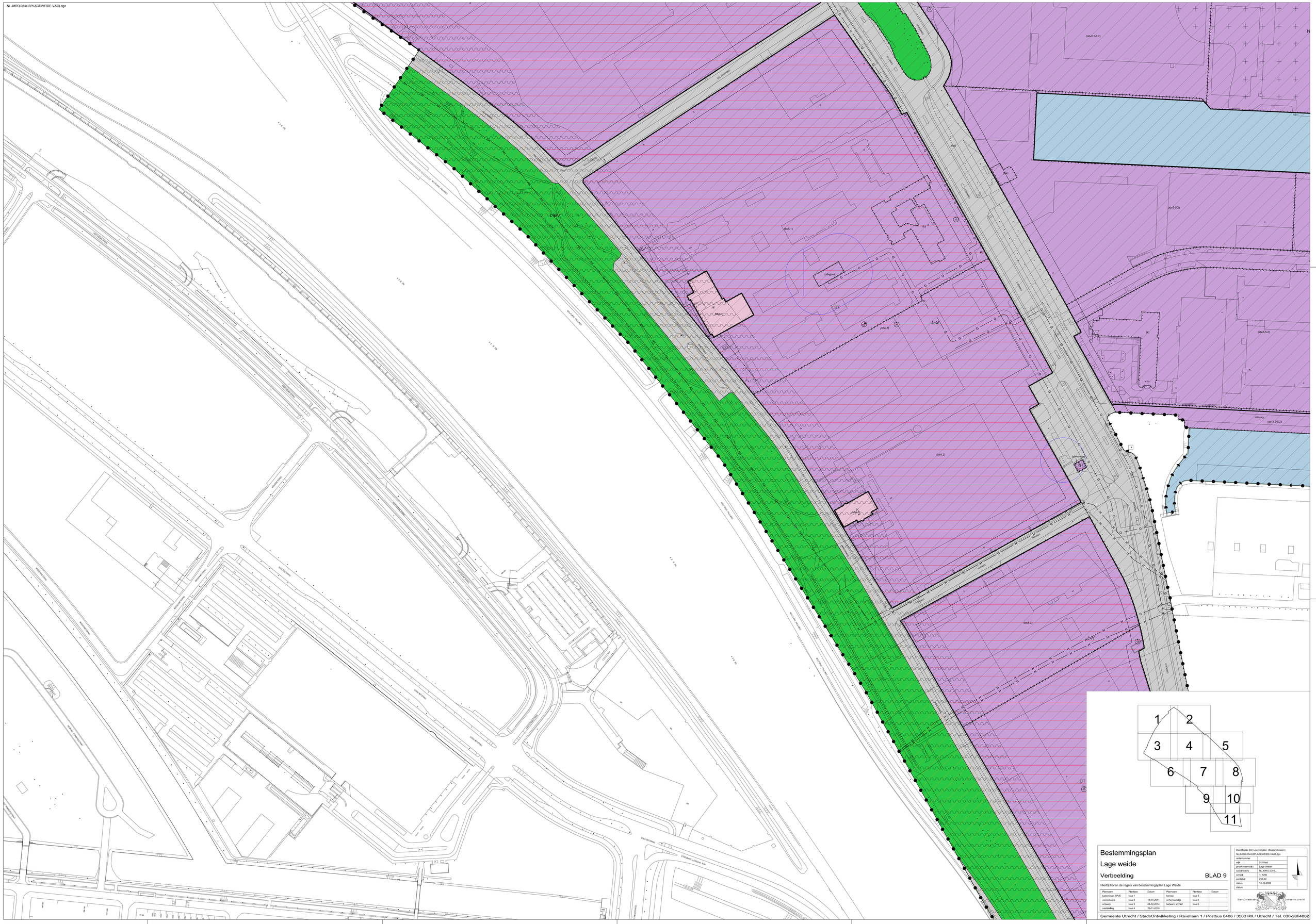
StadsOntwikkeling Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / StadsOntwikkeling / Ravellaan 1 / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2864802

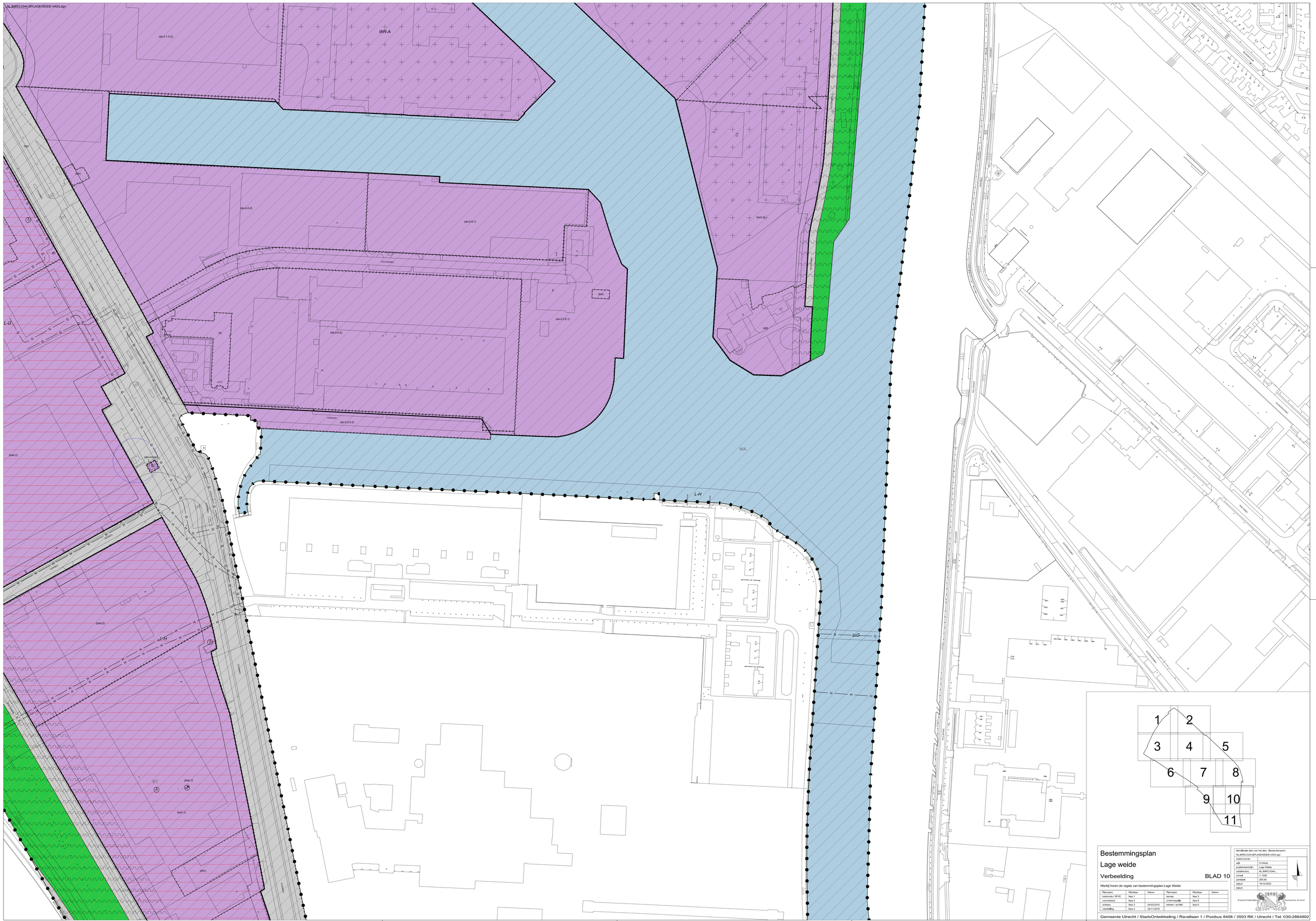
NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn

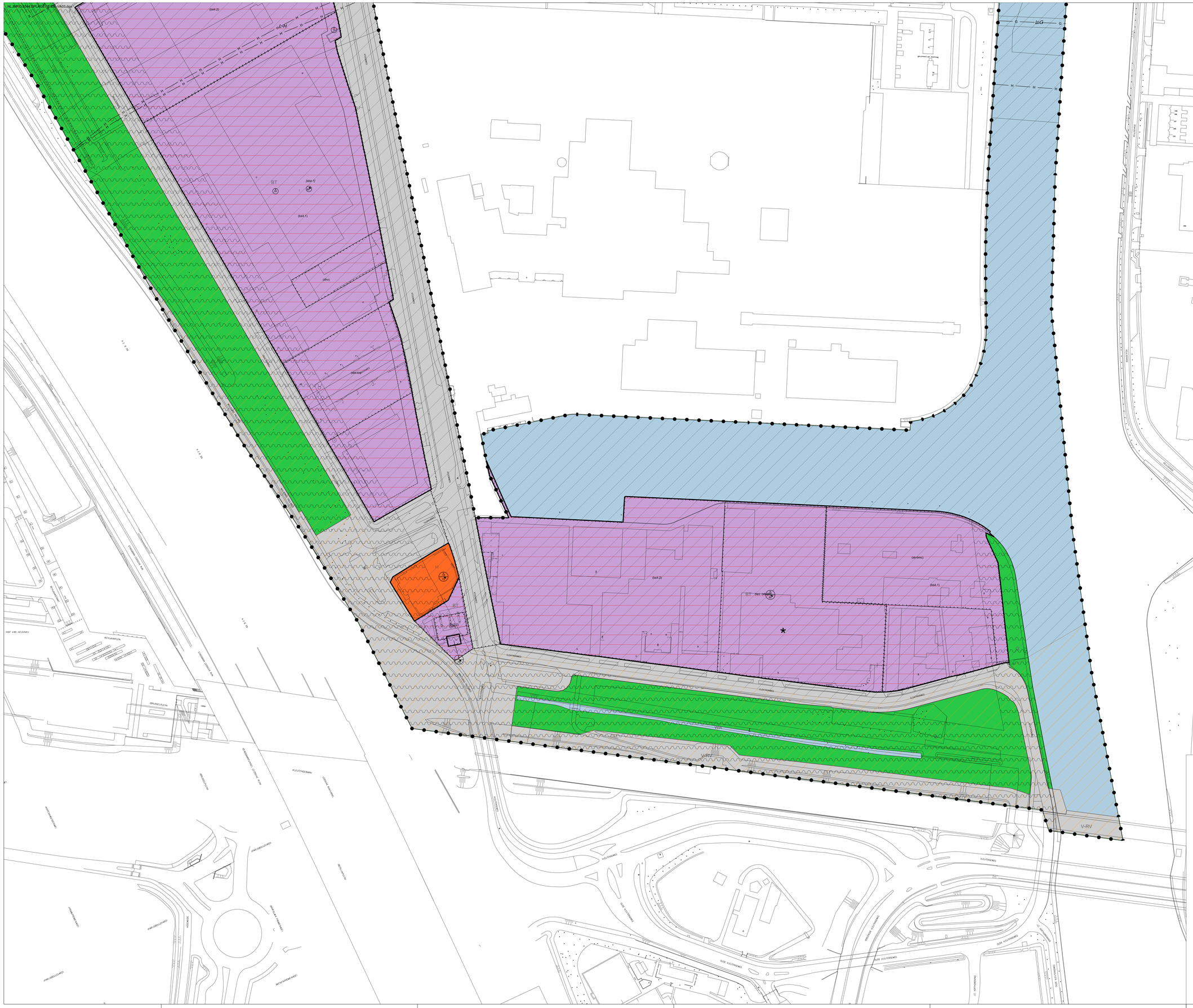

BT
(sp)
(ntu)
(sb-pb)
(sb-3,2-5.1)
(bsk 1) (sb-c2)
MESDWEG
PIET OXMAG
BOSDWEG
BOSDWEG
BOSDWE

NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn


(sb-3.1-5.2)
(sb-2-5.2)
(sb-2-5.2)
(sb-3-2-5.2)
(bl-5.1)
(bl-gas)
(bbe-1)
(bba-1)
(bl-4.2)
(bl-4.2)
(bl-4.2

NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn


WR-A
(sb-3.1-5.2)
(sb-2-5.2)
(sb-2-5.1)
(sb-3.2-5.1)
(sb-2-5.2)
(sb-3.2-5.2)
(bb4.2)
(bb4.1)
(bb4.2)
(bb)
(k)
(ktl)
(sb)
(sb-vrijstaand)
(dfw)
(bw-1)
WA
L-H
L-G
H
G
BT
ACHMAGE
NEUTRONAGE
ELLEVAGE
RAVELLAAN
RAVELLAAN
SCHUTTERSHOF
SCHUTTERSHOF
BOUWLUST
BOUWLUST
BOUWLUST


(bb4.2)
(bbe-f)
(bb4.f)
(dhv)
(bb4dg)
(bb4.2)
(bb-bmc)
(bb4.1)
V-RV
V-RV
V-RV

Plangebied

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

- BT — Bedrijventerrein
- G — Groen
- H — Horeca
- K — Kantoor
- V — Verkeer
- V-RV — Verkeer - Railverkeer
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- L — Leiding
- L-G — Leiding - Gas
- L-H — Leiding - hoogspanning
- L-HV — Leiding - hoogspanningsverbinding
- L-R — Leiding - riool
- WR-A — Waarde - Archeologie
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- overig - industrieterreinzone
- veiligheidszone
- 1 — veiligheidszone - 1
- veiligheidszone - bevi
- 1 — wetgevingszone - afwijkingsgebied 1

Functieaanduidingen

- (atl) — atelier
- (b=3.1) — bedrijf tot en met categorie 3.1
- (b=3.2) — bedrijf tot en met categorie 3.2
- (b=4.1) — bedrijf tot en met categorie 4.1
- (b=4.2) — bedrijf tot en met categorie 4.2
- (b=5.1) — bedrijf tot en met categorie 5.1
- (b=5.2) — bedrijf tot en met categorie 5.2
- (bw) — bedrijfswoning
- (dhv) — detailhandel volumineus
- (ew) — ecologische waarde
- (k) — kantoor
- (mc) — motorcrossterrein
- (o) — ontsluiting
- (sb-2-5.1) — specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 2 tot en met categorie 5.1
- (sb-2-5.2) — specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 2 tot en met categorie 5.2
- (sb-3.1-5.2) — specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2
- (sb-3.2-5.1) — specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 5.1
- (sb-3.2-5.2) — specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 5.2
- (sb-bf) — specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek
- (sb-bmc) — specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale
- (sb-bwb) — specifieke vorm van bedrijf - betonwarenbedrijf
- (sb-ct) — specifieke vorm van bedrijf - containerterminal
- (sb-gos) — specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation
- (sb-gp) — specifieke vorm van bedrijf - gipsproducten
- (sb-ijb) — specifieke vorm van bedrijf - ijsbaan
- (sb-klw) — specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel
- (sb-mas) — specifieke vorm van bedrijf - metaal- en autoshredder
- (sb-oeob) — specifieke vorm van bedrijf - op- en overslagbedrijf
- (sb-pb) — specifieke vorm van bedrijf - puinbreker
- (sb-rcb) — specifieke vorm van bedrijf - recyclebedrijf

Functieaanduidingen

- (sb-rwzi) — specifieke vorm van bedrijf - rioolwaterzuiveringsinstallatie
- (sb-vmma) — specifieke vorm van bedrijf - verkoop motorbrandstoffen met aardgas
- (sbt-kb) — specifieke vorm van bedrijventerrein - kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw
- (sgd-1) — specifieke vorm van gemengd - gemengd - 1
- (sh-1) — specifieke vorm van horeca - 1
- (sh-ho) — specifieke vorm van horeca - hotel
- (sk-1) — specifieke vorm van kantoor - 1
- (sp) — spoorweg
- (s) — sport
- (vml) — verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
- (vm) — verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

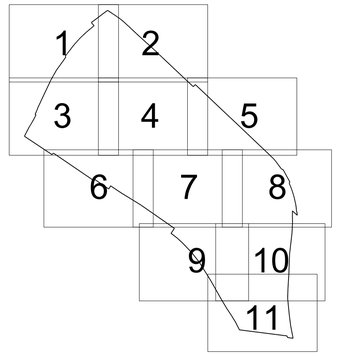
- [sba-1] — specifieke bouwaanduiding - 1

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- 15 — maximale bouwhoogte (m)
- 80% — maximum bebouwingspercentage (%)
- 2 — maximum aantal bouwlagen
- 3 / 100% — maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren

- G — hartlijn leiding - gas
- H — hartlijn leiding - hoogspanning
- HV — hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- R — hartlijn leiding - riool



Bestemmingsplan
Lage weide
Legenda

BLAD 12

Hierbij horen de regels van bestemmingsplan Lage Welde

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
kadernota / SPVE	fase 1		beroep	fase 5	
voorontwerp	fase 2	18-10-2011	onherroepelijk	fase 6	
ontwerp	fase 3	04-02-2014	beheer / archief	fase 6	
vaststelling	fase 4	29-11-2018			

Identificatie (idn) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.dgn	
ordernummer	
wijk	01-West
projektnaam(dir)	Lage Welde
subdirectory	NL.IMRO.0344...
schaal	1: 1000
pentabel	256.tbl
datum	18-12-2023
datum	

StadsOntwikkeling — Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / StadsOntwikkeling / Ravellaan 1 / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2864802

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:

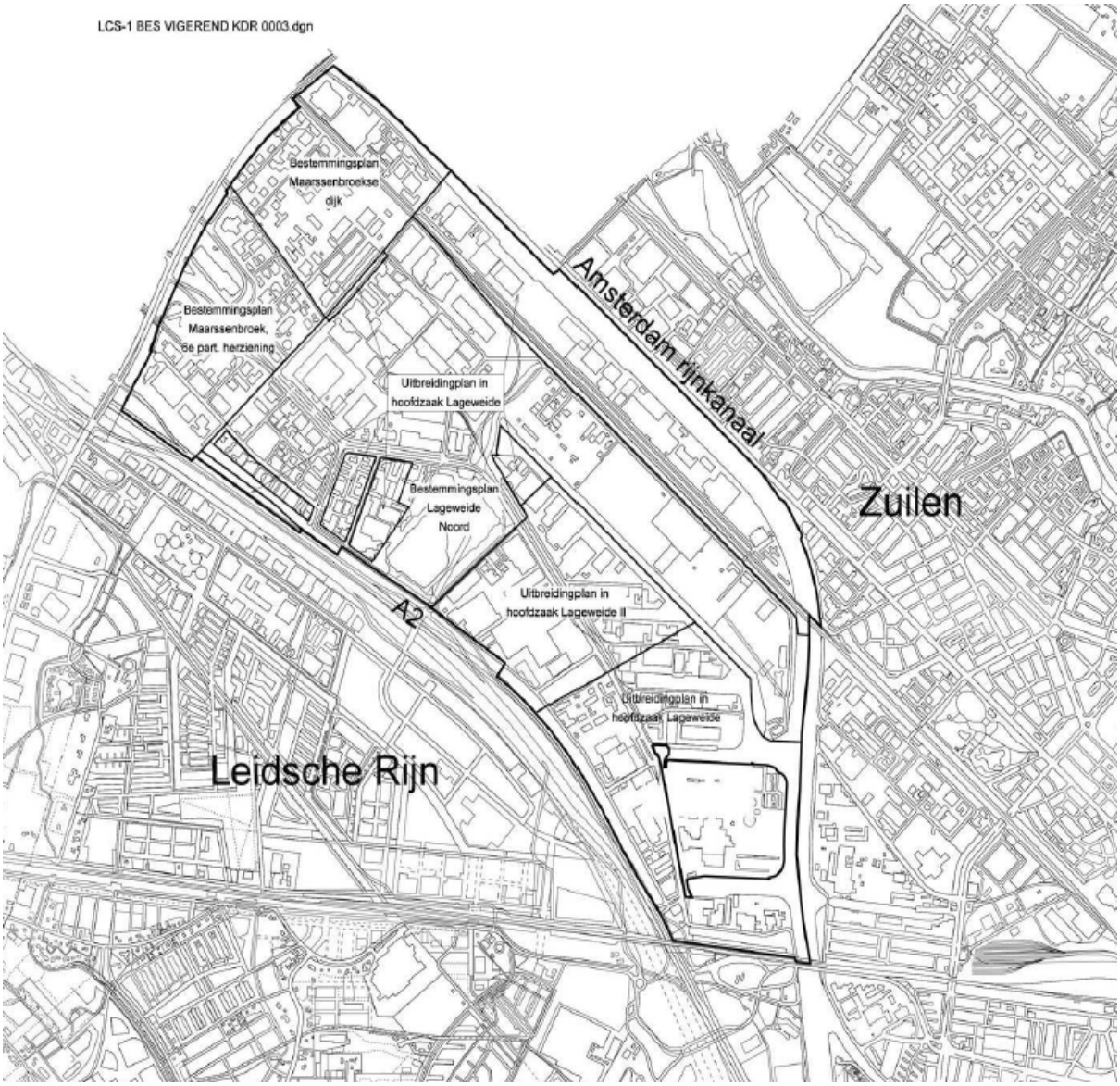
- aan de noordkant de Zuilense ring;
- aan de noord- en oostkant het Amsterdamrijnkanaal;
- aan de zuidkant de autosnelweg A2.

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).

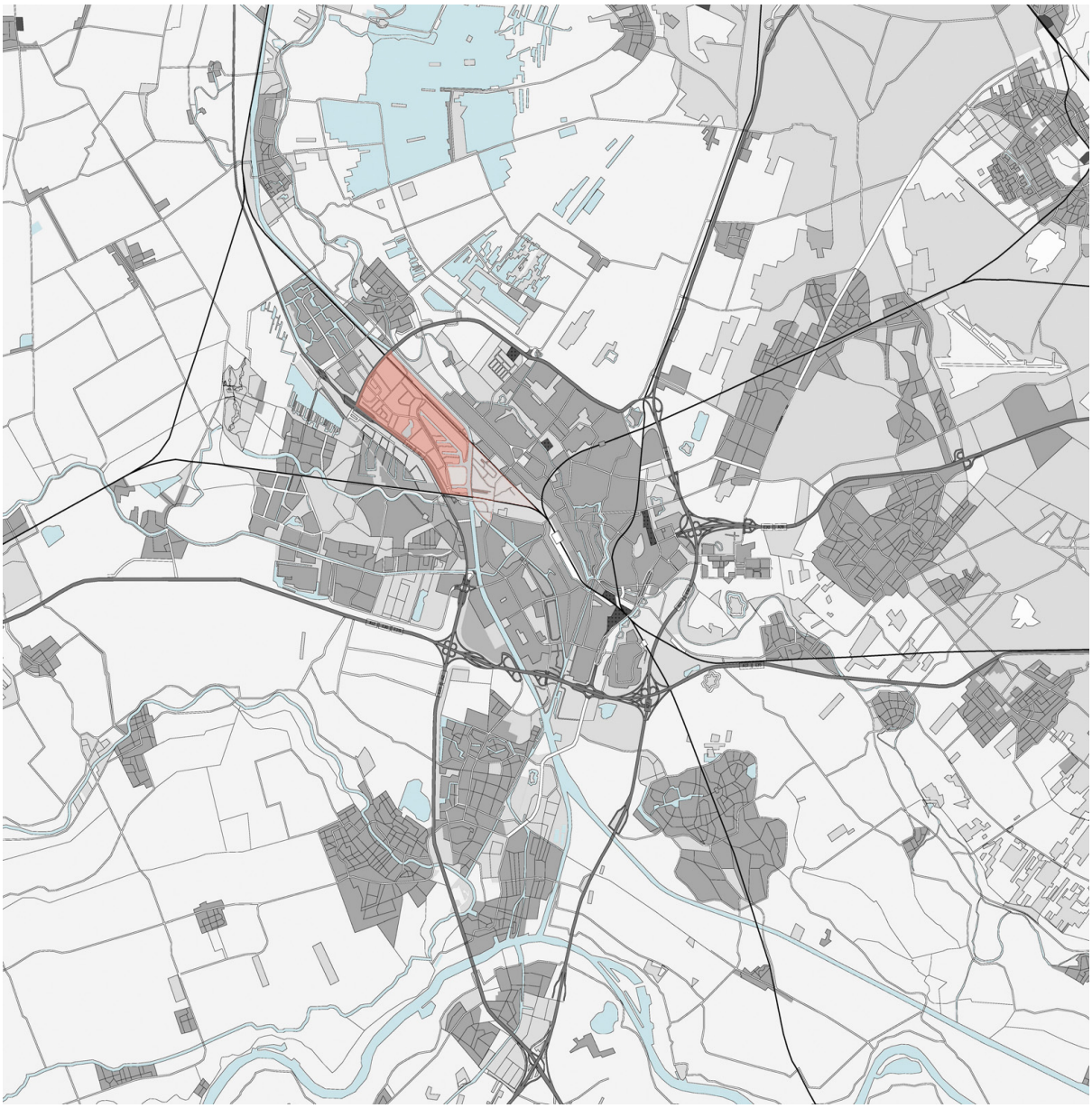
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

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.

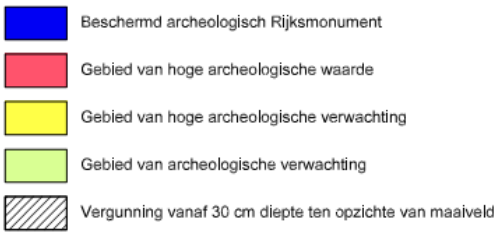
3.3.4 Archeologische waarden

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

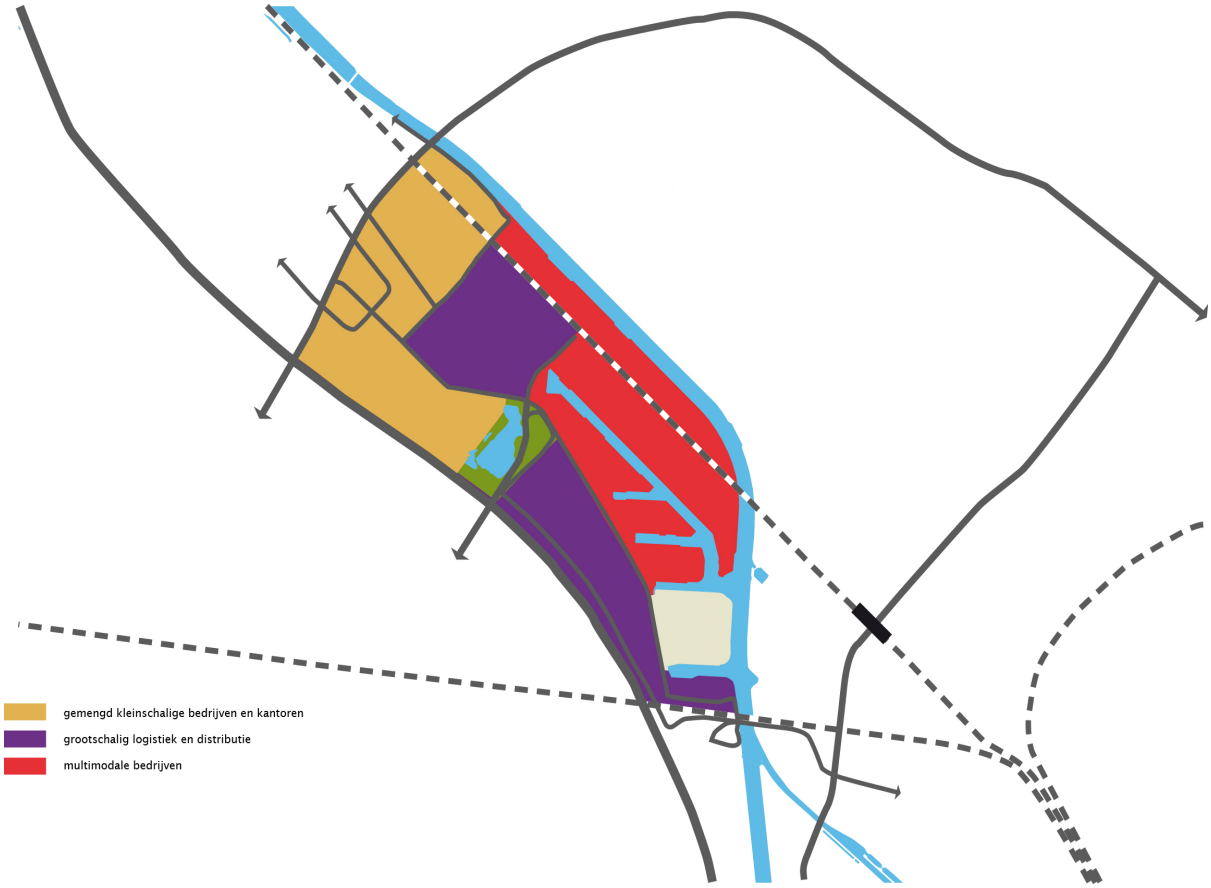
Het plangebied is gelegen aan de noordwestkant van Utrecht in de wijk West en betreft Lage Weide. Het gebied is het grootste industriële gebied van de provincie Utrecht, dat zich in verschillende fasen vanuit het centrum van Utrecht noordwestelijk toe ontwikkeld heeft. In het noordwesten sluit het plangebied 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;

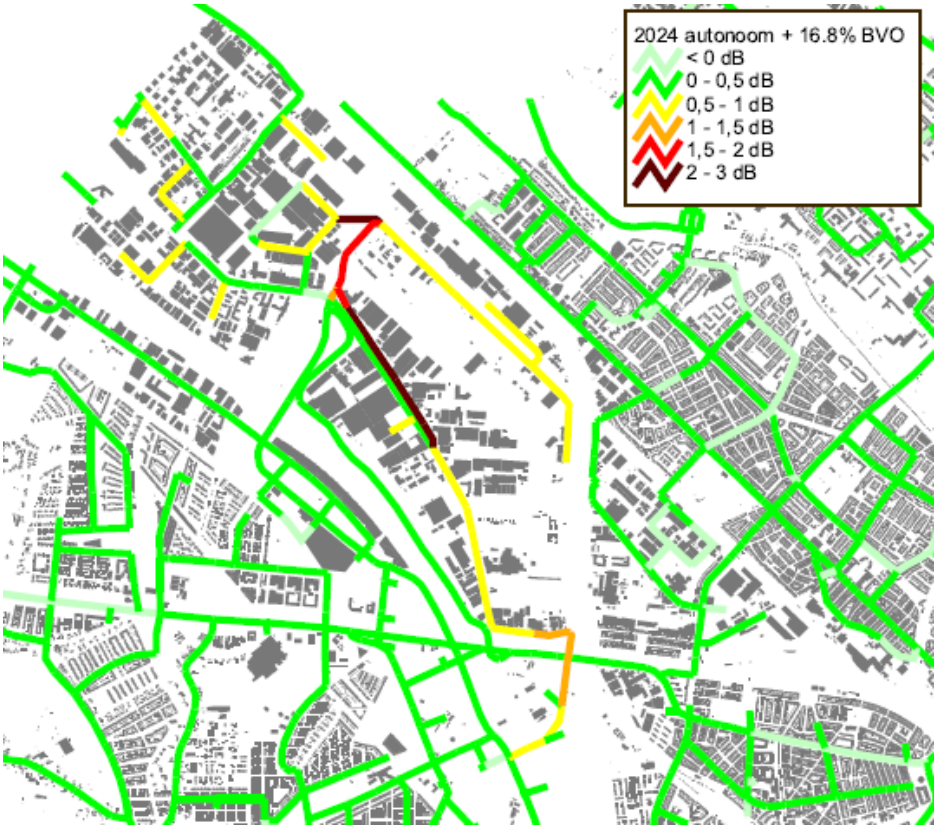
Aangezien zich binnen het plangebied geen woonerven en vrijwel geen 30 km/h-wegen bevinden, zijn bijna alle wegen gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. De zonebreedte van een gezoneerde weg is afhankelijk van de ligging en het aantal rijstroken.

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

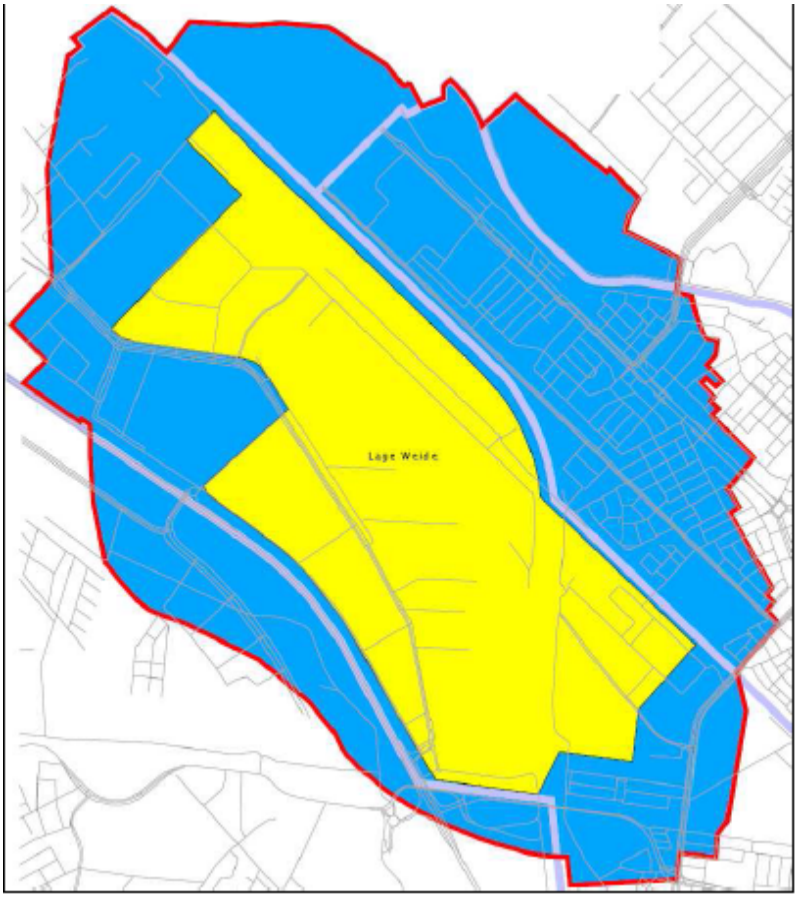
Algemeen

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.

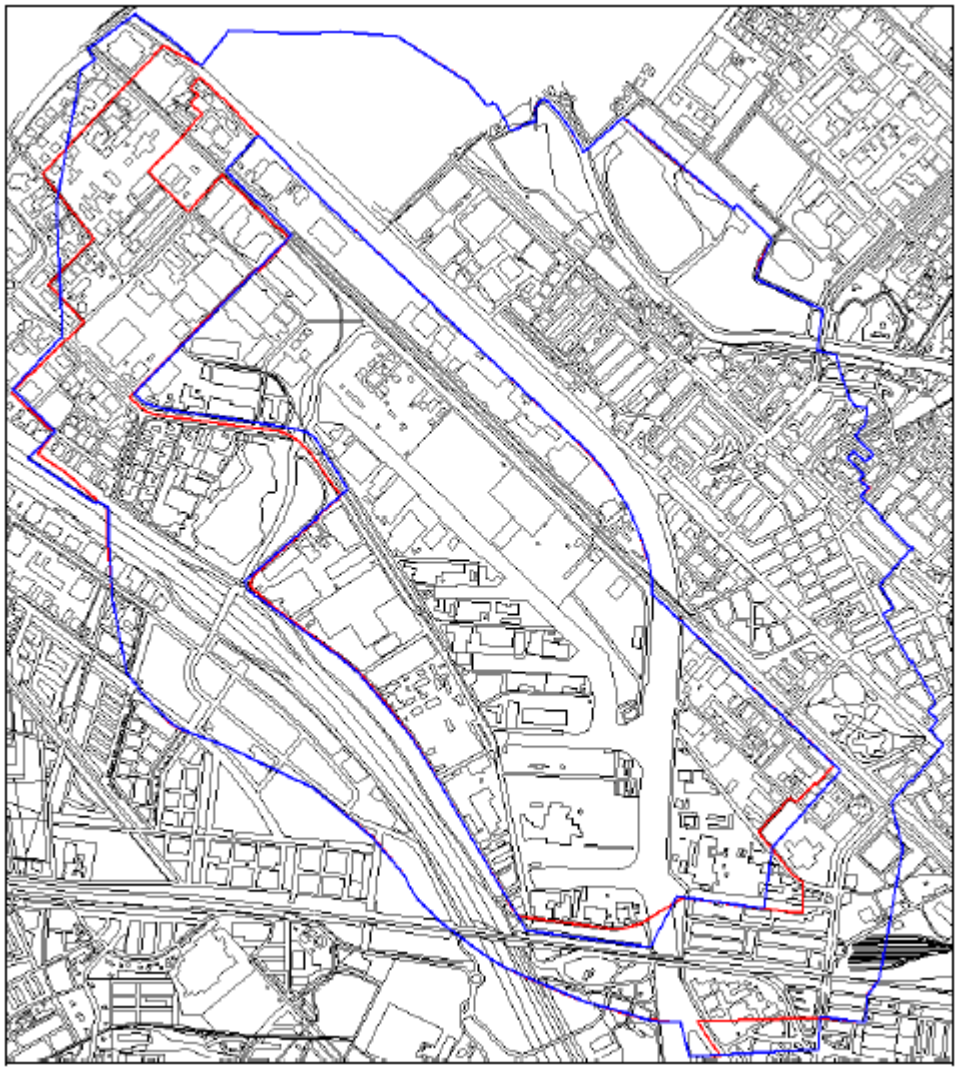
- Kleine correcties zonegrens

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

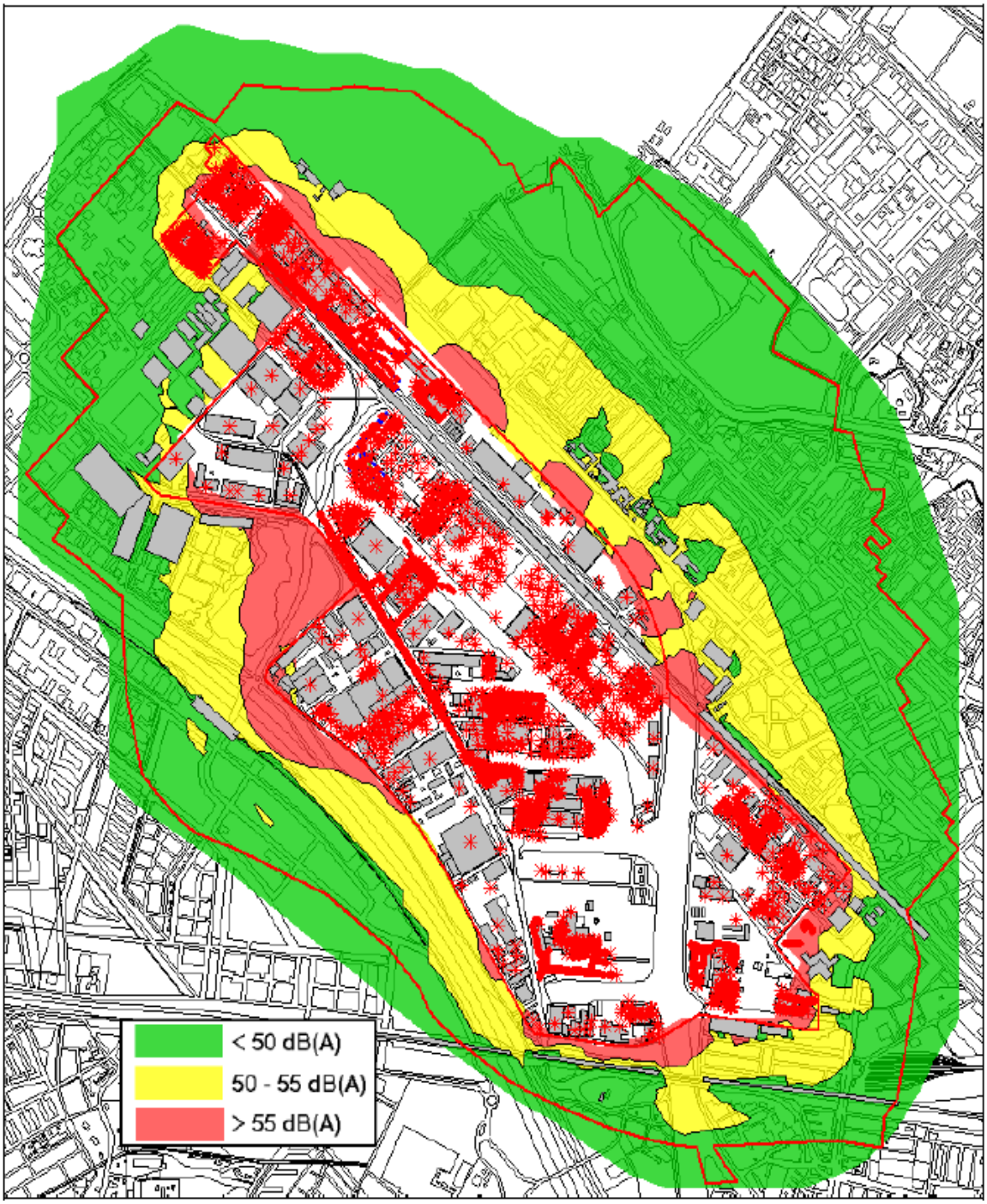
Uit berekeningen is gebleken dat ter plaatse van een klein aantal woningen in de Schepenbuurt niet wordt voldaan aan de maximale toelaatbare geluidsbelasting zoals die is vastgelegd in het MTG-besluit na afronding van de saneringsoperatie. Voor vier woningen aan de Fregatstraat (huisnummer 181-187) ligt 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:

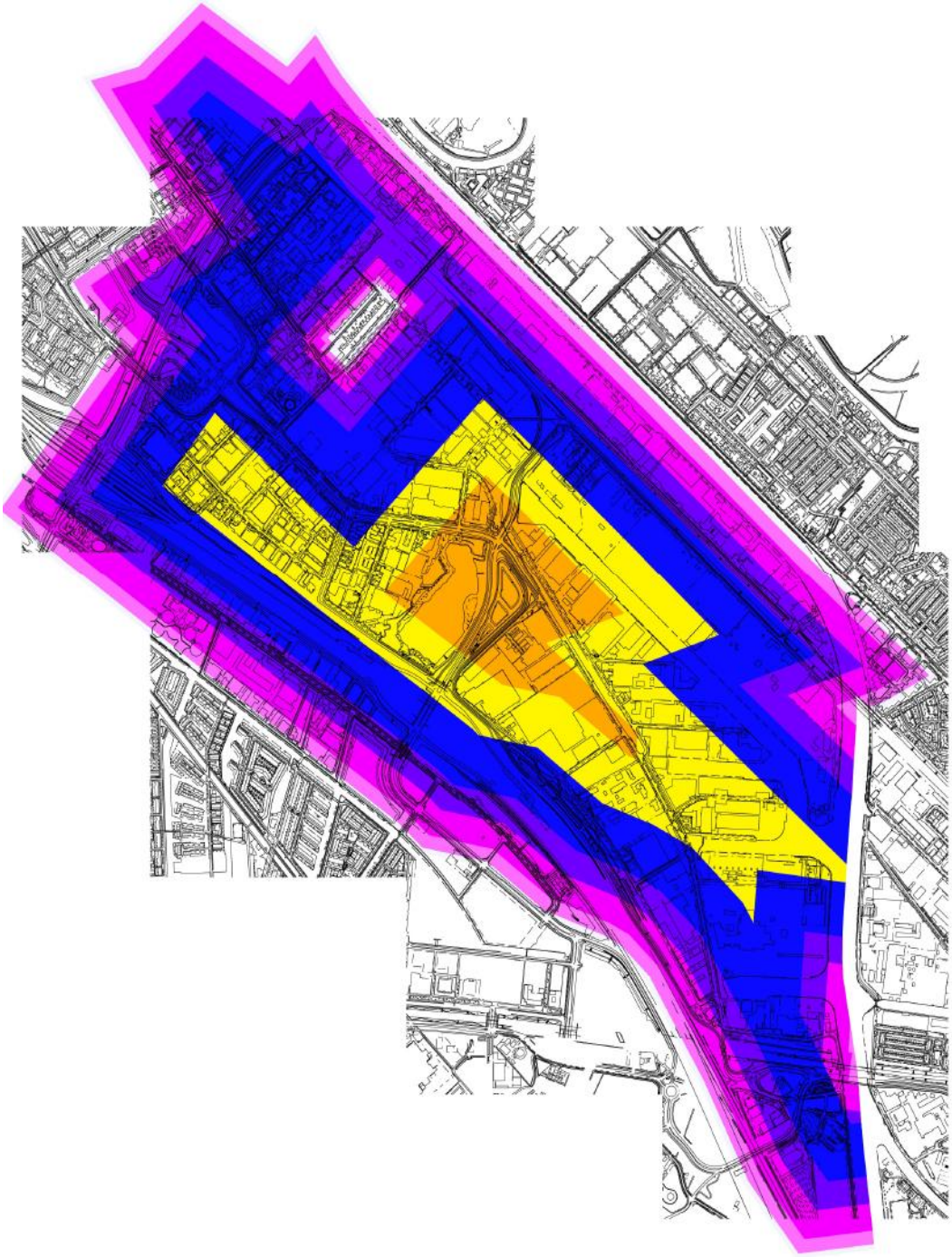
- Schepenbuurt;
- Spinozaplantsoen;
- Zuilen (behalve het Zuilense deel van de Amsterdamsestraatweg);
- de woonwijken in Maarssen (met Maarssenbroek en Op Buuren)
- Terwijde en
- het ziekenhuis in Wetering-Zuid aan de overzijde van de A2.

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).

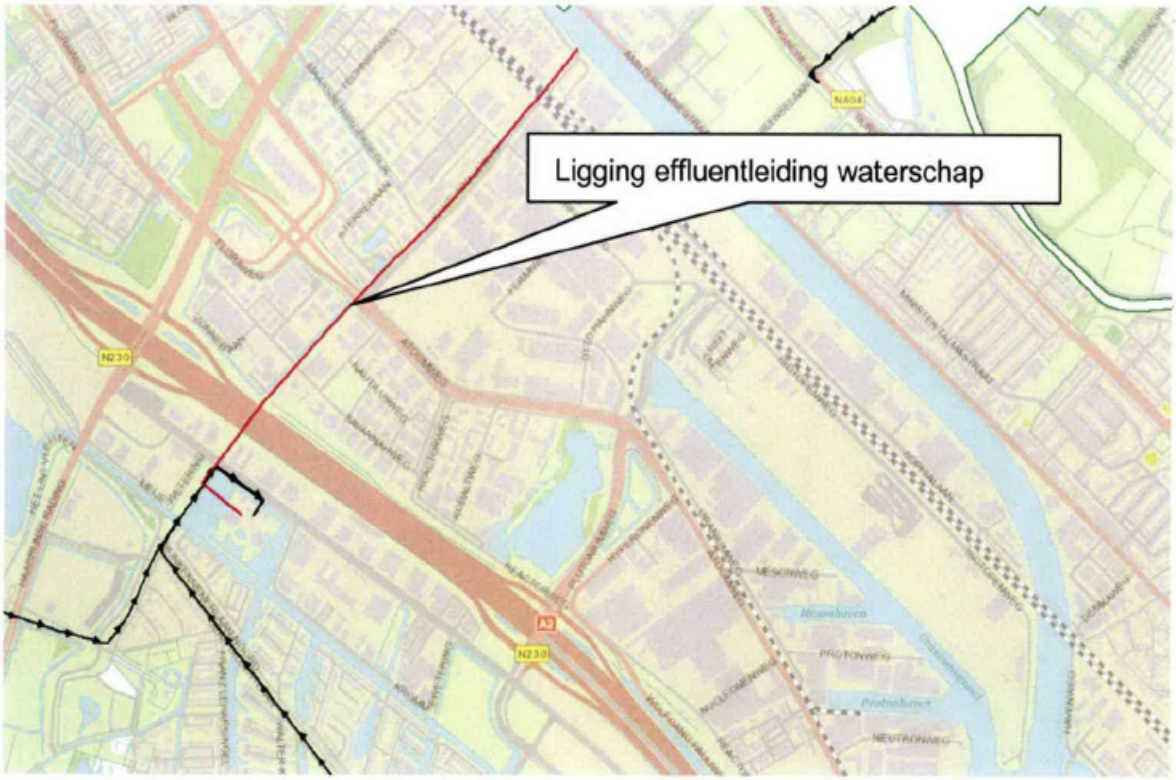
Dit is een groot gebied, maar dat wil niet zeggen dat er binnen dit hele gebied niets mogelijk is, maar alleen dat er binnen dit gebied invloed kan zijn van nieuwe ontwikkelingen op de waterkering en Rijkswaterstaat hier mogelijk randvoorwaarden aan stelt.

4.12 Kabels, leidingenen straalpaden

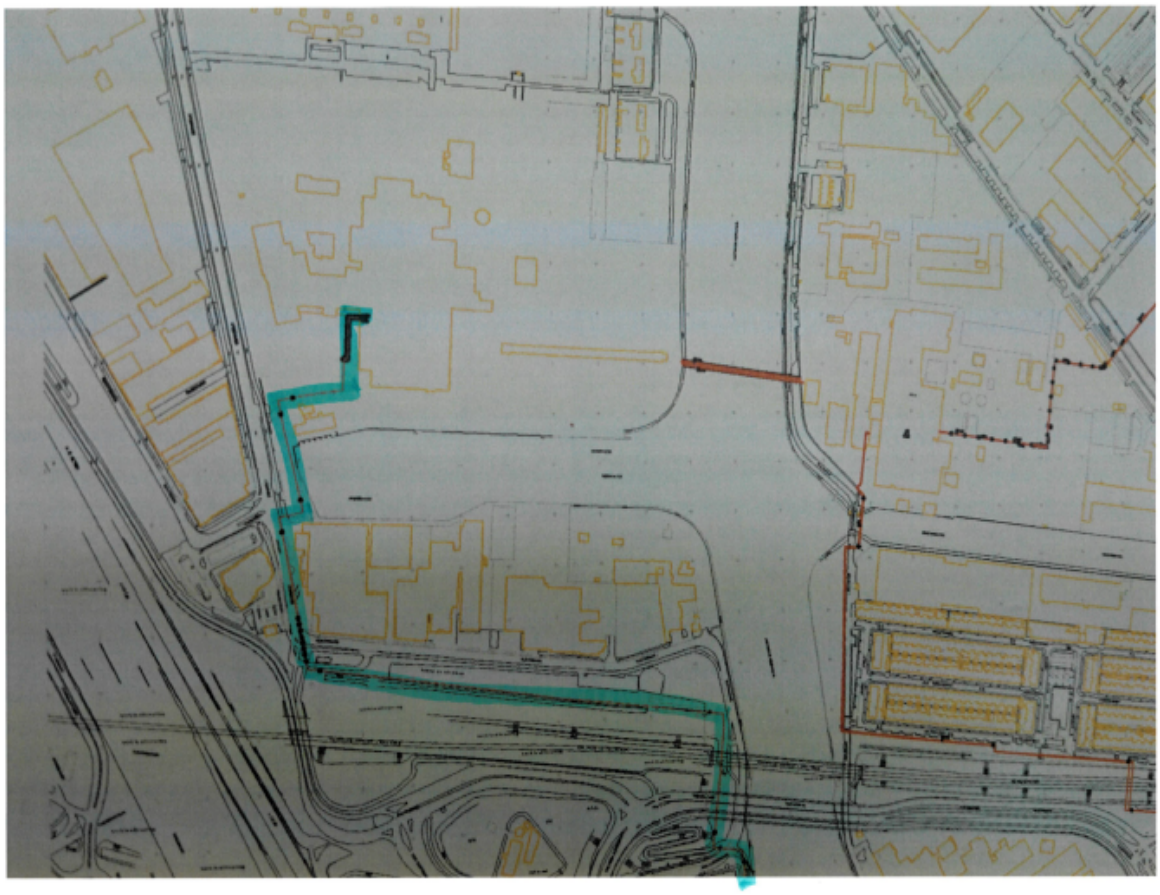
In het plangebied is een aantal regionale aardgastransportleidingen aanwezig. Voor regionale aardgastransportleidingen geldt dat deze een belemmerde strook hebben van 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leidingen. Bij planologische ontwikkelingen geldt dat rekening gehouden moet worden met 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

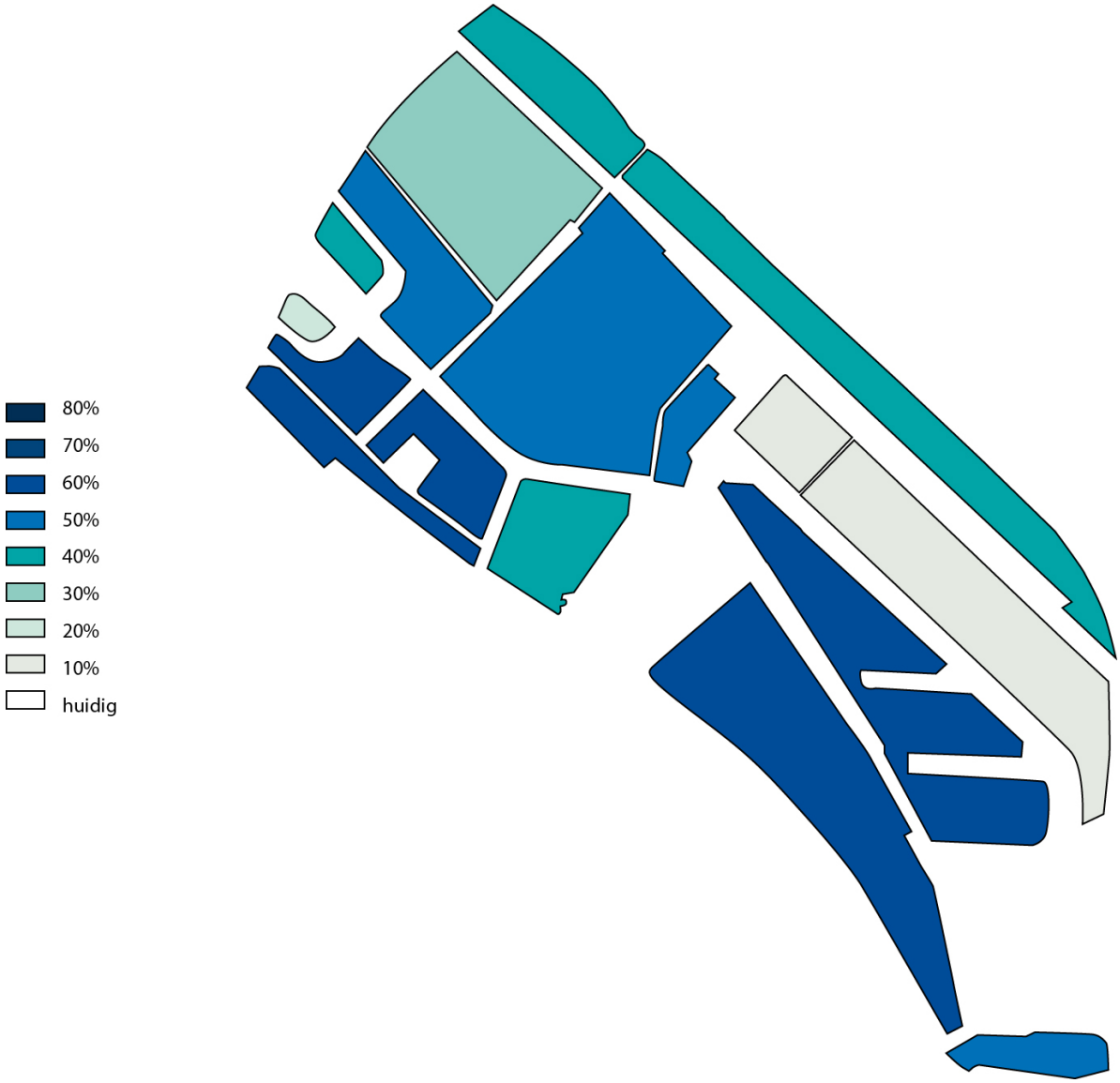
Het bestemmingsplan Lage Weide is niet alleen een actualiseringsplan, maar is daarnaast toekomstgericht en speelt in op de wensen van gebruikers en omwonenden van het plangebied. Dat het plan toekomstgericht is blijkt uit onderstaande aspecten die worden toegelicht. De juridische vertaling die hieruit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

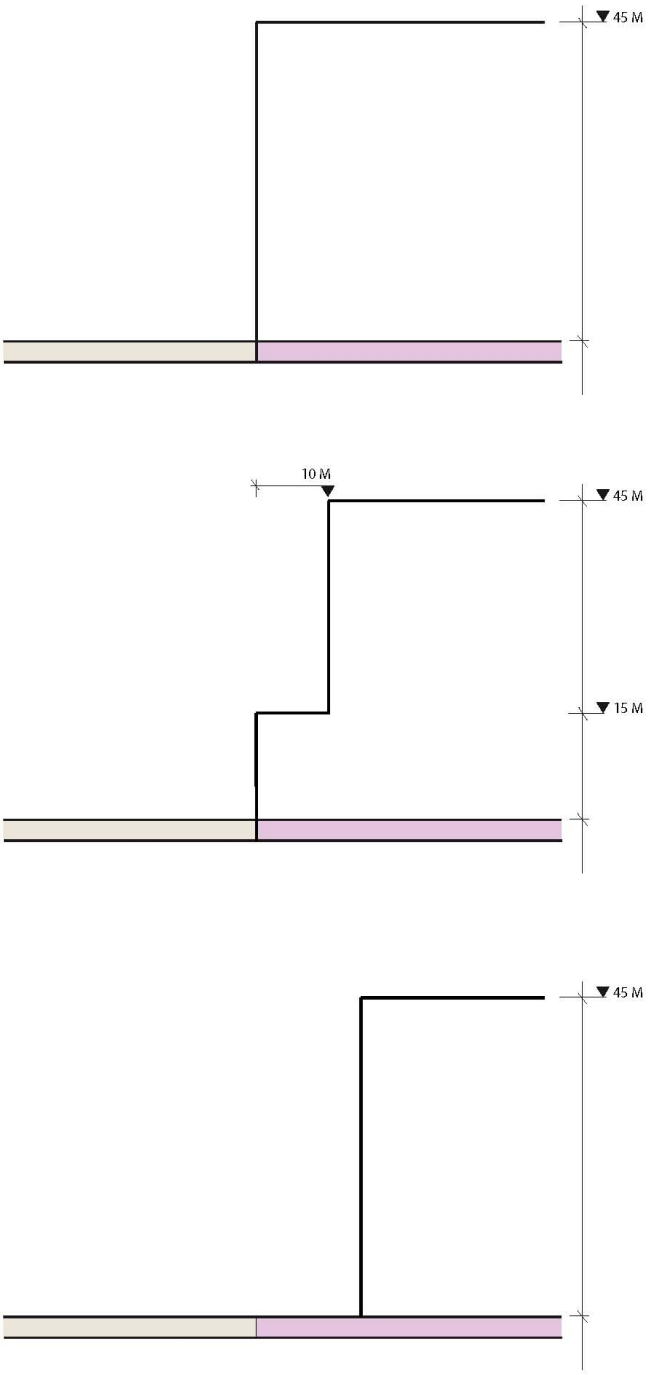
4. Het gebied tussen het Amsterdam Rijnkanaal en het spoor is de zichtbare rand van Lage Weide naar Zuilen toe. Hier is een bomenrij langs het kanaal beeldbepalend. De bomenrij is een karakteristiek element dat bij het kanaal hoort en tegelijkertijd de bedrijfsbebouwing visueel afschermt. De bebouwingsmogelijkheden 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:

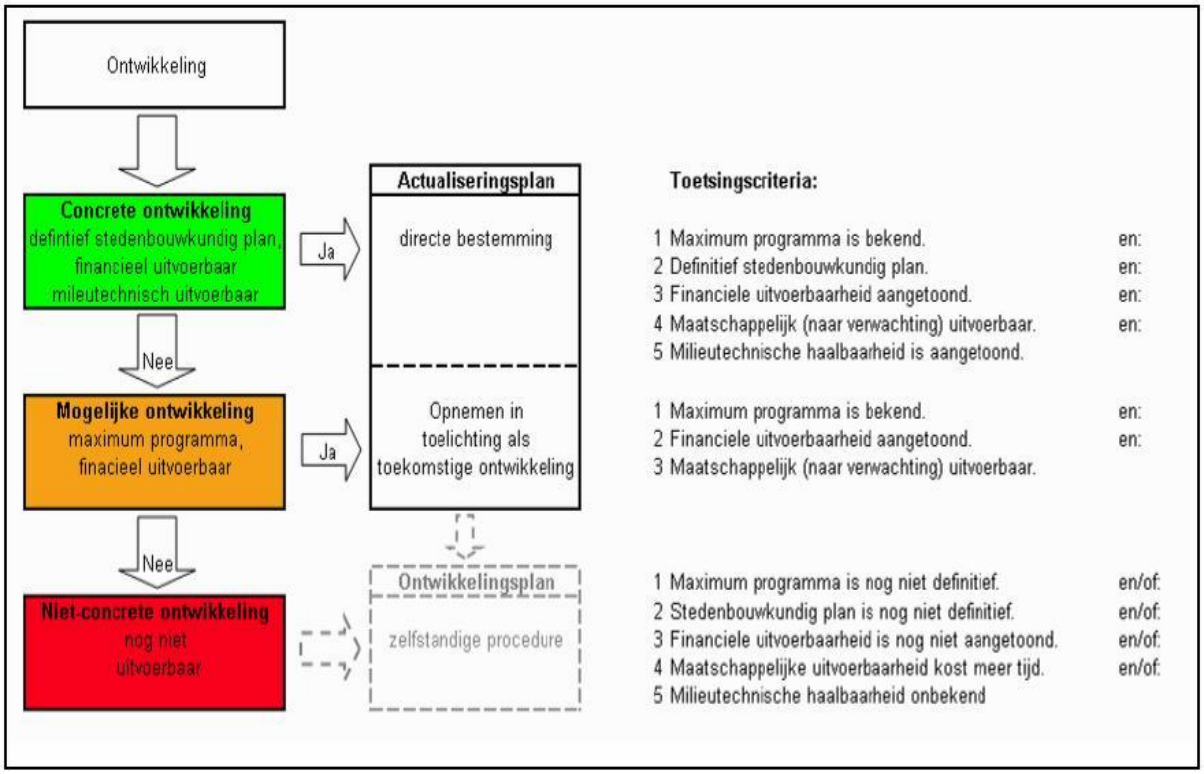
a. het afhaalpunt is gevestigd bij een bedrijf dat opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit heeft;
b. het afhaalpunt maximaal 50 m^2 bedraagt;
c. een showroom niet is toegestaan;
d. geen sprake is van onevenredige gevolgen voor de omgeving, in de vorm van verkeers- of parkeeroverlast.

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

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan

Lage Weide

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling

Lage Weide

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**11**
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	**Bedrijventerrein**	**12**
Artikel 4	**Groen**	**17**
Artikel 5	**Horeca**	**18**
Artikel 6	**Kantoor**	**18**
Artikel 7	**Verkeer**	**19**
Artikel 8	**Verkeer - Railverkeer**	**19**
Artikel 9	**Verkeer - Verblijfsgebied**	**20**
Artikel 10	**Water**	**20**
Artikel 11	**Wonen**	**21**
Artikel 12	**Leiding**	**22**
Artikel 13	**Leiding - Gas**	**23**
Artikel 14	**Leiding - Hoogspanning**	**24**
Artikel 15	**Leiding - Hoogspanningsverbinding**	**24**
Artikel 16	**Leiding - Riool**	**25**
Artikel 17	**Waarde - Archeologie**	**26**
Artikel 18	**Waterstaat - Waterkering**	**26**
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 19	**Anti-dubbeltelregel**	**27**
Artikel 20	**Algemene bouwregels**	**27**
Artikel 21	**Algemene gebruiksregels**	**27**
Artikel 22	**Algemene regel m.b.t. parkeergelegenheid**	**27**
Artikel 23	**Algemene aanduidingsregels**	**27**
Artikel 24	**Algemene afwijkingsregels**	**28**
Artikel 25	**Algemene wijzigingsregels**	**28**
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	30
Artikel 26	**Overgangsrecht**	**30**
Artikel 27	**Slotregel**	**30**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf:

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is;
hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam-)prostitutiebedrijf; hieronder wordt wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.5 aanvaardbare cumulatieve geurbelasting:

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

1.6 achtererfgebied:

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.

1.7 additionele horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij een hoofdfunctie, niet zijnde horeca, waarbij de additionele horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.

1.8 afhaalzaak:

een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

1.9 (internet)afhaalpunt:

een locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

1.10 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 antennedrager:

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.12 atelier:

werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingspercentage:

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.15 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs-)woning.

1.16 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.17 bedrijfsruimte:

een gebouw of ruimte waar hoofdzakelijk:

a. fysieke goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd, getest, hersteld, opgeslagen of gedistribueerd;
b. bevoorrading van materiaal voor de buitendienst;
c. laboratorium, chemisch of natuurkundig/technisch, cleanrooms;
d. studio/atelierruimte zonder bureau-/vergaderopstelling waar fysieke producten worden ontworpen en vervaardigd;
e. showroomruimte waarin fysieke producten worden getoond ten behoeve van een zakelijke presentatie, niet toegankelijk voor consumenten;
f. technische training en praktijkopleiding in een technische omgeving/werkplaats, onderdeel van en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering;
g. data-opslag ten behoeve van externe organisaties;
h. opslag van archieven ten behoeve van externe organisaties;
i. buitenopslag van produktiematerialen.

1.18 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, met uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen.

1.19 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.20 belhuis:

een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.21 bestaand:

a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik;daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan:
   1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
   2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.22 bestaande brutovloeroppervlakte, kapvorm, afdekking:

de brutovloeroppervlakte, kapvorm, afdekking zoals die is of rechtens mag zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels daarbij bijbehorende bijlagen.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 Bevi-inrichting:

een bedrijf als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.27 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.28 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kap en/of bijzondere bouwlaag.

1.31 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.32 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.33 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.34 brutovloeroppervlak:

de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

1.35 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik, als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.36 cumulatieve geurbelasting van H=-1:

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

1.37 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.38 dakopbouw:

een ondergeschikt bouwonderdeel op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuizen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

1.39 detailhandel in volumineuze goederen:

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

a. detailhandel in goederen, als auto's, boten, motoren, caravans, tenten en kampeerartikelen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
b. detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
c. detailhandel in artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare artikelen;
d. brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen.

1.40 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; hieronder worden niet verstaan afhaalzaken. Hieronder worden mede verstaan webwinkels waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom.

1.41 dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan belhuizen.

1.42 erfzone:

de zone van 4 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw op het achtererfgebied.

1.43 evenementen:

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten.

1.44 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.45 geurrelevante bedrijven:

alle bedrijven met uitzondering van niet-geurrelevante bedrijven.

1.46 groepsschuilplaats:

een op zich zelf staande betonnen verdedigingsstelling, deel uitmakende van de Hollandse Waterlinie, dienende als schuilplaats voor militairen.

1.47 hedonisch gewogen geurbelasting:

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

1.48 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.49 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.50 hotel:

een specifieke vorm van horeca, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.51 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing en/of het onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel.

1.52 industrieterrein:

terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

1.53 kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw:

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 zelfstandige kantoorunits waarbij elke kantoorunit niet groter mag zijn dan 250 m^2 bedrijfsvloeroppervlak.

1.54 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.55 kantoorruimte:

een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met vergaderruimten; de werkzaamheden zijn onder meer:

a. administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
b. commerciële, creatieve en technische bureaugebonden werkzaamheden, inclusief callcenter, desktop-publishing en softwareproductie;
c. werkzaamheden aan desktop, laptop, CAD-CAM-apparatuur;
d. zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen en presentaties, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
e. entree en receptiehal;
f. interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie;
g. functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte, worden beschouwd als onderdeel van de kantoorruimte.

1.56 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.57 kelder:

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het (straat-)peil is gelegen.

1.58 Lijst van Bedrijfsactiviteiten:

de 3 die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.59 Lijst van Bedrijven functiemenging:

de 1 die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende omgeving waar sprake is van menging van woon- en andere functies.

1.60 Lijst van Horeca-activiteiten:

de 4 die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.61 Lijst van Niet-geurrelevante bedrijven:

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

1.62 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.63 nieuw geurrelevant bedrijf:

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

1.64 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van boven- of ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.65 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.66 overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting:

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

1.67 peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.68 plaatsgebonden risico:

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.

1.69 plan:

het bestemmingsplan Lage Weide met identificatienummer NL.IMRO.0344. BPLAGEWEIDE-VA03 van de gemeente Utrecht.

1.70 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.71 (raam-)prostitutiebedrijf:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin prostitutie plaatsvindt, bij een raamprostitutiebedrijf voorzien van één of meer vitrines. Hieronder vallen ook erotische massagesalons en prostitutiehotels.

1.72 recyclebedrijf:

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

1.73 seksinrichting:

hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.74 silo:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde uitsluitend ten behoeve van opslagdoeleinden.

1.75 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende (een gedeelte van) het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatie.

1.76 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.77 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.78 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.79 voorgevelrooilijn:

de lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied (zoals de weg, openbaar groen of water) gekeerde voorgevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.80 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een niet aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak, dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden.

1.81 webwinkel:

een bedrijfsruimte bestemd voor de distributie van goederen die door particulieren via een website zijn besteld en betaald en die ter plaatse ter verzending worden aangeboden. Er is bij deze bedrijfsruimte geen sprake van een afhaalpunt voor particulieren en van een showroom.

1.82 Wgh- inrichtingen:

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

1.83 zelfstandig kantoor:

een kantoor dat niet ondergeschikt is aan en niet samenhangt met andere, ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.

1.84 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven en activiteiten, waar dit specifiek is aangeduid uitsluitend voor:

bedrijven uit de in bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten genoemde categorieën:	ter plaatse van de aanduiding:
1 tot en met 3.1	'bedrijf tot en met categorie 3.1'
1 tot en met 3.2	'bedrijf tot en met categorie 3.2'
1 tot en met 4.1	'bedrijf tot en met categorie 4.1'
1 tot en met 4.2	'bedrijf tot en met categorie 4.2'
1 tot en met 5.1	'bedrijf tot en met categorie 5.1'
1 tot en met 5.2	'bedrijf tot en met categorie 5.2'
2 tot en met 5.1	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 2 tot en met categorie 5.1'
2 tot en met 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 2 tot en met categorie 5.2'
3.1 tot en met 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2'
3.2 tot en met 5.1	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 5.1'
3.2 tot en met 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 5.2'

b. in aanvulling op het bepaalde onder a, tevens voor bedrijven en activiteiten die hierna zijn aangegeven:

bedrijven:	ter plaatse van de aanduiding:
atelier	'atelier'
kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw	'specifieke vorm van bedrijventerrein-kantoor-en bedrijfsverzamelgebouw'
detailhandel in volumineuze goederen	'detailhandel volumineus'
recyclebedrijf behorend tot maximaal milieucategorie 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - recyclebedrijf'
betonmortelcentrale behorend tot maximaal milieucategorie 4.2	'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale'
sport, recreatie, ontspanning en vermaak alsmede voor bedrijfsevenementen met horeca-activiteiten behorend tot categorie B en/of D1, D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten	'specifieke vorm van gemengd - gemengd - 1'
motorcrossterrein	'motorcrossterrein'
verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg	'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'
verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg	'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'
verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitsluitend aardgas	'specifieke vorm van bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen aardgas'
gasontvangststation	'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation'
kantoorunits met een maximale oppervlakte van 250 m^2 per unit	'specifieke vorm van kantoor-1'
horeca behorend tot de categorie B of D zoals opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten uitsluitend op de begane grond	'specifieke vorm van horeca-1'
sportvoorzieningen	'sport'
RWZI met SBI code 9001 A1 waarbij geldt dat maximaal het via de riolering ter plaatse aangeboden hoeveelheid water mag worden verwerkt	' specifieke vorm van bedrijf - rioolwaterzuiveringsinstallatie'
een kringloopwinkel behorend bij een re-integratiebedrijf tot een maximum van 2000 m^2 verkoopvloeroppervlak	'specifieke vorm van bedrijf- kringloopwinkel'
het vervaardigen van en bewerken van producten van beton behorend tot maximaal milieucategorie 4.2	'specifieke vorm van bedrijf- betonfabriek'

het puinbreken en het reinigen van afvalstoffen zoals verontreinigd grond en afvoeren ervan behorend tot maximaal 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - puinbreker'
een bedrijf waar producten van gips worden vervaardigd behorend tot maximaal milieucategorie 4.2	'specifieke vorm van bedrijf - gipsproducten'
een bedrijf dat metalen en schroot verwerkt met behulp van een schrootschaar behorend tot maximaal milieucategorie 5.1	'specifieke vorm van bedrijf - metaal-en autoshredder'
een bedrijf voor de op- en overslag van containers behorend tot maximaal milieucategorie 4.2	'specifieke vorm van bedrijf - containerterminal'
de bestaande ijsbaan, in bestaande omvang en functie, met de daarbij behorende opslag	'specifieke vorm van bedrijf - ijsbaan'
een betonmortelcentrale en/of betonwarenbedrijf behorend tot maximaal milieucategorie 5.2	'specifieke vorm van bedrijf- betonwarenbedrijf'
een bedrijf waar grond en bouwstoffen worden op- en overgeslagen, behorend tot maximaal milieucategorie 4.1	specifieke vorm van bedrijf - op- en overslagbedrijf

c. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte onder de volgende voorwaarden:
   1. voor reeds bestaande gebouwen waarin de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte reeds 50-50% is, geldt dat per bedrijf een maximum van 50% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte mag worden gebruikt;
   2. voor nieuwbouw geldt voor bedrijven tot 500 m² brutovloeroppervlakte een maximum van 50 % van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte en minimaal 50% voor bedrijfsruimte;
   3. voor overige nieuwbouw, inclusief uitbreidingen, geldt dat minimaal 70% van de brutovloeroppervlakte gebruikt moet worden voor bedrijfsruimte en niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte mag bedragen, doch ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', met een maximum van 1500 m²;
   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 en worden gewijzigd voor zover het deel bedrijfsruimte wordt vergroot.

d. zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte van het gebouw dat een kantooraanduiding heeft, met dien verstande dat de maximale omvang van de zelfstandige kantoorfunctie voor Uraniumweg 27 ten hoogste 1.700m^2 bvo bedraagt;
e. ten hoogste één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
f. ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg', een spoorweg met bijbehorende voorzieningen als onderdeel van één of meer van de ter plaatse aanwezige bedrijven, spoorwegemplacement daaronder niet begrepen;
g. parkeervoorzieningen;
h. webwinkels;
i. de daarbij behorende verkeers-, en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. de inhoud van een bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 3.1 onder e. mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;
d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;
e. het bestaande aantal vierkante meters brutovloeroppervlak mag van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c. en d.;
f. het bepaalde onder d. voor wat betreft de bouwhoogte geldt niet voor schoorstenen die op een dak van een gebouw worden gebouwd;

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' mag, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder d., de genoemde bouwhoogte worden verhoogd tot maximaal 45 meter onder de voorwaarden dat:
   1. de verhoging van de bouwhoogte tot maximaal 45 meter slechts mogelijk is voor maximaal 50% van het onder c. genoemde toegestane bebouwingspercentage, en;
   2. het gedeelte van het gebouw waarvan de bouwhoogte wordt verhoogd tot maximaal 45 meter moet minimaal op 20 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gesitueerd;
h. het realiseren van een gebouw ter plaatse van bestaand bij het betreffende bedrijf behorende bedrijfsoppervlak aan buitenopslag en/of - productie, wordt niet aangemerkt als een toevoeging van bruto vloeroppervlak zoals genoemd onder sub e, mits:
   1. het gebouw uitsluitend bedoeld is voor het overbouwen van de buitenopslag in 1 bouwlaag;
   2. de bebouwing een positieve bijdrage levert aan een efficiënt productieproces of een positieve bijdrage levert aan de milieuhygiënische uitstraling van het bedrijf;
   3. voldaan wordt aan sub c en d.
i. bestaande bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a. t/m h, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting

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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning hoger percentage kantoorruimte

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder c, voor zover betreft het percentage van 30% brutovloeroppervlak, ten behoeve van het bouwen en gebruiken van een in dat lid onder c onder 3 bedoelde kantoorruimte:

a. mits per geval de behoefte aan zodanige kantoorruimte is aangetoond;
b. tot per bedrijf een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 50% van de totale brutovloeroppervlakte voor het gebruik als kantoorruimte, doch ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', met een maximum van 1500 m².

3.4.2 Relatie met algemene afwijkingsbevoegdheid

Artikel 24, onder a., is niet van toepassing op de maatvoering van de gronden die gebruikt mogen worden als zelfstandig kantoor als bedoeld in lid 3.1, onder d.

3.4.3 Omgevingsvergunning silo's en vergelijkbare installaties

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

3.4.4 Omgevingsvergunning extra vierkante meters brutovloeroppervlak

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. Wgh-inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan op het industrieterrein als omschreven in artikel 1, lid 1.52, ter plaatse van de aanduiding 'Overig-industrieterreinzone';
b. nieuwe geurrelevante bedrijven zijn niet toegestaan;
c. Bevi-inrichtingen, behoudens bestaande ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', zijn niet toegestaan;
d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
e. oprichting, uitbreiding en wijziging van inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning aspect 'geur'

a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder b en een nieuw geurrelevant bedrijf toestaan, mits daarmee geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt.
b. Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan de Beleidsregel geur bestemmingsplan Lage Weide. Als deze beleidsregel wordt gewijzigd, wordt die wijziging in acht genomen;
c. De in sub a bedoelde geurruimte wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt de extra geurruimte als definitief toegevoegd beschouwd. Bij een onherroepelijke weigering van de omgevingsvergunning vervalt de reservering;
d. In het geurzonemodel worden vergunde nieuwe en gewijzigde geurrelevante bedrijven en meldingen van beëindiging van geurrelevante bedrijfsactiviteiten bijgehouden, zodat een actueel beeld blijft bestaan van de toebedeling van de beschikbare geurruimte. Op verzoek wordt inzicht gegeven in de voor een nieuw geurrelevant bedrijf beschikbare geurruimte. Hiertoe wordt een bestand met de actuele berekende cumulatieve geurbelasting op de zonetoetspunten ter beschikking gesteld.

3.6.2 Omgevingsvergunning ander soort bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

a. om bedrijven toe te laten in één of twee categorieën hoger of lager dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke

werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden gelijk te zijn aan de in lid 3.1 genoemde categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

b. door bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.6.3 Omgevingsvergunning Bevi- inrichtingen

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

a. per geval van de betreffende Bevi-inrichting de 10^{-6}-contour voor het plaatsgebonden risico of, indien van toepassing, de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
   1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting, of
   2. buiten het bouwperceel van de Bevi-inrichting uitsluitend op gronden met de bestemming Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of Water en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht, en

b. in de omgevingsvergunning voor het afwijken:
   1. het groepsrisico wordt verantwoord en als aanvaardbaar wordt beschouwd;
   2. cumulatieve effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd, en
   3. domino-effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd.

3.6.4 Omgevingsvergunning zelfstandig kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder c., voor het inrichten en gebruiken van een aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, als een zelfstandig kantoor:

a. voor zover in het betreffende geval het gebouw ouder is dan 3 jaar;
b. tot een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 70% van de totale brutovloeroppervlakte, met een maximum van 1500 m²;
c. mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 22.

3.6.5 Wetgevingzone - afwijkingsgebied -1

a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder a. en b., ten behoeve van het vestigen van detailhandel in volumineuze goederen, al dan niet als nevenactiviteit, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied- 1', mits:
   1. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 22;
   2. de functie niet leidt tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
   3. de detailhandel past binnen 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.
   4. de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van alle -de bestaande en de met deze ontheffing toegestane- vestigingen van detailhandel in volumineuze goederen in het plangebied niet meer dan 17.000 m² bedraagt, waarbinnen de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van alle vestigingen van detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels niet meer dan 7.000 m² mag bedragen.

3.6.6 Omgevingsvergunning afhaalpunten webwinkels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder h., ten behoeve van het vestigen van een afhaalpunt 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.

3.6.7 Omgevingsvergunning lagere milieucategorie

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

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

3.7 Omgevingsvergunning - opslag vuurwerkbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, onder d., ten behoeve van het vestigen van opslagen van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, mits per geval van de betreffende opslag de veiligheidsafstand volgens het Vuurwerkbesluit is gelegen:

a. binnen het bouwperceel van de betreffende inrichting waartoe de opslag behoort, of
b. daarbuiten uitsluitend op gronden met de bestemming Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of Water en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht, en mits voldaan wordt aan het Vuurwerkbesluit.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
b. nutsvoorzieningen;
c. water, waterbeheer en waterberging;
d. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg', voorzieningen voor goederenrailverkeer;
f. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische verbindingszones ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde';
g. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

4.2 Bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 1 meter hoog mogen zijn;
b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
   1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
   2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
   3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
   4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
   5. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
   6. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
   7. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
   8. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen.
b. Het verbod als bedoeld in dit lid, onder a., is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
   1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
   2. reeds in uitvoering zijn, voor zover daarvoor tot het tijdstip van het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning was vereist;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid, onder a. zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische en natuurwaarden van de gronden.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecavestigingen in categorie C, D1 en D2 van de bij deze regels behorende 4;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel', tevens voor een hotel;
c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

5.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden; indien die aanduiding niet is aangegeven, is het bebouwingspercentage 100%;
c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke maximaal 1 meter hoog mogen zijn;
b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
c. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 6 Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. de daarbij behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden; indien die aanduiding niet is aangegeven, is het bebouwingspercentage 100%;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
d. in afwijking van het bepaalde onder a., mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, behoudens erf- en perceelafscheidingen waarvan de bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;

b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
c. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. rijwegen bestaande uit twee keer één rijstrook, in- en uitvoegstroken daar niet bij inbegrepen;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. water en kruisingen met water;
e. waterbeheer en waterberging;
f. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
g. bestaande groepsschuilplaatsen;
h. kruisingen met railverkeer, verblijfsgebied en water;
i. ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg', voorzieningen voor goederenrailverkeer;
j. geluidwerende voorzieningen;
k. faunapassages;
l. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsparkeervoorzieningen, reclame-uitingen en kunstwerken.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 8 Verkeer - Railverkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. railverkeer;
b. stationsvoorzieningen en halteplaatsen;
c. waterbeheer en waterberging;
d. parkeervoorzieningen;
e. fietspaden;
f. goederensporen;
g. gebouwen ten behoeve van railverkeer;
h. kruisingen met wegverkeer, verblijfsgebied en water;
i. geluidwerende voorzieningen;
j. faunapassages;
k. de bij de bestemming behorende kunstwerken, paden, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
b. de bouwhoogte van overkappingen, mag niet meer bedragen dan 7 meter;
c. de bouwhoogte van fiets- en voetgangersbruggen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
e. het gestelde onder e. geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het (rail-)verkeer.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
b. water, waterbeheer en waterberging;
c. kruisingen met wegverkeer, railverkeer en water;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. bij de bestemming behorende wegen, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, kunstwerken.

9.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder c, niet meer dan 4 meter bedragen.
e. het bepaalde onder c geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2, onder a. en b., tot een oppervlakte van 20 m² en een bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
b. waterhuishouding, waterbeheer en waterberging;
c. verkeer te water, met inbegrip van lig-, laad- en losplaatsen en andere water- en havengebonden voorzieningen;
d. in afwijking van het bepaalde onder c. ter hoogte van het Amsterdam-Rijnkanaal verkeer te water, met inbegrip van bestaande lig-, laad- en losplaatsen en andere water- en havengebonden voorzieningen;
e. bestaande kruisingen met wegverkeer en railverkeer (bruggen);
f. groenvoorzieningen;
g. kunstwerken en kademuren;
h. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische verbindingszones ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde'.

10.2 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, waarvan, uitgezonderd kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, de bouwhoogte niet meer dan 20 meter mag bedragen.
b. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan de bestaande bouwhoogte bedragen.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
   1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het

aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
5. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
6. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
7. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
8. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen.

b. Het verbod als bedoeld in dit lid, onder a., is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
2. reeds in uitvoering zijn, voor zover daarvoor tot het tijdstip van het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning was vereist;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid, onder a. zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische- en natuurwaarden van de gronden.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf of een bed & breakfast.

11.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

11.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
c. de bouwhoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,5 meter;
d. de bestaande dakvorm mag niet worden gewijzigd;
e. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m d, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
c. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedragen;
f. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
g. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m^2 of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 60 m^2 naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
h. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m^2 tot 1500 m^2, mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m^2 naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
i. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m^2, mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van

125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;

j. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken die worden afgedekt met een kap op percelen bedoeld onder i. mag de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter bedragen.
k. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het onder a t/m j bepaalde, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, behoudens erf- en perceelafscheidingen waarvan de bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m mag bedragen;
b. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het onder a. bepaalde, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

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

11.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

Artikel 12 Leiding

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor een warmtetransportleiding en daarbij behorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd ten behoeve van de in 12.1 genoemde doeleinden.
b. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen van deze gronden met inachtneming van de desbetreffende regels, mits:

a. De veiligheid met betrekking tot de warmtetransportleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, en
b. Ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de beheerder van de betreffende leiding is ingewonnen.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in 12.1 bedoelde gronden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:
   a. het wijzigen van het waterbodemniveau door vergraving of demping;
   b. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
2. Burgemeester en wethouders geven slechts toepassing aan hun bevoegdheid tot het verlenen van de onder 1. bedoelde vergunning, indien geen schade ontstaat aan de warmtetransportleiding.Hiertoe winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de warmtetransportleiding niet onevenredig worden geschaad, alsmede welke voorwaarden in acht dienen te worden genomen ter voorkoming van eventuele schade aan de warmtetransportleiding.
3. Het onder 1. bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
   a. het normale onderhoud betreffen;
   b. noodzakelijk zijn in verband met de aanleg van de warmtetransportleiding of het op de warmtetransportleiding gerichte beheer of gebruik van de gronden;
   c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.

Artikel 13 Leiding - Gas

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor aardgastransportleiding met een druk van ten hoogste 40 bar en daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.

13.2 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.
b. de diameter en de druk van de bestaande leiding mogen niet worden gewijzigd;
c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming (en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende regels- uitsluitend worden gebouwd, indien dit betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
d. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding – Gas' voorrang krijgt.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen van deze gronden, met inachtneming van de desbetreffende regels, mits:

a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, en
b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de beheerder van de betreffende leiding is ingewonnen.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding-Gas zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   b. het aanbrengen en het rooien/vellen van hoogopstaande of diepwortelende beplantingen en bomen;

c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

2. Het verbod genoemd in het vorige lid is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
   a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 13.3 bedoeld;
   b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
   c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
3. De werken en werkzaamheden, zoals onder 1 in dit lid bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen wint het college van burgemeester en wethouders vooraf advies in bij de beheerder van de betreffende leiding.

Artikel 14 Leiding - Hoogspanning

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' en een belemmeringenstrook ter breedte van 12 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

14.2 Bouwregels

a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid

14.2 voor:

a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding;
b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

Artikel 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
b. een belemmeringenstrook ter breedte van 27,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
c. het beheer en onderhoud van de verbinding;
d. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
e. met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;

b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag voor hoogspanningsmasten ten hoogste 40 meter bedragen en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 16 Leiding - Riool

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding- Riool'aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwaterpersleiding.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de rioolwaterpersleiding;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de bestemming waarmee onderhavige dubbelbestemming samenvalt, indien hiertegen uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat, daartoe dient vooraf advies te zijn verkregen van de betrokken leidingbeheerder.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de in lid 16.1 genoemde gronden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
   a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
   b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
   c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
   d. het verwijderen van beplanting;
   e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
   f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk; het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.
2. Het onder 1. vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
   a. die het normale onderhoud en beheer van de leidingen betreffen;
   b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het inpassingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (of een aanlegvergunning) is verleend;
   c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
3. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en zover door werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico’s ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Hiertoe wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 17 Waarde - Archeologie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

17.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen.

18.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 18.2 voor:

a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering
b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 20 Algemene bouwregels

a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
b. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde genoemd onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers e.d., mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt;
c. de regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
    1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
    2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
    3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
    4. laad- en losmogelijkheden;
    5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit passend is binnen de in artikel 3 genoemde bedrijfsmatige activiteiten;
g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen, tenzij dit passend is binnen de in artikel 3 genoemde bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 22 Algemene regel m.b.t. parkeergelegenheid

Op grond van het bepaalde in de planregels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand gehouden.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder, buiten welke zone de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

23.2 Overig - industrieterreinzone

Wgh-inrichtingen, uitgezonderd een motorcrossterrein, zijn uitsluitend toegestaan op het industrieterrein als omschreven in artikel 1, lid 1.52, ter plaatse van de aanduiding 'overig - industrieterreinzone'.

23.3 veiligheidszone - Bevi

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

23.4 veiligheidszone

a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' zijn geen kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer toegestaan.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' zijn binnen een zone van 4 meter gemeten vanaf de rand van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- gasontvangststation' geen beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer toegestaan.

23.5 veiligheidszone-1

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-1' zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer toegestaan.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze bevoegdheid niet aangewend mag worden voor gronden als bedoeld in artikel 3.1, onder d, zoals vermeld in artikel 3.4.2 of voor de regeling zoals vermeld in 3.2.1 onder e.
b. de bestemmingsbepalingen voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
e. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde,en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 meter;
h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd:

a. de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 meter worden verschoven.
b. de aanduiding 'veiligheidszone bevi' te wijzigen door de grens van de aanduiding dichter bij het betreffende bedrijf te leggen of de aanduiding als zodanig uit het plan te verwijderen, indien, met instemming van de exploitant van het betreffende bedrijf, het bedrijf in mindere mate of in

het geheel niet meer kan worden aangemerkt als een Bevi-inrichting.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Lage Weide.

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

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan

Lage Weide

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling

Lage Weide

Inhoudsopgave

Bijlagen regels		3
Bijlage 1	Lijst van Bedrijven functiemenging	4
Bijlage 2	Lijst van bedrijfsactiviteiten	10
Bijlage 3	Toelichting Lijst van bedrijfsactiviteiten	28
Bijlage 4	Lijst van Horeca-activiteiten	30
Bijlage 5	Geurcontour aanvaardbare cumulatieve geurbelasting	33

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van Bedrijven functiemenging

Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing Lijst van Bedrijven "functiemenging"

Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee Voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de ' Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijven 'functiemenging' (LvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De LvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de LvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de LvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de LvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

De toegepaste Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn

opgenomen in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C
Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit

De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de

specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijven "functiemenging"

- niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders genoemd		o.c. opslagcapaciteit p.c. productiecapaciteit p.o. productieoppervlak b.o. bedrijfsoppervlak v.c. verwerkingscapaciteit u uur d dag w week j jaar		
SBI-CODE 1993	**SBI-CODE 2008**		**OMSCHRIJVING**	
		nummer		**CATEGORIE**
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o < 500 m²	**B1**
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	**B1**
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	**B2**
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	**B1**
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week	**B1**
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	**B1**
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	**B1**
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	**B1**
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	**B2**
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	**B2**
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	**B2**
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	

203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	**B2**
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	**B1**
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	**B1**
2223	1814	A	Grafische afwerking	**A**
2223	1814	B	Binderijen	**B1**
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	**B1**
2225	1814		Overige grafische activiteiten	**B1**
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	**A**
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	**B1**
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	**B2**
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	**B1**
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	**B2**
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	**B2**
28	25	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	**B2**
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	**B2**
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	**B2**
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	**B2**
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	**B1**
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	**B**
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	**A**
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	**B1**
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	**B1**
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	**B1**
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	**B1**

40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	**A**
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	**B1**
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	**B1**
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	**B1**
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	**B1**
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	**B1**
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	**A**
5020.5	45205		Autowasserijen	**B1**
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	**B1**
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in dranken	**C**
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	**C**
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	**C**
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	**C**
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	**C**
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	**C**
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	**C**
5153	4673	2	- indien b.o. < 2.000 m²	**B1**
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. < 200 m²	**B1**
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	**C**
5154	4674	2	- indien b.o. < 2.000 m²	**B1**
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	**C**
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	**A**
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	**B1**
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	**C**
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	**B1**
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	**C**

71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	**B2**
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	**C**
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	**C**
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	**A**
72	58, 63	B	Datacentra	**B1**
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	**A**
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	**C**
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	**A**
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	**B1**
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	**B1**

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
15	10, 11	-													
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	G2	
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700		5.2	G2	
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300		4.2	G2	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	G2	
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C		30		50		3.1	G1	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1	G1	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	G1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	G2	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	G2	
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	G2	
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	G1	
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50	C		30		300	D	4.2		
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		3.2	G1	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	G1	
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:											G2	
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	G2	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1	G1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	G1	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	G2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	G2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	G2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	G2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1	G3	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	G3	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1	G3	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	G3	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:												
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1	G3	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2	G3	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:												
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	G3	
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500	C	Z	50	R	500		5.1	G3	
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2	G2	
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2	G3	
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2	G3	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	G2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	G1	
1561	1061	0	Meelfabrieken:												
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	G2	
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1	G2	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	G2	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:												
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1	G1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	G2	
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:												
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2	G3	
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2	G3	
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30		300		4.2	G2	
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2	G3	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1	G3	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	G3	
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	G2	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	G1	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	G2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	G2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:												
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300	C		100	R	500		5.1	G2	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700	C	Z	200	R	1000		5.3	G3	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1	G2	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2	G2	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	G1	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	R	300		4.2	G2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2	G2	
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	G1	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1	G2	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C		10		500	D	5.1	G2	
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2	G2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200		4.1	G2	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	4.1	G2	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200		4.1	G2	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:												
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2	G2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300		4.2	G2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200		4.1	G2	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30		300		4.2	G2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:												
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	R	200		4.1	G1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C		50	R	300		4.2	G2	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2	G1	
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300		4.2	G2	
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C		30		300		4.2	G2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2	G3	
16	12	-													
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK												
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1	G2	
17	13	-													
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2	G2	
172	132	0	Weven van textiel:												
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2	G2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2	G3	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1	G2	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1	G1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1	G2	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1	G1	
18	14	-													
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1	G1	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2	G2	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1	G1	
19	19	-													
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)												
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2	G2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	G2	
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	G2	
20		-													
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.												
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	G2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:												
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	G2	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	G2	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	G3	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	G2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0		50		3.1	G1	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2	G1	
21	17	-													
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	G3	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50		3.1	G1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	G2	
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	G3	
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	G2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100		3.2	G2	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	G2	
22	58	-													
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	G3	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	P1	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	G1	
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	G2	
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2	G2	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2	G2	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	G1	
23	19	-													
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN												
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	G2	
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	G3	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	G2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	G2	
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	G2	
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D	6	G1	
24	20	-													
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN												
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:												
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700		5.2	G3	
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500		5.1	G3	
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500		5.1	G3	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	G3	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:												
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	G2	
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2	G3	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:												
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	G2	
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	G2	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:												
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200		4.1	G2	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	G3	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):												
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	R	300		4.2	G2	
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	G3	
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	G3	
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	C		500	R	700		5.2	G3	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:												
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	G3	
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	G2	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	G3	
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:												
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	R	300		4.2	G1	
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	C		500	R	500		5.1	G2	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:												
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	G2	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	G2	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	G3	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	G2	
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50			1000	V	1000		5.3	G1	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:												
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	G3	
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	G3	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	G3	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	G3	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	G2	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	G3	
25	22	-													
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	G2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50		3.1	G1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	R	200		4.1	G2	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	G1	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	G2	
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	G2	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	G2	
26	23	-													
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN												
261	231	0	Glasfabrieken:												
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30		100		3.2	G1	
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	G2	
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100			30		300		4.2	G1	
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	G2	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1	G1	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:												
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	G1	
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	G2	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	G2	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	G2	
2651	2351	0	Cementfabrieken:												
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	C		30	R	500		5.1	G2	
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000	C	Z	50	R	1000		5.3	G3	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:												
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	G2	
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	G3	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:												
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	G2	
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	G3	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:												
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200		4.1	G2	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300			30		300		4.2	G2	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700		Z	30		700		5.2	G3	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:												
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30		100		3.2	G2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300		Z	30		300		4.2	3G	
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:											G2	
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10		100		3.2	G3	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300		Z	10		300		4.2	G3	
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:												
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R	100		3.2	G2	
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300		Z	200	R	300		4.2	G3	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:												
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2	G1	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50		3.1	G1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10		300		4.2	G1	
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700		Z	10		700		5.2	G2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	G1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:												
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100			30		300		4.2	G3	
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200		Z	50		500		5.1	G3	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):												
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C	Z	30		300		4.2	G2	
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1	G2	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	G2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1	G3	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2	G3	
27	24	-													
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN												
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:												
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700			200	R	700		5.2	G2	
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6	G3	
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:												
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500			30		500		5.1	G2	
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3	G3	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:												
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300			30		300		4.2	G2	
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700		Z	50	R	700		5.2	G3	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:												
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300			30	R	300		4.2	G1	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700		Z	50	R	700		5.2	G2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:												
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500			50	R	500		5.1	G2	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	G3	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:												
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	G1	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	G2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	G1	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	G2	
28	25	-													
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	G2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50		3.1	G1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1	G2	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30		300		4.2	G3	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300			30	R	300		4.2	G2	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	G3	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1	G2	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1	G1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30		100	D	3.2	G2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50	D	3.1	G1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2	G2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	G2	
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2	G1	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2	G2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	G2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2	G2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2	G2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2	G2	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2	G2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2	G2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100		3.2	G1	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50		100		3.2	G2	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2	G1	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50			10		50	D	3.1	G1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:												
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1	G2	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	30		500		5.1	G3	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2	G2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50			10		50		3.1	G1	
29	27, 28, 33	-													
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN												
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:												
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D	3.2	G2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30		200	D	4.1	G3	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2	G3	
30	26, 28, 33	-													
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2	G1	
31	26, 27, 33	-													
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.												
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30			50		200		4.1	G1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	G1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	G2	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	G2	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	G2	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	G1	
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	R	1500		6	G2	
32	26, 33	-													
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	G2	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	G1	
33	26, 32, 33	-													
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2	G1	
34	29	-													
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven												
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	G3	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	G3	
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	G2	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	G2	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	G2	
35	30	-													
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	G2	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	G2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	G2	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	G2	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	G2	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:												
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	G2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	G2	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:												
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	G2	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	G2	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	G2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	G2	
36	31	-													
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	G2	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1	P1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2	G1	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	G2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	G2	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	G2	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	G2	
37	38	-													
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING												
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30		500		5.1	G2	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:												
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300			10		300		4.2	G2	
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700			10		700		5.2	G3	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	R	300		4.2	G2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50		300		4.2	G3	
40	35	-													
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)												
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700		5.2	G2	
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500		5.1	G2	
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500	C	Z	100	R	500		5.1	G1	
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500	C		1500		1500	D	6	P1	
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500		5.1	G1	
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:												
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2	G2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2	G2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	P1	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1	P1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	P1	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300		4.2	P1	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500		5.1	P1	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:												
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300		4.2	P1	
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500		5.1	P1	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C		10		10		1	P1	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10		30		2	P1	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	C		50	R	50		3.1	P1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:												

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2	P1	
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2	P1	
41	36	-													
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER												
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:												
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3	G1	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1	G1	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2	P1	
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2	P1	
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2	P1	
45	41, 42, 43	-													
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID												
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2	G2	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1	G2	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50		3.1	G2	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2	G1	
50	45, 47	-													
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	P2	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	G2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	G1	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1	G1	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	G1	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	P3	
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	P1	
51	46	-													
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	G2	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300		4.2	G2	
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	G2	
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	G2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	G2	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	G2	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	G2	
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2	G2	
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2	G2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	G2	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	G2	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	G2	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	G2	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:												
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	G2	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	G2	
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	G2	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:												
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	P2	
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	G3	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:												
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	R	200	D	4.1	G2	
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50			500	R	500	D	5.1	G2	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	G2	
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2	G2	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:												
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10		300		4.2	G3	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700		Z	10		700		5.2	G3	
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10		100		3.2	G2	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:												
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50			10		50		3.1	G2	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30			10		30		2	G1	
5153.4	46735	4	zand en grind:												
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2	G2	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30		2	G1	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50		3.1	G2	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30			0		30		2	G1	
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	G2	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	G1	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2	G2	
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100			30		100		3.2	G2	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	G2	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2	G2	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	G2	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:												
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	G2	
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	G2	
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2	G2	
60	49	-													
60	49	-	VERVOER OVER LAND												
601	491, 492	0	Spoorwegen:												
601	491, 492	1	- stations	0	0	100	C		50	R	100	D	3.2	P3	
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	R	300	D	4.2	G3	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0		100	D	3.2	P2	
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	P2	
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	G2	
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	G3	
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	G2	
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C		10		30	D	2	P1	
63	52	-													
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:												
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500	C		100	R	500		5.1	G3	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300	C		100	R	300	D	4.2	G3	
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000	C	Z	50		1000		5.3	G3	
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	C	Z	100	R	500		5.1	G3	
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700	C	Z	100		700		5.2	G3	
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100	C		1000	R	1000		5.3	G2	
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100	C		200	R	300		4.2	G1	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:												
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300			50	R	300		4.2	G2	
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100			200	R	300		4.2	G1	
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D	3.2	G2	

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300			30		300		4.2	G2	
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700		Z	50		700		5.2	G3	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200			50	R	300		4.2	G2	
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300		Z	100	R	500		5.1	G3	
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300			50		300		4.2	G2	
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	G3	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50			700	R	700		5.2	G2	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	G2	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	G2	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0		30		2	G3	
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	G2	
64	64	-													
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE												
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2	P2	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1	P1	
642	61	B0	zendinstallaties:												
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C		100		100		3.2	P1	
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0	C		10		10		1	P1	
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C		10		10		1	P1	
71	77	-													
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2	P2	
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	G2	
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	G2	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2	G2	
72	62	-													
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	P1	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	P1	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2	G2	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200	C		50	R	200		4.1	G3	
90	37, 38, 39	-													
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:												

Bijlage - Richtafstandenlijsten

LIJST - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1	G2	
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300		4.2	G2	
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500		5.1	G3	
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	P1	
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1	G2	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	G2	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300		4.2	G3	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	G3	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	G1	
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	G1	
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	G1	
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	G1	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	G3	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2	G1	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	G3	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50			10		300		4.2	G2	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100			30		700		5.2	G2	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100		3.2	G2	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100			30		200		4.1	G3	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	G3	

Bijlage 3 Toelichting Lijst van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

1. Hoofdindeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk:

	Rustige woonwijk
Milieucategorie	**Grootste afstand**
1	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

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.
Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.
Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.
Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van 'risico' aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Bevi van toepassing is. Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.
Onder de kop 'categorie' is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
Milieucategorie	**Grootste afstand**	**Grootste afstand**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5. Indices voor verkeersaantrekkende werking

Het aspect verkeer(saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:
1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

6. Verklaring gebruikte afkortingen

- : niet van toepassing/niet relevant
< : kleiner dan
> : groter dan
= : gelijk aan
cat. : categorie
e.d. : en dergelijke
i.e. : inwonereenheden
kl. : klasse
n.e.g. : niet elders genoemd
o.c. : opslagcapaciteit
p.c. : productiecapaciteit
p.o. : productieoppervlak
b.o. : bedrijfsoppervlak
v.c. : verwerkingscapaciteit
u : uur
d : dag
w : week
j : jaar
B : bodemverontreiniging
L : luchtverontreiniging
R : risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V : vuurwerkbesluit van toepassing
Z : zonering op basis van Wet geluidhinder
G : goederenvervoer
P : personenvervoer
C : continu
D : divers

Bijlage 4 Lijst van Horeca-activiteiten

Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven. Deze categoriëen zijn vastgelegd in het op 18 juni 2012 in werking getreden Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 en overgenomen in onderstaande Lijst van Horeca-activiteiten.

In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'harde' tot 'zachte' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogd de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Lijst van Horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting. De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

Categorie A1	discotheek, bar-dancing
Categorie A2	zaalverhuur
Categorie B	café, bar, brasserie
Categorie C	cafetaria, snackbar, grill-room, fastfood-restaurant, automatiek, snelbuffet
Categorie D1	restaurant, bistro, crêperie
Categorie D2	luchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis

Onderscheid café-disco

Het verschil tussen een café en een disco zit in het gelegenheid geven tot dansen als wezenlijk onderdeel van de inrichting.

Onderscheid cafetaria-snackbar

Het verschil tussen een lunchroom en een cafetaria/snackbar zit in het feit dat cafetaria al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren verstrekt. Het betreft hier laagdrempelige inrichtingen met veel in- en uitgaande bewegingen, die veelal laat open zijn. Deze zaken zijn hoofdzakelijk ingericht voor het meenemen dan wel snel nuttigen ter plaatse van etenswaren. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door afval op straat van buiten de inrichting geconsumeerde spijzen en de daarbij behorende stank- en geluidsoverlast.

Detailhandel met horeca

In de detailhandel is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca. Hierbij moet worden gedacht aan een winkel waar een klein deel van het vloeroppervlak gebruikt wordt voor het nuttigen van ter plaatse bereide en verkochte etenswaren. Om dit te kunnen faciliteren is bij de bestemming detailhandel in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan ondergeschikte horeca mogelijk wordt gemaakt, onder de volgende voorwaarden:

a. het horecadeel mag niet direct vanaf de straatzijde zichtbaar zijn en het pand moet het aanzicht behouden van een winkel;
b. voor winkels tot 1.000 m2 bvo geldt in principe een maximale ratio tussen horeca en publiekstoegankelijke winkelvloeroppervlak van 30:70 en er moet een directe relatie zijn met de producten die in de winkel verkocht worden; het gaat primair om het proeven van producten die in de winkel worden verkocht;
c. voor winkels boven de 1.000 m2 bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan tot maximaal 20% van het bebouwd oppervlak; dit geldt ook voor de non-food, zoals kledingwinkels, boekwinkels, schoenenzaken et cetera;
d. de vestiging moet zich houden aan de algemene gehanteerde winkeltijden.

Afhaalcentra

Een winkel met als nevenfunctie een horecavoorziening valt bestemmingsplan technisch gezien onder de detailhandelsfunctie. Voorwaarde is dat het horeca-aspect een ondergeschikt deel uitmaakt van het geheel. Hiermee wordt voorkomen dat het probleem van branchevervaging leidt tot het vestigen van winkelfuncties die in de loop van de tijd veranderen in horecafuncties. Definitie afhaalcentrum: "detailhandelsvestiging met een horeca-exploitatievergunning op grond van de horeca-exploitatieverordening Utrecht".

Additionele horeca

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

Bij additionele horeca gaat het erom dat:

- de uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie. Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofdfuntie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daar bij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderzins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en partijen;
- de gelegenheid ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie en de hoofdfunctie moet ondersteunen. Ondersteunend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie absoluut als maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in vierkante meters worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting;
- de horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk los van de hoofdfunctie. Wanneer sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie, is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten die vallen onder de horecacategorieën.

Coffeeshops

Coffeeshops worden gereguleerd middels de Algemene Politieverordening (APV). In de Lijst van Horeca-activiteiten vallen coffeeshops in de horecacategorie D. In de APV is de regulering van coffeeshops opgenomen die voorziet in maximaal aantal gedoogde vestigingen. De vestigingsvereisten zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid.

Lijst van Horeca-activiteiten

Voor de toepassing van deze Lijst van Horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen: een bedrijf of instelling waar

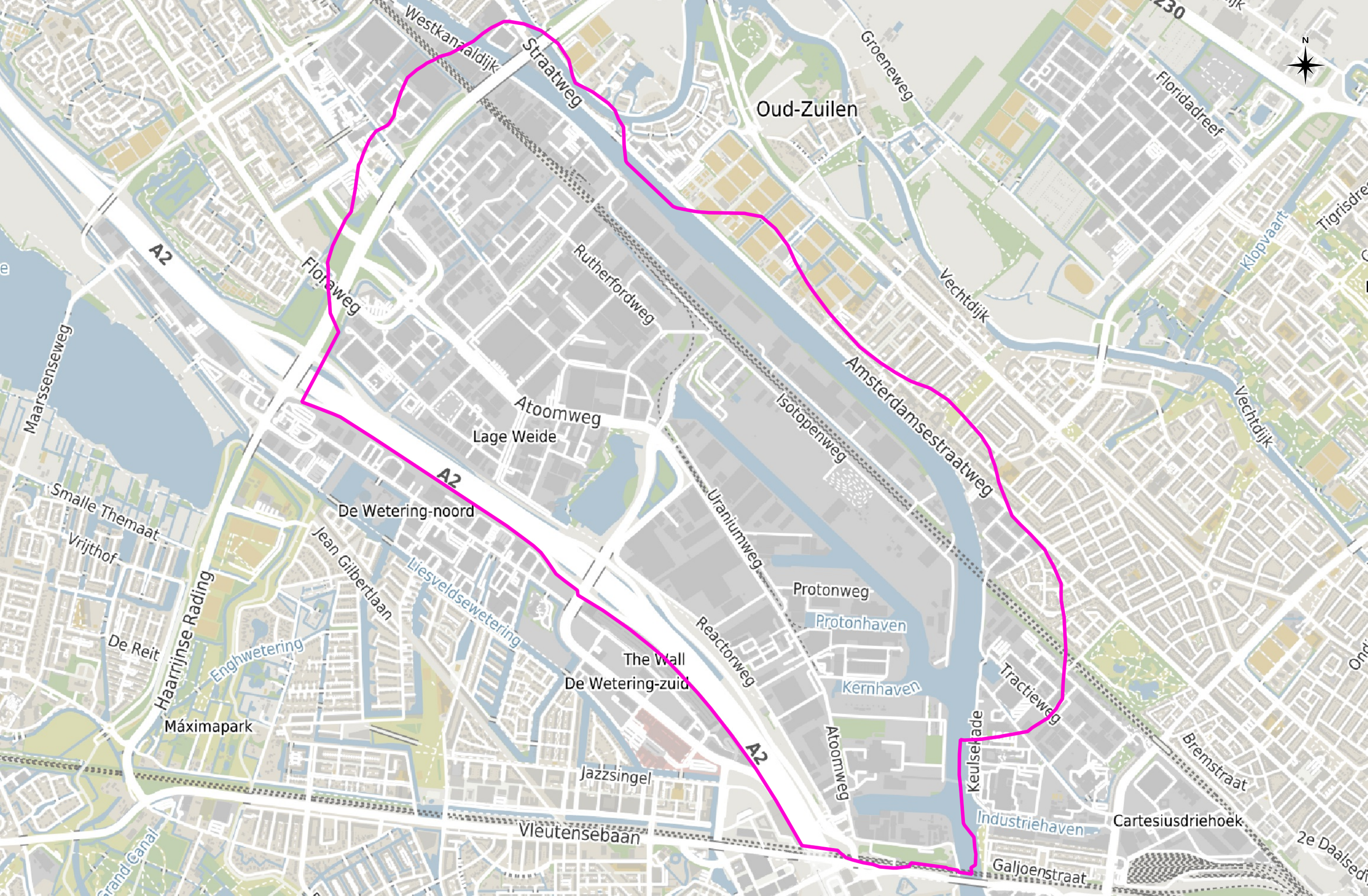
1. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of;

2. bedrijfsmatig zaal accommodatie wordt geëxploiteerd.

Categorie:	Inrichting:	Activiteiten:
A1	discotheek bar-dancing	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.
A2	zaalverhuur	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van (alcoholhoudende) dranken en etenswaren.

B	café bar brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend. Het accent ligt op de verstrekking van drank.
C	cafetaria snackbar grill-room fastfood-restaurant automatiek snelbuffet	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. H Het accent ligt op de verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren.
D1	restaurant bistro crêperie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Geen dansen na restauranttijden. Het accent ligt op de verstrekking van etenswaren voor consumptie ter plaatse.
D2	lunchroom, ijssalon, koffiebar koffie-/theehuis	Daghoreca gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. Tevens horeca waarbij de bedrijfsactiviteitn is gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken, en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.

Bijlage 5 Geurcontour aanvaardbare cumulatieve geurbelasting


Westkanaaldijk
Straatweg
Oud-Zuilen
Groeneweg
Floridadreef
Floraweg
A2
Rutherfordweg
Vechtdijk
Klopvaart
Tigrisdreef
Maarssenseweg
Atoomweg
Lage Weide
Isotopenweg
Amsterdamsestraatweg
Uraniumweg
De Wetering-noord
Smalle Themaat
Vrijthof
Jean Gilbertlaan
Liesveldsewetering
Haarrijnse Rading
Protonweg
Protonhaven
Reactorweg
The Wall
De Wetering-zuid
De Reit
Enghwetering
Kernhaven
Tractieweg
Máximapark
Keulsekade
Bremstraat
Jazzsingel
Industriehaven
Cartesiusdriehoek
Vleutensebaan
Galjoenstraat
2e Daalsedijk

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

Uitspraak 201901972/1/R4

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2022:2753
Datum uitspraak:	21 september 2022
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 29 november 2018 heeft de raad van de gemeente Utrecht het bestemmingsplan "Lage Weide" vastgesteld. Het plangebied omvat de gronden van het industrieterrein Lage Weide, aan de westkant van Utrecht. Het plangebied is begrensd door de Zuilense Ring aan de noordkant, het Amsterdam-Rijnkanaal aan de noordoostkant, de rijksweg A2 aan de westkant, en het spoor Utrecht-Woerden aan de zuidkant. Lage Weide is het grootste bedrijventerrein van de gemeente, met een oppervlakte van ongeveer 216 ha. Op het terrein zijn zware bedrijven (milieucategorie 5) toegelaten. Een groot deel van het industrieterrein is gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder. Het plan actualiseert de planologische regeling voor het bedrijventerrein en strekt in hoofdzaak tot het als zodanig bestemmen van de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van de gronden. Daarnaast voorziet het plan in beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

eerste aanleg- meervoudig ro- utrecht

Volledige tekst

201901972/1/R4.
Datum uitspraak: 21 september 2022

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Stichting Milieugroep Zuilen, gevestigd te Utrecht,

2. [appellante sub 2A] en [appellante sub 2B] beide gevestigd te Utrecht (hierna gezamenlijk in enkelvoud: [appellante sub 2]),

3. [appellante sub 3], gevestigd te Utrecht,

4. [appellant sub 4], wonend te Utrecht,

5. De Trip B.V., gevestigd te Utrecht,

6. Amres Kantorenfonds B.V., gevestigd te Utrecht,

7. Strukton Groep N.V., gevestigd te Maarssen, en anderen

(hierna gezamenlijk in enkelvoud: Strukton),

appellanten,

en

de raad van de gemeente Utrecht,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 29 november 2018 heeft de raad het bestemmingsplan

"Lage Weide" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Milieugroep Zuilen, [appellante sub 2], [appellante sub 3], [appellant sub 4], De Trip, Amres, en Strukton beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Partijen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 27 juli 2020, waar Milieugroep Zuilen, vertegenwoordigd door drs. E.M. Korevaar, [appellante sub 2], vertegenwoordigd door mr. W.M. de Boer, advocaat te Groningen, en ir. E.C. Doekemeijer, [appellante sub 3], vertegenwoordigd door mr. ing. L.J. Wildeboer, advocaat te Amsterdam, en ir. M.M.R. Buijsse, werkzaam bij SPA WNP ingenieurs, [appellant sub 4], bijgestaan door mr. B. Benard, De Trip, vertegenwoordigd door mr. C.G.J.M. Termaat, advocaat te ‘s-Hertogenbosch, en de raad, vertegenwoordigd door mr. T. Brouwer, mr. L.K. Savelsberg, en dr. H.A.E. Simons, zijn verschenen.

Na de zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend. De Afdeling heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (hierna: STAB) verzocht een deskundigenverslag uit te brengen over de beroepen van Milieugroep Zuilen, [appellant sub 4], [appellante sub 2], [appellante sub 3], en De Trip. Daartoe in de gelegenheid gesteld hebben deze appellanten en de raad vervolgens hun zienswijze op het deskundigenverslag naar voren gebracht.

De beroepen zijn behandeld op een nadere zitting van de Afdeling in andere samenstelling van 7 december 2021, waar Milieugroep Zuilen, vertegenwoordigd door drs. E.M. Korevaar, [appellante sub 2], vertegenwoordigd door mr. W.M. de Boer, advocaat te Groningen, en ir. E.C. Doekemeijer, [appellante sub 3], vertegenwoordigd door mr. ing. L.J. Wildeboer, advocaat te Amsterdam, en ir. M.M.R. Buijsse, werkzaam bij SPA WNP ingenieurs, [appellant sub 4], De Trip, vertegenwoordigd door mr. C.G.J.M. Termaat, advocaat te ‘s-Hertogenbosch, en de raad, vertegenwoordigd door mr. T. Brouwer, mr. J. van den Heuvel, en dr. H.A.E. Simons, zijn verschenen. Ook is op de zitting de STAB, vertegenwoordigd door ir. J.N. Schinkel en drs. ing. B. ter Keurs, als deskundige gehoord.

Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

Bijlage

1. De relevante wettelijke bepalingen en planregels zijn opgenomen in de bij deze uitspraak behorende bijlage. Vanwege de leesbaarheid van de uitspraak zijn bepaalde planregels ook in de uitspraak zelf weergegeven.

Inleiding

2. Het plangebied omvat de gronden van het industrieterrein Lage Weide, aan de westkant van Utrecht. Het plangebied is begrensd door de Zuilense Ring aan de noordkant, het Amsterdam-Rijnkanaal aan de noordoostkant, de rijksweg A2 aan de westkant, en het spoor

Utrecht-Woerden aan de zuidkant. Lage Weide is het grootste bedrijventerrein van de gemeente, met een oppervlakte van ongeveer 216 ha. Op het terrein zijn zware bedrijven (milieucategorie 5) toegelaten. Een groot deel van het industrieterrein is gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder. Het plan actualiseert de planologische regeling voor het bedrijventerrein en strekt in hoofdzaak tot het als zodanig bestemmen van de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van de gronden. Daarnaast voorziet het plan bij recht in beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Voor het faciliteren van meer substantiële bedrijfsuitbreidingen zijn in het plan afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

3. Het plan is vastgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 29 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1814, op de beroepen tegen het bij besluit van 17 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Lage Weide". De Afdeling heeft in die uitspraak geoordeeld dat het bestemmingsplan op onderdelen gebrekkig is. De Afdeling heeft dat bestemmingsplan vernietigd en de raad opgedragen met inachtneming van de uitspraak een nieuw besluit te nemen. Met het nu voorliggende bestemmingsplan heeft de raad beoogd de door de Afdeling geconstateerde gebreken te herstellen. De raad heeft niet opnieuw een ontwerpplan ter inzage gelegd. Het plan steunt op het ontwerpbesluit dat ook ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan uit 2014. Dat ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen vanaf 21 februari 2014. Het college van burgemeester en wethouders heeft, voordat het nieuwe plan aan de raad voor vaststelling is voorgelegd, partijen in de vorige procedure in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het voorgenomen besluit. Een aantal appellanten die beroep hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan uit 2014, is ook nu partij.

Wijze van toetsen

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

De beroepen

5. Milieugroep Zuilen is een stichting die in het bijzonder opkomt voor het woon- en leefklimaat in de woonwijk Zuilen, ten noordoosten van het industrieterrein. Haar beroep is gericht tegen de geurregeling van het plan en een aantal andere besluitonderdelen.

[appellante sub 2] is eigenaar van de percelen [locatie 1] tot [locatie 2]. Zij verhuurt deze percelen aan derden. [appellante sub 2] is ook eigenaar van de percelen [locatie 2] tot en met [locatie 3]. Op deze percelen exploiteert [appellante sub 2] een onderneming die is gericht op de verkoop van producten en dienstverlening voor de bouwsector. Het beroep van [appellante sub 2] is gericht tegen de geurregeling van het plan en een aantal andere besluitonderdelen.

[appellante sub 3] exploiteert een fabriek in diervoeder op het perceel [locatie 4]. Haar beroep is gericht tegen de geurregeling van het bestemmingsplan.

[appellant sub 4] woont op het perceel [locatie 5], ten noorden van het plangebied. De afstand tussen zijn perceel tot de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" bedraagt ongeveer 130 m. [appellant sub 4] heeft beroep ingesteld vanwege de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat in zijn omgeving.

De Trip is gebruiker van het perceel Sophialaan 7 op het industrieterrein. Ter plaatse exploiteert zij een bedrijf dat is gericht op de op- en overslag van grond- en bouwstoffen. Het beroep van De Trip is gericht tegen de geurregeling en de planregeling voor haar gronden.

Amres is eigenaar van het perceel Savannahweg 17 op het industrieterrein. Het beroep van Amres is gericht tegen de planregeling voor haar perceel.

Strukton is gebruiker van een aantal kantoorlocaties op het perceel Westkanaaldijk 2. Zij kan zich niet verenigen met de planregeling voor haar gronden.

Ontvankelijkheid De Trip

6. De raad heeft gesteld dat het beroep van De Trip niet-ontvankelijk is, omdat zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht tegen het ontwerpplan en evenmin beroep heeft ingesteld tegen het bij besluit van 17 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Lage Weide".

6.1. De Afdeling overweegt dat niet in geschil is dat De Trip vanaf 2015 gebruiker is van het perceel Sophialaan 7. Gelet hierop kan De Trip niet worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht over het ontwerpplan dat ter inzage heeft gelegen vanaf 21 februari 2014. Evenmin kan haar worden verweten dat zij geen beroep heeft ingesteld tegen het vorige bestemmingsplan dat is vastgesteld bij besluit van 17 juli 2014. Reeds hierom bestaat geen aanleiding voor het niet-ontvankelijk verklaren van het beroep van De Trip.

Opzet uitspraak

7. De verdere opzet van deze uitspraak is als volgt, met tussen haakjes het nummer van de overweging(en).

Onderdeel A: procedurele beroepsgronden (8-9).

Onderdeel B: planregeling over de cumulatieve geurbelasting.

I. De systematiek van de geurregeling (10-18).

II. Planregels over cumulatieve geurbelasting (19-19.1).

III. Bespreking beroepsgronden.

1. Doorkruising milieuwetgeving (20-20.1).

2. Gevolgen geurregeling voor omwonenden (21-21.6).

3. Gevolgen geurregeling voor bedrijven (22-22.7).

4. Toebedeling geurruimte (23-23.2).

5. Onjuiste weergave geurcontour op verbeelding (24).

6. [appellant sub 4] (25).

7. Onjuistheden Rapport geurbelasting (26-36.2).

IV. Tussenconclusie geurregeling (37).

Onderdeel C: overige beroepsonderdelen.

I. Uitbreiding bouwmogelijkheden Sophialaan 5 (38-38.4).

II. Externe veiligheid (39-39.6).

III. Aanduiding "spoorweg" (40-40.1).

IV. Wet natuurbescherming (41-41.2).

V. Milieueffectrapportage (42-43.1).

VI. Beroep [appellante sub 2] voor het overige (44-48.1).

VII. Beroep De Trip (49-51.3).

VIII. Beroep Amres (52-52.2).

IX. Beroep Strukton (53-53.2).

Conclusie en proceskosten

I. Conclusie (54-55.2)

II. Proceskosten (56).

Onderdeel A: procedurele beroepsgronden

(Milieugroep Zuilen, [appellante sub 2] en [appellante sub 3])

8. Milieugroep Zuilen, [appellante sub 2] en [appellante sub 3] betogen dat de raad (opnieuw) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage had moeten leggen. Het plan steunt ten onrechte op het ontwerpplan dat ter inzage is gelegd op 21 februari 2014 en dat ten grondslag lag aan het vorige bestemmingsplan van 17 juli 2014 en dat in 2016 is vernietigd door de Afdeling. Met het nu voorliggende bestemmingsplan heeft de raad beoogd de gebreken in het besluit van 17 juli 2014 te herstellen.

De uitspraak van de Afdeling van 29 juni 2016 is voor de raad aanleiding geweest de geurregeling van het bestemmingsplan te wijzigen. Aan de gewijzigde geurregeling ligt een nieuw onderzoek ten grondslag naar de cumulatieve geurbelasting vanwege het industrieterrein. Ook heeft de raad beleidsregels vastgesteld over de cumulatieve geurbelasting. In de planregels is een koppeling gemaakt met deze beleidsregels. Omdat het plan een gewijzigde geurzoneringssystematiek kent, had de raad volgens appellanten uit het oogpunt van een zorgvuldige voorbereiding opnieuw een ontwerpplan ter inzage moeten leggen.

Milieugroep Zuilen wijst ook nog op de gewijzigde planregeling voor het perceel Sophialaan 5, in het noordelijke deel van het plangebied. De maximaal toegelaten bouwhoogte voor het perceel is verhoogd van 24 m in het ontwerpplan en het vernietigde bestemmingsplan naar 30 m in het plan. Het toegelaten bebouwingspercentage is nu 70 in plaats van 60, aldus Milieugroep Zuilen.

8.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU5143, staat het in geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter, het bevoegd gezag in beginsel vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) opnieuw te doorlopen. Voor de beantwoording van de vraag of de raad opnieuw toepassing had moeten geven aan afdeling 3.4 van de Awb, is beslissend of sprake is van omstandigheden die vanuit een oogpunt van een zorgvuldige voorbereiding van een besluit, mede gelet op de aard en ernst van de gebreken die tot vernietiging hebben geleid, met zich brengen dat het niet passend is te achten dat het bevoegd gezag ermee volstaat terug te vallen op de eerdere procedure en niet een nieuw ontwerpbesluit opstelt en ter inzage legt. Verder geldt in relatie tot het ontwerpplan waarop wordt teruggevallen dat de raad bij het vaststellen van het plan daarin wijzigingen kan aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Alleen als de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen.

8.2. Volgens de raad was het niet noodzakelijk om opnieuw een ontwerpplan ter inzage te leggen. De vastgestelde planregeling wijkt volgens de raad niet wezenlijk af van het ontwerpplan en evenmin van het in 2016 vernietigde bestemmingsplan. Uitgangspunt bij het vaststellen van het plan was dat het bestaande rechtmatige gebruik van de gronden op het industrieterrein als zodanig wordt bestemd. Bij recht worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden. Voor het faciliteren van meer ingrijpende uitbreidingen zijn in het plan afwijkingsbevoegdheden opgenomen. De geurregeling van het bestemmingsplan uit 2014 is weliswaar gewijzigd naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling uit 2016, maar de gewijzigde geurregeling doet volgens de raad niet af aan het uitgangspunt dat het bestaande legale gebruik wordt gerespecteerd en dat bij recht beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. De kern van de geurregeling is dat uitbreidingen of wijzigingen van bedrijfsactiviteiten niet mogen leiden tot een toename van de (cumulatieve) geurhinder in de omgeving van het industrieterrein ten opzichte van een in het plan vastgelegde referentiesituatie. Voor het perceel Sophialaan 5 geldt dat de maximaal toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van 29 juni 2016. Het gaat hierbij om een niet-ingrijpende verruiming van de planologische bouwmogelijkheden voor een klein deel van het plangebied, zodat ook dit niet leidt tot een wezenlijk ander plan, aldus de raad.

8.3. De Afdeling volgt het standpunt van de raad dat de voornaamste inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het in 2016 vernietigde bestemmingsplan "Lage Weide" de geurregeling is en de planregeling voor het perceel Sophialaan 5. Milieugroep Zuilen, [appellante sub 2] en [appellante sub 3] hebben niet

gewezen op andere inhoudelijke wijzigingen van de planregeling. [appellante sub 2] heeft gesteld dat nagenoeg alle planregels zijn gewijzigd, maar zij heeft dit niet nader onderbouwd.

8.4. In haar uitspraak van 29 juni 2016 heeft de Afdeling geoordeeld dat de geurregeling van het bestemmingsplan uit 2014 gebrekkig is. Zij heeft overwogen dat de raad bij het vaststellen van het plan als uitgangspunt heeft gehanteerd dat het gebruik van de gronden van het industrieterrein niet mag leiden tot een toename van de totale geurbelasting. Uit die planregeling werd echter niet duidelijk wat onder de totale geurbelasting op de woonwijk Zuilen moest worden verstaan, gelet op de stelling van de raad ter zitting dat de onderscheiden geuren van de bedrijven op Lage Weide sterk van karakter verschillen en daarvan niet een eenduidige totale geurbelasting op woningen kon worden bepaald.

8.5. Het kenmerkende verschil tussen de geurregeling van dit bestemmingsplan en die van het ontwerp en het bestemmingplan uit 2014 is de wijze waarop de totale geurbelasting op de woonwijk Zuilen, die volgens beide plannen niet mag toenemen, is vastgesteld. Van een aantal bedrijven op het industrieterrein zijn de geuremissiegegevens bekend bij de gemeente. Dit zijn bedrijven die in het verleden in het kader van een aanvraag om (milieu)omgevingsvergunning of een melding krachtens artikel 2.7a, tweede lid, van het Activiteitenbesluit een geuronderzoek hebben moeten overleggen. Voor deze bedrijven is in het plan aangesloten bij de vergunde of gemelde geuremissie. Voor alle overige geurrelevante bedrijven, dat zijn dus de bedrijven waarvan geen geuremissiegegevens bekend zijn, maar die wel geurrelevant zijn, is de raad uitgegaan van een hypothetische geuremissie. De geuremissiegegevens van alle geurrelevante bedrijven zijn ingevoerd in een verspreidingsmodel en dat heeft geresulteerd in een bepaalde geurcontour rondom het industrieterrein. Deze contour legt volgens de raad de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting vanwege het industrieterrein vast en dient als een planologische norm voor de cumulatieve geurbelasting. Een wijziging of uitbreiding van bedrijfsactiviteiten van geurrelevante inrichtingen (ten opzichte van de gemelde of vergunde situatie) die leidt tot een toename van de geuremissie is in beginsel niet toegestaan. Dit is alleen mogelijk na de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid en in dat geval wordt getoetst aan de hiervoor genoemde contour voor de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting. Volgens de raad heeft hij met het vorige plan eenzelfde geurregeling beoogd, zij het dat de (beoogde) referentiesituatie niet duidelijk was vastgelegd in het vorige bestemmingsplan.

8.6. De Afdeling overweegt dat in de geurregeling van het plan een geurcontour is opgenomen, die de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting op de woonwijk Zuilen vertegenwoordigt en die niet op deze manier was uitgewerkt in de regeling van het ontwerpplan en het vorige bestemmingsplan. Het uitgangspunt dat de geurhinder niet mag toenemen ten opzichte van een bepaalde referentiesituatie is echter niet gewijzigd. De referentiesituatie zelf, dus de totale in het plan vastgelegde geurruimte, is wel gewijzigd. De vorige geurregeling is gebrekkig bevonden, omdat daarin niet was vastgelegd wat onder "de totale geurbelasting op de woonwijk Zuilen" werd verstaan. Een duidelijk beschreven referentiesituatie ontbrak dus. De aangepaste geurregeling leidt naar het oordeel van de Afdeling niet tot een wezenlijk andere planregeling ten opzichte van het ontwerpplan uit 2014. Ook in relatie tot de geurregeling van het bestemmingsplan uit 2014 is de Afdeling van oordeel dat de wijziging niet van dien aard is dat de raad gelet op de bij het nemen van een besluit te betrachten zorgvuldigheid opnieuw een ontwerpplan ter inzage had moeten leggen.

8.7. De wijziging van de planregeling voor het perceel Sophialaan 5 is ingegeven door de uitspraak van de Afdeling van 29 juni 2016. In overweging 8.3 van die uitspraak heeft de Afdeling- verkort weergegeven- overwogen dat de gebruiker van het perceel Sophialaan 5 tijdig een concreet initiatief heeft bekendgemaakt voor het oprichten van twee nieuwe bedrijfshallen. De Afdeling heeft geoordeeld dat de raad bij het vaststellen van het bestemmingsplan rekening had moeten houden met dit initiatief. De gewijzigde bouwhoogte en bebouwingspercentage hebben tot doel het initiatief planologisch te faciliteren. Ten opzichte van het ontwerpplan uit 2014 is het bebouwingspercentage voor het perceel Sophialaan 5 verhoogd van 60 naar 70. De toegelaten bouwhoogte voor een groot deel van het perceel is verhoogd van 24 m naar 30 m. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat deze verruiming van de bouwmogelijkheden op het perceel Sophialaan 5 niet dermate ingrijpend is dat het vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid noodzakelijk was het plan (opnieuw) voor te bereiden met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

8.8. Het vorenstaande leidt tot de slotsom dat de Afdeling in wat Milieugroep Zuilen, [appellante sub 2] en [appellante sub 3] hebben aangevoerd geen aanleiding ziet voor het oordeel dat de raad bij het voorbereiden van het plan in strijd heeft gehandeld met artikel 3.11, eerste lid, van de Awb of het plan anderszins onzorgvuldig heeft voorbereid door niet (opnieuw) een ontwerpplan ter inzage te leggen. Het betoog slaagt niet.

9. Over het betoog van [appellante sub 2] dat bepaalde onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan zijn verricht in of voor 2014, en dus ten tijde van de planvaststelling ouder waren dan twee jaar en daarom niet actueel, overweegt de Afdeling als volgt. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in onder meer haar uitspraak van 15 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:437, staat artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening er niet aan in de weg dat onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd. Het betoog slaagt niet voor zover [appellante sub 2] in het algemeen heeft gesteld dat ten onrechte gebruik is gemaakt van onderzoeksrapporten die ook ten grondslag hebben gelegen aan het ontwerpplan uit 2014 en die dus ouder zijn dan twee jaar. [appellante sub 2] heeft een aantal van deze rapporten ook inhoudelijk bestreden. Dat zal elders in de uitspraak worden behandeld, bij de bespreking van de desbetreffende beroepsonderdelen van [appellante sub 2].

Onderdeel B: planregeling over de cumulatieve geurbelasting

(Milieugroep Zuilen, [appellant sub 4], [appellante sub 2], [appellante sub 3], De Trip)

I. De systematiek van de geurregeling

10. Voor een goed begrip van de hierna te verrichten beoordeling van de beroepsgronden tegen de geurregeling wordt de regeling eerst toegelicht. Deze toelichting berust op de plantoelichting, het rapport "Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide" van bureau LBP Sight van 16 juli 2018 (hierna: Rapport geurbelasting), de "Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide, Gemeente Utrecht", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Utrecht bij besluit van 16 januari 2018 (hierna: Beleidsregels geur), het deskundigenverslag en de nadere toelichting van de deskundige op de zitting van 7 december 2021.

11. In het plan is een regeling opgenomen waarmee wordt beoogd de cumulatieve geurbelasting van bedrijven op het industrieterrein voor geurgevoelige objecten buiten het plangebied te beperken tot een volgens de raad aanvaardbaar niveau. In de plantoelichting staat dat de geurregeling zo wordt ingericht dat de bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten, maar dat tegelijkertijd wordt voorkomen dat een uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven tot een verslechtering van de geursituatie buiten het plangebied leidt. De geurregeling geldt alleen voor geurrelevante bedrijven. Nieuwvestiging van een geurrelevant bedrijf of een verandering van de werking van een bestaand geurrelevant bedrijf is toegestaan na de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, als dat niet leidt tot de overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting. De aanvaardbare cumulatieve geurbelasting is de cumulatieve geurbelasting van H=-1 (lichte hinder) als 98-percentiel, zoals weergegeven in een in bijlage 5 bij de planregels weergegeven geurcontour. Overschrijding van deze contour is alleen toegestaan, als de cumulatieve geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object buiten de contour niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98-percentiel.

12. Aan de geurregeling van het bestemmingsplan ligt het hiervoor genoemde Rapport geurbelasting ten grondslag. In de planregels is een koppeling gemaakt met de Beleidsregels geur. Deze beleidsregels maken daarom deel uit van de planregeling. De beleidsregels worden door het college gehanteerd als toetsingskader bij het beslissen op aanvragen voor het afwijken van de gebruiksregels om een "nieuwe geurrelevante inrichting" toe te staan, dat wil zeggen de oprichting of verandering van de werking van een inrichting die tot een hogere geuremissie leidt dan de gemelde of vergunde geuremissie ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

13. In het bestemmingsplan is een geurcontour vastgesteld voor de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting (bijlage 5 planregels). De basis voor het berekenen van de geurcontour zijn de geuremissies die worden toegekend aan de individuele geurbronnen (bedrijven) op het industrieterrein. Deze individuele geurbronnen zijn ingevoerd in een verspreidingsmodel. In het deskundigenverslag staat dat voor het

berekenen van de geurcontour gebruik is gemaakt van de "Standaardrekenmethode 3 (SRM3)" als onderdeel van het Nieuw Nationaal Model (hierna: NNM). Dit is volgens het deskundigenverslag de standaard waar alle (geur)verspreidingsberekeningen van industriële bronnen mee dienen te worden uitgevoerd. Een geurcontour rond een omvangrijk bedrijventerrein als Lage Weide vereist het in kaart brengen van een groot aantal bronnen. Veelal gaat het om een aantal bronnen per inrichting, terwijl sprake is van tientallen inrichtingen op het industrieterrein. Dit leidt tot honderden geurbronnen die ingevoerd moeten worden in het model. Wat betreft de te maken berekening bestaat er evenwel geen fundamenteel verschil tussen één grote inrichting met een groot aantal bronnen en een bedrijventerrein met een groot aantal inrichtingen met bijbehorende bronnen, aldus het deskundigenverslag.

14. Over het NNM staat in het deskundigenverslag dat dit model is ontwikkeld rond het jaar 2000. Het NNM berekent voor ieder uur de uurgemiddelde concentratie waarbij gebruik wordt gemaakt van gegenereerde uurgegevens over het weer (meteorologische gegevens van 10 jaar; 1995-2004). Deze zogeheten "uur-voor-uur-methode" maakt het mogelijk om te rekenen met variabele bronsterkten en warmte-inhoud per uur. Ook is het mogelijk rekening te houden met gebouwinvloed rond een emissiepunt. Alles overziende kan volgens het deskundigenverslag worden gesteld dat het NNM in beginsel geschikt is om cumulatie te berekenen. Het NNM kan echter niet omgaan met verschillende geuren. De geuren moeten eerst "hedonisch worden gewogen". De gewogen bronnen kunnen vervolgens als reguliere bron worden ingevoerd in het NNM. De wijze van weging staat dus los van het NNM, aldus het deskundigenverslag.

15. De werkwijze die is gehanteerd voor het invoeren van de geurbronnen op het industrieterrein in het model wordt beschreven in het Rapport geurbelasting en in de toelichting bij de Beleidsregels geur. Op het industrieterrein komen zowel geurrelevante als niet-geurrelevante inrichtingen voor. Een overzicht van de niet-geurrelevante richtingen staat in bijlage 6 bij de planregels. Dit zijn (onder meer) inrichtingen waarvoor in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" (hierna: VNG-publicatie) een richtafstand van 0 m wordt aanbevolen voor het hinderaspect "geur". Alleen de geurrelevante inrichtingen zijn betrokken bij het berekenen van de contour voor de cumulatieve geurbelasting. Zoals hiervoor in overweging 8.5 al is vermeld zijn er twee categorieën geurrelevante inrichtingen: met en zonder geuronderzoek. Op het industrieterrein zijn in totaal 10 inrichtingen gevestigd die over een geuronderzoek beschikken. Dit zijn inrichtingen die in het verleden een geuronderzoek hebben moeten overleggen. Het gaat in dit geval in de regel om vergunningplichtige inrichtingen. In tabel 2.1 van het Rapport geurbelasting is een overzicht opgenomen van de 10 inrichtingen die beschikken over een geuronderzoek. Bij het bepalen van de cumulatieve geurbelasting van deze bedrijven is aangesloten bij de geuronderzoeken en de vergunde emissies, met dien verstande dat de onderscheiden geurbronnen "hedonisch" zijn gewogen, voordat de emissies zijn betrokken in de cumulatieberekening. De daarbij toegepaste weegfactoren zijn eveneens opgenomen in de genoemde tabel 2.1 van het Rapport geurbelasting. Deze tabel is overgenomen onder overweging 27.1 van de uitspraak.

16. De zogenoemde "hedonische waarde" is een maatstaf voor het objectiveren van de onaangenaamheid van een geur. De geur van een veevoerfabriek wordt bijvoorbeeld als hinderlijker ervaren dan de geur van een broodfabriek. De hedonische waarde wordt uitgedrukt 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. De methode voor het bepalen van de hedonische waarden van geuren is ontleend aan de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut (NEN) uitgegeven norm "NVN 2818:2019: Geurkwaliteit- Sensorische bepaling van de hedonische waarden van een geur met een olfactometer" (hierna: NVN 2818). De hinderlijkheid van een geur wordt volgens deze norm bepaald aan de hand van de waardering door een geselecteerd geurpanel, waarbij geldt dat aan een geur die in een lage concentratie- uitgedrukt in odourunits/m^3- als hinderlijk wordt ervaren, een lagere hedonische waarde wordt toegekend dan aan een geur die pas in een hoge(re) concentratie als hinderlijk wordt ervaren. In de NVN 2818 is het kader vastgelegd voor het objectiveren van de hinderlijkheid van een individuele geur.

Het bij elkaar optellen van de emissies van een groot aantal geurbronnen die dezelfde geur emitteren, levert geen noemenswaardige complicaties op bij het in kaart brengen van de cumulatieve geurbelasting. Geuremissies die verschillen wat betreft hun individuele hinderlijkheid kunnen daarentegen niet eenvoudig

bij elkaar worden opgeteld bij de cumulatieberekening, omdat het effect van menging van verschillende geuren op de waarneembaarheid en hinderlijkheid daarvan niet eenvoudig is te voorspellen. De raad heeft dit willen ondervangen door individuele geuren (of geurbronnen), voordat deze worden betrokken in de cumulatieberekening, eerst te wegen op grondslag van hun relatieve hinderlijkheid. Deze "hedonische weging" houdt in wezen in dat een (erg) onaangename geur zwaarder meetelt in de cumulatieberekening dan een minder onaangename geur. Door middel van een gekozen weegfactor kan een geuremissie worden omgerekend in een gewogen geuremissie. In paragraaf 3.1 van de Beleidsregels geur wordt een nadere beschrijving gegeven van de wijze waarop de hedonische weegfactor is bepaald en hoe deze vervolgens is gehanteerd in de cumulatieberekening. Het uitgangspunt om een "hedonische weegfactor" toe te passen bij het cumuleren van verschillende geuren is ontleend aan de NEN-norm "NTA 9065:2012; Luchtkwaliteit- Geurmetingen- Meten en rekenen geur". In het deskundigenadvies wordt gewezen op paragraaf 7.7 van deze norm.

17. Naast de 10 geurrelevante inrichtingen waarvan geuronderzoeken beschikbaar zijn, zijn er ook inrichtingen die geurrelevant zijn, maar waarvan geen geuronderzoeken beschikbaar zijn. Dit zijn in de regel meldingsplichtige inrichtingen. Voor deze inrichtingen is uitgegaan van een hypothetische geuremissie. Voor het bepalen hiervan is per inrichting één geurbron gemodelleerd met een geuremissie die individueel resulteert in een geurcontour van 1,0 Europese geureenheden/m³ (hierna: ouE/m³) als 98-percentiel, met een straal die overeenkomt met de richtafstand voor geur van de voor die inrichting geldende Standaard Bedrijfsindeling-code uit bijlage I van de VNG-publicatie. Als een inrichting een SBI-code heeft waarbij een richtafstand voor geur geldt van 50 m, dan wordt aan die inrichting in het rekenmodel een geurbron toegekend waarvan de geurcontour van 1,0 ouE/m³ (98-percentiel) een straal heeft van 50 m. Als Bijlage I van het Rapport geurbelasting is een lijst opgenomen van alle inrichtingen op het industrieterrein waarvoor is uitgegaan van een hypothetische geuremissie op basis van de hinderafstanden van de VNG-publicatie. Het gaat in totaal om ongeveer 80 inrichtingen.

18. De in het plan vastgelegde norm voor de cumulatieve geurbelasting vanwege het industrieterrein bij geurgevoelige objecten buiten het plangebied bedraagt (maximaal) H=-1 (lichte hinder) als 98-percentiel. Deze norm houdt in dat buiten de in het plan vastgelegde contour de geurbelasting op geurgevoelige objecten 98 procent van de tijd maximaal tot lichte hinder mag leiden. Voor de overige 2 procent van de tijd mag de cumulatieve geurbelasting dus groter zijn dan H=-1. Op jaarbasis betekent dit dat gedurende maximaal 175 uur de cumulatieve geurbelasting de genoemde norm mag overschrijden. Als Bijlage 5 bij de planregels is een kaart gevoegd van de omgeving van het industrieterrein waarop de vastgestelde (toets)geurcontour is weergegeven. In hoofdzaak volgt de contour de (buiten)grenzen van het industrieterrein, zij het dat in het westen, noorden en noordoosten de contour zich gedeeltelijk uitstrekt over gronden die geen deel uitmaken van het industrieterrein. De geurcontour strekt zich niet uit over woningen of andere gevoelige objecten in Zuilen. De genoemde bijlage 5 waarop de contour voor de cumulatieve geurbelasting is weergegeven is hieronder overgenomen. Dit is de zogeheten toetscontour H =-1 (lichte hinder).

De in het Rapport geurbelasting berekende contour die de (gewogen) geurbelasting weergeeft van alle gemelde en vergunde emissies is hieronder overgenomen. In het deskundigenverslag staat dat de raad de berekende contour heeft opgerekt, zodat, waar de berekende contour binnen de grens van het Bedrijventerrein "Lage Weide" viel, deze verlegd is naar de grens van het bedrijventerrein.

II. De planregels over cumulatieve geurbelasting

19. Aan de gronden van het plangebied is de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend. Daarnaast komen in het plangebied ook de bestemmingen "Water", "Groen" en "Verkeer-Railverkeer" voor.

In artikel 3, lid 3.1, van de planregels is bepaald dat de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven en activiteiten zoals nader geduid in de bij dit artikel behorende tabellen. De gebruiksmogelijkheden op perceelsniveau worden nader gereguleerd door middel van aanduidingen. De planregeling gaat uit van generieke aanduidingen die activiteiten toelaten tot een bepaalde zwaartecategorie als bedoeld in de bij de planregels behorende bijlage (3) "Lijst van bedrijfsactiviteiten". Deze lijst is ontleend aan de VNG-publicatie. Daarnaast is aan bepaalde percelen een maataanduiding toegekend die in aanvulling op het generieke gebruik ook een specifieke bedrijfsactiviteit toelaat (veelal) van een hogere categorie.

Voor het reguleren van de geurhinder vanwege het industrieterrein is van belang dat in artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder b, van de planregels is vastgelegd dat op gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" nieuwe geurrelevante inrichtingen niet zijn toegestaan. In de definitiebepaling van artikel 1, lid 1.64, van de planregels is nader geduid wat onder een "nieuwe geurrelevante inrichting" wordt verstaan. Deze bepaling luidt:

"a. geurrelevante inrichting, met uitzondering van de geurrelevante inrichting zoals die ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan in overeenstemming met het Activiteitenbesluit milieubeheer (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) dan wel in overeenstemming met de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) in werking was;

b. de verandering van (de werking van) de geurrelevante inrichting sinds de inwerkingtreding van dit plan, met uitzondering van de verandering die niet tot enige geuremissie leidt;

c. de wijziging van een niet-geurrelevante inrichting in een geurrelevante inrichting sinds de inwerkingtreding van dit plan."

19.1. In lid 3.6.1, onder a, van de planregels is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.5, aanhef en onder b, en een nieuwe geurrelevante inrichting kan toestaan, mits daarmee geen overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, waarbij wordt getoetst aan de Beleidsregels geur.

De wijze waarop de eventueel beschikbare geurruimte wordt toebedeeld is vastgelegd in lid 3.6.1, onder b. Hierin is bepaald dat de geurruimte die nodig is voor een nieuwe geurrelevante inrichting wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning. Na het in rechte onaantastbaar worden van de omgevingsvergunning wordt de extra geurruimte definitief toegevoegd. Als de aanvraag wordt geweigerd, vervalt de reservering nadat het besluit tot weigering in rechte onaantastbaar is geworden.

In artikel 2 van de Beleidsregels geur staat dat deze beleidsregels van toepassing zijn bij de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3, lid 3.6.1 van de planregels van het bestemmingsplan Lage Weide. Het gaat hier dus om de omgevingsvergunning voor het afwijken van de (gebruiks)regels van het bestemmingsplan om nieuwe geurrelevante inrichtingen toe te staan.

In artikel 4 staat dat de vergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 van de planregels alleen wordt verleend indien daarmee geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting, zoals bedoeld in artikel 1, aanhef en onder a, van deze beleidsregels, optreedt.

In artikel 1, onder a, is het begrip "aanvaardbare cumulatieve geurbelasting" gedefinieerd als: een in bijlage II bij deze beleidsregels vastgelegde geurcontour waarbuiten de cumulatieve geurbelasting niet meer mag bedragen dan H=-1 (lichte hinder) als 98-percentiel, alsmede de cumulatieve geurbelasting buiten deze contour voor zover deze ter plaatse van een geurgevoelig object niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98-percentiel." Deze norm voor de aanvaardbaarheid van de cumulatieve geurbelasting is dus gelijk aan de norm die ook in de planregels is vastgelegd. Bijlage II bij de Beleidsregels geur waarop de contour voor de cumulatieve geurbelasting is weergegeven, is namelijk identiek aan bijlage 5 bij de planregels.

III. Bespreking van de beroepsgronden

1. Doorkruising milieuwetgeving

20. [appellante sub 3] en De Trip betogen dat de planregeling voor de cumulatieve geurhinder in strijd is met het wettelijk stelsel voor het normeren van de geurbelasting van individuele inrichtingen als vastgelegd in de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde wet- en regelgeving. Anders dan voor het cumuleren van geluid, dat zijn oorsprong vindt in de Wet geluidhinder en het bijbehorende Reken- en meetvoorschrift geluid, bestaat er voor het cumuleren van geur geen wettelijke grondslag.

Het bestemmingsplan introduceert een tweede toetsingskader voor het normeren van geurhinder. De planregeling kan ertoe leiden dat een individuele inrichting voldoet aan de voor haar geldende geurregels en daarom in aanmerking komt voor een (milieu)omgevingsvergunning voor de desbetreffende activiteit, terwijl het vergunde gebruik niet is toegelaten op grond van de gebruiksregels van het bestemmingsplan, aldus [appellante sub 3] en De Trip.

20.1. De Afdeling overweegt dat de geurregeling van het plan tot doel heeft het reguleren van de cumulatieve geurhinder van de bedrijven op Lage Weide om een onaanvaardbare geurbelasting op de nabijgelegen woonwijk te voorkomen. Dit is een ruimtelijk relevant belang dat zich, gelet op artikel 3.1 van de Wro, in beginsel leent voor een regeling in het bestemmingsplan. Er zijn geen wettelijke voorschriften die zich verzetten tegen het opnemen van een regeling voor het normeren van de cumulatieve geurbelasting van bedrijven in het bestemmingsplan. Ook anderszins ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat een dergelijke regeling in strijd is met het recht. Vergelijk in dit verband de uitspraak van de

Afdeling van 19 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1969, waarin de Afdeling heeft geoordeeld dat het opnemen van normen voor de achtergrond(geur)belasting van veehouderijen in een bestemmingsplan in beginsel ruimtelijk relevant en aanvaardbaar is.

De Trip heeft nog gewezen op de uitspraak van de Afdeling van 4 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3394. Daarin heeft de Afdeling geoordeeld dat een planregeling waarin een voorafgaande toetsing aan de (geur)normen uit de gemeentelijke geurverordening moet worden verricht in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zich niet verdraagt met het wettelijk stelsel zoals neergelegd in (onder meer) de Wet geurhinder veehouderij en het Activiteitenbesluit. Een planregeling zoals aan de orde in die uitspraak, die bepaalt dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de milieunormen die gelden voor een individuele inrichting, ligt in deze zaak niet voor. De geurregeling van het plan reguleert de cumulatieve geurbelasting vanwege het grondgebruik op het (gehele) industrieterrein, met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hier dus met andere woorden om de zogenoemde "achtergrondbelasting". Hiervoor is al toegelicht dat artikel 3.1 van de Wro de grondslag geeft voor een dergelijke regeling. Van een "doorkruising" van de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde wet- en regelgeving is dan ook geen sprake.

De verwijzing van De Trip naar de regeling van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving is, wat daar verder ook van zij, niet van belang, omdat deze regelgeving niet van toepassing is.

De vraag of de gevolgen van de geurregeling voor de bedrijfsvoering van [appellante sub 3] en De Trip aanvaardbaar zijn zal elders in de uitspraak worden beoordeeld.

Het betoog slaagt niet.

2. Gevolgen geurregeling voor omwonenden

21. Milieugroep Zuilen kan zich niet verenigen met de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3, lid 3.6.1, onder a, van de planregels. Volgens haar sluit de planregeling niet uit dat de geurbelasting in de omgeving van Lage Weide na het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid toeneemt ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie ten tijde van de vaststelling van het plan. De oorzaak hiervan is volgens Milieugroep Zuilen dat de in het plan vastgelegde geurruimte overschat is, dat wil zeggen dat deze geurruimte groter is dan de feitelijk bestaande cumulatieve geurbelasting vóór de vaststelling van het plan. Milieugroep Zuilen voert hiertoe het volgende aan.

Wat betreft de geurbijdrage van de bedrijven die over een geuronderzoek beschikken, is in het plan uitgegaan van de vergunde of gemelde geursituatie, ook als deze hoger is dan de feitelijke emissie van het desbetreffende bedrijf. Zo is de geuremissie van het bedrijf Agrifirm bepaald op basis van de situatie in 2004. De emissie van dit bedrijf is nadien echter feitelijk gedaald als gevolg van bepaalde wijzigingen in de bedrijfsvoering, namelijk het plaatsen van luchtwassers en het beëindigen van de productie van geperst diervoeder.

Ook de bijdrage van de inrichtingen zonder geuronderzoek is volgens Milieugroep Zuilen overschat. Bij een groot aantal van deze inrichtingen is in de bestaande situatie feitelijk geen sprake van geurrelevante activiteiten en dus van geuremissie. In het plan is voor het bepalen van de toegelaten cumulatieve geurbelasting niettemin uitgegaan van een fictieve bijdrage van deze bedrijven aan de totale geuremissie, waarbij als grondslag heeft gediend de SBI-code van het desbetreffende bedrijf. Er is dus geabstraheerd van de concrete bedrijfsvoering, zodat aan bedrijven in het plangebied die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan feitelijk geen geurrelevante activiteiten verrichtten niettemin geurruimte is toebedeeld.

Subsidiair betoogt Milieugroep Zuilen dat de wijze waarop de fictieve geurruimte van niet-vergunningplichtige inrichtingen is berekend, ondeugdelijk is. De toekenning van geurruimte berust namelijk ten onrechte op de aanname dat de richtafstand voor geur uit de VNG-publicatie overeenkomt met de hedonische waarde H=-1 bij een geurconcentratie van 1,0 ouE/m³ (als 98-percentiel). Een onderbouwing voor dit uitgangspunt ontbreekt, aldus Milieugroep Zuilen.

21.1. Over het betoog van Milieugroep Zuilen dat de raad bij het vaststellen van het plan heeft beoogd aan te sluiten bij de feitelijk bestaande geuremissie op Lage Weide en dat de vastgestelde geurregeling in strijd is met dit uitgangspunt, overweegt de Afdeling als volgt. Het is juist dat bepaalde dossierstukken de indruk

wekken dat de raad heeft beoogd aan te sluiten bij de feitelijk bestaande emissies van de bedrijven op Lage Weide, maar de Afdeling houdt het ervoor dat deze indruk het gevolg is van onbedoelde tekstuele inconsistenties in - bijvoorbeeld - het verweerschrift. Uit de plantoelichting, het Rapport geurbelasting en het verhandelde ter zitting is de Afdeling gebleken dat ten aanzien van inrichtingen die over een geuronderzoek beschikken als uitgangspunt is gehanteerd dat bestaande rechten worden gerespecteerd. Een wijziging/verhoging van de vergunde of gemelde geuremissie is alleen mogelijk na de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. Ook voor de inrichtingen zonder geuronderzoek heeft de raad bewust geabstraheerd van de feitelijke situatie. De geurruimte die in het plan is opgenomen en die grafisch wordt weergegeven door de op de bijlage bij de planregels weergegeven geurcontour van H=-1 (lichte hinder), is een maatstaf voor de volgens de raad maximaal aanvaardbare cumulatieve geurbelasting. Milieugroep Zuilen stelt dus terecht dat de volgens het plan maximaal aanvaardbare geurruimte groter is of kan zijn dan de feitelijk bestaande geurbelasting, maar de Afdeling ziet gelet op het vorenstaande geen aanleiding voor het oordeel dat de raad een andere planregeling heeft vastgesteld dan hij heeft beoogd. Het betoog slaagt niet.

21.2. Met de vastgestelde geurregeling heeft de raad beoogd om twee met elkaar strijdige belangen te verenigen. Het gaat hierbij enerzijds om het belang van omwonenden van het industrieterrein bij het zoveel mogelijk beperken van de (cumulatieve) geurhinder en anderzijds om het belang van de op het industrieterrein gevestigde bedrijven bij het voorkomen van beperkingen van hun uitbreidingsmogelijkheden. De omstandigheid dat met de vastgestelde geurregeling niet wordt voorkomen dat de geurhinder in de omgeving van het industrieterrein kan toenemen ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie ten tijde van de vaststelling van het plan, betekent niet dat alleen om die reden het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins onrechtmatig. Dit is een keuze van de raad die valt binnen de beleidsruimte die de raad toekomt. De Wet ruimtelijke ordening, noch enig ander wettelijk voorschrift, verplicht tot het normeren van de cumulatieve geurhinder van bedrijventerreinen bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De raad heeft de geurregeling vastgesteld, omdat hij vindt dat een regeling voor het reguleren van de geurhinder vanwege het gehele industrieterrein nodig is ter bescherming van het geurklimaat in de omgeving van Lage Weide. De Afdeling neemt als uitgangspunt dat in het deskundigenverslag wordt geconcludeerd dat de geurhinder voor omwonenden met de in het plan vastgestelde geurcontour in grote lijnen wordt beperkt ten opzichte van de situatie waarin deze contour niet zou zijn vastgesteld. Hierna zal worden beoordeeld of, gelet op wat is aangevoerd door Milieugroep Zuilen, de regeling voor de cumulatieve geurhinder zou moeten leiden tot een verdere beperking van de cumulatieve geurbelasting. In de overwegingen 22 t/m 22.7 bespreekt de Afdeling de beroepsgronden van [appellante sub 3], [appellante sub 2] en De Trip over de aanvaardbarheid van de regeling voor de cumulatieve geurbelasting in het licht van de gevolgen hiervan voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

21.3. Wat Milieugroep Zuilen heeft aangevoerd over de wijze waarop de geurruimte is berekend, geeft aanleiding om te beoordelen of de raad op grond van die bezwaren de cumulatieve geurruimte verder had kunnen en moeten beperken door voor het bepalen van de referentiesituatie als uitgangspunt te nemen de feitelijk bestaande geuremissie. Bij deze beoordeling moet onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds inrichtingen die beschikken over een geuronderzoek en anderzijds inrichtingen waarvoor een dergelijk onderzoek ontbreekt.

21.4. Niet in geschil is dat de geuremissie van Agrifirm is gebaseerd op de voor haar geldende (omgevings)milieuvergunningen van 1 september 2006 en 10 april 2012. Deze vergunningen gaan uit van een situatie zonder luchtwassers en staan de productie van (deels geperste) diervoeders toe. Dit wordt bevestigd in het deskundigenverslag. Het is mogelijk dat het feitelijke gebruik van de gronden van Agrifirm ten tijde van de vaststelling van het plan afwijkt van de vergunde situatie, omdat bepaalde vergunde activiteiten op dat moment feitelijk niet werden verricht. Het plan laat bij recht toe dat Agrifirm de vergunde, maar feitelijk niet uitgeoefende activiteiten hervat en zo haar geuremissie verhoogt tot een niveau dat in overeenstemming is met de (milieu)omgevingsvergunning. Het gebruiksverbod van artikel 3, lid 3.1, van de planregels ziet immers niet op het hervatten van de voor de inwerkingtreding van het plan al vergunde of gemelde emissie, omdat in dat geval geen sprake is van gebruik voor een nieuwe geurrelevante inrichting als bedoeld in artikel 1, lid 1.64, van de planregels. Als de raad aansluiting had gezocht bij de feitelijk bestaande geuremissie zou, indien de bestaande emissie lager is dan de vergunde,

een inrichting die handelt overeenkomstig haar (milieu)omgevingsvergunning handelen in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. Het gehanteerde uitgangspunt om bij vergunningplichtige inrichtingen de vergunde emissie te respecteren is daarom naar het oordeel van de Afdeling redelijk.

21.5. In het deskundigenverslag staat dat het hanteren van de standaardwaarde van 1,0 ouE/m³ (98 percentiel) voor bedrijven waarvan geen geurrapport voorhanden is, erop neerkomt dat gerekend is met een ongewogen waarde van de geur. Anders dan bij de bedrijven met een geurrapport is hier geen hedonische weegfactor vastgesteld. Hoewel dit niet nader is toegelicht, is dit waarschijnlijk gedaan vanwege praktische beperkingen. Er zijn immers onvoldoende gegevens over de desbetreffende bedrijven bekend, waardoor het zeer bewerkelijk is om op gemotiveerde wijze een hedonische weegfactor vast te stellen. In het normblad voor geurberekeningen NTA 9065 is onder paragraaf 7.7 "Cumulatie" bij "opmerking 1" aangegeven dat de weegfactor ook bewust op 1 is te stellen bij het bepalen van de cumulatieve geurbelasting. Bij de bedrijven met een geurrapport is juist gekozen voor een weging, maar daarvan zijn meer gegevens voorhanden. Bovendien zijn dit de grotere vergunningplichtige bedrijven waardoor weging meer relevant is. Het hanteren van H=-0,5, zoals gewenst door Milieugroep Zuilen, zou bij het respecteren van de bestaande rechten van de bedrijven leiden tot een contour die ruim over de wijk Zuilen komt te liggen, zoals ook is aangegeven door de raad. Al hierom is deze contour niet hanteerbaar, omdat dan sprake zou zijn van een saneringssituatie, die de raad niet wenselijk acht. In het verleden is bij de vaststelling van het vorige bestemmingingsplan (2014), zoals appellante opmerkt, H=-0,5 als uitgangspunt gebruikt maar daarbij was niet op dezelfde wijze invulling gegeven aan cumulatie, aldus het deskundigenverslag. De Afdeling wijst erop dat uit haar uitspraak van 29 juni 2016 over het vorige bestemmingsplan "Lage Weide" volgt dat de toenmalige geurregeling alleen rekening hield met de geuremissie van de bedrijven waarvoor op grond van de bedrijvenlijst van de VNG-publicatie een richtafstand geldt van 100 m of meer voor het hinderaspect "geur". In de huidige geurregeling wordt dus ook rekening gehouden met de geurrelevante inrichtingen zonder geuronderzoek. De Afdeling concludeert op basis van het deskundigenverslag dat de raad voor deze bedrijven redelijkerwijs heeft kunnen uitgaan van de (hypothetische) emissie als hiervoor beschreven.

21.6. De vastgestelde geurcontour leidt tot een beperking van de totale geurbelasting in de omgeving van het industrieterrein in vergelijking met de situatie waarin deze niet was vastgesteld. De planregeling voor de cumulatieve geurbelasting leidt om die reden niet tot een aantasting van de belangen van omwonenden. De Afdeling begrijpt dat Milieugroep Zuilen een verdere beperking van de cumulatieve geurbelasting wenst, maar zij is gelet op wat hiervoor is overwogen van oordeel dat de raad deugdelijk heeft onderbouwd waarom hij de cumulatieve geurruimte niet verder heeft beperkt door, zoals door Milieugroep Zuilen voorgestaan, voor het bepalen van de referentiesituatie de feitelijk bestaande geuremissie tot uitgangspunt te nemen. Het betoog slaagt niet.

3. Gevolgen geurregeling voor bedrijven

22. [appellante sub 3], [appellante sub 2] en De Trip betogen dat met de geurregeling van het bestemmingsplan geen redelijk belang is gediend, omdat deze regeling niet geschikt is om de beoogde doelstelling te bereiken. De regeling leidt wel tot beperkingen van de bedrijfsvoering van de op het industrieterrein gevestigde bedrijven. De regeling leidt ook tot een verzwaring van de administratieve lasten. Het doel van de geurregeling is het voorkomen van onaanvaardbare geurhinder in de omgeving van het industrieterrein. Dit doel kan met de vastgestelde toetscontour van H=-1 niet worden verwezenlijkt, omdat het niet mogelijk is om de geuren van zoveel verschillende typen geurbronnen bij elkaar "op te tellen" op een wijze die een objectieve relatie heeft met de daadwerkelijk ervaren geurhinder. [appellante sub 3] en [appellante sub 2] wijzen in dit verband naar de uitspraak van de Afdeling van 10 augustus 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AU0773, waarin de Afdeling volgens hen heeft bevestigd dat er geen rekenmethode bestaat voor het bij elkaar optellen van niet-gelijksoortige geurbronnen. Volgens [appellante sub 3] is het cumuleren van geurbronnen alleen zinvol bij een klein aantal bronnen met gelijke of vergelijkbare kenmerken. De situatie op Lage Weide is complex vanwege de omvang van het industrieterrein, het grote aantal geurbronnen en hun onderlinge diversiteit. Naarmate de verscheidenheid aan bronnen groter wordt en de kenmerken en emissiepatronen diverser, neemt de correlatie tussen de totale hoeveelheid aanwezige geur en de verschillende deelbijdragen af. De correlatie tussen de totale hoeveelheid geur op een bepaald moment en de deelbijdragen van het grote aantal geurbronnen op Lage Weide is veel minder

duidelijk en mogelijk zelfs compleet afwezig. [appellante sub 3] wijst erop dat de totale hoeveelheid geur die van het industrieterrein afkomt op sommige momenten vrijwel geheel van één bedrijf afkomstig zal zijn en op een ander moment van een ander bedrijf. Het geurzonemodel houdt alleen rekening met de totale emissie op jaarbasis.

In het deskundigenverslag wordt bevestigd dat de cumulatie van verschillende soorten geur geen voorspellende waarde heeft voor de daadwerkelijke hinderbeleving, omdat verschillende geuren elkaar kunnen maskeren of versterken. In het kader van de vaststelling van het plan is niet onderzocht of er een verband kan worden gelegd tussen de totale geur (de gecumuleerde geurbelasting) en de hinderlijkheid van de deelbijdragen van de diverse inrichtingen. [appellante sub 3] wijst erop dat er geen wetenschappelijke literatuur bekend is die iets zegt over cumulatie van geuren in relatie tot hinderbeleving en stelt dat er geen (brede) consensus onder experts bestaat over dit onderwerp. Zij vindt het niet juist dat het geurzonemodel dat door één deskundige is ontwikkeld wordt aanvaard, met het argument dat er geen betere methode beschikbaar is.

Volgens [appellante sub 2] is niet inzichtelijk gemaakt welke methode is toegepast voor het berekenen van de cumulatieve geurbelasting van verschillende typen geurbronnen. [appellante sub 3] voert aan dat voor zover in dit verband gebruik is gemaakt van de zogeheten "hedonische weegfactor", uit het Rapport geurbelasting, noch uit enig ander aan het plan ten grondslag gelegd stuk, kan worden opgemaakt hoe de relatieve hinderlijkheid van de verschillende typen geurbronnen op het industrieterrein is bepaald.

22.1. In haar uitspraak van 10 augustus 2005 heeft de Afdeling onder verwijzing naar het deskundigenverslag in die zaak overwogen dat een methode om verschillende geuren te cumuleren niet voorhanden is. In de planregeling die nu ter beoordeling staat is een door LBP Sight ontworpen methode opgenomen voor het berekenen van cumulatieve geurbelasting van verschillende typen bronnen. De Afdeling gaat hierna in op de aanvaardbaarheid van de ontworpen methodiek aan de hand van de beroepsgronden die [appellante sub 3], [appellante sub 2] en De Trip daartegen hebben aangevoerd.

22.2. Over de beroepsgronden van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven, in het bijzonder [appellante sub 2], over de wijze waarop de geuremissie is bepaald van de bedrijven zonder geuronderzoek, wordt verwezen naar 21.5, waarin de Afdeling al heeft geoordeeld dat de raad in redelijkheid heeft mogen uitgaan van de hypothetische emissie van de geurrelevante inrichtingen zonder geuronderzoek.

22.3. [appellante sub 3], [appellante sub 2] en De Trip voeren verschillende argumenten aan om te betogen dat de wijze waarop de relatieve hinderlijkheid van geur is bepaald niet met zekerheid leidt tot de voorspelde hinderbeleving. In het deskundigenverslag is op dit punt geconcludeerd dat de ervaring van hinderlijkheid van geuren weliswaar verschilt per individu en dus in zoverre subjectief is, maar dat de "hedonische weging" die ten grondslag ligt aan de cumulatie van geuren van vergunningplichtige inrichtingen zoveel mogelijk is geobjectiveerd, overeenkomstig de NVN 2818.

In de overwegingen 27 tot en met 27.3 van de uitspraak gaat de Afdeling nader in op het betoog van [appellante sub 3] dat onduidelijk is hoe de hedonische weegfactor van de concrete geurbronnen is bepaald. Deze beroepsgrond van [appellante sub 3] ziet op de deugdelijkheid van de gehanteerde invoergegevens.

22.4. Over de toegepaste methodiek voor het cumuleren van de geuremissie van verschillende geurbronnen en de voorspellende waarde van een dergelijke cumulatieberekening voor de daadwerkelijke hinderbeleving, overweegt de Afdeling als volgt. In het deskundigenverslag staat dat de "Handleiding geur: bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau van industrie en bedrijven (niet agrarisch)" van Agentschap NL van 28 juni 2012 aanknopingspunten biedt, zij het summier, om de cumulatie van geur te betrekken bij het vaststellen van een bestemmingsplan. In de Handleiding wordt opgemerkt dat het rekenen met cumulatie specialistenwerk is waarvoor geen eenduidige regels bestaan. Alhoewel deze passage al ten minste sinds 2012 in de Handleiding geur is opgenomen en de technische stand van zaken sindsdien zodanig is vooruitgegaan dat het rekenen aan cumulatie nu wellicht eenvoudiger is dan in 2012, bestaan volgens de deskundige nog steeds geen uitputtende regels voor het rekenen met cumulatie. Ook in de Nederlands Technische Afspraak (NTA) 9065 "Meten en rekenen geur" is slechts globaal aangegeven dat emissies van verschillende geuren kunnen worden gecumuleerd door een weegfactor toe te passen en dat voor die weegfactor de hedonische waarde van de desbetreffende geur kan worden gebruikt. De stelling van

[appellante sub 3], [appellante sub 2] en De Trip dat niet zonder meer kan worden voorspeld wat het effect van de cumulatie van geur is op de hinderbeleving, omdat verschillende geuren elkaar zowel kunnen maskeren als versterken, is volgens het deskundigenverslag juist, maar dit neemt niet weg dat er geen betere methode beschikbaar is om cumulatie van verschillende soorten geur te beoordelen. In zoverre is er volgens de deskundige geen bezwaar om aan te sluiten bij de methode van een hedonisch gewogen geurcontour.

22.5. De Afdeling overweegt dat uit het deskundigenverslag kan worden afgeleid dat de rekenmethodiek die aan het model ten grondslag ligt gedeeltelijk steunt op bepaalde technische afspraken, zoals de NVN 2818 voor het bepalen van de relatieve hinderlijkheid van een geur en de NTA 9065 voor het verrichten van de cumulatieberekeningen. Het geurmodel als planologisch instrument voor het reguleren van de cumulatieve geurhinder is echter ontwikkeld door LBP Sight in opdracht van de raad en berust in zoverre niet op een "algemeen erkende" technische norm of afspraak. Uit het deskundigenverslag kan worden afgeleid dat de geurregeling leidt tot een beperking van de totale geuremissie ten opzichte van de geuremissie die het gevolg zou zijn bij een maximale invulling van de planologische mogelijkheden voor de gronden van het industrieterrein. Over de ontworpen rekenmethode staat in het deskundigenverslag dat de keuze om niet alle geuren wat betreft de hinder gelijk te behandelen, maar de hedonische waarde als weegfactor toe te passen is ingegeven door het inzicht dat het niet redelijk is om alle geuren in zoverre gelijk te behandelen. Volgens het deskundigenverslag leidt het berekenen van een ongewogen cumulatie niet tot een contour die een betere relatie heeft met de ervaren hinder en zijn er geen andere methoden bekend waarmee het effect van verschillende geuren beter of op meer onderbouwde wijze kan worden meegenomen. De berekende cumulatieve geurcontour dient volgens het deskundigenverslag te worden beschouwd als een referentie waaraan (toekomstige) veranderingen worden getoetst en minder als een getrouwe weergave van de hinder ervaren op basis van de vergunde situatie. In grote lijnen wordt volgens het deskundigenverslag de geurhinder voor omwonenden beperkt ten opzichte van de situatie waarbij deze contour niet zou zijn vastgesteld, terwijl de bestaande rechten van bedrijven worden gerespecteerd.

22.6. Met de geurregeling is beoogd de totale geuremissie van de bedrijven op Lage Weide te begrenzen met het oog op een voor omwonenden aanvaardbaar geurklimaat. In het deskundigenverslag staat weliswaar dat de daartoe gekozen methode om de verschillende soorten geur hedonisch te wegen onzekerheden kent, maar er staat ook dat het niet redelijk is om alle geuren qua hinderlijkheid gelijk te behandelen. Verder staat er in het deskundigenverslag dat er geen andere methoden bekend zijn, waarmee het beoordelen van het effect van verschillende geuren tezamen op de omgeving beter zou kunnen plaatsvinden. De tegenwerping van [appellante sub 3], [appellante sub 2] en De Trip dat de sterkte van het verband tussen de toegepaste methodiek voor het hedonisch wegen van geuren- om deze vervolgens bij elkaar op te kunnen tellen- en de daadwerkelijk ervaren hinder niet is aangetoond, is dus op zichzelf bezien juist. In het deskundigenverslag zijn de onzekerheden van het (nog) niet gevalideerd zijn van de rekenmethodiek uitdrukkelijk onder ogen gezien. De deskundige heeft na onderzoek van de grondslagen van het model echter wel geconcludeerd dat de geurhinder met de berekende cumulatieve geurcontour, die de referentiesituatie vastlegt (de toetscontour), wordt beperkt ten opzichte van de situatie waarin deze zou ontbreken. Omdat niet in geschil is dat een andere, laat staan betere methode beschikbaar is, heeft de raad onder deze omstandigheden naar het oordeel van de Afdeling redelijkerwijs voor deze rekenmethode kunnen kiezen als middel om de totale geuremissie van het bedrijventerrein ten behoeve van omwonenden te begrenzen.

De beoordeling van de beroepsgronden tegen bepaalde onderdelen van de geurregeling volgt hierna.

22.7. Over het betoog van De Trip, [appellante sub 2] en [appellante sub 3] dat de geurregeling de bestaande bedrijfsvoering van bedrijven beperkt, overweegt de Afdeling als volgt. Bij het vaststellen van het plan heeft de raad beoogd de vergunde en gemelde geuremissies te respecteren. Het gebruiksverbod van artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder b, van de planregels verbiedt "nieuwe geurrelevante inrichtingen". Blijkens de definitie van dit begrip in artikel 1, lid 1.64, van de planregels heeft dit verbod geen betrekking op de vergunde of gemelde bedrijfssituatie. De Afdeling verwijst in dit verband naar overweging 19 en 19.1 hiervoor. Deze planregeling leidt dus niet tot een beperking van de bestaande (rechtmatige) bedrijfsvoering. Bovendien houdt de geurregeling rekening met de gemelde en vergunde, maar feitelijk niet bestaande emissies. Dit neemt niet weg dat het plan wel leidt tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden

(voor zover niet al gemeld of vergund) ten opzichte van de situatie zonder deze geurregeling, met dien verstande dat niet bij voorbaat vaststaat dat er geen enkele uitbreidingsruimte meer is en dat (alle) geurrelevante bedrijven dus volledig "op slot" zijn gezet. In het algemeen geldt echter dat de raad bij het vaststellen van het plan- in een situatie waarin geen sprake is van een concreet voornemen om uitbreiding- niet behoeft te voorzien in planologische uitbreidingsmogelijkheden als hij deugdelijk onderbouwt dat het bieden van uitbreidingsmogelijkheden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onwenselijk is. De Afdeling is van oordeel dat de raad in dit geval de noodzaak voor het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden met het oog op een aanvaardbaar geurklimaat in de omgeving van het plangebied deugdelijk heeft onderbouwd en dat deze beperking niet onevenredig belastend is voor de bedrijven in verhouding tot het daarmee te dienen doel. Daarbij is van belang dat de toepassing van de geurregeling pas in beeld komt wanneer een bedrijf wil uitbreiden of de bedrijfsvoering anderszins wil wijzigen. De beroepsgronden over de wijze waarop de regeling in de praktijk ten uitvoer wordt gebracht zal de Afdeling hierna beoordelen. Het betoog slaagt niet.

4. Toebedeling geurruimte

23. De Trip en [appellante sub 2] betogen dat niet duidelijk is hoe de eventueel beschikbare geurruimte wordt toebedeeld aan bedrijven die willen uitbreiden en die daartoe een omgevingsvergunning aanvragen voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan.

23.1. De wijze waarop aanvragen om omgevingsvergunning voor nieuwe geurrelevante inrichtingen worden beoordeeld is vastgelegd in artikel 3.6.1 van de planregels. In het bepaalde onder a is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor een nieuwe geurrelevante inrichting kan worden verleend "indien dit niet leidt tot een aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting". Voor het overige verwijst deze bepaling naar de Beleidsregels geur. Daarin is onder meer vastgelegd welke gegevens moeten worden overgelegd bij de aanvraag (artikel 3, derde lid). In artikel 4, eerste lid, is bepaald dat de vergunning alleen wordt verleend indien daarmee geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting, zoals bedoeld in artikel 1, aanhef en onder a, van de beleidsregels, plaatsvindt. Deze bepaling van de beleidsregels verwijst naar de geurcontour die is gevoegd als bijlage III.b bij de Beleidsregels geur. In de Beleidsregels geur en de bijbehorende bijlagen zijn de gehanteerde invoergegevens opgenomen.

23.2. Uit het voorgaande volgt dat aanvragen voor activiteiten die leiden tot een toename van de geuremissie worden getoetst aan de Beleidsregels geur. Afgezien wellicht van de mogelijkheid van "intern salderen" die wordt beschreven in paragraaf 3.2.2 van het deskundigenverslag, is het niet mogelijk om vooraf, dus zonder het verrichten van een concrete berekening, vast te stellen of en hoeveel geurruimte beschikbaar is voor een gewenste uitbreiding. In dit verband verwijst de Afdeling naar de toelichting bij de Beleidsregels geur. Daarin staat dat 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 of wanneer de cumulatieve geurbelasting buiten deze contour ter plaatse van een geurgevoelig object niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel. Dit betekent dat ruimte aanwezig is voor nieuwe geurrelevante inrichtingen, zolang de cumulatieve geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object buiten het plangebied niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel, aldus de toelichting. De Afdeling overweegt dat de enige manier om erachter te komen of een gewenste uitbreiding vergund kan worden het maken van een concrete berekening is. Het gehanteerde geurmodel is niet algemeen beschikbaar gesteld, maar gespecialiseerde bureaus beschikken over de gebruikte software (Geomilieu). Aangezien de (initiële) invoergegevens bekend zijn, is het mogelijk om, voordat een formele aanvraag wordt gedaan, een "voorberekening" te maken om enige duidelijkheid te verkrijgen over de mogelijkheid dat de beoogde uitbreiding wordt vergund. Nadat besloten is op een aanvraag om omgevingsvergunning is het voor de aanvrager en eventuele derden mogelijk om aan de hand van de gehanteerde invoergegevens de berekening die ten grondslag ligt aan het besluit te verifiëren. In zoverre ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de wijze waarop geurruimte wordt toebedeeld onduidelijk is of dat met deze regeling

praktisch bezien niet gewerkt kan worden. De Afdeling onderschrijft wel het bezwaar van appellanten dat de regeling niet transparant is vanwege het ontbreken van een "geur(ruimte)boekhouding", die telkens wordt geactualiseerd nadat een relevante wijziging van de geuremissie heeft plaatsgevonden. Een verleende omgevingsvergunning leidt er in wezen toe dat de vanaf dat moment relevante invoergegevens wijzigen. De Afdeling verwijst in dit verband ook naar de toelichting bij de Beleidsregels geur:

"met de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1, onder b, van de planregels kan deze contour wijzigen, omdat het geurzonemodel hiermee wordt geactualiseerd. Dit is locatieafhankelijk. Zo zal de toevoeging van een geurrelevante inrichting in het meest zuidelijke deel van het plangebied, de contour aldaar waarschijnlijk laten vergroten en in het noorden van het plangebied niet. De contour kan daarnaast wijzigen door wijziging of intrekking van een vergunning van een geurrelevante inrichting".

Omwille van de duidelijkheid wijst de Afdeling erop dat het hiervoor weergegeven deel van de toelichting bij de Beleidsregels geur ziet op de gevolgen voor de feitelijke contour voor de cumulatieve geurbelastingen en niet op de toetscontour die in het plan is vastgelegd als "norm" voor de maximaal toegelaten cumulatieve geurbelasting en die niet overschreden mag worden.

De Afdeling stelt vast dat de gebruikers van gronden op het industrieterrein alleen beschikken over de initiële invoergegevens, die dus representatief zijn voor de geursituatie ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. Dit wordt bevestigd in paragaaf 3.2.2 van het deskundigenverslag. Als gevolg hiervan is de geurregeling in strijd met de rechtszekerheid. Het betoog slaagt.

5. Onjuiste weergave geurcontour op verbeelding

24. Over het betoog van Milieugroep Zuilen dat de "toetscontour" die is weergegeven op de kaart die gevoegd is als bijlage bij de planregels en de Beleidsregels geur, niet overeenkomt met de in het Rapport geurbelasting berekende contour, overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft toegelicht dat de geurregeling van het bestemmingsplan dient ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het industrieterrein. De geurregeling heeft niet tot doel de bescherming van het verblijfsklimaat op het industrieterrein zelf. Om deze reden zijn de in het Rapport geurbelasting berekenende deelcontouren, voor zover deze binnen de begrenzing van het industrieterrein vallen, doorgetrokken tot de buitenste grens van het industrieterrein. Gelet op de ligging van de verschillende deelcontouren is dit vooral gebeurd aan de zuid(west)zijde van het plangebied en niet in het noorden, aan de zijde van de woonwijk Zuilen. Dit standpunt van de raad is naar het oordeel van de Afdeling juist. Dit volgt uit de kaarten bij het Rapport geurbelasting, waarop de berekende deelcontouren en de "toetscontour" zijn weergegeven. Het vergroten of "doortrekken" van de berekende deelcontouren voor zover die gelegen zijn op het industrieterrein, tot de buitengrens, heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat in Zuilen. Het betoog slaagt niet.

6. [appellant sub 4]

25. [appellant sub 4] betoogt dat de cumulatieve geurhinder vanwege het industrieterrein niet aanvaardbaar is. Voor de onderbouwing van zijn betoog heeft [appellant sub 4] aangesloten bij het beroep van Milieugroep Zuilen. De Afdeling heeft hiervoor geoordeeld over het beroep van Milieugroep Zuilen tegen de geurregeling. Daaruit volgt dat ook het betoog van [appellant sub 4] niet slaagt.

7. Onjuistheden Rapport geurbelasting

26. [appellante sub 3], De Trip en [appellante sub 2] betogen dat aan het Rapport geurbelasting een groot aantal onjuiste uitgangspunten ten grondslag ligt.

Zij hebben onder meer aangevoerd dat niet inzichtelijk is gemaakt hoe de hedonisch gewogen geurbelasting van de verschillende (typen) geurbronnen is bepaald. Verder hebben [appellante sub 3] en [appellante sub 2] gesteld dat bepaalde emissies niet of niet deugdelijk zijn ingevoerd in het geur(verspreidings)model. Daarnaast is ook de modellering van de omgeving gebrekkig. De bestaande geurbelasting in de omgeving is volgens [appellante sub 3] en [appellante sub 2] daarom groter dan in het Rapport geurbelasting is berekend en dat leidt tot beperkingen van de bestaande rechtmatige bedrijfsvoering.

Hedonische weegfactor

27. [appellante sub 3] en De Trip betogen dat niet inzichtelijk is hoe de gehanteerde hedonische weegfactoren zijn bepaald. In tabel 2.1 van het Rapport geurbelasting zijn de weegfactoren vermeld. Daarbij wordt de indruk gewekt dat deze waarden afkomstig zijn uit de onderscheiden geuronderzoeken. Dit is veelal echter niet het geval, aangezien niet in alle genoemde geuronderzoeken hedonische weegfactoren worden vermeld, aldus [appellante sub 3] en De Trip.

27.1. In tabel 2.1 van het Rapport geurbelasting zijn de gehanteerde hedonische weegfactoren weergegeven voor de bedrijven die beschikken over een geuronderzoek. Deze tabel is hieronder overgenomen.

Tabel 2.1
Geurrelevante inrichtingen met geuronderzoeken

Inrichting	Bron geuronderzoek	Hedonische weegfactor
Agrifirm	Buro Blauw, BL2004,2525,01, 6-4-2004	2,5
AVR	Odournet, REIA09A3, december 2009	1,4
Brouwerij Oproer	SGS, E2GE/2016-11/00009_RAP, 29-11-2016	1,35
De Heus	Buro Blauw, BL2010.4959,01,V02, 3-8-2010	1,4
Eneco Biomassacentrale	Odournet, ARCA15A2, juli 2015	28
Heinz	Buro Blauw, BL2013,6842,01,-V01, 17-10-2013	1,4
RWZI Sterrebaan	Tauw, R001-4446741HJR-cjk-V01-NL, 15-08-2006	1,0
Sita Utrecht	LBPSIGHT, R060631aaA1.djs, 15 december 2011	1,4
Theo Pouw	Geuronderzoek Theo Pouw Beheer B.V.: Odournet, POUW13D3, september 2014[1]	Gemiddeld 1,2
	Asfalt: Odournet, POUW15B, 8 april 2015	2,0
Trip	Mitech, Tri.Utr 15 GO WB-02, 14-03-2016	1,5

27.2. De raad heeft toegelicht dat bij de geurrelevante inrichtingen, waarvoor een geurrapport beschikbaar was, een hedonische weegfactor is gehanteerd die is gebaseerd op de vaststelling van de hedonische waarde in de betreffende geuronderzoeken. Bij het ontbreken van de hedonische waarde in het desbetreffende onderzoek, onder meer bij [appellante sub 3], is de hedonische weegfactor vastgesteld op het niveau van het hedonisch ongewogen acceptabel geurhinderniveau behorende bij de vergunning van het bedrijf dan wel op basis van de hedonische waarde uit geuronderzoeken van gelijksoortige inrichtingen of activiteiten, aldus de raad.

27.3. De Afdeling is van oordeel dat onduidelijk is hoe de in tabel 2.1 van het Rapport geurbelasting weergegeven weegfactoren zijn vastgesteld. In het kader van het deskundigenonderzoek is de raad verzocht om dit nader toe te lichten. In reactie hierop heeft de raad bevestigd dat het Rapport geurbelasting geen onderbouwing bevat van de gehanteerde weegfactoren. Voor het niet motiveren van de wijze waarop de weegfactoren zijn vastgesteld heeft de raad onder meer aangevoerd dat hij heeft beoogd een balans te vinden tussen een leesbaar rapport en een uitgebreide verantwoording van de gemaakte keuzes. Ook heeft hij gewezen op de complexiteit van de geurregeling. In deze omstandigheden kan echter geen rechtvaardiging zijn gelegen voor het niet motiveren van de gehanteerde invoergegevens. Het betoog slaagt.

Beroepsgronden [appellante sub 3]

28. Volgens [appellante sub 3] is onduidelijk waarom voor de geurbron van haar eigen inrichting wordt uitgegaan van een hedonische weegfactor van 1,4, terwijl voor een ander bedrijf op het industrieterrein- Agrifirm- is gerekend met een factor 2,5. Beide bedrijven produceren diervoeder. Daar komt volgens [appellante sub 3] bij dat uit de verrichte berekening volgt dat voor haar inrichting feitelijk is gerekend met een factor 2,7 en niet 1,4 zoals vermeld in tabel 2.1 van het Rapport geurbelasting.

28.1. Volgens de raad is in tabel 2.1 van het Rapport geurbelasting per abuis een hedonische weegfactor van 1,4 voor [appellante sub 3] opgenomen. Dit moet 2,5 zijn, dus hetzelfde getal als voor Agrifirm. In de praktijk is echter, zoals [appellante sub 3] ook heeft gesteld, gerekend met een factor 2,7. De raad stelt dat

hij een nieuwe berekening heeft gemaakt met de juiste weegfactor (namelijk 2,5) en dat dit niet leidt tot een wezenlijk andere ligging van de geurcontour.

28.2. In het deskundigenverslag wordt bevestigd dat in het geval van [appellante sub 3] gerekend is met een weegfactor van 2,7 in plaats van 2,5. Ook wordt in het deskundigenverslag het standpunt van de raad bevestigd dat als de juiste weegfactor was ingevoerd in het rekenmodel, dit niet had geleid tot een wezenlijk andere contour.

28.3. De Afdeling overweegt dat deze conclusie van de deskundige in beginsel ertoe zou leiden dat de Afdeling in zoverre geen gebrek aanneemt, dan wel dat zij het gebrek passeert met toepassing van artikel 6:22 van de Awb. De onjuiste invoer wat betreft de hedonische weegfactor van [appellante sub 3] heeft immers geen wezenlijke gevolgen voor de ligging van de feitelijke, dat wil zeggen de berekende, contour. Echter, zoals hierna zal blijken, bevat het Rapport geurbelasting een niet gering aantal omissies wat betreft de invoergegevens, waarbij de raad zich steeds op het standpunt stelt dat een juiste invoer "niet leidt tot een wezenlijk andere ligging van de contour". Gelet op het aantal omissies is de Afdeling van oordeel dat het besluit wat betreft de gehanteerde invoergegevens onzorgvuldig tot stand is gekomen. Het betoog slaagt.

29. [appellante sub 3] heeft aangevoerd dat voor haar eigen inrichting ten onrechte is gerekend met een emissiedebiet onder "normaalcondities" (Nm^3/h) terwijl in het geurrapport van de inrichting staat dat de emissie 75.000 m^3/h bedraagt onder "bedrijfscondities". De werkelijke emissie is daarom groter dan waarvan in het onderzoek is uitgegaan, aldus [appellante sub 3].

29.1. In het deskundigenverslag wordt bevestigd dat de uitstoot van [appellante sub 3] is onderschat met 16 procent, omdat gerekend is met het debiet onder "normaal condities" in plaats van onder "bedrijfsomstandigheden". Het effect van deze onderschatting op de berekende contour kan volgens het deskundigenverslag alleen blijken door een herberekening. Naar aanleiding van het gesprek met de deskundige heeft de raad de contour opnieuw berekend met een emissie van 75.000 m^3/s, dus onder bedrijfsomstandigheden. Volgens de deskundige volgt uit een vergelijking dat deze omissie niet leidt tot een wezenlijk andere ligging van de contour.

De Afdeling ziet gelet op wat zij hiervoor in 28.3 heeft overwogen geen aanleiding om voorbij te gaan aan deze omissie. Het betoog slaagt.

30. Volgens [appellante sub 3] is in het onderzoek ten onrechte geen rekening gehouden met "rookgasreductie" voor haar inrichting. Het gaat hier weliswaar primair om een energiebesparende maatregel, maar deze maatregel heeft tot gevolg dat de temperatuur van de uitstoot afneemt. Doordat de rookgastemperatuur afneemt is sprake van minder pluimstijging en daalt de geur geconcentreerder neer in de omgeving. De optie van rookgasreductie is voor [appellante sub 3] dan ook een "worst-case situatie".

30.1. In het deskundigenverslag staat dat uit het bronnenoverzicht blijkt dat het effect van verminderde pluimstijging juist wel is meegenomen in het onderzoek. Wat niet is meegenomen is een eventuele geurreductie van de maatregel, dat wil zeggen dat daadwerkelijk de hoeveelheid geur wordt verminderd. Het effect hiervan is echter niet bekend zodat op goede gronden hiermee geen rekening is gehouden. Dat is niet in het nadeel van [appellante sub 3], omdat daardoor in feite een iets te grote geuremissie is gemodelleerd, aldus het deskundigenverslag.

De Afdeling volgt hier het standpunt van de deskundige. Het betoog slaagt niet.

31. Over de stelling van [appellante sub 3] dat in het geuronderzoek ten onrechte geen rekening is gehouden met een geurbron bij de op het bedrijventerrein gevestigde bierbrouwerij "Oproer", staat in het deskundigenverslag het volgende. Het is juist dat deze bron niet is opgenomen in het Rapport geurbelasting, terwijl deze bron wel is vermeld in het geurrapport van de desbetreffende inrichting. Uit het Rapport geurbelasting kan worden afgeleid dat een andere bron verreweg de belangrijkste bron is. Deze andere bron is de oorzaak van meer dan 90 procent van de emissie van de brouwerij. Wat er zij van de vraag of deze omissie leidt tot een wezenlijk andere berekende geurcontour, ziet de Afdeling gelet op wat zij hiervoor in 28.3 heeft overwogen geen aanleiding om voorbij te gaan aan deze omissie. Het betoog slaagt.

32. Volgens [appellante sub 3] is voor de inrichting van AVR gerekend met een onjuiste afgastemperatuur van 50 graden. Dit had 12 graden moeten zijn, aldus [appellante sub 3].

32.1. Het is volgens de raad juist dat voor AVR ten onrechte is gerekend met de standaardwaarde van 50 graden. Dit had 12 graden moeten zijn, gelet op het geurrapport van deze inrichting. Wat er zij van de vraag of dit verschil resulteert in een wezenlijk andere ligging van de berekende geurcontour, ziet de Afdeling gelet op wat zij hiervoor in 28.3 heeft overwogen geen aanleiding om voorbij te gaan aan deze omissie. Het betoog slaagt.

33. [appellante sub 3] betoogt dat het verrichte onderzoek niet-representatief is, omdat de raad bij het modelleren van de situatie in bepaalde gevallen verschillende bronnen van één inrichting heeft samengevoegd tot één bron. Dit is onder meer gebeurd voor het bedrijf "Sita", aldus [appellante sub 3].

33.1. De raad heeft toegelicht dat uit praktische overwegingen bepaalde vereenvoudigingen zijn doorgevoerd bij het modelleren van de situatie, omdat het gaat om een groot bedrijventerrein, met een groot aantal (invoer)parameters. Om die reden zijn deelbronnen van een inrichting in de regel samengevoegd tot één bron. Omdat het gaat om deelbronnen die in betrekkelijke nabijheid van elkaar liggen, leidt deze vereenvoudiging niet tot een afwijkende uitkomst, aldus de raad.

33.2. In het deskundigenverslag staat dat de raad heeft toegelicht dat de modelvereenvoudiging vooral een praktische reden had, omdat vermindering van het aantal bronnen leidt tot vermindering van de rekentijd. Op zich is dit juist maar vermindering van de rekentijd is alleen noodzakelijk als sprake is van onpraktisch lange rekentijden. Gelet op het grote aantal ingevoerde bronnen en het relatief geringe aantal bronnen dat door vereenvoudiging is gereduceerd, is het volgens de deskundige niet waarschijnlijk dat de toegepaste vereenvoudiging een aanzienlijke verkorting van de rekentijd tot gevolg heeft. Bovendien heeft de raad alsnog een herberekening kunnen uitvoeren waarin alle bronnen wel apart zijn ingevoerd. Daarom heeft het volgens de deskundige de voorkeur om aan te sluiten bij de in de onderscheidenlijke geuronderzoeken aangegeven bronnen. Dit is ook het uitgangspunt van de Beleidsregels geur. Daarin staat dat "van alle geurrelevante inrichtingen waarvoor geurberekeningen of geurmetingen beschikbaar waren, de geurbronnen in het geurzonemodel zijn ingevoerd." Dit neemt volgens het deskundigenverslag niet weg dat op basis van "expert judgement" kan worden ingeschat dat de vereenvoudiging acceptabel is. Het samenvoegen van geurbronnen heeft plaatsgevonden bij de bronnen bij Sita en overigens ook bij [appellante sub 2]. Het samenvoegen van bronnen leidt wel tot een "locatiefout". Immers de werkelijke bronnen liggen niet op de locatie van de fictief samengevoegde bron. Deze fout is echter klein als de afstand van de bronnen tot de omgeving relatief groot is zoals hier het geval. Volledige zekerheid bestaat echter pas na herberekening, aldus het deskundigenverslag.

33.3. Uit het deskundigenadvies volgt dat de door de raad gehanteerde vereenvoudiging uit praktische overwegingen niet noodzakelijk is, terwijl het samenvoegen van geurbronnen kan leiden tot een onjuiste modellering van de situatie. De Afdeling ziet gelet op wat zij hiervoor in 28.3 heeft overwogen geen aanleiding om voorbij te gaan aan deze omissie. Het betoog slaagt.

34. Volgens [appellante sub 3] is in het gehanteerde geurmodel ten onrechte geen rekening gehouden met de zogeheten "gebouwinvloed" op de verspreiding van geur. In het model is uitgegaan van de situatie zonder bebouwing. Dit resulteert volgens [appellante sub 3] in een onderschatting van de geurhinder. Bij het beoordelen van de aanvraag om (milieu)omgevingsvergunning wordt, in overeenstemming met het van toepassing zijnde model voor het berekenen van de verspreiding van emissies in de lucht (NNM), wel rekening gehouden met de effecten van bebouwing op de verspreiding van geur, aldus [appellante sub 3]. Voor alle bedrijven op Lage Weide die geurrapporten hebben aangeleverd bij hun milieuvergunningaanvraag is het proces van het juist modelleren doorlopen en de vergunningen zijn verleend op basis van de verspreiding van geur, inclusief de gebouwinvloed van het gemodelleerde gebouw. In het geurzonemodel zijn de gebouwen vervolgens uit de modellering verdwenen. Het argument van de raad dat het zo ingewikkeld is om een gebouw te modelleren, gaat voor bedrijven als [appellante sub 3] dus niet op. De keuze om geen gebouwinvloed in de berekeningen mee te nemen is verder niet onderbouwd, terwijl deze keuze volgens de deskundige van [appellante sub 3] van grote invloed is op de rekenresultaten en in strijd

met het NNM. Nu met de gebouwinvloed wel rekening is gehouden in het kader van haar milieuvergunning, is hiermee afgeweken van het uitgangspunt in het plan dat wordt aangesloten bij bestaande rechten, aldus [appellante sub 3].

34.1. Volgens de raad is in het NNM niet vastgelegd dat standaard rekening moet worden gehouden met de gebouwinvloed. Dit moet per concreet geval worden bezien. Vanwege de afstand tot de woningen in de omgeving van Lage Weide is in dit geval besloten het geurzonemodel niet met gebouwinvloed uit te voeren. De stelling van [appellante sub 3] dat de uitkomst van de cumulatieve berekening hierdoor wordt onderschat, is onjuist. Dit wordt volgens de raad bevestigd door de uitkomsten van een proefberekening die is uitgevoerd met gebouwinvloed voor het perceel van [appellante sub 3].

34.2. In het deskundigenverslag staat dat in het NNM rekening kan worden gehouden met gebouwinvloed, maar dat slechts één gebouw aan een emissiepunt kan worden gekoppeld en dat dit een belangrijke beperking is van het NNM. In de gebouwde omgeving staan namelijk doorgaans meer gebouwen. In de Handreiking van het NNM staat beschreven hoe omgegaan moet worden met niet-rechthoekige gebouwen. Het goed meenemen van gebouwinvloed is geen triviale zaak en kent veel beperkingen. In sommige gevallen kan hieraan deels worden tegemoetgekomen met een zogeheten "gebouwomhullende" contour. Dit fictieve gebouw bestaat uit meerdere gebouwen en dient gebruikt te worden wanneer meerdere gebouwen dicht bij elkaar staan en van invloed zijn op de verspreidingsberekening. Wanneer meerdere dominante gebouwen de bron significant beïnvloeden is het NNM-model niet bruikbaar. In het geval van Lage Weide is ervoor gekozen geen gebouwinvloed in rekening te brengen. Hoewel deze keuze niet is onderbouwd of gemotiveerd is de keuze op zich goed te verdedigen vanwege de complexe situatie en de reële mogelijkheid dat hierdoor meer problemen worden gecreëerd dan opgelost, aldus het deskundigenverslag.

34.3. De Afdeling stelt vast dat uit het deskundigenverslag kan worden opgemaakt dat de deskundige zich kan vinden in de keuze van de raad om geen rekening te houden met gebouwinvloed bij het modelleren van de situatie op Lage Weide. De deskundige onderschrijft het standpunt van de raad dat het meenemen van gebouwinvloed in een complexe situatie als bij bedrijventerrein Lage Weide, waarbij meerdere gebouwen de geurverspreiding kunnen beïnvloeden, ongewenst is. Dit ligt volgens de deskundige in lijn met wat hierover in de Handreiking van het NNM wordt opgemerkt. Het enkel in rekening brengen van een dominant gebouw, zoals het bedrijfsgebouw van [appellante sub 3], stuit volgens het deskundigenverslag ook op bezwaren omdat dit al is meegerekend in de bepaling van de ruwheidslengte.

34.4. Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de verrichte modellering onjuist is vanwege het niet daarin betrekken van de gebouwinvloed. Het betoog slaagt niet.

Beroepsgronden [appellante sub 2]

35. Voor zover [appellante sub 2] erover klaagt dat ten onrechte is aangesloten bij een fictieve waarde voor de hedonische weegfactor van F=0,5 als onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om een waarde af te leiden, overweegt de Afdeling als volgt. In artikel 3, vierde lid, aanhef en onder a, van de Beleidsregels geur is vastgelegd dat "indien voor een geuremissie de hedonische waarde niet of onvoldoende bekend is, de hedonisch gecorrigeerde geuremissie berekend wordt met de fictieve waarde voor de hedonische weegfactor F van 0,5". Deze bepaling is bedoeld (als vangnet) voor de situatie dat een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan en de wegingsfactor van de toe te voegen geurbron onbekend is. In dat geval schrijven de Beleidsregels geur dus voor dat wordt gerekend met F=0,5. De "hoofdregel" van artikel 3, derde lid, is echter dat de aanvrager bij de aanvraag de relevante brongegevens moet overleggen, waaronder de te hanteren hedonische weegfactor. De Afdeling wijst er verder op dat in het deskundigenverslag staat dat niet is gebleken dat de waarde van F=0,5 daadwerkelijk is gehanteerd door de raad bij het berekenen van de geurcontour, aangezien de gehanteerde weegfactoren afkomstig zijn uit de geuronderzoeken van de betrokken inrichtingen dan wel op een andere wijze door de raad zijn vastgesteld. Het betoog slaagt niet.

Overigens heeft de Afdeling hiervoor wel geoordeeld dat de raad niet deugdelijk heeft onderbouwd hoe de in tabel 2.1 van het Rapport geurbelasting vermelde weegfactoren tot stand zijn gekomen.

36. [appellante sub 2] betoogt dat bij het berekenen van de geuremissie van haar inrichting ten onrechte een korting is toegepast van 50 procent op de geuremissie van de activiteiten "opslag van drijfvuil en zeefzand".

36.1. De raad heeft toegelicht dat de berekening van de geuremissie van [appellante sub 2] gebaseerd is op de gegevens uit de twee geurrapporten die zijn genoemd in tabel 2.1 van het Rapport geurbelasting, met dien verstande dat bepaalde waarden zijn aangepast. Alleen voor de geuremissie van de activiteit "opslag van drijfvuil" is een korting toegepast van 50 procent, omdat sprake is van binnenopslag. Dit is volgens de raad een realistische reductiefactor. Daarnaast is de bronsterkte gecorrigeerd met de hedonische weegfactor op basis van de in het Rapport geurbelasting opgenomen hedonische waarden. Anders dan [appellante sub 2] heeft gesteld is volgens de raad geen reductie toegepast voor de geuremissie van de activiteit "opslag van sorteerzeefzand".

36.2. De Afdeling overweegt dat in het deskundigenverslag het standpunt van de raad wordt bevestigd dat de reductie alleen is toegepast voor de activiteit "opslag van drijfvuil". De deskundige acht een reductie van 50 procent evenwel onjuist, aangezien bij [appellante sub 2] geen sprake is van een (volledig) inpandige situatie. De Afdeling volgt deze conclusie van de deskundige. Het betoog slaagt.

IV. Tussenconclusie geurregeling

37. Uit de hiervoor verrichte beoordeling van de onderscheiden onderdelen van de geurregeling volgt dat deze vanwege de daarin geconstateerde gebreken niet in stand kan blijven. De beroepen van [appellante sub 3], [appellante sub 2] en De Trip zijn gegrond. [appellante sub 2] en De Trip hebben ook beroepsgronden aangevoerd tegen andere besluitonderdelen en die zullen hierna in onderdeel C van de uitspraak worden besproken.

Onderdeel C: overige beroepsonderdelen

I. Uitbreiding bouwmogelijkheden Sophialaan 5

(Milieugroep Zuilen en [appellant sub 4])

38. Milieugroep Zuilen en [appellant sub 4] kunnen zich niet verenigen met de verhoging van de maximale bouwhoogte van 30 m voor het perceel Sophialaan 5. Voor dit perceel gold voorheen een maximale bouwhoogte van 24 m. De bouwhoogte van maximaal 24 m geldt voor nagenoeg het gehele noordelijke deel van het bedrijventerrein. Volgens Milieugroep Zuilen en [appellant sub 4] leidt de afwijkende bouwhoogte van 30 m voor de Sophialaan 5 tot een aantasting van de beeldkwaliteit van de omgeving en tot ernstige schaduwhinder in Zuilen.

38.1. Volgens de raad is de maximaal toegelaten bouwhoogte voor het perceel Sophialaan 5 verhoogd van 24 m naar 30 m om een door de gebruiker van het perceel gewenste bedrijfsuitbreiding te faciliteren. Voor het deel van het perceel dat binnen een afstand van 50 m ligt tot het Amsterdam-Rijnkanaal geldt nog wel de "oude" bouwhoogte van ten hoogste 24 m. De afstand tussen de gronden waarop een bouwhoogte van 30 m is toegelaten tot de woonwijk Zuilen bedraagt minimaal ongeveer 200 m. Van belang is volgens de raad ook dat de bomen aan weerszijden van het Amsterdam-Rijnkanaal ongeveer 24 m hoog zijn. Als gevolg daarvan is de (toekomstige) hogere bedrijfsbebouwing beperkt zichtbaar vanuit Zuilen. De gevolgen voor de bezonningssituatie in Zuilen zijn volgens de raad niet ernstig. Uit het verrichte onderzoek volgt namelijk dat alleen in de wintermaanden schaduwwerking optreedt.

38.2. Het perceel Sophialaan 5 ligt in het noordoostelijke deel van het industrieterrein. De gronden zijn bestemd als "Bedrijventerrein", met de aanduidingen "bedrijf tot en met categorie 4.1", "bouwvlak" en "maximum bouwhoogte (m) = 30". Het perceel ligt op een afstand van ongeveer 200 m ten zuiden van Zuilen.

38.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een bouwhoogte van 30 m voor het perceel Sophialaan 5 niet leidt tot een ernstige aantasting van de beeldkwaliteit van de omgeving. Het gaat hier om een geringe verhoging van de maximale bouwhoogte met 6 m voor een klein deel van het bedrijventerrein. Het betoog slaagt niet.

38.4. De raad heeft onderzoek laten verrichten naar de gevolgen van de verhoging van de bouwhoogte voor het perceel Sophialaan 5 voor de bezonningssituatie in de omgeving. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Bezonningsstudie Lage Weide" van april 2018. Uit de daarin opgenomen bezonningsdiagrammen kan het volgende worden opgemaakt. In de lente-, zomer- en herfstmaanden heeft het plan geen gevolgen voor de bezonningssituatie in Zuilen. De bezonningssituatie wordt alleen minder gunstig in de winterperiode (22 december, in de middag rond 16.00 uur). In de bestaande situatie blijft de schaduwwerking beperkt tot het deel van Zuilen in de directe nabijheid van het Amsterdam-Rijnkanaal. De schaduwwerking neemt in de door het plan voorziene situatie toe richting het noorden, zodat dus een groter deel van Zuilen schaduwwerking zal ondervinden. De Afdeling volgt het standpunt van de raad dat de nadelige gevolgen van het plan voor de bezonningssituatie in Zuilen niet ernstig zijn. Het betoog slaagt niet.

II. Externe veiligheid: afwijkingsbevoegdheid voor risicovolle inrichtingen

(Milieugroep Zuilen en [appellant sub 4])

39. Milieugroep Zuilen en [appellant sub 4] bestrijden de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3, lid 3.6.3, van de planregels. Met toepassing hiervan kan het college van burgemeester en wethouders nieuwe risicovolle inrichtingen toelaten op het industrieterrein. Volgens Milieugroep Zuilen is het niet duidelijk welke eisen daarvoor gelden. In het bijzonder is onduidelijk of als voorwaarde geldt dat voldaan moet worden aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Nieuwe inrichtingen die niet voldoen aan de oriëntatiewaarde, zijn volgens Milieugroep Zuilen vanuit veiligheidsoogpunt ongewenst. Ook heeft de veiligheidsregio geen advies uitgebracht over de gevolgen van het plan voor het groepsrisico, althans hiervan is niet gebleken. Dit had wel gemoeten, gelet op artikel 13, derde lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi), aldus Milieugroep Zuilen.

39.1. Het plan sluit volgens de raad niet uit dat met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid omgevingsvergunning wordt verleend voor een nieuwe risicovolle inrichting, terwijl niet wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Dit is niet in strijd met de systematiek van het Bevi, omdat van de oriëntatiewaarde gemotiveerd mag worden afgeweken. De veiligheidsregio heeft voor de vaststelling van het bestemmingsplan een advies uitgebracht, zoals bedoeld in artikel 13, derde lid, van het Bevi, aldus de raad.

39.2. Blijkens artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder c, van de planregels zijn op gronden met de bestemming "Bedrijventerrein", Bevi-inrichtingen, behoudens bestaande ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone-bevi", niet toegestaan.

Lid 3.6.3 luidt:

"Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.5, onder c, ten behoeve van het vestigen van Bevi-inrichtingen, mits:

per geval van de betreffende Bevi-inrichting de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of, indien van toepassing, de afstand zoals bedoeld in artikel 5, derde lid, van het Bevi, gelezen in samenhang met artikel 2,eerste lid, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:

1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting, of

2. buiten het bouwperceel van de Bevi-inrichting uitsluitend op gronden met de bestemming "Groen", "Verkeer", "Verkeer- Verblijfsgebied" of "Water" en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht, en

in de omgevingsvergunning voor het afwijken:

1. het groepsrisico wordt verantwoord en als aanvaardbaar wordt beschouwd;

2. cumulatieve effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd, en

3. domino-effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd.

39.3. De raad heeft onderzoek laten verrichten naar de gevolgen van risicovolle inrichtingen op het industrieterrein voor de externe veiligheidssituatie in de omgeving. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Toetsing plaatsgebonden risico en verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Lage Weide" van 29 juni 2017 (hierna: rapport Externe veiligheid). In dit rapport wordt een verantwoording gegeven van de mogelijkheid om na het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid nieuwe risicovolle inrichtingen toe te staan op het industrieterrein. Over het groepsrisico blijkt uit dit rapport dat het gemeentebeleid in beginsel voorschrijft dat voldaan dient te worden aan de oriëntatiewaarde (uit het Bevi) voor het groepsrisico, maar dat het in bijzondere gevallen mogelijk is om hiervan af te wijken. Per geval dient te worden beoordeeld of afwijking van de oriëntatiewaarde aanvaardbaar is. Volgens het rapport Externe veiligheid is in gemeentelijk beleid vastgelegd dat hiermee terughoudend wordt omgegaan.

39.4. Op grond van artikel 13 van het Bevi dient het bevoegd gezag bij het nemen van een ruimtelijk besluit- een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning- dat voorziet in (beperkt) kwetsbare objecten binnen de invloedsfeer van een risicovolle inrichting, een verantwoording te geven van het groepsrisico. Het groepsrisico dient te worden vergeleken met de in artikel 13, eerste lid, onder b, opgenomen (oriëntatie)waarde.

39.5. De veronderstelling van Milieugroep Zuilen dat niet is uitgesloten dat met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid nieuwe risicovolle inrichtingen worden toegelaten die niet voldoen aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is naar het oordeel van de Afdeling juist. De raad heeft echter terecht gesteld dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een richtwaarde is. Het bevoegd gezag moet zich zoveel mogelijk aan deze waarde houden, maar dat laat onverlet dat van de oriëntatiewaarde gemotiveerd mag worden afgeweken. De Afdeling wijst in dit verband ook op hetgeen hierover is overwogen over het rapport Externe veiligheid. Het betoog slaagt niet.

39.6. In artikel 13, derde lid, van het Bevi is vastgelegd dat de raad, alvorens hij een bestemmingsplan vaststelt het bestuur van de veiligheidsregio waarin het gebied ligt waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, in de gelegenheid stelt om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting. Bij brief van 12 september 2012 heeft de veiligheidsregio advies uitgebracht over de gevolgen van het plan voor het groepsrisico. Het betoog van Milieugroep Zuilen dat het plan niet in overeenstemming is met artikel 13, derde lid, van het Bevi, mist daarom feitelijke grondslag.

III. Aanduiding "spoorweg"

([appellant sub 4])

40. [appellant sub 4] betoogt dat niet duidelijk is waarom in het plan voorzien is in de mogelijkheid om gronden met de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Groen" en "Verkeer" te gebruiken voor goederenrailverkeer.

40.1. De Afdeling stelt voorop dat alleen de gronden met de genoemde bestemmingen waaraan ook de aanduiding "spoorweg" is toegekend, zijn aangewezen voor goederenrailverkeer. In de plantoelichting staat dat met het oog op het aspect "multimodaliteit" ook voorzieningen voor goederenrailverkeer nadrukkelijk zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "spoorweg". Het gaat hier vooral om gronden nabij de havens, waar al het stamspoor aanwezig is. Het betoog slaagt niet.

IV. Wet natuurbescherming

([appellante sub 2])

41. [appellante sub 2] betoogt dat aan het rapport "Natuurtoets Lage Weide" van 28 januari 2014 van bureau Waardenburg (hierna: Natuurtoets), onjuiste uitgangspunten ten grondslag zijn gelegd, in het bijzonder over de gevolgen van het plan voor de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden. In het rapport wordt geconcludeerd dat het plan leidt tot een geringe toename van de stikstofdepositie op gevoelige habitattypen. Significant negatieve effecten kunnen daarom bij voorbaat worden uitgesloten.

Deze conclusie berust volgens [appellante sub 2] op onjuiste uitgangspunten over de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied en is daarom onjuist. Het plan had passend beoordeeld moeten worden, aldus [appellante sub 2].

41.1. Artikel 8:69a van de Awb luidt: "De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

41.2. De bepalingen in de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) over de beoordeling van plannen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde natuurgebieden strekken ter bescherming van het behoud van de natuurwaarden in deze gebieden. [appellante sub 2] is belanghebbende bij het bestreden besluit vanwege de gevolgen van het plan voor de gebruiksmogelijkheden van haar gronden op het industrieterrein. Dit is een bedrijfseconomisch belang, dat alleen onder het beschermingsbereik van de bepalingen van de Wnb valt, als blijkt dat dit belang verweven is met het algemene belang dat gemoeid is met de bescherming van de natuurwaarden van de betrokken Natura 2000-gebieden. Hiervan is in dit geval niet gebleken. Gelet hierop kan het betoog van [appellante sub 2] vanwege het relativiteitsvereiste van artikel 8:69a van de Awb niet leiden tot vernietiging van het bestreden besluit. De Afdeling ziet daarom af van een inhoudelijke bespreking van dit betoog.

V. Milieueffectrapportage

(Milieugroep Zuilen)

42. Milieugroep Zuilen betoogt dat vanwege de verruiming van de bouwmogelijkheden voor het perceel Sophialaan 5 een milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) gemaakt had moeten worden. Voor het vorige plan uit 2016 is weliswaar een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling verricht, maar hierin werd nog uitgegaan van een bouwhoogte van 24 m voor het perceel Sophialaan 5, aldus Milieugroep Zuilen.

42.1. Aan het plan is de m.e.r.-beoordeling ten grondslag gelegd die is verricht voor het vorige bestemmingsplan, dat in 2016 is vernietigd door de Afdeling. Dit betreft de "M.e.r-beoordelingsnotitie bestemmingsplan Lage Weide" van juni 2014. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot belangrijke negatieve milieugevolgen, zodat een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

42.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat een betrekkelijk geringe verruiming van de bouwmogelijkheden voor het perceel Sophialaan 5 niet tot gevolg heeft dat de conclusies uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie van juni 2014 zijn achterhaald. Het betoog slaagt niet.

43. [appellante sub 2] betoogt dat het plan passend beoordeeld had moeten worden en dat daarom gelet op artikel 7.2a, eerste lid, van de Wet milieubeheer, ook een m.e.r. had moeten worden verricht.

43.1. Met betrekking tot het beroep op artikel 7.2a, eerste lid, van de Wet milieubeheer overweegt de Afdeling als volgt. Zoals hiervoor is overwogen, strekken de bepalingen uit de Wnb kennelijk niet ter bescherming van de belangen van [appellante sub 2]. De Afdeling is van oordeel dat een redelijke toepassing van het relativiteitsvereiste als vervat in artikel 8:69a van de Awb, met zich brengt dat belanghebbenden die zich niet kunnen beroepen op de normen van de Wnb omdat die normen kennelijk niet strekken tot bescherming van hun belangen, zich evenmin op die normen kunnen beroepen ten behoeve van het betoog dat een plan-MER diende te worden gemaakt. De Afdeling verwijst in dit verband naar haar uitspraak van 16 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2722. Dit betekent dat dit betoog vanwege artikel 8:69a van de Awb niet kan leiden tot vernietiging van het plan. De Afdeling zal dit betoog daarom niet inhoudelijk bespreken.

VI. Beroep van [appellante sub 2] voor het overige

44. [appellante sub 2] betoogt dat artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder e, van de planregels leidt tot ernstige beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van haar gronden. Op grond van deze bepaling zijn nieuwe m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten op haar perceel niet toegestaan. Volgens [appellante sub 2] zijn veel van de door haar bestaande activiteiten m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Als gevolg van de verbodsbepaling is voor iedere wijziging van de bestaande bedrijfsvoering een herziening van het

bestemmingsplan noodzakelijk, hetgeen onnodig beperkend is. Van belang is dat Lage Weide het enige bedrijventerrein is in de gemeente waar zware industriële activiteiten (zwaartecategorie 5) zijn toegestaan. Het verbod dient volgens [appellante sub 2] geen ruimtelijk relevant belang en is alleen in de planregels opgenomen om te voorkomen dat voor het bestemmingsplan een plan-MER verricht had moeten worden.

44.1. Voor gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" geldt ingevolge artikel 3, lid 3.5, onder e, van de planregels dat: "oprichting, uitbreiding en wijziging van inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.), zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, niet zijn toegestaan".

44.2. Voor zover [appellante sub 2] vreest dat deze bepaling afbreuk doet aan het bestaande legale gebruik van haar gronden is die vrees naar het oordeel van de Afdeling ongegrond. De bepaling heeft blijkens de redactie ervan geen betrekking op (het voortzetten van) de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan al bestaande activiteiten.

44.3. Het bestemmingsplan "Lage Weide" uit 2014 kende eenzelfde bepaling als nu aan de orde, met dien verstande dat daarin het zinsdeel "zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan" niet was opgenomen. [appellante sub 2] heeft in beroep tegen het bestemmingsplan uit 2014 eveneens betoogd dat dit gebruiksverbod niet ruimtelijk relevant is en leidt tot een ernstige beperking van de gebruiksmogelijkheden van haar gronden. De Afdeling heeft in overweging 5.31 van de uitspraak van 29 juni 2016 geoordeeld dat de planregel ruimtelijk relevant is en dat de raad in redelijkheid een dergelijke gebruiksregel in het plan heeft kunnen opnemen om de milieubelasting vanwege de activiteiten op het industrieterrein te beperken. In het verlengde hiervan heeft de Afdeling als volgt overwogen:

"Wel is de Afdeling van oordeel dat het voorschrift, zoals het nu is geformuleerd, onvoldoende rechtszeker is. Hiertoe acht de Afdeling van belang dat het mogelijk is dat gedurende de planperiode een wijziging wordt aangebracht in de bijlagen bij het Besluit m.e.r.. Door de directe koppeling in de planregels met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. kan dat met zich brengen dat de planologische mogelijkheden van gronden in het plangebied gedurende de planperiode worden gewijzigd of beperkt. Dit had kunnen worden voorkomen door in de planregel duidelijk te maken van welke drempelwaarden moet worden uitgegaan, bijvoorbeeld door te verwijzen naar de drempelwaarden uit de bijlagen bij het Besluit m.e.r. zoals die op een bepaalde datum golden. Daarin voorziet het plan echter niet. Het betoog van [appellante sub 2] dat artikel 3, lid 3.5, onder e, van de planregels rechtsonzeker is, slaagt in zoverre.

In reactie op dit oordeel van de Afdeling heeft de raad het "peilmoment" opgenomen in de verbodsbepaling. Daarmee is het in de uitspraak van 29 juni 2016 geconstateerde gebrek hersteld. In wat [appellante sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding om nu anders te oordelen over artikel 3, lid 3.5, onder e, van de planregels dan zij heeft gedaan in haar uitspraak van 29 juni 2016. Het betoog slaagt niet.

45. [appellante sub 2] betoogt dat het plan onvoldoende mogelijkheden biedt voor het uitbreiden van bedrijfsgebouwen. De bestaande brutovloeroppervlakte (hierna: bvo) aan gebouwen mag met slechts 10 procent worden vergroot. Het plan kent weliswaar een afwijkingsbevoegdheid waarmee 170.000 m² bvo extra mogelijk is voor het gehele industrieterrein, maar een deel van deze uitbreidingsruimte was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingplan mogelijk al vergund, aldus [appellante sub 2].

45.1. Volgens de raad is bij recht voorzien in de mogelijkheid de bestaande oppervlakte van gebouwen met 10 procent te vergroten. Verwacht wordt dat dit voor de meeste bedrijven voldoende zal zijn. Voor het faciliteren van meer ingrijpende ontwikkelingen is de afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het plan, aldus de raad.

45.2. Artikel 3, lid 3.2.1 van de planregels luidt:

"a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

[…];

c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;

d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte" mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;

e. het bestaande aantal vierkante meters brutovloeroppervlak mag van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen met maximaal 10 procent worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c. en d;

[…];

h. het realiseren van een gebouw ter plaatse van bestaand bij het betreffende bedrijf behorende bedrijfsoppervlak aan buitenopslag en/of- productie, wordt niet aangemerkt als een toevoeging van bruto vloeroppervlak zoals genoemd onder sub e, mits:

1. het gebouw uitsluitend bedoeld is voor het overbouwen van de buitenopslag in 1 bouwlaag;

[…];

3. voldaan wordt aan sub c en d.

[…].

Lid 3.4.4 luidt:

"a. Het college van burgemeester en wethouders kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder e. voor het toestaan van extra bvo, onder de volgende voorwaarden:

1. er in totaal voor het hele plangebied niet meer dan 170.000 m² bvo mag worden toegevoegd;

[…];

4. de op de verbeelding aangegeven "maximum bebouwingspercentage" en "maximum bouwhoogte" niet wordt overschreden;

b. De in sub a genoemde extra bvo wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt de extra bvo als definitief toegevoegd beschouwd. Bij een onherroepelijke weigering van de omgevingsvergunning vervalt de reservering."

45.3. In de plantoelichting staat dat de 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 tien jaar op het industrieterrein is bijgebouwd. Op dit moment is ongeveer 2.500.000 m² bvo aanwezig. Hiervan is de afgelopen 10 jaar ongeveer 170.000 m² bvo bijgebouwd. Dit is afgerond een toename van 7 procent. Met de regeling die 10 procent uitbreidingsmogelijkheid per bedrijf biedt, is eenzelfde uitbreiding mogelijk, wat, gezien het huidige economische klimaat, ruim voldoende zou zijn. De regeling biedt echter geen ruimte aan nieuwvestiging van bedrijven en aan het incidenteel vergroten van een bedrijf met meer dan 10 procent, 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 m² extra bvo toe te staan. Met de bij recht toegestane 10 procent 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 procent voor het gehele bedrijventerrein (2,5 keer zoveel), aldus de plantoelichting.

In de plantoelichting staat verder dat Royal HaskoningDHV de effecten in beeld heeft gebracht van de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing voor het aspect verkeer (autobereikbaarheid). De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Rapportage Bestemmingsplan Lage Weide, Verkeersonderzoek BP Lage Weide" van 7 november 2017. 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 procent, 16,8 procent (170.000 m² bvo extra) en 20 procent uitbreiding van het bvo beschouwd. Uit de resultaten van de

onderzoeken blijkt dat het toestaan van meer dan 16,8 procent uitbreidingsruimte aantoonbaar negatieve gevolgen zal hebben voor de verkeersafwikkeling rond Lage Weide. Een uitbreidingsmogelijkheid van meer dan 16,8 procent is niet aanvaardbaar, gelet op de negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van Lage Weide, aldus de plantoelichting.

45.4. De Afdeling heeft in overweging 5.13 van de uitspraak uit 2016 geoordeeld dat de raad in redelijkheid heeft kunnen volstaan met een uitbreidingsmogelijkheid bij recht van 10 procent van de bestaande bvo. Het betoog van De [appellante sub 2] geeft geen aanleiding voor een andersluidend oordeel, gelet ook op de hiervoor weergegeven verantwoording van deze keuze.

45.5. Over de uitbreidingsmogelijkheden na het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid heeft de Afdeling in haar uitspraak van 29 juni 2016 overwogen dat de raad niet deugdelijk heeft onderbouwd dat bij een uitbreiding van het bvo met meer dan de 170.000 m² sprake zal zijn van een onaanvaardbare verkeerssituatie in de omgeving. De raad heeft deze maximale uitbreidingsruimte nu aanvullend gemotiveerd en daarbij in het bijzonder gewezen op het rapport van Royal HaskoningDHV. [appellante sub 2] heeft deze aanvullende onderbouwing niet inhoudelijk bestreden. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad grotere uitbreidingsmogelijkheden had moeten bieden na de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. Het betoog slaagt niet.

45.6. [appellante sub 2] heeft nog aangevoerd dat niet duidelijk is hoeveel uitbreidingsruimte er nog over was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, omdat na de vaststelling en vernietiging van het vorige bestemmingsplan diverse omgevingsvergunningen zijn verleend. De Afdeling overweegt dat de 170.000 m² bvo aan uitbreidingsruimte na afwijking beschikbaar is vanaf het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunningen die daarvoor zijn verleend op grond van het vorige bestemmingsplan zijn in zoverre niet van belang.

46. [appellante sub 2] betoogt dat de redactie van artikel 3, lid 3.2.1, onder h, onder 1, van de planregels ondeugdelijk is, omdat niet duidelijk is dat deze bepaling ook betrekking heeft op gebouwen voor buitenproductie.

46.1. In het vaststellingsrapport staat dat er op Lage Weide bedrijfssituaties zijn waarop op onbebouwd terrein opslag of productieactiviteiten plaatsvinden. De planregels zijn naar aanleiding van de beroepen zodanig aangepast dat het uitsluitend overkappen van onbebouwde terreinen geen extra bvo met zich brengt. Het bvo ziet namelijk uitsluitend op gebouwen. Een gebouw is een overdekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, voor mensen toegankelijk bouwwerk. Een overkapping is veelal niet met wanden omsloten. Ingeval men een overkapping met een of meer wanden wil omsluiten, geldt wel de regeling uit het bestemmingsplan voor de maximale toename van het bvo. In dat geval is er namelijk sprake van een gebouw, aldus het vaststellingsrapport.

46.2. De raad heeft op de zitting toegelicht dat de redactie van artikel 3, lid 3.2.1, onder h, onder 1, van de planregels tot verwarring kan zorgen omdat daarin alleen gesproken wordt van "buitenopslag". Om misverstanden te voorkomen is het beter als dit wordt gewijzigd naar "buitenopslag en/of- productie", aldus de raad. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat deze bepaling is vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het betoog slaagt.

47. In de enkele stelling van [appellante sub 2] dat haar niet duidelijk is of alle wijzigingen voor haar gronden die worden genoemd in het vaststellingsrapport ook zijn verwerkt op de verbeelding, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre onzorgvuldig is voorbereid. Het betoog slaagt niet.

48. [appellante sub 2] betoogt dat de bouwhoogte van ten hoogste 15 m voor haar perceel Isotopenweg 29 leidt tot een ernstige beperking van de uitbreidingsmogelijkheden voor het perceel, gelet ook op de omstandigheid dat ter plaatse betrekkelijk zware bedrijvigheid is toegelaten (tot en met milieucategorie 4.2).

48.1. De Afdeling overweegt dat de bouwhoogte van maximaal 15 m geldt voor een klein deel van de gronden van [appellante sub 2]. Voor het overgrote deel van haar gronden geldt een maximale bouwhoogte van 45 m. De bouwhoogte van 15 m heeft te maken met de ligging van de desbetreffende gronden langs de spoorweg (bestemming "Verkeer- Railverkeer"). Uit de verbeelding blijkt dat voor alle gronden langs de

spoorweg, dat wil zeggen ten noorden en ten zuiden van en parallel aan het spoor, een maximale bouwhoogte van 15 m geldt. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat [appellante sub 2] ernstig wordt benadeeld door een maximale bouwhoogte van 15 m voor een gering deel van haar gronden. Het betoog slaag niet.

VII. Beroep De Trip

49. Aan het perceel Sophialaan 7 is de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend, met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1". Aan het oostelijke deel van het perceel, lokaal bekend nr. 7A, is ook de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- gipsproducten" toegekend.

In artikel 3, lid 3.1, onder a, van de planregels is bepaald dat de gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" zijn bestemd voor bedrijven uit de bijlage "Lijst van bedrijfsactiviteiten" in de categorieën 1 tot en met 4.1.

Blijkens lid 3.1, onder b, geldt in aanvulling op hetgeen is bepaald onder a, dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- gipsproducten" tevens zijn bestemd voor een bedrijf waar producten van gips worden vervaardigd behorend tot maximaal milieucategorie 4.2.

Blijkens lid 3.5, aanhef en onder e, geldt dat de oprichting, uitbreiding en wijziging van inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit m.e.r., zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarden genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, niet zijn toegestaan.

50. De Trip betoogt dat de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- gipsproducten" ten onrechte is toegekend aan het perceel Sophialaan 7A. Dit moet nr. 7 zijn.

50.1. De raad heeft ter zitting bevestigd dat de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- gipsproducten" niet op het juiste (deel van het) perceel rust. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met de bij het nemen van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het betoog slaagt.

51. De Trip betoogt dat niet alle bestaande en vergunde activiteiten op haar gronden als zodanig zijn bestemd, zodat zij beperkt wordt in haar bedrijfsvoering. Zij wijst in dit verband op de omgevingsvergunning van

20 november 2015 voor het plaatsen van diverse keerwanden voor de opslag/kering van bulk- en stukgoederen. Daarnaast stelt De Trip dat zij op 30 mei 2016 bij het college van gedeputeerde staten van Utrecht een aanvraag heeft gedaan om een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, strijdig gebruik en milieu, voor een vuiloverslagstation én puinbreekactiviteiten tot 100.000 ton per jaar. Blijkens de bij de planregels behorende "Lijst van bedrijfsactiviteiten" vallen de genoemde activiteiten in zwaartecategorie 4.2. Het plan laat evenwel (generieke) activiteiten toe tot ten hoogste categorie 4.1. De Trip wenst dat ook de genoemde activiteiten van zwaartecategorie 4.2 als zodanig worden bestemd met een maatbestemming.

51.1. Volgens de raad zijn gronden van De Trip grotendeels bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.1 als genoemd in de bij de planregels behorende bijlage "Lijst van bedrijfsactiviteiten". Daarmee is het bestaande rechtmatige gebruik van de gronden van De Trip als zodanig bestemd. De Trip heeft op 30 mei 2016 bij gedeputeerde staten van Utrecht een aanvraag ingediend voor de uitbreiding van haar bedrijfsactiviteiten met een vuiloverslagstation en puinbreekactiviteiten tot 100.000 ton per jaar. Deze activiteiten vallen binnen milieucategorie 4.2. Op 22 juli 2021 heeft het college van gedeputeerde staten meegedeeld voornemens te zijn deze aanvraag te weigeren. De kennisgeving hiervan is gepubliceerd in het Provinciaal Bald van 22 juli 2021, aldus de raad.

51.2. Over het verzoek van De Trip om de omgevingsvergunning van 20 november 2015 voor het plaatsen van diverse keerwanden voor de opslag/kering van bulk- en stukgoederen planologisch te faciliteren, overweegt de Afdeling als volgt. Het staat vast dat er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geen sprake was van een in rechte onaantastbare omgevingsvergunning voor het plaatsen van de keerwanden. Er was dus geen sprake van een bestaand recht dat de raad in beginsel in het bestemmingsplan diende vast te leggen. Niet in geschil is echter dat de raad voor de vaststelling van het bestemmingsplan bekend was met dit initiatief van De Trip. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is

een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. De raad heeft niet deugdelijk onderbouwd waarom hij voorbij is gegaan aan het verzoek van De Trip om planologische medewerking, gelet ook op de omstandigheid dat het college van burgemeester en wethouders zich op het standpunt heeft gesteld dat de aanvraag in strijd is met de gebruiksregels van het op dat moment geldende bestemmingsplan. Het bestreden besluit is in zoverre genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het betoog slaagt.

51.3. Over het planologisch faciliteren van de puinbreker (categorie 4.2-activiteit), overweegt de Afdeling als volgt. Niet in geschil is dat De Trip op 30 mei 2016 een aanvraag om omgevingsvergunning heeft gedaan bij gedeputeerde staten van Utrecht voor de puinbreker. Deze aanvraag ziet ook op de activiteit "strijdig gebruik" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Voor het verlenen van deze omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad. Ten tijde van het vaststellen van het plan was nog niet besloten op de aanvraag van De Trip om omgevingsvergunning. Omdat er al een afzonderlijke procedure liep over de planologische toestemming voor het gebruik van het perceel van De Trip voor de puinbreker behoefde de raad daarop niet vooruit te lopen bij het vaststellen van het plan. Het betoog slaagt niet.

VIII. Beroep Amres

52. Op het perceel Savannahweg 17 is het kantoorgebouw van Amres gesitueerd. Amres betoogt dat ten onrechte niet is voorzien in uitbreidingsmogelijkheden voor haar perceel. In haar zienswijze heeft Amres de raad verzocht het bebouwingspercentage voor haar perceel te verhogen tot 70. De raad heeft toegezegd dat hij tegemoet zou komen aan dit verzoek. Blijkens de verbeelding is bij het vaststellen van het plan evenwel voor het perceel Savannahweg 17 voorzien in een bebouwingspercentage van 25, aldus Amres.

52.1. Volgens de raad berust de aanduiding "maximum bebouwingspercentage= 25" voor het perceel van Amres op een omissie. Overeenkomstig de toezegging dient het bebouwingspercentage ter plaatse 70 te bedragen, aldus de raad.

52.2. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft de aanduiding "maximum bebouwingspercentage= 25" voor het perceel Savannahweg 17 niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

IX. Beroep Strukton

53. Het hoofkantoor van Strukton is verspreid over een aantal kantoorgebouwen aan de Westkanaaldijk en de Niels Bohrweg. Strukton betoogt dat haar hoofdkantoor ten onrechte niet als zodanig is bestemd, omdat niet op alle percelen een zelfstandige kantoorfunctie is toegelaten. Het gaat in het bijzonder om het kantoorgebouw aan de Westkanaaldijk 2. Voor deze gronden is volgens Strukton ten onrechte niet voorzien in de aanduiding "kantoor", ter plaatse van de bestaande kantoren. Als gevolg hiervan moet het gebruik van de kantoren ondergeschikt zijn aan de op het bedrijventerrein aanwezige productiefaciliteiten van Strukton. Het bestaande gebruik van de kantoren is hiermee ten onrechte onder de werking van het overgangsrecht gebracht, aangezien het hier om zelfstandige kantoorruimte gaat.

53.1. Volgens de raad is voor het perceel Westkanaaldijk 2 per abuis niet (deugdelijk) voorzien in de aanduiding "kantoor" ter plaatse van de bestaande kantoorgebouwen 1A en 52.

53.2. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft het plandeel voor het perceel Westkanaaldijk 2 niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

Conclusie en proceskosten

I. Conclusie

54. De beroepen van [appellante sub 3], [appellante sub 2], De Trip, Amres en Strukton zijn gegrond. De beroepen van Milieugroep Zuilen en [appellant sub 4] zijn ongegrond.

55. Gelet op de betekenis van de geurregeling voor het bestemmingsplan als zodanig, ziet de Afdeling geen mogelijkheid om te volstaan met een gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan. De Afdeling zal daarom het bestreden besluit geheel vernietigen en de raad opdragen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de overwegingen (geur) 23.2, 27.3, 28,3, 29.1, 31, 32.1, 33.3, 36.2, en (overige beroepsonderdelen) 46.2, 50.1, 51.2, 52.2, 53.2, van deze uitspraak. De Afdeling zal daartoe een termijn stellen.

55.1. De vernietiging van het bestemmingsplan heeft tot (ongewenst) gevolg dat voor het industrieterrein Lage Weide tot de inwerkingtreding van een nieuw plan geen of een verouderd planologisch regime geldt.

De Afdeling zal daarom bepalen dat het vernietigde besluit, met uitzondering van artikel 3, lid 3.6.1 van de planregels, van kracht blijft totdat het nieuw te nemen besluit in werking treedt. Dit heeft tot gevolg dat op het bedrijventerrein voorlopig geen nieuwe geurrelevante inrichtingen mogelijk zijn.

55.2. De Afdeling ziet aanleiding om ook de volgende voorlopige voorzieningen treffen.

Naar aanleiding van het beroep van De Trip: de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- gipsproducten" gaat gelden voor het perceel Sophialaan 7 en geldt niet voor nr. 7A.

Naar aanleiding van het beroep van Amres: de aanduiding "maximum bebouwingspercentage= 70" gaat gelden voor het perceel

Savannahweg 17.

Naar aanleiding van het beroep van Strukton: de aanduiding "kantoor" gaat gelden voor het perceel Westkanaaldijk 2, ter plaatse van de bestaande kantoorgebouwen nr. 1A en 52.

II. Proceskosten

56. De raad moet de proceskosten van [appellante sub 3], [appellante sub 2], De Trip, Amres en Strukton betalen op de wijze als hieronder is vermeld. De raad hoeft de proceskosten van Milieugroep Zuilen en [appellant sub 4] niet te betalen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart gegrond de beroepen van:

a. [appellante sub 3];

b. De Trip B.V.;

c. [appellante sub 2A] en [appellant sub 2B];

d. Amres Kantorenfonds B.V.;

e. Strukton Groep N.V.;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Utrecht van 29 november 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Lage Weide";

III. draagt de raad van de gemeente Utrecht op om binnen 32 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

IV. treft de voorlopige voorziening dat het vernietigde besluit blijft gelden, totdat een nieuw besluit in werking is getreden, met uitzondering van artikel 3, lid 3.6.1, van de planregels;

V. treft verder de volgende voorlopige voorzieningen:

a. de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- gipsproducten" gaat gelden voor het perceel Sophialaan 7 en geldt niet voor het perceel Sophialaan 7A;

b. de aanduiding "maximum bebouwingspercentage= 70" gaat gelden voor het perceel Savannahweg 17;

c. de aanduiding "kantoor" gaat gelden voor het perceel Westkanaaldijk 2, ter plaatse van de bestaande kantoorgebouwen nr. 1A en nr. 52;

VI. verklaart de beroepen van Stichting Milieugroep Zuilen en [appellant sub 4] ongegrond;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Utrecht tot vergoeding van in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten ten aanzien van:

a. [appellante sub 3] tot een bedrag van € 2.656,50;

b. De Trip B.V. tot een bedrag van € € 2.656,50;

c. [appellante sub 2A] en [appellante sub 2B] tot een bedrag van € 2.656,50, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

d. Amres Kantorenfonds B.V. tot een bedrag van € 759,00;

e. Strukton Groep N.V. en anderen tot een bedrag van € 759,00, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Utrecht aan de hierna vermelde appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroepen betaalde griffierecht vergoedt:

a. € 345,00 voor [appellante sub 3];

b. € 345,00 voor De Trip B.V.;

c. € 345,00 voor [appellante sub 2A] en [appellante sub 2B], met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

d. € 345,00 voor Amres Kantorenfonds B.V.;

e. € 345,00 voor Strukton Groep N.V. en anderen, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. A.W.M. Bijloos en mr. E. Steendijk, in tegenwoordigheid van mr. D. Milosavljević, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Milosavljević

voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 september 2022

739.

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2, eerste lid

Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Artikel 3:11, eerste lid

Het bestuursorgaan legt het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

Wet milieubeheer

Artikel 7.2a, eerste lid

Een milieueffectrapport wordt gemaakt bij de voorbereiding van een op grond van een wettelijke of bestuursrechtelijke bepaling verplicht vast te stellen plan waarvoor, in verband met een daarin opgenomen activiteit, een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet 1998.

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.1, eerste lid

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. […].

Activiteitenbesluit milieubeheer

Artikel 2.7a, tweede lid

Het bevoegd gezag kan, indien het redelijk vermoeden bestaat dat niet aan het eerste lid wordt voldaan, besluiten dat een rapport van een geuronderzoek wordt overgelegd. Een geuronderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig de NTA 9065.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Artikel 13, derde lid

Voorafgaand aan de vaststelling van een besluit als bedoeld in het eerste lid stelt het bevoegd gezag, bedoeld in het eerste lid, het bestuur van de veiligheidsregio waarin het gebied ligt waarop dat besluit betrekking heeft, in de gelegenheid om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

Planregels

Artikel 1 Begrippen

1.5 aanvaardbare cumulatieve geurbelasting:

de cumulatieve geurbelasting van H=-1 zoals weergegeven in een in Bijlage 5 van de planregels vastgelegde geurcontour, waarbuiten de cumulatieve geurbelasting vanwege de in het plangebied gevestigde bedrijven niet meer mag bedragen dan H=-1 (lichte hinder) als 98-percentiel, alsmede de cumulatieve geurbelasting buiten deze contour voor zover deze ter plaatse van een geurgevoelig object niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel.

1.36 cumulatieve geurbelasting van H=-1:

de hedonisch gewogen geurbelasting met een hedonische waarde van-1 als gevolg van alle geurrelevante inrichtingen gezamenlijk die gevestigd zijn binnen het plangebied. Deze wordt bepaald conform de methodiek zoals beschreven in de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide van oktober 2018.

1.46 geurrelevante inrichtingen:

alle inrichtingen met uitzondering van niet-geurrelevante inrichtingen.

1.62 Lijst van Niet-geurrelevante inrichtingen:

de lijst in bijlage 6 die onderdeel uitmaakt van deze regels, die de categorieën van inrichtingen aangeeft die niet geurrelevant zijn.

1.64 nieuwe geurrelevante inrichting:

a. geurrelevante inrichting, met uitzondering van de geurrelevante inrichting zoals die ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan in overeenstemming met het Activiteitenbesluit milieubeheer (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) dan wel in overeenstemming met de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e,

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) in werking was;

b. de verandering van (de werking van) de geurrelevante inrichting sinds de inwerkingtreding van dit plan, met uitzondering van de verandering die niet tot enige geuremissie leidt;

c. de wijziging van een niet-geurrelevante inrichting in een geurrelevante inrichting sinds de inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven en activiteiten, waar dit specifiek is aangeduid uitsluitend voor:

bedrijven uit de in bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten genoemde categorieën:	ter plaatse van de aanduiding:
1 tot en met 3.1	'bedrijf tot en met categorie 3.1'
1 tot en met 3.2	'bedrijf tot en met categorie 3.2'
1 tot en met 4.1	'bedrijf tot en met categorie 4.1'
1 tot en met 4.2	'bedrijf tot en met categorie 4.2'
1 tot en met 5.1	'bedrijf tot en met categorie 5.1'
1 tot en met 5.2	'bedrijf tot en met categorie 5.2'
2 tot en met 5.1	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 2 tot en met categorie 5.1'
2 tot en met 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 2 tot en met categorie 5.2'
3.1 tot en met 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2'
3.2 tot en met 5.1	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 5.1'
3.2 tot en met 5.2	'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 5.2'

[…];

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

[…].

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

[…];

c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;

d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte" mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;

e. het bestaande aantal vierkante meters brutovloeroppervlak mag van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c. en d.;

[…];

h. het realiseren van een gebouw ter plaatse van bestaand bij het betreffende bedrijf behorende bedrijfsoppervlak aan buitenopslag en/of- productie, wordt niet aangemerkt als een toevoeging van bruto vloeroppervlak zoals genoemd onder sub e, mits:

1. het gebouw uitsluitend bedoeld is voor het overbouwen van de buitenopslag in 1 bouwlaag;

2. de bebouwing een positieve bijdrage levert aan een efficiënt productieproces of een positieve bijdrage levert aan de milieuhygiënische uitstraling van het bedrijf;

3. voldaan wordt aan sub c en d.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

b. nieuwe geurrelevante inrichtingen zijn niet toegestaan;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning aspect "geur"

a. Het college van burgemeester en wethouders kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder b en een nieuwe geurrelevante inrichting toestaan, mits daarmee geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt. Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan de "Beleidsregel geur bestemmingsplan Lage Weide" van oktober 2018.

b. De in sub a bedoelde geurruimte wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt de extra geurruimte als definitief toegevoegd beschouwd. Bij een onherroepelijke weigering van de omgevingsvergunning vervalt de reservering.

Artikel 8 Verkeer- Railverkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer- Railverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. railverkeer;

[…].

De officiële, digitale versie van het bestemmingsplan bekijken

De wettelijk geldende versie van het bestemmingsplan kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.

Link naar RoPubliceer: RoPubliceer 0344 (versie 2.0.1)

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het bestemmingsplan staan.

In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een bestemming klikt (gekleurd vlak binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar de bijbehorende regels. Ook ziet u daar eventuele bijzonderheden.

De documenten van het bestemmingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad

Een vaststellingsbesluit houdt in dat de gemeenteraad de digitale bestanden vaststelt die samen het bestemmingsplan vormen, zoals de plankaart (verbeelding), de regels, de koppeling tussen de kaart en de regels, de toelichting en de bijlagen. Deze bestanden vormen samen het databestand. NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA03.

RoPubliceer leest het databestand uit en maakt het digitale bestemmingsplan met alle bijlagen en bijbehorende stukken raadpleegbaar.

Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide gemeente Utrecht

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;
Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening;
Overwegende dat:

- het wenselijk is dat de woonomgeving van het bedrijventerrein Lage Weide wordt beschermd tegen onaanvaardbare cumulatieve geurhinder afkomstig van de bedrijven van het bedrijventerrein;
- het bestemmingsplan Lage Weide daartoe een verbod bevat om nieuwe geurrelevante ~~inrichtingen~~ bedrijven toe te staan;
- het bestemmingsplan een geclausuleerde afwijkingsbevoegdheid bevat om te kunnen afwijken van dat verbod, waarbij verzekerd wordt dat er sprake blijft van een aanvaardbare cumulatieve geurhinder ter plaatse van geurgevoelige objecten;
- dat ter interpretatie en ter invulling van deze afwijkingsbevoegdheid de vaststelling van (wet interpreterende) beleidsregels wenselijk zijn;

Besluit vast te stellen de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide gemeente Utrecht.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

a. Aanvaardbare cumulatieve geurbelasting: Een in bijlage II bij deze beleidsregels vastgelegde geurcontour waarbuiten de cumulatieve geurbelasting niet meer mag bedragen dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel~~, alsmede de cumulatieve geurbelasting buiten deze contour voor zover deze ter plaatse van een geurgevoelig object niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel~~; Dit komt overeen met een cumulatieve hedonische gewogen geurbelasting van 1,0 $ou_E(H)/m^3$.

b. Cumulatieve geurbelasting van H=-1: de hedonisch gewogen geurbelasting overeenkomstig met een hedonische waarde van -1, als gevolg van alle geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ gezamenlijk die gevestigd zijn binnen het plangebied;

c. Geurbelasting: uurgemiddelde geurconcentratie op leefniveau uitgedrukt in ouE/m3 als 98 percentielwaarde, berekend aan de hand van het geurzonemodel

d. Geurcontour: lijn die punten met een gelijke geurbelasting met elkaar verbindt (isoconcentratie-lijn);

e. Geuremissie: uitstoot van een vluchtige stof dan wel een mix van vluchtige stoffen naar de buitenlucht die/dat een interactie aangaat met de geurreceptoren in de menselijke neus en waarvan de gewaarwording plaatsvindt met de menselijke neus;

f. Geurrelevante bedrijven~~inrichtingen~~: alle bedrijven ~~inrichtingen~~ met uitzondering van niet-geurrelevante bedrijven~~inrichtingen~~;

~~g. Geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee~~

CONCEPT

~~vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;~~

~~h~~g. Hedonische waarde (H): een maat voor de (on)aangenaamheid van een geur die wordt uitgedrukt op een schaal van H = -4 (uiterst onaangenaam) tot H = +4 (uiterst aangenaam) en wordt bepaald conform de NVN 2818;

~~i~~h. Hedonische weegfactor F: verhouding tussen de geurconcentratie die behoort bij de hedonische waarde van H= –1 (licht onaangenaam) van een geurbron en de normwaarde van 1 ouE/m3;

~~j~~j. Hedonisch gecorrigeerde geuremissie: geuremissie van een bron gedeeld door de hedonische weegfactor F;

~~k~~j. Hedonisch gewogen geurbelasting: Geurbelasting op basis van hedonisch gecorrigeerde geuremissies, met als eenheid ouE(H)/m3.

~~l~~k. Niet-geurrelevante bedrijven~~inrichtingen~~: De categorieën van bedrijven ~~inrichtingen~~ opgenomen op de ~~bij de planregels horende~~ Lijst niet-geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ (bijlage I van deze beleidsregels~~bijlage 6 bij deze planregels~~).

~~m~~l. Nieuw~~e geurrelevante~~ geurrelevant bedrijf~~inrichting~~:

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

~~n~~m. NVN 2818: Geurkwaliteit: Sensorische bepaling van de hedonische waarde van een geur met een olfactometer (versie 2005).

~~o~~n. Overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting: Toename van de cumulatieve geurbelasting die leidt tot een overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting.

~~p~~o. NTA 9065: De Nederlands Technische Afspraak (NTA) 9065 “Luchtkwaliteit – Geurmetingen – Meten en rekenen geur’(versie 2012);

~~q~~p. Percentiel: percentage van de tijd waarin een door het verspreidingsmodel berekende geurconcentratie waarde, uitgedrukt in een gemiddelde waarde per uur, niet wordt overschreden;

~~r~~q. Plan: bestemmingsplan Lage Weide;

~~s~~r. Plangebied: gebied behorende bij het bestemmingsplan Lage Weide.

Artikel 2 Toepassing beleidsregels

Deze beleidsregels vinden toepassing bij de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 van de planregels van het bestemmingsplan Lage Weide.

CONCEPT

Artikel 3 Berekening cumulatieve geurbelasting

1. Van alle geurrelevante ~~inrichtingen~~ bedrijven wordt de cumulatieve geurbelasting berekend met het door de gemeente beheerde geurzonemodel. Het geurzonemodel is opgezet overeenkomstig artikel 75 en 76 van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Het geurzonemodel hanteert een tienjarige periode van ~~1995-2004~~ 2005-2014 voor de meteorologische omstandigheden~~, zoals ook geadviseerd in de NTA 9065~~. De ruwheidslengte van de omgeving waarmee wordt gerekend bedraagt 0,69 m.

2. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 van de planregels wordt de bijdrage van ~~de inrichting~~ het bedrijf aan de cumulatieve geurbelasting bepaald door toevoeging en/of wijziging van de betreffende geurbronnen van ~~de inrichting~~ het bedrijf in het geurzonemodel. Met het gewijzigde geurzonemodel wordt overeenkomstig het eerste lid de cumulatieve geurbelasting berekend en afgerond op 1 decimaal (bijvoorbeeld: een berekende waarde van 1,05 wordt afgerond naar 1,1).

3. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 van de planregels levert de aanvrager gegevens aan van de nieuwe en/of gewijzigde geurbonnen van ~~de inrichting~~het bedrijf. Het betreft de volgende gegevens:

a. De x- en y Rijksdriehoekcoördinaten van de (schoorstenen/afvoerpijpen) van de geurbronnen

b. De geurconcentraties of geurvrachten van de betreffende bronnen;

c. De bedrijfsuren van de betreffende bronnen;

d. De geurconcentratie overeenkomend met een hedonische waarde van -1 van de betreffende geuren die door de bronnen worden geëmitteerd;

e. De fysische parameters behorende bij de schoorstenen/afvoerpijpen, zijnde de hoogte, interne diameter, en debiet (in Nm3/uur) en temperatuur van de afgassen uit de betreffende bronnen;

f. Indien noodzakelijk kan het bevoegd gezag de beheerder van ~~de inrichting~~ het bedrijf om aanvullende gegevens verzoeken.

4. In aanvulling op het derde lid, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd bij het ontbreken of niet volledig zijn van de onder het derde lid genoemde gegevens:

a. Indien voor een geuremissie de hedonische waarde niet of onvoldoende bekend is of uit literatuur afgeleid kan worden, wordt de hedonisch gecorrigeerde geuremissie berekend met de fictieve waarde voor de hedonische weegfactor F van 0,5.

b. Voor een bron, waarvan de hedonisch gewogen geuremissie, dan wel de geuremissie, niet is gebaseerd op ter plaatse uitgevoerde metingen of op naar het oordeel van burgemeester en wethouders algemeen aanvaardbare en toepasselijke kengetallen of literatuurwaarden, wordt de emissie ten behoeve van de berekening vastgesteld op basis van een equivalente geuremissiebron overeenkomend met de richtafstand van de voor ~~de inrichting~~ het bedrijf geldende SBI code uit bijlage I van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009 (http://www.milieuzonering.info/publicaties/)).

5. Burgemeester en wethouders zorgen ervoor dat er voldoende informatie beschikbaar is over de geurruimte binnen de vastgestelde contour. Op verzoek van de initiatiefnemer wordt inzicht gegeven in de voor een nieuw geurrelevant bedrijf beschikbare geurruimte. Hiertoe wordt een bestand met de actuele berekende cumulatieve geurbelasting op de zonetoetspunten ter beschikking gesteld.

Artikel 4 Toetsing aanvaardbare cumulatieve geurbelasting

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 van de planregels wordt alleen verleend indien daarmee geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting, zoals bedoeld in artikel 1, aanhef en onder a, van deze beleidsregels, optreedt.

CONCEPT

2. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt toepassing gegeven aan artikel 3, tweede, derde en vierde lid, van deze beleidsregels.
3. De in artikel 3.6.1 van de planregels bedoelde geurruimte wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt de extra geurruimte als definitief toegevoegd beschouwd. Bij een onherroepelijke weigering van de omgevingsvergunning vervalt de reservering.

Artikel 5 Geurzoneboekhouding

1. In het geurzonemodel worden vergunde nieuwe en gewijzigde geurrelevante bedrijven en meldingen van beëindiging van geurrelevante bedrijfsactiviteiten bijgehouden, zodat een actueel beeld blijft bestaan van de toebedeling van de beschikbare geurruimte.
2. De geurzoneboekhouding wordt als volgt uitgevoerd:
    a. Op de contourlijn van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting zijn 100 zonetoetspunten aangebracht, met onderling gelijke afstand. De locaties van deze zonetoetspunten zijn opgenomen in bijlage III.
    b. De betreffende nieuwe of gewijzigde geurbronnen worden toegevoegd aan of verwijderd uit het geurzonemodel, en de cumulatieve geurhinder wordt berekend op de zonetoetspunten.
    c. Indien uit deze berekening, met in achtneming van artikel 4.3, blijkt dat wordt voldaan aan de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting, wordt de vergunning verleend en worden de betreffende geurbronnen definitief toegevoegd dan wel gewijzigd, overeenkomstig de aanvraag, in het geurzonemodel.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na de datum van publicatie.
Op het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregels worden de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide, Gemeente Utrecht, vastgesteld op 16 januari 2018, ingetrokken.

Artikel ~~6~~7 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Utrecht, gehouden op 16 oktober 2018.

De secretaris, De burgemeester

CONCEPT

Toelichting Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide 2018

1 Inleiding

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en kan om die reden ook gezondheidsrisico's met zich brengen. Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. In het algemeen is het zo dat wanneer geurgevoelige objecten op voldoende afstand van bedrijven worden gepland het woon- en verblijfklimaat als goed wordt aangemerkt en niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Sinds december 2012 is het nationale beleid voor geur opgenomen in hoofdstuk 3 van de handleiding geur: "Bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau van industrie en bedrijven (niet veehouderijen)". Uitgangspunt in het geurbeleid is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Als algemene doelstelling voor geurhinder geldt dat er in 2010 geen ernstig gehinderden meer mogen zijn.
De bescherming tegen geurhinder van bedrijven (uitgezonderd veehouderijen) is geregeld via het Activiteitenbesluit (algemene regels). Daarnaast kunnen geurvoorschriften staan in een maatwerkbesluit of omgevingsvergunning. De hindersystematiek voor geur staat in artikel 2.7a van het Activiteitenbesluit.

Gezien de ligging en afstand van vooral de bestaande woonwijk Zuilen ten opzichte van bedrijventerrein Lage Weide ziet de gemeente Utrecht aanleiding in aanvulling op de bescherming via het Activiteitenbesluit (milieuspoor) in het ruimtelijke spoor specifiek geurbeleid vast te stellen voor bedrijvigheid op bedrijventerrein Lage Weide. Daarbij neemt de gemeente in aanmerking dat de cumulatieve geurbelastingcontouren vanwege bedrijven op Lage Weide (deels) over de woonwijk Zuilen liggen en dat een toeneming van geurhinder vanwege cumulatieve geurbelasting onvoldoende via het milieuspoor of met toepassing van de inwaartse milieuzonering kan worden tegengegaan.
Uitgangspunten voor het specifieke geurbeleid zijn dat bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering moeten kunnen voortzetten en dat nieuwe onaanvaardbare hinder bij geurgevoelige objecten buiten het plangebied moet worden voorkomen.

Deze beleidsregel geldt alleen voor bedrijven binnen het plangebied van bestemmingsplan “Lage Weide” en geldt niet voor het milieuspoor.

1.1 Aanleiding

1.1.1 Voorgeschiedenis en doel beleidsregels

Het bedrijventerrein Lage Weide is in de loop van de jaren 40-50 van de vorige eeuw ontstaan. Op ongeveer 216 hectare terrein is een groot aantal bedrijven uit verschillende sectoren gevestigd. Het bedrijventerrein is multimodaal ontsloten per weg, water en spoor en biedt vestigingsmogelijkheden voor zowel lichte als zwaar milieuhinderlijke bedrijven.
Direct aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt de bestaande woonwijk Zuilen.

In verband met de rond Lage Weide (geprojecteerde) woonwijken is in het bestemmingsplan “Lage Weide” een inwaartse zonering toegepast, waardoor de meest hindergevende bedrijven op de grootst mogelijke afstand van gevoelige objecten zijn toegestaan. Hierbij is het uitgangspunt dat bestaande rechten waar mogelijk worden gerespecteerd, geen enkel bedrijf wordt gedwongen om te verplaatsen en bedrijven die niet passen binnen de voorgestelde zonering een specifieke bestemming krijgen zodat deze bedrijven positief kunnen worden bestemd.

CONCEPT

Volgens de planregels bij dit bestemmingsplan is de oprichting, uitbreiding of wijziging van geurrelevante bedrijven zonder omgevingsvergunning verboden. Doel van voorliggende beleidsregels is invulling te geven aan de uitleg van de planregels (wet interpreterende beleidsregels).

2 Aanvaardbare cumulatieve geurbelasting

2.1 Inleiding

De regulering van geurhinder van individuele bedrijven (~~inrichtingen~~bedrijven, niet zijnde veehouderijen) vindt plaats via het Activiteitenbesluit milieubeheer of de omgevingsvergunning milieu in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder e van de Wabo. Voor bedrijventerrein Lage Weide is gebleken dat deze vormen van regulering onvoldoende is om een aanvaardbare cumulatieve geurbelasting te garanderen voor geurgevoelige objecten buiten het plangebied. Daarom is ervoor gekozen om de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting aanvullend te regelen via het ruimtelijke spoor. Uit wet- en regelgeving vloeit niet voort, wat een aanvaardbare cumulatieve geurbelasting is of hoe deze dient te worden bepaald. Dit betreft een afweging die het bevoegd gezag zelf dient te maken. In onderstaande paragrafen wordt toegelicht hoe de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting veroorzaakt door bedrijven op het bedrijventerrein Lage Weide voor geurgevoelige objecten is bepaald.

2.1.1 Algemeen rijksbeleid geur

Het algemene stankbeleid is door het toenmalige ministerie van VROM beschreven in de Herziene Nota Stankbeleid uit 1994 en in aanvulling daarop in de Brief rijksbeleid geur uit 1995. Sinds die tijd zijn er geen vaste geurnormen voor alle type geuren, maar wordt op lokaal niveau het aanvaardbaar geurhinderniveau vastgelegd, waarbij onder meer rekening wordt gehouden met de aard van de geur. Het geurhinderbeleid is erop gericht de mens zoveel mogelijk te beschermen tegen geurhinder. Bij stank kan het ervaren van ernstige hinder leiden tot effecten bij de mens. Vandaar dat het maximaal toelaatbare risiconiveau (MTR) voor stank is gekoppeld aan het niveau waarbij ernstige hinder wordt ervaren. Voor het jaar 2010 is vastgelegd dat de milieukwaliteit op lokaal en regionaal niveau zodanig dient te zijn dat in de directe leefomgeving geen ernstige hinder wordt ondervonden. Deze doelstelling geldt voor cumulatieve hinder.

In het Nationaal Milieubeleidsplan 3 was als landelijke doelstelling opgenomen om het percentage gehinderden te reduceren van 21% in 1989 tot 12% in 2000 en geen ernstige geurgehinderden vanaf het jaar 2010. In het NMP4 zijn geen expliciete doelstellingen meer opgenomen betreffende het terugdringen van geurhinder. De doelstelling voor 2010 voor ernstige hinder blijft gehandhaafd. Als algemeen uitgangspunt wordt gehanteerd het zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperken van (nieuwe) hinder, waarbij de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.

Het geurbeleid richt zich in de eerste plaats op geurgevoelige bestemmingen in de woon- en leefomgeving. Naast woningen kunnen dit ook andere locaties zijn waar mensen gedurende langere tijd verblijven en waar blootstelling aan geur tot hinder kan leiden, zoals ziekenhuizen, bejaarden- en verpleegtehuizen en recreatiegebieden, maar ook winkels, kantoren en andere bedrijven. Hoewel in principe alle geurgevoelige objecten moeten worden beschermd tegen geuroverlast, kan het bevoegd gezag wel verschillen in het niveau van bescherming hanteren. Voor bedrijfswoningen en woningen op bedrijfsterreinen kan bijvoorbeeld een lager beschermingsniveau en dus een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor een woning in een woonwijk.

De geuremitterende bedrijven passen de Beste Beschikbare Technieken (BBT) toe om de geurbelasting van de omgeving zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te beperken.

2.1.2 Geur en gezondheid

CONCEPT

Geur kan verschillende effecten oproepen bij de mens, die als nadelig voor de gezondheid worden beschouwd. De waarneming van geur verloopt via de receptoren in het reukepitheel. Volgend op de stimulatie van de receptoren ontstaat waarneming van de frequentie, de intensiteit, de hedonische waarde en de kwaliteit (bijvoorbeeld 'oplosmiddelachtig') van de geur. Door mensen wordt de waarneming van de geur vermoedelijk in twee stappen geëvalueerd. Bij de primaire evaluatie wordt ingeschat of de geur potentieel bedreigend is. Wordt de geur als onaangenaam of de situatie als potentieel bedreigend beschouwd dan leidt dit tot (ernstige) hinder. Bij de secundaire evaluatie van de waarneming van de geur, beoordeelt het individu of het met die potentieel bedreigende situatie goed overweg kan (coping). Geeft de uitkomst van deze evaluatie aan, dat het individu de eigen vermogens tot hiermee omgaan als onvoldoende ervaart, dan zal er
stress worden ervaren met de daaraan gerelateerde fysiologische effecten. De hinder gaat dan vergezeld van stressgerelateerde somatische gezondheidseffecten. Het is niet duidelijk welke gezondheidseffecten dit zijn; de resultaten van onderzoeken naar het verband tussen geurbelasting en stressgerelateerde gezondheidsklachten, zoals hoofdpijn, benauwdheid en misselijkheid, zijn niet consistent. Directe somatische gezondheidseffecten zullen in principe niet optreden. De meeste geurstoffen zijn namelijk al te ruiken bij hele lage concentraties. Bij dergelijke concentraties zijn over het algemeen geen toxische effecten te verwachten.

Stank kan dus verschillende gezondheidseffecten oproepen bij de mens: (ernstige) hinder, verstoring van gedrag en activiteiten en stressgerelateerde somatische gezondheidsklachten. Het meest voorkomende en beschreven gezondheidseffect van stank is (ernstige) hinder.
In het Handboek 'Gezondheidseffectscreening, Stad & Milieu' wordt een koppeling gemaakt tussen geurbelasting en een GES-score (GES = gezondheidseffectscreening). Er wordt daarmee een verband gelegd tussen geurhinder en gezondheid (welzijn):

De indeling in GES-scores, waarbij de geurconcentraties en percentage ernstig gehinderden aan elkaar gekoppeld zijn via de algemene dosis-responsrelatie, ziet er als volgt uit:

Geurconcentratie P98 (ge/m^3)	Geurconcentratie P98 (ou_E/m^3)	Hinder (%)	Ernstige hinder (%)	GES-score
0	0	0	0	0
0 – 1	0 – 0,5	0 – 5	0	1
1 – 3	0,5 – 1,5	5 – 12	0 – 3	3
3 – 10	1,5 – 5	12 – 25	3 – 10	4
≥ 10	≥ 5	≥ 25	≥ 10	6

Een GES-score van 6 wordt ook toegekend aan de geurconcentratie waarbij de hedonische waarde -2 is, omdat bij die hedonische waarde ernstige hinder wordt verwacht. De samenhang met de hedonische waarde ziet er als volgt uit:

Geurconcentratie (P98) met hedonische waarde	GES-score
0 tot -0,5	1
-0,5 tot -1	3
-1 tot -2	4
≤ -2	6

2.2 Aanvaardbare cumulatieve geurbelasting van Lage Weide

De bedrijven binnen het plangebied moeten ten aanzien van geur aan het zogenaamde BBT niveau voldoen. Dit betekent dat door de betreffende ~~inrichtingen~~ bedrijven maatregelen moeten zijn genomen ter reductie van de geuremissie, zoals die vanuit huidige wet- en regelgeving wordt opgelegd (b.v. op grond van algemene regels in het Activiteitenbesluit, of een omgevingsvergunning activiteit Milieu). Het stellen van eisen verdergaand dan het BBT niveau is in het algemeen vanuit technische- of financiële haalbaarheid niet mogelijk.

Ondanks dat de bedrijven ~~inrichtingen~~ individueel aan het BBT niveau moeten voldoen, is er door de gezamenlijke geuremissie voor het bedrijventerrein een historie ontstaan van geurwaarneming in de wijk Zuilen. Deze bestaande cumulatieve geurbelasting is voortgekomen uit hetgeen publiekrechtelijk via omgevingsvergunningen en het Activiteitenbesluit is toegestaan. Gezien de ligging van de contour, waarbuiten de bestaande cumulatieve geurbelasting niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel ~~(zie bijlage III bij het geurrapport van LBP Sight van 16 juli 2018)~~, acht de gemeente deze cumulatieve geurbelasting in beginsel aanvaardbaar voor geurgevoelige objecten buiten het plangebied.

3 Bepaling en berekeningswijze cumulatieve geurbelasting

3.1 Hedonische weging en cumulatie

Als meer bedrijven bij elkaar en binnen elkaars invloedsfeer voor geur liggen, kan er cumulatie van geur op leefniveau optreden. Deze situatie doet zich op bedrijventerrein Lage Weide voor. Het is van belang om niet alleen de geurbelasting van individuele bedrijven ~~inrichtingen~~ te kunnen beoordelen, maar ook de resultante van de geurbelasting van andere bedrijven~~inrichtingen~~. Daartoe moeten de geuremissies van verschillende bedrijven ~~inrichtingen~~ bij elkaar opgeteld, gecumuleerd, kunnen worden. Niet elke geur veroorzaakt dezelfde hinderbeleving. Dit maakt het noodzakelijk dat indien geuren bij elkaar opgeteld moeten worden, ze eerst gewogen worden op basis van hun (on)aangenaamheid: een erg onaangename geur moet zwaarder meetellen in de cumulatie dan een zeer aangename geur. Dit vindt plaats op basis van hedonische weging.

Voor de berekening van de hedonisch gewogen geurbelasting wordt gebruik gemaakt van een hedonische weegfactor F. Deze dimensieloze factor F is de verhouding tussen de gemeten concentratie van H=-1 van een geurbron (ook wel aangeduid als CH-1) en de standaard normwaarde van 1 ouE(H)/m3. Voor bronnen waarvan de CH-1-waarde onvoldoende of niet bekend is, wordt in de berekeningen voor de factor F de waarde 0,5 aangehouden.
Bijvoorbeeld: indien de hedonische waarde -1 van een bepaalde bron al bij een geurconcentratie van 0,7 ouE/m3 wordt gehaald, dan bedraagt de weegfactor ~~1,0/~~0,7 ~~= 1,43~~. De H=-1 gewogen geurconcentratie voor deze bron bedraagt dus 1,0/0,7 = 1,43 ouE(H)/m3.

CONCEPT

In onderstaand voorbeeld is van Geur A een vrij hoge concentratie nodig (5 ouE/m3) alvorens de geur als licht hinderlijk wordt betiteld (H=-1). Bij Geur B is dit al bij slechts 0,1 ouE/m3. Geur B draagt dus relatief veel bij aan de geurhinder.

Weging en cumulatie vindt dan als volgt plaats

	Geur A		Geur B
Gemeten geuremissie (ouE/m3)	100		25
Geurconcentratie bij H = -1 (ouE/m3)	5		0,1
Hedonische weegfactor F	5		0,1
Hedonische gewogen geuremissie (ouE(H)/m3):	20		250

Cumulatieve hedonisch gewogen geuremissie: 20 (Geur A) + 250 (Geur B) = 270 ouE(H)/m3

Om op basis van de twee in dit voorbeeld genoemde bronnen de cumulatieve geurbelasting te berekenen, worden beide hedonisch gewogen geuremissies als twee bronnen in een verspreidingsmodel ingevoerd en wordt de verspreiding van de geur modelmatig berekend in een grid van rekenpunten. De cumulatieve geurbelasting op leefniveau (1,5 m boven maaiveld) wordt ruimtelijk weergegeven als een contour. In bijlage II is voor de situatie geldend op het moment van vaststelling van deze beleidsregels de contour van H=-1 als 98 percentiel weergegeven. De contour is daar waar deze binnen het plangebied ligt gelijk gelegd met de grens van het bestemmingsplan. In verband met een optimaal gebruik van gronden op het industrieterrein voor nieuwe geurrelevante bedrijven is de contour bij de rijksweg A2 opgerekt tot de overzijde van de A2. Daarbij is in aanmerking genomen dat de A2 geen geurgevoelig object is en hier ook geen geurgevoelige objecten boven de A2 zijn toegelaten.~~In bijlage IIIa bij het geurrapport van LBP Sight van 16 juli 2018 is voor de situatie geldend op het moment van vaststelling van deze beleidsregels de contour van H=-1 als 98 percentiel weergegeven. Deze contour bestaat door de locatie van verschillende geurbronnen uit zes deelcontouren. Deze zes deelcontouren hebben ten grondslag gelegen aan de vaststelling van de geurcontour waarbuiten de cumulatieve geurbelasting niet meer mag bedragen dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel (bijlage II bij deze beleidsregels). Deze contour sluit zoveel mogelijk aan bij de begrenzing van het bedrijventerrein. Binnen deze geurcontour is onder meer verplaatsing van geurbronnen mogelijk, zolang de cumulatieve geurbelasting buiten de contour niet meer is dan H=-1.~~

3.2 Berekening cumulatieve geurbelasting

De cumulatieve geurbelasting van geurrelevante ~~inrichtingen~~ bedrijven wordt bepaald met verspreidingsmodelberekeningen conform artikel 75 en 76 van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Het rekenhart van het verspreidingsmodel is een implementatie van het Nieuw Nationaal Model (NNM). Geurverspreidingsberekeningen worden uitgevoerd met een tienjarige periode voor meteorologische omstandigheden en de invloed van ruwheidslengte van de omgeving gebruik makende van de Handreiking NNM deel II.

Alle geurbronnen worden beheerd in een zogenaamd geurzonemodel. Dit is het model waarin alle actuele geurbronnen van geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ worden bijgehouden. Het geurzonemodel is in beheer bij de gemeente Utrecht.

Voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend beleid is de cumulatieve geurbelasting van geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ binnen het plangebied bepaald. Hierbij is als volgt te werk gegaan:

CONCEPT

- Alle bedrijven binnen het plangebied zijn geïnventariseerd en beoordeeld of ze als geurrelevante of niet-geurrelevante bedrijven ~~inrichting~~ ingedeeld dienen te worden. Hierbij zijn bij de indeling zowel de hoofdactiviteit als eventuele nevenactiviteiten beoordeeld. De niet-geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ zijn opgenomen in de Lijst niet-geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ (zie bijlage I).
- Van alle geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ waarvoor geurberekeningen of geurmetingen beschikbaar waren, zijn de geurbronnen in het geurzonemodel ingevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage ~~III~~ IV (geurrapport huidige situatie Lage Weide van ~~16 juli 2018~~20 oktober 2023).
- Van alle overige geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ (de bedrijven ~~inrichtingen~~ waarvoor geen geuronderzoeken bekend zijn), is per ~~inrichting~~ bedrijf één geurbron gekozen die individueel resulteert in een geurcontour van 1 ouE/m3 (98 percentiel) met een straal die overeenkomt met de richtafstand voor geur van de voor ~~de inrichting~~ het bedrijf geldende SBI code uit bijlage I van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009. Met andere woorden, indien een ~~inrichting~~ bedrijf een SBI code heeft waarbij een richtafstand voor geur geldt van 50 meter, dan wordt ~~die~~ dat betreffende ~~inrichting~~ bedrijf in het geurzonemodel een geurbron toegekend waarvan de geurcontour van 1 ouE/m3 (98 percentiel) een straal heeft van 50 meter. Hierbij geldt dat de richtafstand voor geur uit bijlage I van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering wordt gelijkgesteld met de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting.
- Met de samengevoegde geurbronnen in het geurzonemodel is de cumulatieve geurbelasting berekend als 98 percentielwaarde in een grid van rekenpunten.
- Uit onderzoek voorafgaand aan de vaststelling van deze beleidsregels is gebleken dat het niet mogelijk was om een ondergrens voor de richtafstanden te definiëren waar beneden de toename van de cumulatieve geurbelasting niet meer significant was (zijnde kleiner dan 0,05 ouE(H)/m3). Dit is gebleken uit de berekening van de denkbeeldige situatie dat alle bedrijven ~~inrichtingen~~ binnen het plangebied een geurbron in het geurzonemodel toegekend werd dat overeenkomt met de kleinste richtafstand, te weten 10 meter. Dit resulteerde in een cumulatieve geurbelasting van meer dan 2 ouE(H)/m3, hetgeen niet representatief kan worden geacht. Met andere woorden, er is geen ondergrens aan te duiden voor de richtafstand geur (met uitzondering van de richtafstand geur van 0 meter) waar beneden een volledige categorie bedrijven ~~inrichtingen~~ geen significante cumulatieve geurbelasting heeft. Gelet hierop zijn alleen de geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ in het geurzonemodel opgenomen.

4 Vergunningverlening

Volgens artikel 3.5, aanhef en onder b, van de planregels zijn nieuwe geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ niet toegestaan. Uit de begripsbepaling volgt dat dit artikel niet alleen geldt voor de vestiging van nieuwe geurrelevante bedrijven~~inrichtingen~~, maar ook voor de verandering van (de werking van) een geurrelevante bedrijf~~inrichting~~.

Met toepassing van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan vergunning worden verleend om af te wijken van het bepaalde in artikel 3.5, aanhef en onder b, van de planregels. Deze vergunning wordt alleen verleend, indien is aangetoond dat geen overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt.

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 ~~of wanneer de cumulatieve geurbelasting buiten deze~~

CONCEPT

~~contour ter plaatse van een geurgevoelig object niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel~~. Dit betekent dat ruimte aanwezig is voor nieuwe geurrelevante bedrijven~~inrichtingen~~, zolang de cumulatieve geurbelasting buiten deze contour niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel ~~ter plaatse van een geurgevoelig object buiten het plangebied niet meer bedraagt dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel~~.

De ten tijde van de vaststelling van deze beleidsregels geldende geurcontour waarbuiten de cumulatieve geurbelasting vanwege de in het plangebied gevestigde bedrijven niet meer mag bedragen dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel, is als bijlage 5 bij de planregels gevoegd (en is gelijk aan bijlage II~~b~~ van deze beleidsregels). Deze contour kan alleen bij vaststelling van het bestemmingsplan worden gewijzigd of opgeheven.
~~Met de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1, onder b, van de planregels kan deze contour wijzigen, omdat het geurzonemodel hiermee wordt geactualiseerd. Dit is locatieafhankelijk. Zo zal de toevoeging van een geurrelevante inrichting in het meest zuidelijke deel van het plangebied, de contour aldaar waarschijnlijk laten vergroten en in het noorden van het plangebied niet. De contour kan daarnaast wijzigen door wijziging of intrekking van een vergunning van een geurrelevante inrichting.~~ Wij zijn op grond van de artikelen 2.31 respectievelijk 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd (voorschriften van) de omgevingsvergunning te wijzigen of in te trekken. Gelet op het belang bij het behouden van ruimte voor nieuwe geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ zullen wij actief van deze bevoegdheid gebruik maken.

4.1 Geurzoneboekhouding en toetsing

In het geurzonemodel worden wijzigingen in de vergunde geurrelevante bedrijven bijgehouden, zodat een actueel beeld blijft bestaan bij toetsing en toebedeling van de beschikbare geurruimte. Ook meldingen van beëindiging van geurrelevante bedrijfsactiviteiten in de zin van artikel 1.10, tweede lid, van het Activiteitenbesluit milieubeheer worden bijgehouden, omdat deze meldingen gevolgen hebben voor de beschikbare geurruimte.

Zonetoetspunten

De locaties van de zonetoetspunten zijn met gelijke onderlinge afstand vastgelegd op de geldende geurcontour (dit is de contour die in bijlage 5 bij de planregels is gevoegd en die gelijk is aan bijlage II van deze beleidsregels). De resulterende 100 zonetoetspunten zijn opgenomen in bijlage III van deze beleidsregels. In bijlage III is naast de locatie (in rijksdriehoekcoördinaten) tevens de berekende cumulatieve hedonisch gewogen geurbelasting opgenomen op het moment van vaststellen van deze beleidsregels.

Initiatiefnemers kunnen voorafgaand aan de indiening van een formele vergunningaanvraag inzicht krijgen in de op dat moment voor een nieuw geurrelevant bedrijf beschikbare geurruimte. Hiertoe wordt een bestand met de actuele berekende cumulatieve geurbelasting op de zonetoetspunten ter beschikking gesteld. De initiatiefnemer kan dan vooraf zelf onderzoeken of een toevoeging of wijziging van zijn geurbronnen een significante verandering op de zonetoetspunten veroorzaakt.

Toetsing

Toetsing van een aanvraag vindt plaats op basis van de zonetoetspunten in bijlage III van deze beleidsregels. Een aanvraag wordt geweigerd indien met de aangevraagde gewijzigde of toegevoegde

CONCEPT

geurbron(nen) de berekende cumulatieve hedonisch gewogen geurbelasting ter hoogte van één of meer van de zonetoetspunten hoger is dan 1,0 $ou_E(H)/m^3$.

4.2 Reserveringsregeling

Teneinde duidelijkheid te geven over de wijze van behandeling van opvolgende vergunningaanvragen, is een reserveringsregeling opgenomen. Deze reserveringsregeling is gekoppeld aan het moment van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag en het onherroepelijk worden van (de weigering van) een vergunning.

5 Lijst niet-geurrelevante bedrijven~~inrichtingen~~

Het vaststellen of een ~~inrichting~~ bedrijf geurrelevant is en daarmee dat een geuremissie in het geurzonemodel Lage Weide moet worden opgenomen, moet op een objectieve wijze plaatsvinden. Voor alle bedrijven die op de bedrijvenlijst behorende bij het bestemmingplan Lage Weide voorkomen, is daarom een methodische beoordeling verricht. De beoordeling is volgens onderstaande systematiek en volgorde uitgevoerd:

a. Categorieën bedrijven met richtafstand 0 meter voor geur in bijlage I van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) zijn niet geurrelevant.

b. Indien geen richtafstand 0 meter geldt, zijn de activiteiten van ~~de inrichting~~ het bedrijf vergeleken met de categorie indeling van de Handleiding geur (Infomil). De handleiding heeft geen wettelijke status, maar mag door vergunningverleners gebruikt worden als beoordelingskader.
In de Handleiding is de volgende verdeling gemaakt:

Groep 0: activiteiten zijn niet geurrelevant. Buiten ~~de inrichting~~ het bedrijf is zonder maatregelen geen geur waarneembaar. Voorbeelden zijn autodemontage en betonwarenproductie

Groep 1: activiteiten zijn geurrelevant. Problemen ten aanzien van geur zijn op te lossen met eenvoudige organisatorische en technische maatregelen. Een voorbeeld is horeca.

Groep 2: activiteiten zijn geurrelevant. Het betreffen ingewikkeldere bedrijven ~~inrichtingen~~ waar een geuronderzoek nodig is om goed inzicht te krijgen in de geursituatie. Een voorbeeld is een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Bij indeling onder groep 1 en 2, is ~~de inrichting~~ het bedrijf geurrelevant, met de bijbehorende richtafstand voor geur uit de VNG publicatie.

c. Bij indeling onder Groep 0 van de Handleiding, zijn de activiteiten van ~~de inrichting~~ het bedrijf nader beschouwd en is op basis van expert judgement bepaald of de categorie ~~inrichting~~ bedrijf alsnog geurrelevant zou kunnen zijn, bijvoorbeeld vanwege nevenactiviteiten. Is dit het geval dan vindt onderverdeling als zodanig plaats met de bijbehorende richtafstand voor geur uit de VNG publicatie.

Op basis van de lijst van toegelaten bedrijven ~~inrichtingen~~ behorende bij het bestemmingsplan Lage Weide, is met boven beschreven methodiek een lijst van niet-geurrelevante bedrijven ~~inrichtingen~~ opgesteld (zie bijlage I).

CONCEPT

BIJLAGEN Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide

Bijlage I Lijst niet-geurrelevante bedrijven~~inrichtingen~~
Nieuwe lijst ingevoegd

CONCEPT

LIJST - NIET-GEURRELEVANTE INRICHTINGEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	Cat.
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3,1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3,2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4,2
40	35	C5	- >= 1000 MVA	5,1
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4,2
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	5,1
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3,1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3,2
41	36	B3	- >= 15 MW	4,2
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m2	3,1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m2	2
50	45,47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
72	58,63	B	Datacentra	2
72	58,63	B	Datacentra	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	-		
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3,2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4,2
176,177	139,143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3,1
203204205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3,2
203204205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3,1
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m2	3,2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m2	3,1
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3,2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3,2
503,504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
514	464,46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3,2
518	466	2	- overige	3,1
519	466,469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
601	491,492	1	- stations	3,2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
641	531,532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3,2
642	61	B2	- FM en TV	1

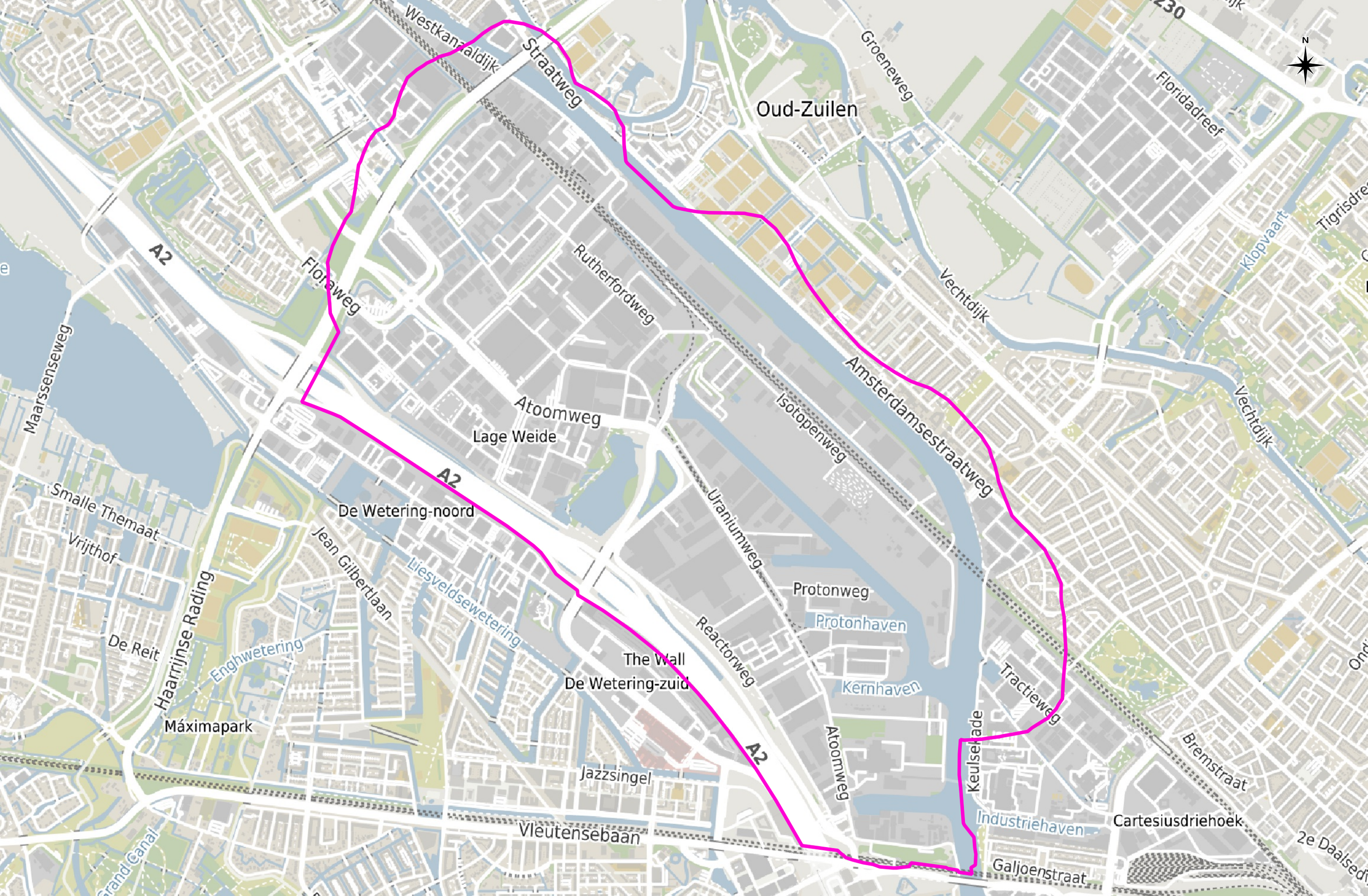
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712,7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3,1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3,1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3,1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3,1
2010,1	16101		Houtzagerijen	3,2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2851	2561,3311	11	- metaalharden	3,2
501502504	451452454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020,4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3,2
SBI-1993	**SBI-2008**		**OMSCHRIJVING**	**Cat.**
5020,4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020,5	45205		Autowasserijen	2
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3,1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4,2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3,2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3,1
5125,5131	46217,4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3,1
5132,5133	4632,4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3,1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138,5139	4638,4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
5148,7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148,7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148,7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3,1
5148,7	46499	5	- munitie	2
5151,1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151,1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3,1
5151,1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	5,1
5151,2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151,2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4,1
5151,2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	5,1
5151,2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4,2
5151,3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3,2
5152,1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152,1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	4,2
5152,1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	5,2
5152.2 /.3	46722,46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3,2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m2	3,1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m2	2
5153,4	46735	4	zand en grind:	
5153,4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m2	3,2
5153,4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m2	2

5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m2	3,1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m2	2
5155,1	46751		Grth in chemische produkten	3,2
5155,2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
6021,1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3,2
6022	493		Taxibedrijven	2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m2	3,2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m2	3,1
6311,1	52241	1	- containers	5,1
6311,1	52241	2	- stukgoederen	4,2
6311,2	52242	1	- containers	4,2
6311,2	52242	2	- stukgoederen	3,2
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
7481,3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484,3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	4,1
9002,2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	6

Bijlage II Hedonisch gewogen gecumuleerde geurcontour huidige situatie (1 ouE(H)/m3)

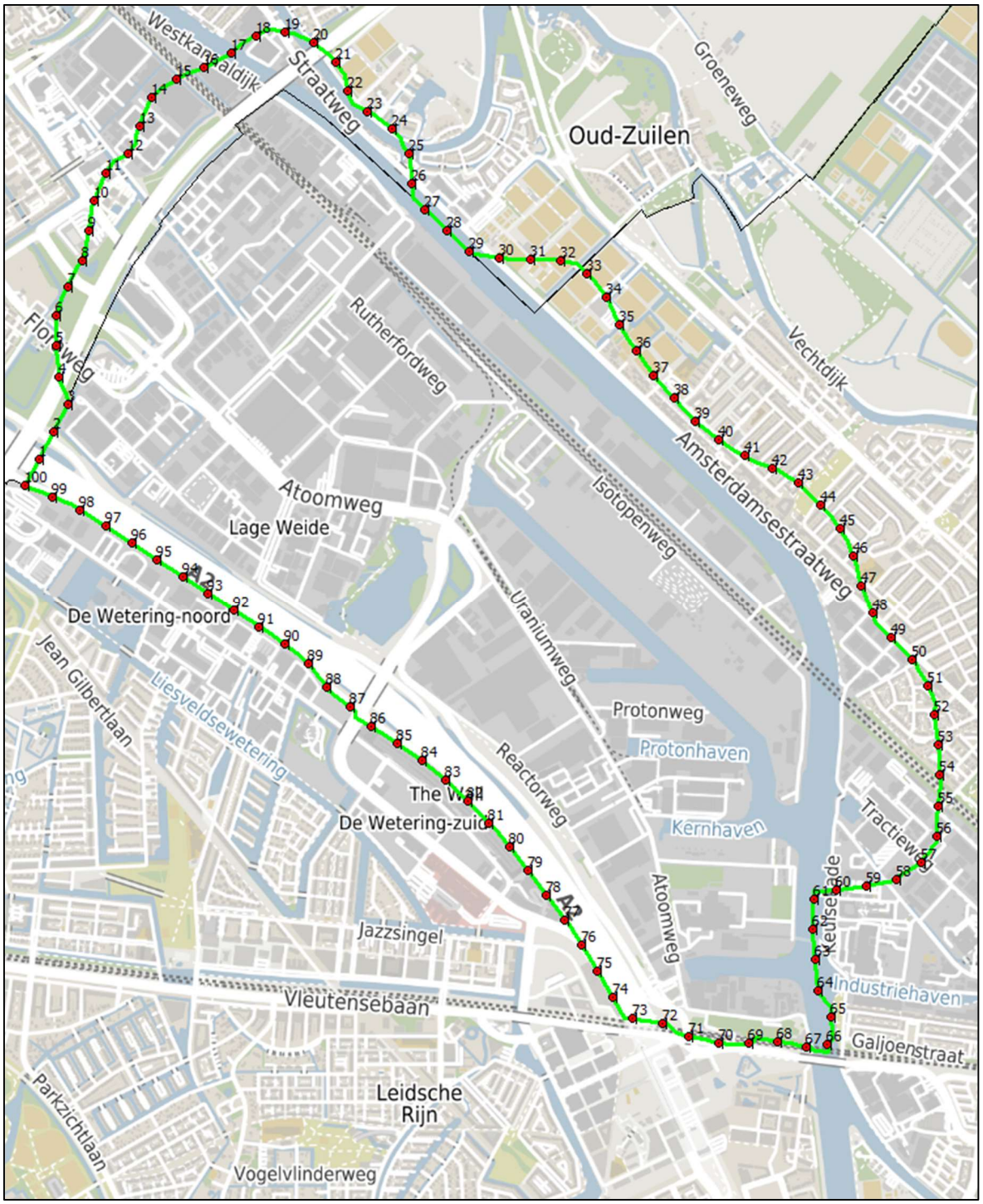
Nieuwe kaart ingevoegd

CONCEPT


Westkanaaldijk
Straatweg
Oud-Zuilen
Groeneweg
Floridadreef
Floraweg
A2
Rutherfordweg
Vechtdijk
Klopvaart
Tigrisdreef
Maarssenseweg
Atoomweg
Lage Weide
Isotopenweg
Amsterdamsestraatweg
Uraniumweg
De Wetering-noord
Smalle Themaat
Vrijthof
Jean Gilbertlaan
Liesveldsewetering
Haarrijnse Rading
Protonweg
Protonhaven
Reactorweg
The Wall
De Wetering-zuid
De Reit
Enghwetering
Kernhaven
Tractieweg
Máximapark
Keulsekade
Bremstraat
Jazzsingel
Industriehaven
Cartesiusdriehoek
Vleutensebaan
Galjoenstraat
2e Daalsedijk

Bijlage III Zonetoetspunten
Nieuwe kaart ingevoegd

CONCEPT



Westkanaaldijk
Straatweg
Oud-Zuilen
Groeneweg
Vechtdijk
Rutherfordweg
Floraweg
Atoomweg
Lage Weide
Isotopenweg
Amsterdamsestraatweg
De Wetering-noord
Uraniumweg
Jean Gilbertlaan
Liesveldsewetering
Protonweg
Protonhaven
Reactorweg
The Wall
De Wetering-zuid
Kernhaven
Tractieweg
Keulsestade
Atoomweg
Jazzsingel
Industriehaven
Vleutensebaan
Galjoenstraat
Leidsche Rijn
Parkzichtlaan
Vogelvlinderweg

Zonetoetspunt	Locatie		Cumulatieve hedonisch gewogen geurbelasting
[nr.]	*[X-coördinaat]*	*[Y-coördinaat]*	*[ouE(H)/m3]*
1	130840,8	458882,5	0,8
2	130893,5	458982,7	0,9
3	130946,2	459082,8	1,0
4	130912,6	459187,1	1,0
5	130903,8	459299,9	1,0
6	130905,0	459412,3	1,0
7	130945,0	459517,8	1,0
8	130999,6	459616,5	1,0
9	131024,1	459725,9	1,0
10	131041,3	459837,5	1,0
11	131086,2	459941,1	1,0
12	131170,1	460012,5	1,0
13	131212,8	460115,0	1,0
14	131255,7	460219,5	1,0
15	131346,5	460286,6	1,0
16	131450,3	460329,7	1,0
17	131550,1	460383,1	1,0
18	131642,1	460448,3	1,0
19	131749,9	460461,8	1,0
20	131855,3	460422,8	1,0
21	131938,6	460348,0	1,0
22	131983,3	460245,8	1,0
23	132053,7	460168,3	1,0
24	132147,3	460105,2	1,0
25	132206,8	460010,6	1,0
26	132218,4	459899,6	1,0
27	132267,9	459804,9	1,0
28	132350,1	459727,1	1,0
29	132432,2	459649,2	1,0
30	132542,4	459625,0	1,0
31	132655,4	459619,9	1,0
32	132768,1	459614,0	1,0
33	132867,0	459567,6	1,0
34	132938,5	459480,5	1,0
35	132988,2	459379,0	1,0
36	133046,9	459282,3	1,0
37	133114,1	459191,1	1,0
38	133188,3	459105,7	1,0
39	133264,9	459022,5	1,0
40	133354,6	458953,5	1,0
41	133450,8	458893,9	1,0
42	133554,3	458849,0	1,0
43	133651,1	458791,2	1,0
44	133729,3	458709,4	1,0
45	133803,5	458624,0	1,0
46	133851,1	458522,3	1,0
47	133881,7	458413,6	1,0
48	133923,5	458308,4	1,0
49	133991,0	458220,0	1,0
50	134069,4	458138,4	1,0

Zonetoetspunt	Locatie		Cumulatieve hedonisch gewogen geurbelasting
[nr.]	*[X-coördinaat]*	*[Y-coördinaat]*	*[ouE(H)/m3]*
51	134125,4	458040,8	1,0
52	134153,5	457933,5	1,0
53	134167,1	457821,5	1,0
54	134173,0	457708,4	1,0
55	134167,4	457595,6	1,0
56	134160,2	457482,7	1,0
57	134102,8	457388,7	1,0
58	134010,8	457324,4	1,0
59	133901,0	457301,0	1,0
60	133789,1	457284,7	1,0
61	133705,3	457252,7	0,9
62	133702,0	457139,6	0,9
63	133711,5	457026,9	0,8
64	133720,3	456914,1	1,0
65	133770,0	456816,7	1,0
66	133754,4	456714,9	1,0
67	133680,0	456706,8	1,0
68	133569,2	456726,3	0,9
69	133465,9	456719,2	1,0
70	133353,2	456719,0	1,0
71	133243,7	456746,3	1,0
72	133144,7	456794,6	0,9
73	133032,6	456809,7	0,7
74	132962,2	456887,2	0,6
75	132905,8	456985,3	0,6
76	132846,4	457081,7	0,6
77	132784,5	457176,4	0,6
78	132718,0	457268,0	0,7
79	132649,7	457358,3	0,7
80	132579,3	457446,9	0,8
81	132504,3	457531,6	0,8
82	132426,3	457613,6	0,8
83	132343,4	457690,6	0,8
84	132255,2	457761,6	0,8
85	132163,5	457827,7	0,8
86	132068,6	457889,4	0,8
87	131989,5	457960,4	0,8
88	131904,1	458033,5	0,8
89	131836,1	458123,6	0,8
90	131747,2	458193,5	0,8
91	131654,7	458258,7	0,8
92	131560,2	458320,9	0,9
93	131465,7	458383,2	0,9
94	131371,2	458445,5	0,8
95	131276,6	458507,8	0,9
96	131182,1	458570,1	0,9
97	131087,4	458632,2	0,9
98	130992,0	458693,1	0,9
99	130890,5	458742,1	0,8
100	130788,1	458783,6	0,8

Bijlage IV Geurrapport huidige situatie Lage Weide
Nieuwe versie geurrapport ingevoegd (versie 2018 vervangen door versie 2023)

CONCEPT

Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide

Bijlage IV bij Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide

Opdrachtgever
Gemeente Utrecht
Contactpersoon
Mevr. L. Savelsberg
Kenmerk
R074279aa.17HBX7E.djs
Versie
06_001
Datum
20 oktober 2023
Auteur
Dr. H.A.E. Simons

Kelvinbaan 40, 3439 MT Nieuwegein | Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein | T (030) 231 13 77 | F (030) 234 17 54
E info@lbpsight.nl | www.lbpsight.nl | IBAN: NL62 RABO 036 42 36 558 | KvK 30073990 | BTW NL007093159B01

Inhoudsopgave

1 Inleiding **4**

2 Geurrelevante bedrijven met geuronderzoeken **5**

2.1 Hedonische weegfactoren 5

3 Geurrelevante bedrijven zonder geuronderzoeken **8**

4 Geurzonemodel en resultaten **9**

Bijlagen

Bijlage I Geurrelevante bedrijven Lage Weide zonder geuronderzoek, met richtafstand
Bijlage II Brongegevens geurzonemodel
Bijlage III Geurcontour H=-1

1 Inleiding

Onderliggend rapport vormt bijlage IV van de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide van xxxx 2023 (hierna: de Beleidsregels geur). Het rapport geeft de brongegevens en resultaten van de berekening van de hedonisch gewogen cumulatieve geurbelasting weer ten tijde van het vaststellen van de Beleidsregels geur. Voor toelichting op de methode van hedonische weging en het cumuleren van geur wordt verwezen naar de hoofdtekst en toelichting van de Beleidsregels geur.

Binnen bestemmingsplan Lage Weide komen geurrelevante en niet-geurrelevante bedrijven voor. De niet-geurrelevante bedrijven (voor de betreffende categorieën bedrijven wordt verwezen naar de lijst van niet-geurrelevante bedrijven: bijlage I van de Beleidsregels geur) zijn logischerwijs niet in dit rapport opgenomen.

Om de ruimtelijk relevante cumulatieve geurbelasting te kunnen berekenen is gebruik gemaakt van de vigerende vergunningen en meldingen en de daarbij behorende geuronderzoeken van geurrelevante bedrijven binnen bestemmingsplan Lage Weide. De betreffende geuronderzoeken zijn afkomstig uit de archieven van de gemeente Utrecht en de RUD. Deze bedrijven zijn beschreven in hoofdstuk 2. Naast geurrelevante bedrijven waarvan geuronderzoeken beschikbaar zijn, is er ook een aantal bedrijven die weliswaar geurrelevant (kunnen) zijn, maar waarvan geen geuronderzoeken beschikbaar/bekend zijn. Deze bedrijven zijn beschreven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft het gehanteerde rekenmodel en de resultaten.

2 Geurrelevante bedrijven met geuronderzoeken

Van negen bedrijven op bedrijventerrein Lage Weide zijn geuronderzoeken beschikbaar die zijn gebruikt bij het berekenen van de cumulatieve geurbelasting. In onderstaande tabel zijn de bedrijven opgesomd onder vermelding van de gehanteerde hedonische weegfactor en de betreffende bron van het geuronderzoek.

Tabel 2.1
Geurrelevante bedrijven met geuronderzoeken

Bedrijf	Bron geuronderzoek	Hedonische weegfactor
AVR	Olfasense, KUBU20B2, 6 juli 2020	1,4
Brouwerij Oproer	SGS, EZGE/2016-11/00009_RAP, 29 november 2016	1,35
De Heus	Buro Blauw, BL2010.4959,01,V02, 3 augustus 2010	2,3
Eneco Biomassacentrale	Odournet, ARCA15A2, juli 2015	28
Fluortubing	SGS, EZGE/2016-06/00027RAP, 21 juli 2015	0,5
Heinz	Buro Blauw, BL2013,6842,01,-V01, 17 oktober 2013	1,4
RWZI Sterrebaan	Tauw, R001-4446741HJR-cjk-V01-NL, 15 augustus 2006	1,0
Sita Utrecht (thans PreZero)	LBPSIGHT, R060631aaA1.djs, 15 december 2011	1,4
Theo Pouw	Geuronderzoek Theo Pouw Beheer B.V.: Odournet, POUW13D3, september 2014	Gemiddeld 1,2
	Asfalt: Olfasense rapport POUW18A, 9 juli 2018	2,0

Alle in het geuronderzoek bekende bronkenmerken (locatie emissiepunten, hoogte emissiepunten, temperatuur en debiet van afgas etc.) zijn in het rekenmodel overgenomen.

2.1 Hedonische weegfactoren

In het rekenmodel (zie hoofdstuk 4) zijn de geuremissies van de betreffende bronnen gedeeld door de hedonische weegfactor. De hedonische weegfactor is de verhouding tussen de gemeten geurconcentratie die behoort bij de hedonische waarde van H= –1 (licht onaangenaam) van een geurbron en de normwaarde van 1 ou_E/m^3. Indien voor een geuremissie de hedonische waarde niet of onvoldoende bekend is of uit literatuur afgeleid kan worden, wordt de hedonisch gecorrigeerde geuremissie berekend met de fictieve waarde voor de hedonische weegfactor F van 0,5. In de navolgende paragrafen wordt per bedrijf een toelichting gegeven op de gehanteerde weegfactor.

AVR
In het geuronderzoek van AVR zijn geen gemeten hedonische waarden gerapporteerd. Het acceptabele hinderniveau van AVR is in de vergunningsprocedure door het bevoegd gezag vastgesteld op 1,4 ou_E/m^3 als 98 percentiel. Die geurconcentratie komt dan overeen met het niveau

van lichte hinder, hetgeen H=-1 is. Dientengevolge is de weegfactor voor dit bedrijf vastgesteld op 1,4.

Brouwerij Oproer
In het geuronderzoek van Brouwerij Oproer zijn geen gemeten hedonische waarden gerapporteerd. Uit de literatuur[1] is bekend dat geurhinder bij bierbrouwerijen kan gaan optreden bij geurconcentraties vanaf 1,35 ou_E/m^3. Op basis hiervan is voor Brouwerij Oproer de weegfactor vastgesteld op 1,35.

De Heus
Diervoederbedrijf de Heus kan volgens de vigerende vergunning een breed scala aan diervoedersubcategorieën produceren, van varkens- tot pluimvee en zowel met laag als hoog eiwitgehalte. De mate van onaangenaamheid van deze diverse subcategorieën verschilt. In 2007 is uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de hedonische waarden van de verschillende diervoedersubcategorieën[2]. De gemiddelde hedonische waarde H=-1 blijkt bij 3,5 ou_E/m^3 te liggen. De laagste H=-1 hedonische waarde geldt voor varkensvoer met een laag eiwitgehalte, en bedraagt 2,3 ou_E/m^3. Omdat De Heus ook deze categorie mag produceren, is als weegfactor deze conservatieve waarde van 2,3 toegepast.

Eneco Biomassacentrale
In het geuronderzoek van de biomassacentrale is de gemeten hedonische waarde gerapporteerd, en voor H=-1 is dit 28 ou_E/m^3. Op basis hiervan is de weegfactor vastgesteld op 28.

Fluortubing
Fluortubing produceert kunststofproducten. In het productieproces wordt een gaswassingstap toegepast waardoor er een kleine restemissie van ammoniak kortstondig kan optreden. In het geuronderzoek van Fluortubing zijn geen gemeten hedonische waarden gerapporteerd, noch zijn er literatuurwaarden voor bekend. Overeenkomstig de Geurbeleidsregels BP Lage Weide wordt daarom een weegfactor 0,5 gehanteerd voor deze geurbron.

Heinz
In het geuronderzoek van Heinz zijn geen gemeten hedonische waarden gerapporteerd. Het acceptabele hinderniveau van Heinz is in de vergunningsprocedure door het bevoegd gezag vastgesteld op 1,4 ou_E/m^3 als 98 percentiel. Die geurconcentratie komt dan overeen met het niveau van lichte hinder, hetgeen H=-1 is. Dientengevolge is de weegfactor voor dit bedrijf vastgesteld op 1,4.

RWZI Sterrebaan
In het geuronderzoek van de rioolwaterzuiveringsinstallatie Sterrebaan zijn geen gemeten hedonische waarden gerapporteerd, noch wordt er aan een expliciete vergunningseis getoetst. Voor de dichtstbijzijnde woningen geldt voor de RWZI vanuit het Activiteitenbesluit een maximale geurbelasting van 1,0 ou_E/m^3 als 98 percentiel.

1 Bijzonder regeling B10 - Digitale NeR van 13 januari 2012. AgentschapNL - Infomil
2 Herziening Bijzondere Regeling Diervoederbedrijven - Eindrapport. Buro Blauw rapport nr. BL2007.2994.01 van 17 december 2007.

Uit de literatuur zijn enkele metingen van de hedonische waarde bekend[3]. Deze lopen sterk uiteen maar bedragen minimaal 1,5 ou_E/m^3 voor H=-1. Op basis van deze literatuurgegevens en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit voor de RWZI geldt, is de weegfactor conservatief vastgesteld op 1,0.

Sita Utrecht (thans PreZero)
In het geuronderzoek van PreZero zijn geen gemeten hedonische waarden gerapporteerd. Het acceptabele hinderniveau van PreZero is in de vergunningsprocedure door het bevoegd gezag vastgesteld op 1,4 ou_E/m^3 als 98 percentiel. Die geurconcentratie komt dan overeen met het niveau van lichte hinder, hetgeen H=-1 is. Dientengevolge is de weegfactor voor dit bedrijf vastgesteld op 1,4.

Theo Pouw
In het geuronderzoek van Theo Pouw (POUW13D3, september 2014) wordt een gemiddelde hedonische waarde H=-1 van 1,2 ou_E/m^3 gerapporteerd.
Het geuronderzoek voor de activiteiten met de asfaltcentrale maakt geen melding van gemeten hedonische waarden. Uit de literatuur[4] volgt dat voor bestaande situatie voor asfaltcentrales de geurbelasting niet hoger mag zijn dan 2,0 ou_E/m^3 als 98 percentiel, ter borging van een acceptabel hinderniveau. Die geurconcentratie komt dan overeen met het niveau van lichte hinder, hetgeen H=-1 is. Op basis hiervan is voor de activiteiten van Theo Pouw met asfalt de weegfactor vastgesteld op 2,0.

3 Geuronderzoek uitbreiding RWZI 's Hertogenbosch - geuronderzoek in het kader van een MER. RHDHV rapport nr. WT-II20130365 van 30 september 2013
4 Bijzonder regeling B10 - Digitale NeR van 13 januari 2012. AgentschapNL - Infomil

3 Geurrelevante bedrijven zonder geuronderzoeken

Binnen het bestemmingsplan Lage Weide komt een groot aantal bedrijven voor die weliswaar geurrelevant (kunnen) zijn, maar waarvan geen geuronderzoeken bekend/beschikbaar zijn. Omdat zij ruimtelijke gezien relevant zijn, is het noodzakelijk om de bijdrage van dergelijke bedrijven aan de cumulatieve geurbelasting mee te nemen in de berekeningen.

Voor deze geurrelevante bedrijven is ten behoeve van de cumulatieberekening, per bedrijf één geurbron gemodelleerd met een geuremissie die individueel resulteert in een geurcontour van 1,0 ou_E/m^3 (als 98 percentiel) met een straal die overeenkomt met de richtafstand voor geur van de voor dat bedrijf geldende SBI code uit bijlage I van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009. Met andere woorden, indien een bedrijf een SBI code heeft waarbij een richtafstand voor geur geldt van 50 meter, dan wordt dat betreffende bedrijf in het rekenmodel een geurbron toegekend waarvan de geurcontour van 1,0 ou_E/m^3 (98 percentiel) een straal heeft van 50 meter.

Hierbij geldt dat de richtafstand voor geur uit bijlage I van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering wordt gelijkgesteld met de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting. Met andere woorden, de aanname wordt gedaan dat de richtafstand voor geur uit de VNG publicatie overeenkomt met de hedonische waarde H=-1 bij een geurconcentratie van 1,0 ou_E/m^3 (als 98 percentiel).

In bijlage I van deze rapportage is de lijst van bedrijven opgenomen waarvoor geen geuronderzoek bekend/beschikbaar is. In de bijlage is naast het gemeentelijke dossiernummer ook de bij het bedrijf behorende SBI code, categorie code en richtafstand voor geur opgenomen.

4 Geurzonemodel en resultaten

De cumulatieve geurbelasting door de geurrelevante bedrijven binnen bestemmingsplan Lage Weide wordt bepaald middels verspreidingsmodelberekeningen op basis van artikel 75 en 76 van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Het rekenhart van het verspreidingsmodel is een implementatie van het Nieuw Nationaal Model (NNM). In onderhavig geval is hiervoor gebruik gemaakt van softwareapplicatie Geomilieu V2023.1. Geurverspreidingsberekeningen zijn uitgevoerd met een tienjarige periode voor meteorologische omstandigheden en de invloed van ruwheidslengte van de omgeving gebruik makende van de Handreiking NNM deel II.

Alle geurbronnen worden beheerd in het geurzonemodel. Dit is het model waarin alle actuele geurbronnen van geurrelevante bedrijven worden bijgehouden. In onderhavige rapportage is het geurzonemodel tevens de nulsituatie op moment van vaststellen van de Beleidsregels geur.

In het geurzonemodel zijn alle bronnen van de bedrijven uit hoofdstuk 2 en 3 ingevoerd. De gehanteerde meteoperiode is 2005-2014 en de gemiddelde door Geomilieu berekende ruwheidslengte bedraagt 0,69. Met het geurzonemodel is in de omgeving ter hoogte van ruim 9000 gridpunten de hedonisch gewogen cumulatieve geurbelasting berekend als 98 percentielwaarde (de concentratie die 2% van de tijd wordt overschreden). In bijlage II zijn de brongegevens van het geurzonemodel opgenomen.

De output van het geurzonemodel is naar keuze: een tabel met per gridpunt een berekende geurbelasting, of een geografische weergave in de vorm van contouren. De tabelvorm is omwille van praktische redenen niet opgenomen in deze rapportage. In bijlage III is de contour opgenomen van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting van H=-1, zijnde 1,0 $ou_E(H)/m^3$. Dit is de contour op basis van de planologische invulling van het bestemmingsplan Lage Weide op het moment van vaststellen van de Beleidsregels geur. De contour is daar waar deze binnen het plangebied ligt gelijk gelegd met de grens van het bestemmingsplan.

Bijlage I

Geurrelevante bedrijven Lage Weide zonder geuronderzoek, met richtafstand

Dossiernr.	KVK nummer	Naam	X-coördinaat	Y-coördinaat	SBI code	Richtafstand geur
	30271303	Atelier Gsbrt	132783	458166	31011	50
08645-L	30088500	Autobedrijf Norbert Driessen Utrecht B.V.	131544	459398	473.3	30
04514-L	30056183	Autobedrijf Van Dijk Utrecht B.V.	132337	458996	473.3	30
08234-L		Autoschade Nijverheidskade	131793	459358	45204.A	10
	30215581	Birdy Design Kunststoffen	131500	458715	222.1	10
	68590571	BLOw B.V.	133649	456869	561	50
04360-L	50115588	Brandwacht & Meijer B.V.	132389	458283	31011	50
08008-L	30081979	Brood- en Banketbakkerij C.J. van Eekeren B.V	131630	459737	1071.1	30
07350-L	30207664	Carlton Hotel Brussel B.V.	131091	459218	5510	10
08845-L	68666330	Caterique B.V.	132322	458757	562	50
	27078421	Congresrestauratie B.V.	132926	457725	561	50
	30223512	Da Nada	131482	459271	562	50
	75530635	De Haerlemsche B.V.	132269	458709	562	50
	12033622	Defabrique Circuit B.V.	131815	460132	561	50
	30104431	Der Bierkeller	131481	459916	561	50
07536-L	30117841	Diversey B.V.	131545	459516	2041	300
	67444644	Event Design Holland B.V.	131902	458540	562	50
	74258087	Fast Car Service B.V.	131513	459302	451, 452, 454	10
	29022047	Grind & Ballast Recycling Nederland B.V.	132076	459883	381A	50
	30058225	Grival B.V.	131601	458670	2561.1, 3311.1	50
	75091860	H2U Tanken Utrecht B.V.	132245	458860	473.3	30
	83299378	Hal22 B.V.	131274	459054	562	50
03522-L	30226904	Helal Food B.V.	133629	456838	1073	50
	30082927	Hotel Exploitatie Maatschappij Maarssenbroek	131091	459218	5510	10
	59576502	HSM Utrecht B.V.	133634	457815	29201	100
	57366373	Indian Food Corner	131800	459502	561	50
	67757456	Keen Coffee	132418	458287	1083.1	10
	30246149	Keukenvuur	132432	458301	562	50
	31020218	Koninklijke De Ruijter B.V.	131710	460167	1107	10
08885-L		Kroon Autoschadeherstelbedrijf	131513	459157	451, 452, 454	10
05449-L	16024021	Kuehne + Nagel Logistics B.V.	131710	458715	451, 452, 454	10
	77867629	Manneken Pis Leidschendam BG B.V.	131785	459590	561	50
	53516486	Meet & Eat Utrecht	133174	456891	561	50
	30030425	Moffel- en Spuitinrichting G. van Rijn B.V.	133411	456845	2561.1, 3311.1	50
06121-L		Motorcrossclub Utrecht	133276	458292	931.Db	100
	69357366	MyOffice Utrecht B.V.	131610	459974	561	50
	60743859	Next Kitchen B.V.	133312	456843	562	50
	28051784	Novanet	132443	458222	2561.1, 3311.1	50
	75685507	OJ2M B.V.	131357	459521	561	50
04920-L		Oliecentrale Nederland BV	131752	458590	473.3	30
07068-L		Opstal autoschade (Vh Koetswerk)	132052	459182	45204.A	10
	30096663	ROSIERVANDENBOSCH Bedrijfswagens B.V.	132850	457558	451, 452, 454	10
07296-L	30085822	Ruitenburg B.V. Chateau Viande	131926	459416	101.3	300
	28051425	Sanicolor B.V.	132443	458222	2561.1, 3311.1	50
05396-L	61443344	Savannah Corner B.V.	131439	458816	561	50
08041-L		Schadex Maarssen B.V.	131748	459317	45204.A	10
07169-L		Shell Ned. Verkoopmij. Bv	131342	459416	473.1	30
	67684874	Silly Screens	132783	458166	561	50
	30149895	Snavelenburg Beheer B.V.	131815	460132	31011	50
02445-L		SW Rioolgemaal	133044	458635	3700.B	30
	30066386	Th.H. van Assem B.V.	131728	459321	561	50
	4017696	TinQ Utrecht	133213	456852	473.3	30
04096-L	30075849	United Soft Drinks B.V.	132328	458100	1107	10
	54273412	Urban OUTKA	131280	458729	31011	50
	30131409	UW Werkmaatschappij B.V.	131819	459285	309	30
	30239854	Van Assem Interieurbouw Projecten B.V.	131728	459321	561	50
	30211816	Vineyard Catering B.V.	132269	458729	562	50
	30211816	Vineyard Catering B.V.	132312	458921	561	50
07995-L		Voorheen Yilmaz Manti	131483	459442	451, 452, 454	10
	27067209	World Forum Convention Center N.V.	132926	457725	561	50
	30184622	Yaro Interieurbouw B.V.	131323	459022	31011	50

Bijlage II

Brongegevens geurzonemodel

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	1e kid	NrKids	Naam	Omschr.	Vorm	X
--	147	0	12:19, 20 okt 2023	-12766	1	1	1	Punt	130840,78
--	148	0	12:19, 20 okt 2023	-12767	1	2	2	Punt	130893,49
--	149	0	12:19, 20 okt 2023	-12768	1	3	3	Punt	130946,20
--	150	0	12:19, 20 okt 2023	-12769	1	4	4	Punt	130912,64
--	151	0	12:19, 20 okt 2023	-12770	1	5	5	Punt	130903,79
--	152	0	12:19, 20 okt 2023	-12771	1	6	6	Punt	130905,00
--	153	0	12:19, 20 okt 2023	-12772	1	7	7	Punt	130945,00
--	154	0	12:19, 20 okt 2023	-12773	1	8	8	Punt	130999,57
--	155	0	12:19, 20 okt 2023	-12774	1	9	9	Punt	131024,12
--	156	0	12:19, 20 okt 2023	-12775	1	10	10	Punt	131041,34
--	157	0	12:19, 20 okt 2023	-12776	1	11	11	Punt	131086,15
--	158	0	12:19, 20 okt 2023	-12777	1	12	12	Punt	131170,10
--	159	0	12:19, 20 okt 2023	-12778	1	13	13	Punt	131212,80
--	160	0	12:19, 20 okt 2023	-12779	1	14	14	Punt	131255,65
--	161	0	12:19, 20 okt 2023	-12780	1	15	15	Punt	131346,45
--	162	0	12:19, 20 okt 2023	-12781	1	16	16	Punt	131450,33
--	163	0	12:19, 20 okt 2023	-12782	1	17	17	Punt	131550,09
--	164	0	12:19, 20 okt 2023	-12783	1	18	18	Punt	131642,12
--	165	0	12:19, 20 okt 2023	-12784	1	19	19	Punt	131749,93
--	166	0	12:19, 20 okt 2023	-12785	1	20	20	Punt	131855,28
--	167	0	12:19, 20 okt 2023	-12786	1	21	21	Punt	131938,62
--	168	0	12:19, 20 okt 2023	-12787	1	22	22	Punt	131983,31
--	169	0	12:19, 20 okt 2023	-12788	1	23	23	Punt	132053,67
--	170	0	12:19, 20 okt 2023	-12789	1	24	24	Punt	132147,33
--	171	0	12:19, 20 okt 2023	-12790	1	25	25	Punt	132206,84
--	172	0	12:19, 20 okt 2023	-12791	1	26	26	Punt	132218,42
--	173	0	12:19, 20 okt 2023	-12792	1	27	27	Punt	132267,88
--	174	0	12:19, 20 okt 2023	-12793	1	28	28	Punt	132350,10
--	175	0	12:19, 20 okt 2023	-12794	1	29	29	Punt	132432,23
--	176	0	12:19, 20 okt 2023	-12795	1	30	30	Punt	132542,35
--	177	0	12:19, 20 okt 2023	-12796	1	31	31	Punt	132655,37
--	178	0	12:19, 20 okt 2023	-12797	1	32	32	Punt	132768,09
--	179	0	12:19, 20 okt 2023	-12798	1	33	33	Punt	132867,02
--	180	0	12:19, 20 okt 2023	-12799	1	34	34	Punt	132938,54
--	181	0	12:19, 20 okt 2023	-12800	1	35	35	Punt	132988,23
--	182	0	12:19, 20 okt 2023	-12801	1	36	36	Punt	133046,93
--	183	0	12:19, 20 okt 2023	-12802	1	37	37	Punt	133114,07
--	184	0	12:19, 20 okt 2023	-12803	1	38	38	Punt	133188,25
--	185	0	12:19, 20 okt 2023	-12804	1	39	39	Punt	133264,85
--	186	0	12:19, 20 okt 2023	-12805	1	40	40	Punt	133354,63
--	187	0	12:19, 20 okt 2023	-12806	1	41	41	Punt	133450,82
--	188	0	12:19, 20 okt 2023	-12807	1	42	42	Punt	133554,31
--	189	0	12:19, 20 okt 2023	-12808	1	43	43	Punt	133651,13
--	190	0	12:19, 20 okt 2023	-12809	1	44	44	Punt	133729,30
--	191	0	12:19, 20 okt 2023	-12810	1	45	45	Punt	133803,49
--	192	0	12:19, 20 okt 2023	-12811	1	46	46	Punt	133851,07
--	193	0	12:19, 20 okt 2023	-12812	1	47	47	Punt	133881,74
--	194	0	12:19, 20 okt 2023	-12813	1	48	48	Punt	133923,45
--	195	0	12:19, 20 okt 2023	-12814	1	49	49	Punt	133990,96
--	196	0	12:19, 20 okt 2023	-12815	1	50	50	Punt	134069,39
--	197	0	12:19, 20 okt 2023	-12816	1	51	51	Punt	134125,36
--	198	0	12:19, 20 okt 2023	-12817	1	52	52	Punt	134153,49
--	199	0	12:19, 20 okt 2023	-12818	1	53	53	Punt	134167,13
--	200	0	12:19, 20 okt 2023	-12819	1	54	54	Punt	134172,98
--	201	0	12:19, 20 okt 2023	-12820	1	55	55	Punt	134167,39
--	202	0	12:19, 20 okt 2023	-12821	1	56	56	Punt	134160,22
--	203	0	12:19, 20 okt 2023	-12822	1	57	57	Punt	134102,79
--	204	0	12:19, 20 okt 2023	-12823	1	58	58	Punt	134010,83
--	205	0	12:19, 20 okt 2023	-12824	1	59	59	Punt	133900,97
--	206	0	12:19, 20 okt 2023	-12825	1	60	60	Punt	133789,09
--	207	0	12:19, 20 okt 2023	-12826	1	61	61	Punt	133705,32
--	208	0	12:19, 20 okt 2023	-12827	1	62	62	Punt	133701,99
--	209	0	12:19, 20 okt 2023	-12828	1	63	63	Punt	133711,53
--	210	0	12:19, 20 okt 2023	-12829	1	64	64	Punt	133720,32
--	211	0	12:19, 20 okt 2023	-12830	1	65	65	Punt	133770,02

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Groep	Y	Hoogte	Rel.H	Abs.H
--	458882,48	1,50	1,50	1,50
--	458982,66	1,50	1,50	1,50
--	459082,84	1,50	1,50	1,50
--	459187,08	1,50	1,50	1,50
--	459299,86	1,50	1,50	1,50
--	459412,27	1,50	1,50	1,50
--	459517,77	1,50	1,50	1,50
--	459616,50	1,50	1,50	1,50
--	459725,92	1,50	1,50	1,50
--	459837,45	1,50	1,50	1,50
--	459941,10	1,50	1,50	1,50
--	460012,50	1,50	1,50	1,50
--	460114,95	1,50	1,50	1,50
--	460219,53	1,50	1,50	1,50
--	460286,56	1,50	1,50	1,50
--	460329,67	1,50	1,50	1,50
--	460383,07	1,50	1,50	1,50
--	460448,26	1,50	1,50	1,50
--	460461,81	1,50	1,50	1,50
--	460422,75	1,50	1,50	1,50
--	460347,96	1,50	1,50	1,50
--	460245,80	1,50	1,50	1,50
--	460168,31	1,50	1,50	1,50
--	460105,19	1,50	1,50	1,50
--	460010,62	1,50	1,50	1,50
--	459899,57	1,50	1,50	1,50
--	459804,87	1,50	1,50	1,50
--	459727,06	1,50	1,50	1,50
--	459649,15	1,50	1,50	1,50
--	459625,03	1,50	1,50	1,50
--	459619,92	1,50	1,50	1,50
--	459614,02	1,50	1,50	1,50
--	459567,55	1,50	1,50	1,50
--	459480,49	1,50	1,50	1,50
--	459378,97	1,50	1,50	1,50
--	459282,27	1,50	1,50	1,50
--	459191,13	1,50	1,50	1,50
--	459105,71	1,50	1,50	1,50
--	459022,47	1,50	1,50	1,50
--	458953,52	1,50	1,50	1,50
--	458893,94	1,50	1,50	1,50
--	458849,01	1,50	1,50	1,50
--	458791,20	1,50	1,50	1,50
--	458709,35	1,50	1,50	1,50
--	458623,99	1,50	1,50	1,50
--	458522,33	1,50	1,50	1,50
--	458413,61	1,50	1,50	1,50
--	458308,38	1,50	1,50	1,50
--	458219,96	1,50	1,50	1,50
--	458138,38	1,50	1,50	1,50
--	458040,77	1,50	1,50	1,50
--	457933,52	1,50	1,50	1,50
--	457821,47	1,50	1,50	1,50
--	457708,42	1,50	1,50	1,50
--	457595,61	1,50	1,50	1,50
--	457482,66	1,50	1,50	1,50
--	457388,66	1,50	1,50	1,50
--	457324,37	1,50	1,50	1,50
--	457300,99	1,50	1,50	1,50
--	457284,70	1,50	1,50	1,50
--	457252,74	1,50	1,50	1,50
--	457139,64	1,50	1,50	1,50
--	457026,91	1,50	1,50	1,50
--	456914,06	1,50	1,50	1,50
--	456816,71	1,50	1,50	1,50

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	1e kid	NrKids	Naam	Omschr.	Vorm	X
--	212	0	12:19, 20 okt 2023	-12831	1	66	66	Punt	133754,38
--	213	0	12:19, 20 okt 2023	-12832	1	67	67	Punt	133679,96
--	214	0	12:19, 20 okt 2023	-12833	1	68	68	Punt	133569,18
--	215	0	12:19, 20 okt 2023	-12834	1	69	69	Punt	133465,89
--	216	0	12:19, 20 okt 2023	-12835	1	70	70	Punt	133353,17
--	217	0	12:19, 20 okt 2023	-12836	1	71	71	Punt	133243,67
--	218	0	12:19, 20 okt 2023	-12837	1	72	72	Punt	133144,74
--	219	0	12:19, 20 okt 2023	-12838	1	73	73	Punt	133032,55
--	220	0	12:19, 20 okt 2023	-12839	1	74	74	Punt	132962,24
--	221	0	12:19, 20 okt 2023	-12840	1	75	75	Punt	132905,75
--	222	0	12:19, 20 okt 2023	-12841	1	76	76	Punt	132846,42
--	223	0	12:19, 20 okt 2023	-12842	1	77	77	Punt	132784,49
--	224	0	12:19, 20 okt 2023	-12843	1	78	78	Punt	132718,02
--	225	0	12:19, 20 okt 2023	-12844	1	79	79	Punt	132649,72
--	226	0	12:19, 20 okt 2023	-12845	1	80	80	Punt	132579,31
--	227	0	12:19, 20 okt 2023	-12846	1	81	81	Punt	132504,30
--	228	0	12:19, 20 okt 2023	-12847	1	82	82	Punt	132426,28
--	229	0	12:19, 20 okt 2023	-12848	1	83	83	Punt	132343,40
--	230	0	12:19, 20 okt 2023	-12849	1	84	84	Punt	132255,24
--	231	0	12:19, 20 okt 2023	-12850	1	85	85	Punt	132163,45
--	232	0	12:19, 20 okt 2023	-12851	1	86	86	Punt	132068,61
--	233	0	12:19, 20 okt 2023	-12852	1	87	87	Punt	131989,50
--	234	0	12:19, 20 okt 2023	-12853	1	88	88	Punt	131904,10
--	235	0	12:19, 20 okt 2023	-12854	1	89	89	Punt	131836,10
--	236	0	12:19, 20 okt 2023	-12855	1	90	90	Punt	131747,20
--	237	0	12:19, 20 okt 2023	-12856	1	91	91	Punt	131654,72
--	238	0	12:19, 20 okt 2023	-12857	1	92	92	Punt	131560,20
--	239	0	12:19, 20 okt 2023	-12858	1	93	93	Punt	131465,68
--	240	0	12:19, 20 okt 2023	-12859	1	94	94	Punt	131371,16
--	241	0	12:19, 20 okt 2023	-12860	1	95	95	Punt	131276,64
--	242	0	12:19, 20 okt 2023	-12861	1	96	96	Punt	131182,12
--	243	0	12:19, 20 okt 2023	-12862	1	97	97	Punt	131087,44
--	244	0	12:19, 20 okt 2023	-12863	1	98	98	Punt	130992,01
--	245	0	12:19, 20 okt 2023	-12864	1	99	99	Punt	130890,48
--	246	0	12:19, 20 okt 2023	-12865	1	100	100	Punt	130788,13

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Groep	Y	Hoogte	Rel.H	Abs.H
--	456714,85	1,50	1,50	1,50
--	456706,82	1,50	1,50	1,50
--	456726,30	1,50	1,50	1,50
--	456719,19	1,50	1,50	1,50
--	456718,96	1,50	1,50	1,50
--	456746,33	1,50	1,50	1,50
--	456794,58	1,50	1,50	1,50
--	456809,68	1,50	1,50	1,50
--	456887,19	1,50	1,50	1,50
--	456985,28	1,50	1,50	1,50
--	457081,67	1,50	1,50	1,50
--	457176,37	1,50	1,50	1,50
--	457268,00	1,50	1,50	1,50
--	457358,25	1,50	1,50	1,50
--	457446,87	1,50	1,50	1,50
--	457531,60	1,50	1,50	1,50
--	457613,62	1,50	1,50	1,50
--	457690,55	1,50	1,50	1,50
--	457761,56	1,50	1,50	1,50
--	457827,74	1,50	1,50	1,50
--	457889,44	1,50	1,50	1,50
--	457960,36	1,50	1,50	1,50
--	458033,46	1,50	1,50	1,50
--	458123,55	1,50	1,50	1,50
--	458193,45	1,50	1,50	1,50
--	458258,65	1,50	1,50	1,50
--	458320,94	1,50	1,50	1,50
--	458383,23	1,50	1,50	1,50
--	458445,53	1,50	1,50	1,50
--	458507,82	1,50	1,50	1,50
--	458570,11	1,50	1,50	1,50
--	458632,15	1,50	1,50	1,50
--	458693,05	1,50	1,50	1,50
--	458742,08	1,50	1,50	1,50
--	458783,60	1,50	1,50	1,50

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	Omschr.	Hoogte	Int.diam.	Ext.diam.	Geur
Trip1	A1 aanvoer RKG slib, H(-1):1,5	2,00	0,15	0,25	1362,70
Trip2	A2 aanv grn niet-hout, H(-1):1,5	2,00	0,15	0,25	2092,50
Trip3	Afl afv verkl. gr hout H(-1):1,5	2,50	0,20	0,30	61,30
Trip4	B1 verkl gr hout, H(-1):1,5	2,50	0,20	0,30	18518,70
Trip5	B2 zvn gr hout, H(-1):1,5	2,50	0,20	0,30	18518,70
Trip6	O1 opsl gr a+n, H(-1):1,5	6,00	1,00	1,10	955,30
Trip7	O2 opsl grn d, H(-1):1,5	6,00	1,00	1,10	4778,20
Trip8	O3 opsl verkl. gr hout H(-1):1,5	6,00	1,00	1,10	146,00
30215581	Birdy Design Kunststoffen	1,50	0,30	0,40	60,00
30207664	Carlton Hotel Brussel B.V.	1,50	0,30	0,40	60,00
74258087	Fast Car Service B.V.	1,50	0,30	0,40	60,00
30082927	Hotel Exploitatie Maatschappij Maarssenbroek	1,50	0,30	0,40	60,00
67757456	Keen Coffee	1,50	0,30	0,40	60,00
31020218	Koninklijke De Ruijter B.V.	1,50	0,30	0,40	60,00
16024021	Kuehne + Nagel Logistics B.V.	1,50	0,30	0,40	60,00
30096663	ROSIERVANDENBOSCH Bedrijfswagens B.V.	1,50	0,30	0,40	60,00
30075849	United Soft Drinks B.V.	1,50	0,30	0,40	60,00
07995-L	vorig Yilmaz Manti	1,50	0,30	0,40	60,00
08234-L	Autoschade Nijverheidskade	1,50	0,30	0,40	60,00
08041-L	Schadex Maarssen B.V.	1,50	0,30	0,40	60,00
08885-L	Kroon Autoschadeherstelbedrijf	1,50	0,30	0,40	60,00
07068-L	Opstal autoschade (Vh Koetswerk)	1,50	0,30	0,40	60,00
30088500	Autobedrijf Norbert Driessen Utrecht B.V.	1,50	0,30	0,40	280,00
30056183	Autobedrijf Van Dijk Utrecht B.V.	1,50	0,30	0,40	280,00
30081979	Brood- en Banketbakkerij C.J. van Eekeren B.V	1,50	0,30	0,40	280,00
75091860	H2U Tanken Utrecht B.V.	1,50	0,30	0,40	280,00
4017696	TinQ Utrecht	1,50	0,30	0,40	280,00
30131409	UW Werkmaatschappij B.V.	1,50	0,30	0,40	280,00
07169-L	Shell Ned. Verkoopmij. Bv	1,50	0,30	0,40	280,00
04920-L	Oliecentrale Nederland BV	1,50	0,30	0,40	280,00
02445-L	SW Rioolgemaal	1,50	0,30	0,40	280,00
30271303	Atelier Gsbrt	3,00	0,50	0,60	1100,00
68590571	BLOw B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
50115588	Brandwacht & Meijer B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
68666330	Caterique B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
27078421	Congresrestauratie B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
30223512	Da Nada	3,00	0,50	0,60	1100,00
75530635	De Haerlemsche B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
12033622	Defabrique Circuit B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
30104431	Der Bierkeller	3,00	0,50	0,60	1100,00
67444644	Event Design Holland B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
29022047	Grind & Ballast Recycling Nederland B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
30058225	Grival B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
83299378	Hal22 B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
30226904	Helal Food B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
57366373	Indian Food Corner	3,00	0,50	0,60	1100,00
30246149	Keukenvuur	3,00	0,50	0,60	1100,00
77867629	Manneken Pis Leidschendam BG B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
53516486	Meet & Eat Utrecht	3,00	0,50	0,60	1100,00
30030425	Moffel- en Spuitinrichting G. van Rijn B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
69357366	MyOffice Utrecht B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
60743859	Next Kitchen B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
28051784	Novanet	3,00	0,50	0,60	1100,00
75685507	OJ2M B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
28051425	Sanicolor B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
61443344	Savannah Corner B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
67684874	Silly Screens	3,00	0,50	0,60	1100,00
30149895	Snavelenburg Beheer B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
30066386	Th.H. van Assem B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
54273412	Urban OUTKA	3,00	0,50	0,60	1100,00
30239854	Van Assem Interieurbouw Projecten B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
30211816	Vineyard Catering B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
30211816	Vineyard Catering B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
27067209	World Forum Convention Center N.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00
30184622	Yaro Interieurbouw B.V.	3,00	0,50	0,60	1100,00

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	Inert gas	Flux	Gas temp	Warmte	Geb.bron	Bedr. uren	00-01	01-02	02-03	03-04	04-05
Trip1	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	900,00	False	False	False	False	False
Trip2	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	4000,00	False	False	False	False	False
Trip3	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	555,00	False	False	False	False	False
Trip4	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	333,00	False	False	False	False	False
Trip5	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	333,00	False	False	False	False	False
Trip6	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	2400,00	False	False	False	False	False
Trip7	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	600,00	False	False	False	False	False
Trip8	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30215581	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30207664	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
74258087	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30082927	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
67757456	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
31020218	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
16024021	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30096663	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30075849	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
07995-L	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
08234-L	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
08041-L	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
08885-L	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
07068-L	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30088500	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30056183	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30081979	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
75091860	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
4017696	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30131409	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
07169-L	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
04920-L	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
02445-L	0,00000000	0,010	323,0	0,001	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30271303	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
68590571	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
50115588	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
68666330	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
27078421	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30223512	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
75530635	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
12033622	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30104431	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
67444644	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
29022047	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30058225	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
83299378	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30226904	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
57366373	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30246149	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
77867629	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
53516486	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30030425	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
69357366	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
60743859	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
28051784	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
75685507	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
28051425	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
61443344	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
67684874	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30149895	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30066386	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
54273412	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30239854	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30211816	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30211816	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
27067209	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30184622	0,00000000	0,100	323,0	0,005	Nee	8760,00	False	False	False	False	False

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	05-06	06-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20
Trip1	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Trip2	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Trip3	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Trip4	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Trip5	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Trip6	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Trip7	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Trip8	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
30215581	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30207664	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
74258087	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30082927	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
67757456	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
31020218	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
16024021	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30096663	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30075849	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
07995-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
08234-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
08041-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
08885-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
07068-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30088500	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30056183	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30081979	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
75091860	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
4017696	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30131409	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
07169-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
04920-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
02445-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30271303	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
68590571	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
50115588	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
68666330	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
27078421	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30223512	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
75530635	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
12033622	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30104431	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
67444644	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
29022047	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30058225	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
83299378	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30226904	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
57366373	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30246149	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
77867629	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
53516486	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30030425	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
69357366	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
60743859	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
28051784	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
75685507	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
28051425	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
61443344	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
67684874	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30149895	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30066386	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
54273412	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30239854	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30211816	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30211816	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
27067209	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30184622	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	20-21	21-22	22-23	23-24	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	Jan	Feb	Maa	April
Trip1	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Trip2	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Trip3	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Trip4	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Trip5	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Trip6	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Trip7	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Trip8	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
30215581	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30207664	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
74258087	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30082927	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
67757456	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
31020218	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
16024021	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30096663	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30075849	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
07995-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
08234-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
08041-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
08885-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
07068-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30088500	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30056183	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30081979	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
75091860	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
4017696	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30131409	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
07169-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
04920-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
02445-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30271303	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
68590571	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
50115588	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
68666330	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
27078421	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30223512	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
75530635	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
12033622	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30104431	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
67444644	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
29022047	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30058225	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
83299378	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30226904	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
57366373	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30246149	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
77867629	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
53516486	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30030425	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
69357366	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
60743859	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
28051784	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
75685507	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
28051425	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
61443344	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
67684874	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30149895	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30066386	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
54273412	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30239854	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30211816	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30211816	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
27067209	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30184622	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Trip1	True	True	True	True	True	True	True	True
Trip2	True	True	True	True	True	True	True	True
Trip3	True	True	True	True	True	True	True	True
Trip4	True	True	True	True	True	True	True	True
Trip5	True	True	True	True	True	True	True	True
Trip6	True	True	True	True	True	True	True	True
Trip7	True	True	True	True	True	True	True	True
Trip8	True	True	True	True	True	True	True	True
30215581	False	False	False	False	False	False	False	False
30207664	False	False	False	False	False	False	False	False
74258087	False	False	False	False	False	False	False	False
30082927	False	False	False	False	False	False	False	False
67757456	False	False	False	False	False	False	False	False
31020218	False	False	False	False	False	False	False	False
16024021	False	False	False	False	False	False	False	False
30096663	False	False	False	False	False	False	False	False
30075849	False	False	False	False	False	False	False	False
07995-L	False	False	False	False	False	False	False	False
08234-L	False	False	False	False	False	False	False	False
08041-L	False	False	False	False	False	False	False	False
08885-L	False	False	False	False	False	False	False	False
07068-L	False	False	False	False	False	False	False	False
30088500	False	False	False	False	False	False	False	False
30056183	False	False	False	False	False	False	False	False
30081979	False	False	False	False	False	False	False	False
75091860	False	False	False	False	False	False	False	False
4017696	False	False	False	False	False	False	False	False
30131409	False	False	False	False	False	False	False	False
07169-L	False	False	False	False	False	False	False	False
04920-L	False	False	False	False	False	False	False	False
02445-L	False	False	False	False	False	False	False	False
30271303	False	False	False	False	False	False	False	False
68590571	False	False	False	False	False	False	False	False
50115588	False	False	False	False	False	False	False	False
68666330	False	False	False	False	False	False	False	False
27078421	False	False	False	False	False	False	False	False
30223512	False	False	False	False	False	False	False	False
75530635	False	False	False	False	False	False	False	False
12033622	False	False	False	False	False	False	False	False
30104431	False	False	False	False	False	False	False	False
67444644	False	False	False	False	False	False	False	False
29022047	False	False	False	False	False	False	False	False
30058225	False	False	False	False	False	False	False	False
83299378	False	False	False	False	False	False	False	False
30226904	False	False	False	False	False	False	False	False
57366373	False	False	False	False	False	False	False	False
30246149	False	False	False	False	False	False	False	False
77867629	False	False	False	False	False	False	False	False
53516486	False	False	False	False	False	False	False	False
30030425	False	False	False	False	False	False	False	False
69357366	False	False	False	False	False	False	False	False
60743859	False	False	False	False	False	False	False	False
28051784	False	False	False	False	False	False	False	False
75685507	False	False	False	False	False	False	False	False
28051425	False	False	False	False	False	False	False	False
61443344	False	False	False	False	False	False	False	False
67684874	False	False	False	False	False	False	False	False
30149895	False	False	False	False	False	False	False	False
30066386	False	False	False	False	False	False	False	False
54273412	False	False	False	False	False	False	False	False
30239854	False	False	False	False	False	False	False	False
30211816	False	False	False	False	False	False	False	False
30211816	False	False	False	False	False	False	False	False
27067209	False	False	False	False	False	False	False	False
30184622	False	False	False	False	False	False	False	False

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	Omschr.	Hoogte	Int.diam.	Ext.diam.	Geur
59576502	HSM Utrecht B.V.	3,00	0,40	0,50	2100,00
06121-L	Motorcrossclub Utrecht	3,00	0,40	0,50	2100,00
30117841	Diversey B.V.	3,00	0,50	0,60	21000,00
30085822	Ruitenburg B.V. Chateau Viande	3,00	0,50	0,60	21000,00
Bron20a	Glas Aanvoer H-1 = 0,5	1,50	1,00	1,10	10834,00
Bron20b	Glas Afvoer/overslag H-1 = 0,5	1,50	1,00	1,10	18776,00
Bron09	Aanvoer RKGV Normaal H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	4722,00
Bron10	Aanvoer RKGV Piek H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	47199,00
Bron11	WGI Piek H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	4861,00
Bron12	WGI Normaal H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	463,00
Bron13	Afgraven RKGV Normaal H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	3935,00
Bron14	Afgraven RKGV Piek H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	39352,00
Bron15	Afgraven drijfvuil Piek H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	80370,00
Bron17	Afgraven zeefzand Normaal H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	394,00
Bron18	Afgraven zeefzand Piek H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	4398,00
Bron19	Houtshredder H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	27778,00
Bron22	DAF Unit H-1 = 1,2	3,00	1,00	1,10	234,00
Bron23	Aanvoer zeefzand Normaal H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	486,00
Bron24	Aanvoer zeefzand Piek H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	5440,00
Bron16	Afgraven drijfvuil Normaal H-1 = 1,2	1,50	1,00	1,10	8102,00
RWZI1	Influentgemaal (weging 1 voor H-1)	5,00	0,10	0,20	252,00
RWZI2	Slinretourvijzel (weging 1 voor H-1)	5,00	0,10	0,20	8,00
RWZI3	Oxidatiesloten (weging 1 voor H-1)	5,00	0,10	0,20	770,00
RWZI4	Nabezinktank (weging 1 voor H-1)	5,00	0,10	0,20	301,00
RWZI5	Indikker (weging 1 voor H-1)	5,00	0,10	0,20	403,00
RWZI6	Slibbakken (weging 1 voor H-1)	5,00	0,10	0,20	78,00
RWZI7	Ingedikt slibbak (weging 1 voor H-1)	5,00	0,10	0,20	26,00
De Heus	De Heus gewogen (2,3), 1386 MOU/uur, 6750 uur	52,00	1,20	1,30	167391,00
Heinz1	Heinz Brinta1, voorlopig H=-1 bij 1,4 ou	21,00	0,60	0,70	4306,00
Heinz2	Heinz Brinta2, voorlopig H=-1 bij 1,4	21,00	0,60	0,70	4306,00
Eneco1	Eneco1 SS noord (H-1=28; H-0,5=14) met conden	65,00	1,70	2,30	278,80
Eneco2	Eneco2 SS zuid (H-1=28; H-0,5=14) met conden	65,00	1,70	2,30	278,80
Eneco3	Eneco3 aanvoer (H-1=28; H-0,5=14) met conden	2,00	0,15	0,25	36,85
Eneco4	Eneco4 lossen (H-1=28; H-0,5=14) met conden	2,00	0,15	0,25	123,00
Oproer1	Brouwen (H-1=1,35; H-0,5=0,675)	9,00	0,10	0,20	31086,00
Oproer2	Diffuus (H-1=1,35; H-0,5=0,675)	8,00	0,10	0,20	335,50
Oproer3	Maischen (H-1=1,35; H-0,5=0,675)	8,00	0,10	0,20	2058,00
07844-L	Fluortubing BV H-1 = 0,5	10,00	0,50	0,60	1388,00
AVR DAG1	AVR DAG1 H-1=1,4	2,50	0,30	0,40	7084,00
AVR DAG2	AVR DAG2 H-1=1,4	2,50	0,30	0,40	7084,00
AVR DAG3	AVR DAG3 H-1=1,4	2,50	0,30	0,40	7083,00
AVR DAG4	AVR DAG4 H-1=1,4	2,50	0,30	0,40	7084,00
AVR NACHT1	AVR NACHT1 H-1=1,4	2,50	0,30	0,40	771,00
AVR NACHT2	AVR NACHT2 H-1=1,4	2,50	0,30	0,40	771,00
AVR NACHT3	AVR NACHT3 H-1=1,4	2,50	0,30	0,40	769,00
AVR NACHT4	AVR NACHT4 H-1=1,4	2,50	0,30	0,40	771,00
AVR Schip	AVR Afvoer schip H-1=1,4	2,50	0,30	0,40	15377,00
Grn_aan&af	Groenafval aan- en afvoer H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	2592,00
Grn_opbulk	Groenafval opbulken H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	674,00
Grn_opslag	Groenafval opslag H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	28,00
Incontinen	Incontinentiemateriaal H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	10,00
Levensmidd	Levensmiddelen H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	5,00
Bedrf_ov1	Bedrijfsafval - overslag deelbron 1 H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	3968,00
Bedrf_opb	Bedrijfsafval - opbulken H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	844,00
Sted.Overs	Stedelijk afval - overslag H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	6016,00
Sted.Opbul	Stedelijk afval - opbulken H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	1277,00
Swill	Swill H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	10,00
Bedr_op1	Bedrijfsafval - opslag deelbron 1 - H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	28,00
StedOp	Stedelijk afval - opslag H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	42,00
Bedrf_ov2	Bedrijfsafval - overslag deelbron 2 H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	3968,00
Bedrf_ov3	Bedrijfsafval - overslag deelbron 3 H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	3968,00
Bedrf_ov4	Bedrijfsafval - overslag deelbron 4 H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	3968,00
Bedr_op2	Bedrijfsafval - opslag deelbron 2 - H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	28,00
Bedr_op3	Bedrijfsafval - opslag deelbron 3 - H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	28,00
Bedr_op4	Bedrijfsafval - opslag deelbron 4 - H-1=1,4	2,00	1,00	1,10	28,00

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	Inert gas	Flux	Gas temp	Warmte	Geb.bron	Bedr. uren	00-01	01-02	02-03	03-04	04-05
59576502	0,00000000	0,050	323,0	0,003	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
06121-L	0,00000000	0,050	323,0	0,003	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30117841	0,00000000	0,800	323,0	0,042	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
30085822	0,00000000	0,800	323,0	0,042	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
Bron20a	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	1000,00	False	False	False	False	False
Bron20b	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	167,00	False	False	False	False	False
Bron09	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	2868,00	False	False	False	False	False
Bron10	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	261,00	False	False	False	False	False
Bron11	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	730,00	False	False	False	False	False
Bron12	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	8030,00	False	False	False	False	False
Bron13	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	1719,00	False	False	False	False	False
Bron14	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	156,00	False	False	False	False	False
Bron15	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	156,00	False	False	False	False	False
Bron17	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	1719,00	False	False	False	False	False
Bron18	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	167,00	False	False	False	False	False
Bron19	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	167,00	False	False	False	False	False
Bron22	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
Bron23	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	2868,00	False	False	False	False	False
Bron24	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	261,00	False	False	False	False	False
Bron16	0,00000000	0,001	285,0	0,000	Nee	1719,00	False	False	False	False	False
RWZI1	0,00000000	0,010	285,0	0,000	Nee	4382,00	False	False	False	False	False
RWZI2	0,00000000	0,010	285,0	0,000	Nee	4382,00	False	False	False	False	False
RWZI3	0,00000000	0,010	285,0	0,000	Nee	4382,00	False	False	False	False	False
RWZI4	0,00000000	0,010	285,0	0,000	Nee	4382,00	False	False	False	False	False
RWZI5	0,00000000	0,010	285,0	0,000	Nee	4382,00	False	False	False	False	False
RWZI6	0,00000000	0,010	285,0	0,000	Nee	4382,00	False	False	False	False	False
RWZI7	0,00000000	0,010	285,0	0,000	Nee	4382,00	False	False	False	False	False
De Heus	0,00000000	17,615	323,0	0,924	Nee	6750,00	False	False	False	False	False
Heinz1	0,00000000	4,687	323,0	0,246	Nee	6552,00	False	False	False	False	False
Heinz2	0,00000000	4,687	323,0	0,246	Nee	6552,00	False	False	False	False	False
Eneco1	0,00000000	12,611	323,0	0,661	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
Eneco2	0,00000000	12,611	323,0	0,661	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
Eneco3	0,00000000	0,100	285,0	0,000	Nee	2349,00	False	False	False	False	False
Eneco4	0,00000000	0,100	285,0	0,000	Nee	2610,00	False	False	False	False	False
Oproer1	0,00000000	0,010	285,0	0,000	Nee	313,00	False	False	False	False	False
Oproer2	0,00000000	0,010	285,0	0,000	Nee	1253,00	False	False	False	False	False
Oproer3	0,00000000	0,010	285,0	0,000	Nee	157,00	False	False	False	False	False
07844-L	0,00000000	1,695	288,0	0,007	Nee	312,00	False	False	False	False	False
AVR DAG1	0,00000000	0,500	285,0	0,000	Nee	4380,00	False	False	False	False	False
AVR DAG2	0,00000000	0,500	285,0	0,000	Nee	4380,00	False	False	False	False	False
AVR DAG3	0,00000000	0,500	285,0	0,000	Nee	4380,00	True	True	True	True	True
AVR DAG4	0,00000000	0,500	285,0	0,000	Nee	4380,00	False	False	False	False	False
AVR NACHT1	0,00000000	0,500	285,0	0,000	Nee	4380,00	False	False	False	False	False
AVR NACHT2	0,00000000	0,500	285,0	0,000	Nee	4380,00	False	False	False	False	False
AVR NACHT3	0,00000000	0,500	285,0	0,000	Nee	4380,00	False	False	False	False	False
AVR NACHT4	0,00000000	0,500	285,0	0,000	Nee	4380,00	False	False	False	False	False
AVR Schip	0,00000000	0,500	285,0	0,000	Nee	800,00	False	False	False	False	False
Grn_aan&af	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	333,00	False	False	False	False	False
Grn_opbulk	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	33,00	False	False	False	False	False
Grn_opslag	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	8423,00	False	False	False	False	False
Incontinen	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
Levensmidd	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
Bedrf_ov1	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	308,00	False	False	False	False	False
Bedrf_opb	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	96,00	False	False	False	False	False
Sted.Overs	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	842,00	False	False	False	False	False
Sted.Opbul	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	17,00	False	False	False	False	False
Swill	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	8760,00	False	False	False	False	False
Bedr_op1	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	8430,00	False	False	False	False	False
StedOp	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	8445,00	False	False	False	False	False
Bedrf_ov2	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	308,00	False	False	False	False	False
Bedrf_ov3	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	308,00	False	False	False	False	False
Bedrf_ov4	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	308,00	False	False	False	False	False
Bedr_op2	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	8430,00	False	False	False	False	False
Bedr_op3	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	8430,00	False	False	False	False	False
Bedr_op4	0,00000000	0,050	285,0	0,000	Nee	8430,00	False	False	False	False	False

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	05-06	06-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20
59576502	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
06121-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30117841	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30085822	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
Bron20a	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron20b	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron09	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron10	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron11	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron12	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron13	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron14	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron15	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron17	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron18	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron19	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron22	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron23	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron24	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron16	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
RWZI1	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
RWZI2	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
RWZI3	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
RWZI4	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
RWZI5	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
RWZI6	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
RWZI7	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
De Heus	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Heinz1	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Heinz2	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Eneco1	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Eneco2	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Eneco3	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Eneco4	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Oproer1	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Oproer2	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Oproer3	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
07844-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
AVR DAG1	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
AVR DAG2	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
AVR DAG3	True	True	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	True
AVR DAG4	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
AVR NACHT1	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
AVR NACHT2	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
AVR NACHT3	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
AVR NACHT4	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
AVR Schip	False	False	False	True	True	True	True	False	False	False	False	False	False	False	False
Grn_aan&af	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Grn_opbulk	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Grn_opslag	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Incontinen	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Levensmidd	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bedrf_ov1	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bedrf_opb	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Sted.Overs	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Sted.Opbul	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Swill	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bedr_op1	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
StedOp	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bedrf_ov2	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bedrf_ov3	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bedrf_ov4	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bedr_op2	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bedr_op3	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bedr_op4	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	20-21	21-22	22-23	23-24	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	Jan	Feb	Maa	April
59576502	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
06121-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30117841	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
30085822	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
Bron20a	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron20b	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron09	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron10	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron11	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron12	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron13	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron14	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron15	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron17	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron18	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron19	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron22	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron23	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron24	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron16	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
RWZI1	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
RWZI2	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
RWZI3	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
RWZI4	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
RWZI5	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
RWZI6	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
RWZI7	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
De Heus	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Heinz1	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Heinz2	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Eneco1	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Eneco2	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Eneco3	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Eneco4	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Oproer1	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Oproer2	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Oproer3	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
07844-L	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False	False
AVR DAG1	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
AVR DAG2	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
AVR DAG3	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR DAG4	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
AVR NACHT1	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
AVR NACHT2	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
AVR NACHT3	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
AVR NACHT4	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
AVR Schip	False	False	False	False	True	True	True	True	False	False	False	True	True	True	True
Grn_aan&af	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Grn_opbulk	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Grn_opslag	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Incontinen	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Levensmidd	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bedrf_ov1	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bedrf_opb	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Sted.Overs	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Sted.Opbul	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Swill	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bedr_op1	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
StedOp	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bedrf_ov2	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bedrf_ov3	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bedrf_ov4	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bedr_op2	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bedr_op3	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bedr_op4	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
59576502	False	False	False	False	False	False	False	False
06121-L	False	False	False	False	False	False	False	False
30117841	False	False	False	False	False	False	False	False
30085822	False	False	False	False	False	False	False	False
Bron20a	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron20b	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron09	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron10	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron11	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron12	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron13	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron14	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron15	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron17	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron18	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron19	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron22	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron23	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron24	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron16	True	True	True	True	True	True	True	True
RWZI1	True	True	True	True	True	True	True	True
RWZI2	True	True	True	True	True	True	True	True
RWZI3	True	True	True	True	True	True	True	True
RWZI4	True	True	True	True	True	True	True	True
RWZI5	True	True	True	True	True	True	True	True
RWZI6	True	True	True	True	True	True	True	True
RWZI7	True	True	True	True	True	True	True	True
De Heus	True	True	True	True	True	True	True	True
Heinz1	True	True	True	True	True	True	True	True
Heinz2	True	True	True	True	True	True	True	True
Eneco1	True	True	True	True	True	True	True	True
Eneco2	True	True	True	True	True	True	True	True
Eneco3	True	True	True	True	True	True	True	True
Eneco4	True	True	True	True	True	True	True	True
Oproer1	True	True	True	True	True	True	True	True
Oproer2	True	True	True	True	True	True	True	True
Oproer3	True	True	True	True	True	True	True	True
07844-L	False	False	False	False	False	False	False	False
AVR DAG1	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR DAG2	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR DAG3	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR DAG4	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR NACHT1	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR NACHT2	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR NACHT3	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR NACHT4	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR Schip	True	True	True	True	True	True	True	True
Grn_aan&af	True	True	True	True	True	True	True	True
Grn_opbulk	True	True	True	True	True	True	True	True
Grn_opslag	True	True	True	True	True	True	True	True
Incontinen	True	True	True	True	True	True	True	True
Levensmidd	True	True	True	True	True	True	True	True
Bedrf_ov1	True	True	True	True	True	True	True	True
Bedrf_opb	True	True	True	True	True	True	True	True
Sted.Overs	True	True	True	True	True	True	True	True
Sted.Opbul	True	True	True	True	True	True	True	True
Swill	True	True	True	True	True	True	True	True
Bedr_op1	True	True	True	True	True	True	True	True
StedOp	True	True	True	True	True	True	True	True
Bedrf_ov2	True	True	True	True	True	True	True	True
Bedrf_ov3	True	True	True	True	True	True	True	True
Bedrf_ov4	True	True	True	True	True	True	True	True
Bedr_op2	True	True	True	True	True	True	True	True
Bedr_op3	True	True	True	True	True	True	True	True
Bedr_op4	True	True	True	True	True	True	True	True

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	Omschr.	Hoogte	Int.diam.	Ext.diam.	Geur
Bron1	Bron1 (H-1=2,0)	45,00	2,00	2,10	16750,00
Bron2	Bron2 (H-1=2,0)	45,00	2,00	2,10	3555,50
Bron3	Bron3 (H-1=2,0)	45,00	2,00	2,10	1460,00

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	Inert gas	Flux	Gas temp	Warmte	Geb.bron	Bedr. uren	00-01	01-02	02-03	03-04	04-05
Bron1	0,00000000	28,000	367,0	3,168	Nee	5001,90	False	False	False	False	False
Bron2	0,00000000	28,000	367,0	3,168	Nee	251,30	False	False	False	False	False
Bron3	0,00000000	28,000	367,0	3,168	Nee	2780,40	False	False	False	False	False

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	05-06	06-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20
Bron1	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron2	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False
Bron3	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	False	False

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	20-21	21-22	22-23	23-24	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	Jan	Feb	Maa	April
Bron1	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron2	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True
Bron3	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True	True	True

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schoorstenen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Bron1	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron2	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron3	True	True	True	True	True	True	True	True

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	Omschr.	Hoogte	Geur	Inert gas	Bedr. uren	00-01	01-02
Bron21	Glas opslag H-1 = 0,5	1,50	6278,00	0,00000000	8760,00	False	False
Bron01	Voorbezinktank	4,00	702,00	0,00000000	8760,00	False	False
Bron02	Proceswaterbuffer H-1 =1,2	9,00	1574,00	0,00000000	8760,00	False	False
Bron03	Opslag drijfvuil Normaal H-1 =1,2	3,00	6042,00	0,00000000	8030,00	False	False
Bron04	Opslag drijfvuil Piek H-1 =1,2	3,00	19977,00	0,00000000	730,00	False	False
Bron05	Opslag zeefzand Normaal H-1 = 1,2	3,00	9028,00	0,00000000	8030,00	False	False
Bron06	Opslag RKGV Normaal H-1 = 1,2	3,00	926,00	0,00000000	8030,00	False	False
Bron07	Opslag zeefzand Peik H-1 = 1,2	3,00	32407,00	0,00000000	730,00	False	False
Bron08	Opslag RKGV Piek H-1 = 1,2	3,00	9259,00	0,00000000	730,00	False	False
AVR Opslag	Opslag buiten H-1=1,4	2,50	2062,00	0,00000000	8760,00	False	False
AVR Op_GFT	AVR Opslag GFT H-1=1,4	2,50	4960,00	0,00000000	3120,00	False	False
Bioreinigi	Bioreiniging H-1=1,4	1,50	452,00	0,00000000	1312,00	False	False

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	02-03	03-04	04-05	05-06	06-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17
Bron21	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron01	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron02	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron03	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron04	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron05	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron06	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron07	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron08	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR Opslag	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR Op_GFT	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bioreinigi	False	False	False	False	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

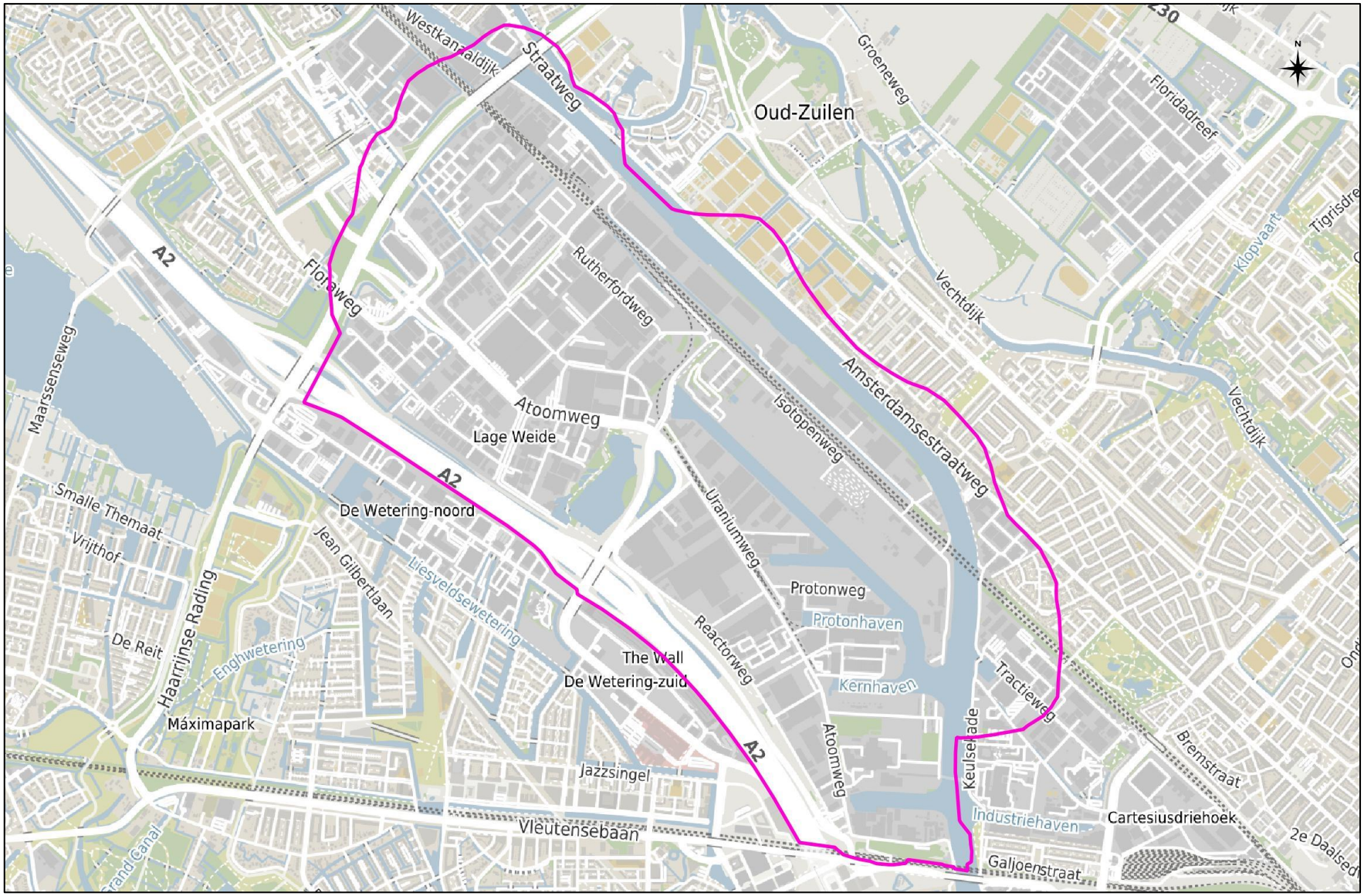
Naam	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	Jan	Feb
Bron21	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True
Bron01	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True
Bron02	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True
Bron03	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True
Bron04	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True
Bron05	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True
Bron06	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True
Bron07	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True
Bron08	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True
AVR Opslag	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True
AVR Op_GFT	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True
Bioreinigi	True	False	False	False	False	False	False	True	True	True	True	True	False	False	True	True

Model: Reparatie model - 20 oktober 2023
Lage Weide - Utrecht
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Luchtkwaliteit - STACKS-G

Naam	Maa	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Bron21	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron01	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron02	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron03	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron04	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron05	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron06	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron07	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bron08	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR Opslag	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
AVR Op_GFT	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True
Bioreinigi	True	True	True	True	True	True	True	True	True	True

Bijlage III

Geurcontour H=-1


Westkanaaldijk
Straatweg
Oud-Zuilen
Groeneweg
Floridadreef
Tigrisdre
Klopvaart
A2
Floraweg
Rutherfordweg
Vechtdijk
Amsterdamsestraatweg
Maarssenseweg
Atoomweg
Lage Weide
Isotopenweg
Smalle Themaat
De Wetering-noord
Vrijthof
Jean Gilbertlaan
Liesveldsewetering
Uraniumweg
Protonweg
Protonhaven
Haarrijnse Rading
De Reit
Enghwetering
The Wall
De Wetering-zuid
Reactorweg
Kernhaven
Tractieweg
Máximapark
Keulsekade
Bremstraat
Jazzsingel
Industriehaven
Cartesiusdriehoek
Vleutensebaan
Galjoenstraat
2e Daalsed