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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	T. Brouwer	**Datum**	19 oktober 2018
Doorkiesnummer	14 030	**Ons kenmerk**	4099407
E-mail	ton.brouwer@utrecht.nl	**Onderwerp**	Toelichting reparatie bestemmingsplan Lage Weide
Bijlage(n)	–	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Op 17 juli 2014 heeft uw raad het bestemmingsplan Lage Weide vastgesteld. Tegen dit besluit hebben onder meer de Stichting Milieugroep Zuilen en enkele in het plangebied gevestigde bedrijven beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij uitspraak van 29 juni 2016 heeft de Raad van State het besluit van de raad vernietigd en de raad opgedragen binnen een jaar een nieuw plan vast te stellen.

Het voorliggende raadsvoorstel voorziet in de opgedragen reparatie. Gezien de door de Raad van State gestelde termijn en gelet op de omvang van de administratieve lasten bij vaststelling van een geheel nieuw bestemmingsplan, hebben wij ingezet op een herstel van de door de Raad van State geconstateerde gebreken op basis van het eerder ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Daarbij hebben wij in aanmerking genomen dat de Raad van State een deel van de beroepsgronden buiten behandeling heeft gelaten of ongegrond heeft verklaard, zodat het bestemmingsplan op die onderdelen niet meer ter discussie kan worden gesteld.
Voor de reparatie zijn verschillende aanvullende onderzoeken uitgevoerd (verkeer, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bezonning). Gezien de uitkomsten van deze onderzoeken is er geen aanleiding de doelstelling en uitgangspunten van het bestemmingsplan te veranderen, zodat het bestemmingsplan in dit geval niet opnieuw als ontwerp ter inzage hoeft te worden gelegd. Met de reparatie wordt aan een groot deel van de ingediende bezwaren tegemoetgekomen. Gezien de ligging van het bedrijventerrein is het evenwel niet mogelijk alle partijen die in de beroepsprocedure zijn betrokken, tevreden te stellen.

Onder verwijzing naar de RIB van 6 februari 2018 hebben wij u in de raadsbrief van 13 februari 2018 verzocht de behandeling van het gerepareerde bestemmingsplan in de commissie aan te houden voor een extra participatieronde. In deze brief doen wij verslag van de resultaten van de (extra) participatieronde en lichten wij enkele belangrijke bestreden onderdelen van het bestemmingsplan toe.

Inleiding

Bedrijventerrein Lage Weide is een volledig uitgegeven bedrijventerrein. Voor grote delen van het plangebied waren de voorheen geldende planologische regimes sterk verouderd of zelfs vervallen.

Het vernietigde bestemmingplan uit 2014 voorzag in een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijventerrein waarbij de bestaande situatie uitgangspunt was. Bij de voorbereiding van het bestemmingplan is destijds met vertegenwoordigers van bedrijven in het gebied gezocht naar groeimogelijkheden om het gebied economisch gezond te laten functioneren.
Gezien de belangen van omwonenden en van de op Lage Weide gevestigde bedrijven bij een actueel planologische regime heeft de Raad van State bij wijze van voorlopige voorziening bepaald dat het vernietigde bestemmingplan blijft gelden, totdat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld.

Bij de eerdere vaststelling is ervan uitgegaan dat bebouwing en gebruik conform de bestaande situatie worden bestemd en dat bedrijven bij recht beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgen. In het plan zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen die onder voorwaarden een verdere bedrijfsuitbreiding mogelijk maken. Om een goede kwaliteit van het leefmilieu in omliggende woonwijken (zoals Leidsche Rijn en Zuilen) te behouden, is bij het toestaan van bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een inwaartse milieuzonering die is gebaseerd op de in de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” aanbevolen richtafstanden. Daarbij is de afstand tussen woningen en bedrijven groter naarmate de bedrijfsactiviteiten het milieu sterker belasten. Voor enkele bedrijven is via een maatbestemming afgeweken van de aanbevolen richtafstand, omdat de bestaande (vergunde) bedrijfsactiviteiten niet passen binnen de theoretische zonering.
De Raad van State heeft deze uitgangspunten aanvaardbaar geacht. Er zijn geen redenen aanwezig bij de reparatie af te wijken van deze uitgangspunten.

Rondom het bedrijventerrein ligt een geluidzone, zodat hier sprake is van een geluidgezoneerd industrieterrein. Dit betekent dat de totale geluidbelasting van de bedrijven op het industrieterrein buiten de geluidszone niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen. De geluidszone van industrieterrein Lage Weide ligt gedeeltelijk over de woonwijk Zuilen. Teneinde binnen deze woonwijk een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, zijn eerder voor woningen aan de Amsterdamsestraatweg hogere grenswaarden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevel. De geluidszone en de maximaal toelaatbare grenswaarde op de betrokken woningen geven absolute rechtszekerheid voor de omgeving over de ter plaatse toegestane geluidsbelasting. Er zijn geen redenen bij de reparatie hiervan af te wijken.

Uitbreidingsmogelijkheden bedrijven

In het bestemmingsplan was voor in het plangebied gevestigde bedrijven een algemene uitbreidingsmogelijkheid opgenomen van 10% van het bestaande brutovloeroppervlak van een bedrijf. Bovenop deze algemene uitbreidingsmogelijkheid kon via een afwijkingsbevoegdheid extra worden uitgebreid tot maximaal 170.000 m^2 brutovloeroppervlak voor het gehele bedrijventerrein. Deze beperking tot 170.000 m^2 is noodzakelijk om het bedrijventerrein bereikbaar te houden.
De Raad van State vond het bieden van deze uitbreidingsmogelijkheden op zichzelf aanvaardbaar. De noodzaak om niet meer dan 170.000 m^2 extra brutovloeroppervlak bedrijfsruimte toe te staan, bleek evenwel niet uit het aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegde verkeersrapport.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State heeft Royal HaskoningDHV een nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat het toestaan van meer dan 170.000 m^2 brutovloeroppervlak extra uitbreidingsruimte aantoonbaar negatieve gevolgen zal hebben voor de verkeersafwikkeling rond Lage Weide. Deze negatieve gevolgen zullen zich vooral voordoen op de afrit van de rijksweg A2 (filevorming). Wij vinden deze negatieve gevolgen niet aanvaardbaar voor de bereikbaarheid van Lage Weide, zodat wij een beperking van de extra uitbreidingsruimte tot in totaal 170.000 m^2 brutovloeroppervlak redelijk vinden. Daarbij hebben wij in de planregels verduidelijkt dat

een eventuele overkapping van een bestaand opslagterrein niet wordt aangemerkt als extra brutovloeroppervlak uitbreidingsruimte, zolang geen extra bouwlaag wordt gerealiseerd.

Geurhinder

Sinds 2008 is de geurhinder in de woonwijk Zuilen aanzienlijk verminderd. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat in Zuilen was in het vernietigde bestemmingsplan een regeling opgenomen die beoogde te voorkomen dat de totale geurbelasting op de woonwijk zou toenemen ten opzichte van de situatie van vóór 2014. De Raad van State vond deze regeling onvoldoende rechtszeker, omdat niet duidelijk was wat moest worden verstaan onder de totale geurbelasting op de woonwijk Zuilen. Daarbij is van belang dat de afzonderlijke geuren van de bedrijven op Lage Weide sterk van karakter verschillen en daarom geen eenduidige totale geurbelasting op woningen kan worden bepaald.

Naar aanleiding van de uitspraak heeft adviesbureau LBP Sight de bestaande totale (cumulatieve) geurbelasting van de bedrijven op Lage Weide inzichtelijk gemaakt. Uit het rapport “Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide” volgt dat de cumulatieve geurbelastingcontouren (deels) over de woonwijk Zuilen liggen. Gelet hierop hebben wij aanleiding gezien in aanvulling op de bescherming via het milieuspoor in het ruimtelijke spoor specifiek geurbeleid vast te stellen (beleidsregels). Daarbij is van belang dat een toeneming van geurhinder in omliggende woonwijken onvoldoende via het milieuspoor of via milieuzonering kan worden voorkomen.

Belangrijke uitgangspunten van het geurbeleid zijn dat bestaande bedrijven op Lage Weide hun bedrijfsvoering moeten kunnen voortzetten en dat nieuwe onaanvaardbare hinder bij geurgevoelige objecten (veelal woningen) buiten het plangebied moet worden voorkomen.
De huidige cumulatieve geurbelastingcontour die overeenkomt met lichte hinder (maximaal H=-1), ligt vrijwel geheel buiten de woonwijk Zuilen. Wij achten een cumulatieve geurbelasting die overeenkomt met lichte hinder, aanvaardbaar. In het bestemmingsplan is aangesloten bij dit beleid door nieuwvestiging, wijziging of uitbreiding van bedrijfsactiviteiten alleen toe te staan, indien de bij lichte hinder (maximaal H=-1) behorende cumulatieve geurbelastingcontour niet wordt overschreden.

Maximale bouwhoogte

Binnen het plangebied liggen globaal vijf gebieden waar verschillende maximale bouwhoogten gelden. Bij het bepalen van deze verschillende maximale bouwhoogten is aansluiting gezocht bij de voorheen geldende bouwmogelijkheden.
Het gebied langs het Amsterdam-Rijnkanaal is de zichtbare rand van Lage Weide vanuit Zuilen. Voor dit gebied geldt een maximum bouwhoogte van 30 meter (noordelijke deel) respectievelijk 24 meter (zuidelijke deel). Bij het bepalen van de maximum bouwhoogte is niet beoogd het zicht op de bedrijfsbebouwing volledig weg te nemen. Gezien de afstand tot de woningen aan de Amsterdamsestraatweg (ongeveer 130 meter) acht de Raad van State deze maximale bouwhoogtes aanvaardbaar.

Volgens de Raad van State was bij vaststelling van het bestemmingsplan ten onrechte voorbijgegaan aan enkele concrete bouwinitiatieven. Deze bouwinitiatieven zijn alsnog beoordeeld. Voor onder meer een bedrijfsperceel langs het Amsterdam-Rijnkanaal heeft deze beoordeling geleid tot een afwijking van de voor het gebied maximaal toegestane bouwhoogte (maatwerk). De impact van deze afwijking is beperkt door de afwijkende bouwhoogte (30 meter) niet tot aan de oeverlijn toe te staan.

Participatie

Na bestudering van de uitspraak zijn alle partijen die beroep hebben ingesteld, in het najaar van 2016 uitgenodigd voor overleg. Niet alle partijen hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Tijdens deze overleggen is de inhoud van de uitspraak besproken en is appellanten gevraagd of er nog concrete bouwplannen waren waarmee bij de reparatie rekening moest worden gehouden. Op dat moment konden partijen nog niet worden geïnformeerd over de wijze van reparatie van het bestemmingsplan, omdat hierover nog onvoldoende duidelijkheid bestond.

In het najaar van 2017 is met alle partijen overleg gevoerd over de voorgenomen wijze van reparatie van het bestemmingsplan. Deze overleggen hebben plaatsgevonden op basis van het concept vaststellingsrapport en de eerste resultaten uit de aanvullende onderzoeken. Deze resultaten waren op dat moment nog niet in definitieve rapporten beschikbaar, zodat deze rapporten toen nog niet konden worden gedeeld.
In de periode tot november 2017 is bovendien met enkele bedrijven intensief overlegd over het meenemen van concrete bouwplannen. Deze concrete bouwplannen zijn voor zover aanvaardbaar verwerkt in de reparatie van het bestemmingsplan.

Op 18 december 2017 zijn het (concept)vaststellingsrapport, de (concept) beleidsregels geur, het (concept)bestemmingsplan en de aanvullende onderzoeken met partijen gedeeld en is partijen aangegeven dat het plan in januari 2018 in het college werd behandeld.
Op 25 april 2018 zijn het (concept)vaststellingsrapport, de (concept) beleidsregels geur, het (concept)bestemmingsplan en de aanvullende onderzoeken opnieuw met partijen gedeeld.
Naar aanleiding van de binnengekomen reacties zijn het bestemmingsplan en het geurrapport op onderdelen aangepast. Paragraaf 1.2 van het vaststellingsrapport bevat een overzicht van de ingekomen reacties en de aangebrachte aanpassingen.

Verzoek

Gezien het hierboven aangegeven participatietraject verzoeken wij u het vernieuwede raadsvoorstel ‘Vaststelling Bestemmingsplan Lage Weide’ in behandeling te nemen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,