

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 28 juli 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-14343
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **30 JULI 2020**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte |

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan , voor het bouwen van het distributiecentrum op het adres Kanaaldijk 15 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 15 juni 2020 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

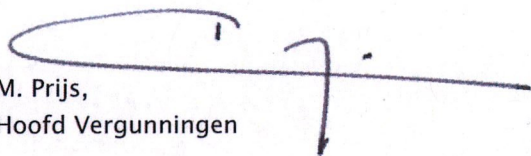
Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,
Hoofd Vergunningen



Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar

Beantwoording reactie Kanaaldijk 15 te Utrecht

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. De reactie is hieronder samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit betekent dat het afwijken van het bestemmingsplan om het bouwen van het distributiecentrum mogelijk te maken wordt toegestaan op deze locatie.

1. Gevels aan de Amsterdamsestraatweg

Reclamant geeft aan dat zij op de gevels graag een natuurlijke uitstraling willen zien. Ook stelt reclamant voor om de laadwerf te positioneren richting het spoor. Zo zal er minder overlast voor omwonenden plaatsvinden. Reclamant stelt tevens voor om de gevels op een aantrekkelijke manier vorm te geven door middel van bijvoorbeeld een geschilderd bosmotief.

Gemeentelijke reactie

De aanvrager heeft ervoor gekozen de omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening' en de activiteit 'bouwen' los van elkaar aan te vragen. De aanvraag betreft op dit moment slechts de aanvraag voor de activiteit 'handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening'. De afwijking van het bestemmingsplan ziet op het percentage van bebouwing op het perceel, omdat het maximumpercentage met tien procent wordt overschreden.

Voor de activiteit 'bouwen' zal op een ander moment een aparte aanvraag worden ingediend. Bij de beoordeling van die aanvraag zullen positionering en vormgeving van de gevel worden getoetst. Deze onderdelen maken geen deel uit van de voorliggende omgevingsvergunning. Nu de omgevingsvergunning niet op die onderdelen ziet, kunnen wij die ook niet betrekken bij de beoordelen van de aanvraag.

Bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen' kan reclamant nogmaals een reactie indienen. Wij weten niet op welke termijn deze aanvraag om omgevingsvergunning zal worden ingediend. Het is aan de aanvrager zelf om dat te bepalen. We raden reclamant aan om de publicaties op www.officielebekendmakingen.nl voor de Kanaaldijk 15 te Utrecht in de gaten te houden. Zo kan eenieder zien wanneer de aanvraag voor het bouwen van het distributiecentrum zelf wordt ingediend.

2. Geluiddempende maatregelen

Reclamant vreest voor een toename van geluidsoverlast. Daarom stelt zij voor om geluidsabsorberend materiaal te gebruiken op of in de gevels van de loodsen en warenhuizen. Het gebruik van een metalen damwand-profiel wordt afgeraden. Dit creëert namelijk geluidresonantie.

Gemeentelijke reactie

Het distributiecentrum zal aan de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer (verder: het Activiteitenbesluit) moeten voldoen. Voor de geluidshinder gelden maximum geluidsnormen. Aanvrager dient bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen' aan te geven welke geluiddempende maatregelen hij gaat nemen om ervoor te zorgen dat de geluidshinder binnen deze normen blijft.

Als reclamant onverhoopt toch overlast ervaart, kan er een klacht/melding worden ingediend via www.utrecht.nl/melding. Een inspecteur zal dan langsgaan om een controle uit te voeren. Mocht blijken dat de normen worden overschreden, dan kunnen wij handhavend optreden.

3. Gebruik kanaal voor laden en lossen van schepen

Het is reclamant onduidelijk of het kanaal voor laden en lossen gebruikt zal worden. Reclamant stelt dat dit gevaarlijke situaties op zal leveren.

De breedte van het kanaal is onvoldoende voor het doorlaten van grote schepen. Daarnaast is het kanaal al druk en heeft het industrieterrein Lage Weide voldoende havenfaciliteiten voor het laden en lossen van schepen.

Gemeentelijke reactie

Bij de beoordeling van voorliggende omgevingsvergunning is het niet noodzakelijk om te weten op welke wijze het laden en lossen zal plaatsvinden. Wel zal er altijd voldaan moeten worden aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de voorschriften uit de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit. Als blijkt dat het laden en lossen per schip gaat, zal dit bovendien moeten voldoen aan de eisen van de Wet milieubeheer

Activiteit RO (afwijken van de bestemming)

Dit onderdeel van deze omgevingsvergunning is gebaseerd op artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo, het afwijken van het bestemmingsplan.

Constateringen

1. Het plan betreft het bouwen van een distributiecentrum, bestaande uit drie zelfstandige gebouwen, en een gebouwde parkeervoorziening.
2. Ter plaatse geldt bestemmingsplan Lage Weide zoals dat op 29 november 2018 vastgesteld is. Op de locatie geldt de bestemming bedrijventerrein en deels de dubbelbestemming Waarde-archeologie, deels de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering, en voor een smalle strook de dubbelbestemming leiding-gas. Op de locatie gelden de volgende aanduidingen: bouwvlak, maximum bouwhoogte 30 meter, maximum bebouwingspercentage 60 %, functiaanduiding: bedrijf tot en met categorie 4.1, functiaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – recyclebedrijf, functiaanduiding: spoorweg, functiaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – betonwarenbedrijf, gebiedsaanduiding: wetgevingzone – afwijkingsgebied 1 en gebiedsaanduiding: overige zone – industrieterreinzone.
Het beoogde gebruik (distributiecentrum) is in overeenstemming met het bestemmingsplan
Het bouwplan is voor wat betreft het bouwvolume (plaats, hoogte en bebouwingspercentage) in overeenstemming met het bestemmingsplan.
Het bouwplan is in strijd met artikel 3.2.1 sub e van de bestemmingsplanvoorschriften, omdat het BVO met meer dan 10% toeneemt.
3. Er kan medewerking worden verleend aan het plan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo in samenhang met artikel 3.4.4 sub a van de bestemmingsplanvoorschriften mits aan de daar geformuleerde voorwaarden voldaan wordt.
4. Het plan is niet getoetst aan de voorschriften van de nota stallen en parkeren, omdat het plan daarvoor onvoldoende concreet was (meerdere opties in de aanvraag).

Overwegingen

1. Het college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
2. Het is aannemelijk dat aan de voorwaarden van artikel 3.4.4 sub a van de bestemmingsplanvoorschriften voldaan wordt.
3. Een planologische afwijkingsvergunning kan op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo enkel verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo kunnen voorschriften aan een omgevingsvergunning worden verbonden met het oog op het belang dat met de vergunning wordt gediend. Artikel 2.23 van de Wabo biedt verder de mogelijkheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning die enkel geldt voor een daarbij aangegeven termijn.
4. In paragraaf 1.1 van het bestemmingsplan Lage Weide staat het doel van het bestemmingsplan beschreven: "het meest effectieve en doelmatige gebruik van het terrein vast te leggen in dit nieuwe bestemmingsplan [...] waarin de voorzienbare, wenselijke, voldoende concrete en onderbouwde ontwikkelingen een plek zullen krijgen en waarin ruimte geboden moet worden voor revitalisering." De regels van het plan zijn zo opgesteld dat er een balans bestaat tussen het goede beheer van het gebied, het bieden van ontwikkelingsruimte voor bedrijven en een gezonde leefomgeving. Uit het onderzoek dat ter onderbouwing van het bestemmingsplan is gedaan, blijkt dat een ongelimiteerde toename van bedrijvigheid niet mogelijk is, maar dat er in ieder geval ruimte is voor 10% bedrijfsvergroting per bedrijf en dat er daarnaast, onder voorwaarden en gerekend van vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan Lage Weide in 2014,

extra ontwikkelingsruimte beschikbaar is van 170.000m².

Artikel 3, lid 3.4.4, biedt de mogelijkheid om die extra ruimte te gebruiken. Dat artikel is zo ingericht: een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die alleen vergund kan worden met toepassing van dit lid 3.4.4 wordt op grond van de regel onder b van dat lid gezien als een reservering van een deel van de ontwikkelingsruimte van 170.000m². Het doel achter die regel is dat de gemeente wil voorkomen dat een latere aanvraag waarover eerder beschikt wordt dan een eerdere aanvraag het verlenen van die eerdere aanvraag kan blokkeren. Nu biedt artikel 2.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid om vooruitlopend op de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen al vast een omgevingsvergunning aan te vragen voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo). Zo'n omgevingsvergunning (planologisch afwijkingsbesluit) voor een afwijking met toepassing van lid 3.4.4 van het bestemmingsplan staat op gespannen voet met het systeem dat het bestemmingsplan beoogt en met de doelstelling van het bestemmingsplan. In het extreme geval kunnen vergunningaanvragen zien op een reservering van de volledige ontwikkelingsruimte van het bestemmingsplan, de eerder genoemde 170.000 m². Zonder zicht op realisering wordt het meest doelmatige en effectieve gebruik van gronden en "wenselijke, voldoende concrete en onderbouwde ontwikkelingen" dan tegengehouden. De ontwikkeling van bedrijven die wel concrete plannen worden dan geblokkeerd. Dit is strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Daarom stelt de gemeente, met toepassing van de hierboven aangegeven artikelen van de Wabo, aan de omgevingsvergunning de voorwaarde dat binnen een redelijke termijn de reservering concreet gemaakt wordt met een ontvankelijke en vergunbare aanvraag voor de activiteit bouw. Die datum stellen wij vast op 1 mei 2021. Aan dit planologisch afwijkingsbesluit wordt aldus een voorwaardelijke "houdbaarheidsdatum" verbonden.

Mocht aan de voorwaarde geen gevolg worden gegeven dan komt dit besluit te vervallen.

Besluit

Het volgende is besloten: Af te wijken van het voorschriften van artikel 3.2.1 sub e van de bestemmingsplanvoorschriften, onder de voorwaarden zoals genoemd bij Voorschriften

Voorschriften

Op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en artikel 2.22 lid 2 en artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) verbinden wij het volgende voorschrift aan deze vergunning:

1. Vóór 1 mei 2021 dient een ontvankelijke, vergunbare omgevingsvergunning voor de activiteit bouw te zijn ingediend.
2. Mocht voor deze datum de indiening van een dergelijke aanvraag uitblijven dan komt dit planologisch afwijkingsbesluit c.q. vergunning van rechtswege te vervallen. Hieraan kan dan geen enkel recht meer worden ontleend.
3. Onder vergunbare aanvraag voor de activiteit bouw wordt in ieder geval verstaan: passend binnen dit planologisch afwijkingsbesluit.