

Beleidsregel uitbreiding bouwmogelijkheden bedrijven Lage Weide Gemeente Utrecht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

- Het gezien de groei van de stad gewenst is dat er ruimte komt voor extra werkgelegenheid op het bedrijventerrein Lage Weide;
- Het bestemmingsplan Lage Weide een geclausuleerde afwijkingsbevoegdheid bevat met beperking in het aantal uit te breiden vierkante meter brutovloeroppervlak en dat de grens van die beperking inmiddels is bereikt;
- Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het geldende bestemmingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 en 3 Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet en dat ter interpretatie en ter invulling van deze bevoegdheid de vaststelling van beleidsregel wenselijk is;

besluit vast te stellen de Beleidsregel uitbreiding bouwmogelijkheden bedrijven Lage Weide gemeente Utrecht.

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. Bestaande bedrijfssituatie: huidig legaal gebruik of legaal gebruik in 2018 of daarna, voordat er maatregelen in het kader van Goed op Weg genomen zijn;
- b. Bestaande bouwwerken: het begrip bestaande bouwwerken zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan dan wel omgevingsplan;
- c. Bedrijf: het begrip bedrijf zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan dan wel omgevingsplan;
- d. Bouwen: het begrip bouwen zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan dan wel omgevingsplan;
- e. Bouwperceel: het begrip bouwperceel zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan dan wel omgevingsplan;
- f. Bouwvlak: het begrip bouwvlak zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan dan wel omgevingsplan;
- g. Bruto vloeroppervlak: het begrip bruto vloeroppervlak zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan dan wel omgevingsplan;
- h. Ochtend – en avondspits: de periode op werkdagen tussen 07.00 uur en 09.00 uur (ochtend) en tussen 16.00 uur en 18.00 uur (avond)
- i. Plan: bestemmingsplan Lage Weide met identificatiecode NL.IMRO.0344. BPLAGEWEIDE-VA03
- j. Plangebied: gebied behorende bij het bestemmingsplan Lage Weide met identificatiecode NL.IMRO.0344. BPLAGEWEIDE-VA03

Artikel 2 Toepassing beleidsregel

Deze beleidsregel is van toepassing bij de beoordeling en verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 en 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet.

Artikel 3 Criteria voor extra uitbreidingsruimte op bouwperceel met bestemming/functie Bedrijventerrein

Het college van burgemeester en wethouders kan voor uitbreidingen van meer dan de bij recht toegestane 10% van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak op een bouwperceel waarop volgens het bestemmingsplan Lage Weide een bestemming Bedrijventerrein rust, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking of omgevingsplanactiviteit verlenen, als:

- a. Aangetoond wordt met een deskundig verkeersonderzoek met gebruikmaking van de 'mobiliteits-scan Goed op weg' dat door de uitbreiding van het aantal vierkante meters brutovloeroppervlak de bedrijfssituatie na het nemen van mobiliteitsmaatregelen, opgeteld per saldo, geen toename van het aantal verkeersbewegingen van motorvoertuigen in de ochtend- en avondspits met zich meebrengt. Het gaat hierbij om een vergelijking tussen de verkeersgeneratie van de bestaande bedrijfssituatie en van de situatie na uitbreiding.
- b. De aanvrager bereid is om over de maatregelen en uitgangspunten, die op grond van het onder a genoemde verkeersonderzoek nodig zijn om de geschetste situatie te bereiken, een overeenkomst met de gemeente af te sluiten (anterieure overeenkomst). En daarbij vast te leggen dat de door de maatregelen gecreëerde verkeersruimte voor maximaal 90% door de gevraagde uitbreiding wordt benut, inclusief de verplichting tot uitvoering en naleving van de hierin genoemde maatregelen ook privaatrechtelijk wordt verankerd en ook voor rechtsopvolgers geldt.
- c. Er in de omgevingsvergunning de voorwaarde wordt opgenomen dat de maatregelen en uitgangspunten uit de onder b genoemde anterieure overeenkomst bij de ingebruikname van de uitbreiding uitgevoerd moeten zijn.
- d. Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening of evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 4 Criteria extra uitbreidingsruimte bij omzetting bestemming/functie Kantoor of bestemming/functie Horeca naar een Bedrijf

1. Het college kan de in artikel 3 beschreven aanpak van toepassing verklaren op een bouwperceel met de bestemming/functie Kantoor en een bouwperceel met de bestemming/functie Horeca, die wordt omgezet in een bedrijfsfunctie.
2. Bij de omzetting van de bestemming/functie Kantoor en de bestemming/functie Horeca naar een bedrijfsfunctie wordt als uitgangspunt genomen dat de verkeersgeneratie van kantoren en horeca per vierkante meter gelijkgesteld wordt aan die van arbeidsextensieve bedrijven.

Artikel 5 Criteria voor uitbreidingsruimte op perceel zonder bouwvlak

Het college van burgemeester en wethouders kan voor een bouwperceel waarop volgens het bestemmingsplan Lage Weide geen gebouwen of bouwwerken zijn toegestaan, alleen een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking of omgevingsplanactiviteit verlenen voor bouwen als:

- a. Aangetoond wordt met een deskundig verkeersonderzoek dat door de nieuwe bedrijfsactiviteiten de toename van het aantal verkeersbewegingen van motorvoertuigen in de ochtend- en avondspits maximaal 0,5 autobewegingen per 100 m² brutovloeroppervlak is.
- b. De aanvrager bereid is om over de maatregelen en uitgangspunten, die op grond van het onder a genoemde verkeersonderzoek nodig zijn om de geschetste situatie te bereiken, een overeenkomst met de gemeente af te sluiten (anterieure overeenkomst), waarbij de verplichting tot uitvoering en naleving van de hierin genoemde maatregelen ook privaatrechtelijk wordt verankerd en ook voor rechtsopvolgers geldt.
- c. Er in de omgevingsvergunning de voorwaarde wordt opgenomen dat de maatregelen en uitgangspunten uit de onder b genoemde anterieure overeenkomst bij de ingebruikname van de uitbreiding uitgevoerd moeten zijn.
- d. Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening of evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 6 Monitoring intensiteiten op hoofdwegen in de spits van en rondom Lage Weide

Het college van burgemeester en wethouders monitort elke jaar de verkeersintensiteiten op de maatgevende kruispunten van Lage Weide. Op basis van deze monitoring kunnen deze beleidsregel worden bijgesteld of worden ingetrokken.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treden in werking met ingang van de dag na de datum van publicatie.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel uitbreiding bouwmogelijkheden bedrijven Lage Weide gemeente Utrecht.

*Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van
12 december 2023*

*De burgemeester
Sharon A.M. Dijkema
De secretaris,
Michiel Ruijs*