
Aan : ██████████ (Gemeente Utrecht)

Betreft: : Zienswijze ALLSAFE Group B.V.

Opgesteld door : ██████████

Status : Definitief

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 heeft met ingang van 22 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzageleggingstermijn heeft raad van de gemeente Utrecht (hierna: de gemeenteraad) een zienswijze ontvangen van Boskamp & Willems Advocaten namens ALLSAFE Group B.V. (hierna: Allsafe). Allsafe heeft (onder andere) een vestiging voor mini-opslag (self storage) in het plangebied van de Merwedekanaalzone, te weten aan de Europalaan 22/24 te Utrecht.

In de zienswijze benoemd - beknopt samengevat – de volgende bezwaren op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. De mogelijkheid om de zienswijze op een later moment aan te vullen en nader te motiveren.
- b. Het ontwerpbestemmingsplan beperkt de exploitatiemogelijkheden (zowel bestaande bedrijfsvoering als verdere ontwikkeling daarvan) voor Allsafe aanzienlijk.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met de belangen en wensen van Allsafe. De door Allsafe aan de gemeente kenbaar gemaakt wensen ten aanzien van de inpassing en ontwikkeling van het bedrijf zijn nagenoeg niet meegenomen in het plan.
- d. Het ontwerpbestemmingsplan biedt ten onrechte geen enkele ruimte voor aanpassing en inrichting van het bedrijf als gevolg van de perceelsplitsing.
- e. Wanneer de bestemming "Groen" – zoals toegekend aan een deel van het perceel van Allsafe – wordt gerealiseerd, resteert een (te) klein bedrijfsperceel voor een normale rendabele voortzetting van het bedrijf.
- f. Allsafe stemt er niet mee in dat een deel van haar bedrijfsperceel onder het overgangsrecht wordt gebracht en dat op het resterende deel geen ontwikkelruimte wordt geboden.
- g. De bestaande bedrijfsvoering van Allsafe (zijnde een (mini)opslagbedrijf) is niet toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf" zoals in het ontwerpbestemmingsplan toegekend aan het 'resterende' deel van het perceel.
- h. Een toereikende buffer tussen de beoogde bestemming "Groen" en de bedrijfsgebouwen van Allsafe is onontbeerlijk. Door gebrek aan ruimte tussen de bestemmingen "Groen" en "Bedrijf" kan beoogde gebruik van het openbaar gebied schade veroorzaken aan de gebouwen van Allsafe, welke schade ernstige afbreuk doet aan de uitstraling van de bedrijfsgebouwen.
- i. Het ontwerpbestemmingsplan waarborgt geen goed woon- en leefklimaat voor de toegestane gevoelige bestemmingen binnen de bestemming "Gemengd".

In onderhavig notitie wordt nader ingegaan op de onder ad. d, en e genoemde bezwaren. Deze bezwaren hebben betrekking op de resterende ruimte voor Allsafe in het ontwerpbestemmingsplan, welke naar oordeel van Allsafe niet voldoende ruimte biedt voor inpassing en aanpassing van het bedrijf, het voeren van een normale rendabele voortzetting van het bedrijf en schade kan veroorzaken.

Op de overige bezwaren zoals genoemd in de zienswijze wordt in onderhavig notitie niet ingegaan.

2. Resterende ruimte Allsafe

Geen ruimte voor inpassing

Zoals geduid in het de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, wordt het perceel van Allsafe opgesplitst. Binnen het deel waaraan de bestemming "Bedrijf" is toegekend, blijft Allsafe haar bedrijfsvoering kunnen uitvoeren. Wel wordt de ontsluiting van het bedrijf aangepast.

Te klein bedrijfsperceel voor normale rendabel voorzetting bedrijf

De vestiging van Allsafe binnen het plangebied omvat momenteel ca. 10.000 m² bvo gebouw (verdeeld over drie gebouwen). In het ontwerpbestemmingsplan zijn twee gebouwen conserverend bestemd, waardoor 7.500 m² bvo gebouw resteert (verdeeld over twee gebouwen).

Allsafe stelt dat de resterende ruimte in het ontwerpbestemmingsplan te klein perceel is om het bedrijf voort te zetten. Op basis van openbaar beschikbare gegevens (BAG Viewer en Kadaster) is een analyse gemaakt van vergelijkbare self storages (zowel van Allsafe als andere bedrijven) of vergelijkbare locaties (in de bebouwde omgeving). Dit overzicht is in onderstaande tabel weergegeven.

Locatie	Oppervlakte m ² BAG	Perceelopp. Kadaster	Ligging
Allsafe			
Reactorweg 17, Utrecht	7.086	n.b.	Langs A2
Wibautstraat 135-139, Amsterdam	3.440	n.b.	Bedrijfsverzamelgebouw
Omroepweg 11, Almere	8.687	4.715	Rand van een woonwijk
Kerketuinenweg 2, Den Haag	2.191	n.b.	Rand bedrijventerrein, tussen woonwijken
Rietschans 68, Leiden	8.435	4.674	Bedrijventerrein
Fascinatio boulevard 708, Capelle aan den IJssel	9.009	2.445	Rand woonwijk
Overige self storages			
Storage Share Kanaalweg 86b , Utrecht	3.297	N.b.	Bedrijventerrein, bedrijfsverzamelgebouw
Boxie 24 St Jacobsstraat 123-135, Utrecht	1.870	N.b.	Centrum Utrecht
Shurgard Nijverheidskade 1, Utrecht	4.943	2.875	Bedrijventerrein
Shurgard Aletta jacobslaan 3, Amsterdam	11.144	3.490	Bedrijventerrein, rand woonwijk
Shurgard Koningsbeltweg 2, Almere	7.380	10.803	Bedrijventerrein, rand woonwijk
Shurgard Verheeskade 329, Den Haag	6.157	N.b.	Bedrijventerrein, rand woonwijk
Eurobox Rooseveltstraat 86, Leiden	5.259	N.b.	Bedrijventerrein, rand woonwijk
Shurgard Tinstraat 16, Rotterdam	3.165	7.404	Bedrijventerrein, rand woonwijk

Uit de analyse kan worden opgemaakt dat 7.500 m² bvo voldoende zou moeten zijn voor de exploitatie van een self storage-bedrijf. De perceeloppervlakte kan lastiger worden vergeleken. De verhouding bvo – perceeloppervlakte wordt namelijk ook beïnvloed door het aantal bouwlagen. Wanneer naar de inrichting de percelen wordt gekeken, kan daaruit worden opgemaakt dat de meeste self storages verkeersruimte rondom het gebouw hebben of voldoende ruimte voor toe- en afrijdend verkeer (tweerichting) dat spullen komt laden en lossen.