

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Toelichting op de berekeningen

Definitief

Provincie Utrecht
de heer H. Kentie
Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

Sweco Nederland B.V.
De Bilt, 1 augustus 2018

Verantwoording

Titel : Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht
Subtitel : Toelichting op de berekeningen
Projectnummer : 344313
Referentienummer : 344313
Revisie : D10
Datum : 1 augustus 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam
E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door : Eline Claessens
Paraaf gecontroleerd
Goedgekeurd door : Fiona Sinoo
Paraaf goedgekeurd
Contact : Sweco Nederland B.V.
T +31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Uitvoering en leeswijzer	4
2	Uitgangspunten voor het onderzoek.....	9
2.1	Onderzoeksgebied.....	9
2.2	Uitgangspunten berekening	11
3	Toelichting op de berekening.....	16
3.1	Tabel met resultaat	16
3.2	Bijzondere kavels	19

Bijlage 1: Overzichtstabel

Bijlage 2: Analyse plancapaciteit per kantoorlocatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het kader van het Provinciale Aanpak Kantorenleegstand heeft de provincie Utrecht Sweco gevraagd de maximale bestemmingsplancapaciteit in de vigerende bestemmingsplannen op verschillende kantorenlocaties nauwkeurig in kaart te brengen.

Ten behoeve van de Provinciale Aanpak Kantoren, wenst de provincie Utrecht meer inzicht in de aanwezige onbenutte plancapaciteit in vierkante meters bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo) op basis waarvan realisatie van een zelfstandig kantoor kan plaatsvinden. Naast deze locaties is op basis van een provinciebrede analyse ook een aantal andere locaties verkend, waar sprake is van (substantiële) bouwmogelijkheden voor kantoren. Voor deze kantorenlocaties is voor de percelen met een bestemming die nieuwbouw van zelfstandige kantoren toestaat uitgekend wat de maximale invulling is.

Het doel van het uitgevoerde onderzoek is het in beeld brengen en berekenen van de maximale invulling in m² bvo, zodanig dat de provincie zich op zo concreet mogelijke en onderbouwde cijfers kan baseren bij de voorbereiding van de Thematische Structuurvisie Kantoren en het opstellen van het Inpassingsplan Kantoren. Het onderzoek is voor het eerst uitgevoerd in augustus 2015 en in november 2015 geactualiseerd. In juli 2016 is het onderzoek opnieuw geactualiseerd ten behoeve van het voorontwerp inpassingsplan. Voor het ontwerp inpassingsplan is het onderzoek opnieuw geactualiseerd. Dit heeft tot verschillende wijzigingen geleid. In paragraaf 1.3 is ingegaan op de wijzigingen ten opzichte van de versie die bij het voorontwerp inpassingsplan was opgenomen. In tabel 1 op de volgende bladzijde zijn de kantorenlocaties benoemd die zijn onderzocht.

1.2 Uitvoering en leeswijzer

Om de maximale plancapaciteit in beeld te brengen zijn de mogelijkheden uit het bestemmingsplan het uitgangspunt. Per perceel is de maximale invulling aan de hand van vuistregels berekend. In hoofdstuk 1 is de aanleiding en het doel van de uitgevoerde berekening toegelicht. In hoofdstuk 2 is uitleg gegeven van de uitgevoerde berekeningen en is toegelicht welke vuistregels zijn gehanteerd. Een toelichting op het resultaat is opgenomen in hoofdstuk 3.

Het uiteindelijke resultaat van de berekening van de vierkante meters kantoren per perceel is opgenomen in een Excel-tabel, zie bijlage 1. Hierin is per perceel opgenomen de berekende capaciteit die planologisch maximaal mogelijk is.

Per kantorenlocatie is een document gemaakt waarin per perceel de berekening is toegelicht die aan de uitkomst ten grondslag ligt: zie bijlage 2. Perceelspecifieke randvoorwaarden zijn hierin opgenomen, zoals de ter plaatse geldende bestemming en bouwhoogte.

Tabel 1: onderzochte kantoorlocaties in de provincie Utrecht

gemeente	kantorenlocaties
Amersfoort	: Hooglanderveen / Laak 3 Podium Stationsgebied
Bunschoten	: Haarbrug Zuid
De Ronde Venen	: Bedrijventerrein Mijdrecht Marickenland
Houten	: Centrum Hofstad IVb Loerik VI / De Koppeling
Leusden	: Buitenplaats / De Plantage Princenhof
Nieuwegein	: Binnenstad Merwestein Rijnhuizen
Stichtse Vecht	: Planetenbaan & Het Kwadrant
Utrecht	: Leidsche Rijn – Centrum en omgeving (Noord, Kern en Zuid, Hogeweide, Oost) Leidsche Rijn – Papendorp Strijkviertel / Rijnvliet
Veenendaal	: De Batterijen Faktorijs / De Vendel
Woerden	: Snellerpoort
Zeist	: Huis ter Heide

1.3 Wijzigingen sinds voorontwerp inpassingsplan

Sinds de terinzagelegging van het voorontwerp inpassingsplan hebben zich wijzigingen voorgedaan in de planologische situatie voor verschillende locaties van het inpassingsplan. Er zijn nieuwe bestemmingsplannen in voorbereiding of vastgesteld. In de bestemmingsplananalyse is de actuele situatie benoemd. Hieronder is eerst een tabel opgenomen met de planologische wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp. Vervolgens is een tabel opgenomen met daarin de plancapaciteit ten tijde van het voorontwerp en het ontwerp (met rood is aangeduid waar sprake is van een verandering in plancapaciteit). De berekende plancapaciteit is sinds het voorontwerp inpassingsplan afgenomen met 722.905 m² bvo, met name doordat gemeenten nieuwe bestemmingsplannen hebben vastgesteld die een reductie hebben teweeg gebracht.

De locaties Nieuwegein Binnenstad, Merwestein en Rijnhuizen en de locatie Utrecht Leidsche Rijn Centrum en omgeving waren in het voorontwerp inpassingsplan opgenomen, maar maken geen onderdeel meer uit van het ontwerp inpassingsplan. In tabellen 1, 2 en 3 zijn deze twee locaties nog wel vermeld om het verschil met het voorontwerp inpassingsplan te tonen, maar in de rest van de bestemmingsplananalyse komen ze niet meer voor.

Tabel 2: planologische wijzigingen per locatie

kantorenlocaties	Wijzigingen
Amersfoort Hooglanderveen / Laak 3	Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst vastgesteld op 06-09-2016 Gymzaal/turnhal gerealiseerd

	Kerk in aanbouw
Amersfoort Podium	Omgevingsvergunning verleend voor pand met industriefunctie, (ondergeschikte) kantoorfunctie, bijeenkomstfunctie en overige functies (19 december 2017). Bouw gestart (juli 2018). Het betreft geen zelfstandig kantoor.
Amersfoort Stationsgebied	-
Bunschoten Haarbrug Zuid	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuid vastgesteld (09-03-2017), en in werking. Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 1 (1 april 2017), Gebouw is in aanbouw (2 augustus 2017). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 3 (februari 2018), Gebouw is in aanbouw (8 februari 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 17 (14 februari 2018), Gebouw is in aanbouw (juli 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 19 (mei 2017), Gebouw is in aanbouw (8 februari 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 21 (april 2018), Gebouw is in aanbouw (juli 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 23 (januari 2018), Gebouw is in aanbouw (juli 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 37 (januari 2018), Gebouw is in aanbouw (juli 2018). Omgevingsvergunning verleend voor kantoorunits op Amersfoortseweg 30 (juli 2018)
De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht	-
De Ronde Venen Marickenland	-
Houten Centrum	Beheersverordening Centrum vastgesteld op 20-09-2016, één perceel vervalt
Houten Hofstad IVb	Kantoorruimte gerealiseerd binnen bestaande bebouwing, waardoor de nog te realiseren plancapaciteit op Hofstad IVb afneemt.
Houten Loerik VI / De Koppeling	Bestemmingsplan De Schouw vastgesteld op 06-07-2017, in werking en onherroepelijk Omgevingsvergunning Hoek De Bouw-Hoge Schaft (kenmerk B120080026) is ingetrokken Woonwerkunits in aanbouw op een deel van perceel 603 Tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor woningen op perceel 603 (in aanbouw)
Leusden Buitenplaats / De Plantage	Bestemmingsplan De Buitenplaats vastgesteld op 15 juni 2017, in werking en onherroepelijk Omgevingsvergunning verleend voor twee zelfstandige kantoren van 2.026 m2 bvo op percelen 1516 en 1517 (gerealiseerd) Omgevingsvergunning verleend voor vijf zelfstandige kantoren van 4.552 m2 bvo op percelen 1515 en 1518.
Leusden Princenhof	Bestemmingsplan Larikslaan vastgesteld op 15 juni 2017 en in werking
Nieuwegein Binnenstad	Beheersverordening Binnenstad vastgesteld op 02-02-2017. Omgevingsvergunning Tinnegieterstede Palmtoren is ingetrokken Bestemmingsplan Kantoorreductie Binnenstad (vastgesteld 31 mei 2018, in werking en onherroepelijk) Door inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is de plancapaciteit op deze kantoorlocatie gereduceerd tot 21.000 m2 bvo. Bestemmingsplan HN-Locatie (vastgesteld 28 juni 2018)
Nieuwegein Merwestein	Bouw appartementen is gestart, capaciteit op locatie Merwestein vervalt

Nieuwegein Rijnhuizen	Bestemmingsplan Kantoorreductie Rijnhuizen (vastgesteld 31 mei 2018, in werking en onherroepelijk) Door inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is de plancapaciteit op deze kantoorlocatie komen te vervallen.
Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant	Bestemmingsplan Haagstede vastgesteld op 04-07-2017, onherroepelijk en in werking
Utrecht Leidsche Rijn – Centrum en omgeving (Noord, Kern en Zuid, Hogeweide, Oost)	Wijzigingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord, 1 ^e wijziging vastgesteld op 13-12-2016, in werking en onherroepelijk Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost vastgesteld op 03-11-2016, in werking en onherroepelijk Bestemmingsplan Leeuwestein vastgesteld op 09-03-2017, in werking en onherroepelijk Leidsche Rijn Centrum Noord: 2 appartementengebouwen in aanbouw op perceel 103 Hoge Weide: woningen gerealiseerd binnen percelen 120 en 121 Doordat bovenstaande bestemmingsplannen in werking zijn, is de capaciteit aan zelfstandige kantoren op de locatie Utrecht Leidsche Rijn Centrum en omgeving lager dan de behoefte zoals is berekend in het Kantorenmarktonderzoek 2015. Hierdoor is geen reductie meer nodig en vervalt de locatie.
Utrecht Leidsche Rijn – Papendorp	-
Utrecht Strijkviertel / Rijnvliet	Bestemmingsplan Rijnvliet vastgesteld op 03-11-2016, in werking
Veenendaal De Batterijen	Revisie vergunning Citadel 20 t/m 64 verleend op 13-04-2017, kenmerk OV2016600 Vergunning Citadel 70 t/m 84 verleend op 21 juni 2017, kenmerk OV 2016601
Veenendaal Faktorijsgebouwen / De Vendel	Bedrijfsgebouwen op perceel 1802 gerealiseerd Zelfstandige kantoren gerealiseerd en in aanbouw op percelen 1802 (3.090 m ² bvo) en 1811 (1.050 m ² bvo)
Woerden Snellerpoort	-
Zeist Huis ter Heide	-

Tabel 3: wijzigingen in plancapaciteit tussen de fase van voorontwerp en ontwerp inpassingsplan per locatie

kantorenlocaties	Plancapaciteit					
	Voorontwerp		Ontwerp 2018		verschil	
	direct	indirect	direct	indirect	direct	indirect
Amersfoort Hooglanderveen / Laak 3	0	15.000	0	0	0	-15.000
Amersfoort Podium	113.620	0	113.620	0	0	0
Amersfoort Stationsgebied	185.390	0	185.390	0	0	0
Bunschoten Haarbrug Zuid	0	63.589	0	42.760	0	-20.8290
De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht	0	335.322	0	335.322	0	0
De Ronde Venen Marickeland	15.000	0	15.000	0	0	0
Houten Centrum	0	8.526	0	6.070	0	-2.456
Houten Hofstad IVb	0	42.771	0	42.536	0	-235
Houten Loerik VI / De Koppeling	41.405	32.181	25.323	32.181	-16.082	0
Leusden Buitenplaats / De Plantage	15.997	2.202	4.350	2.202	-11.647	0
Leusden Princenhof	12.720	17.229	0	17.229	-12.720	0
Nieuwegein Binnenstad	125.131	0	21.000	0	-104.131	0
Nieuwegein Merwestein	7.037	0	0	0	-7.037	0
Nieuwegein Rijnhuizen	58.826	0	0	0	-58.826	0
Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant	33.196	0	8.196	0	-25.000	0
Utrecht Leidsche Rijn – Centrum en omgeving (Noord, Kern en Zuid, Hogeveide, Oost)	115.777	382.000	97.777	6.450	-18.000	-375.550
Utrecht Leidsche Rijn – Papendorp	392.134	0	392.134	0	0	0
Utrecht Strijkviertel / Rijnvliet	0	2.202.548	0	1.929.450	0	-273.098
Veenendaal De Batterijen	160.746	0	160.746	0	0	0
Veenendaal Faktorij / De Vendel	0	26.514	0	5.616	0	-20.898
Woerden Snellerpoort	72.204	0	72.204	0	0	0
Zeist Huis ter Heide	0	28.816	0	28.816	0	0
Totalen	1.349.183	3.156.698	1.095.740	2.448.632	-253.443	-895.527

2 **Uitgangspunten voor het onderzoek**

2.1 **Onderzoeksgebied**

In tabel 1 is aangegeven voor welke kantoorlocaties de berekeningen van de maximale plancapaciteit zijn uitgevoerd. Deze kantoorlocaties zijn gekozen omdat hier sprake is van onbenutte plancapaciteit (gedefinieerd als schraplocatie in het onderzoek naar de kantorenmarkt). Vervolgens is gekeken of rond de destijds als 'schraplocatie' aangeduide kantoorlocaties bestemmingsplannen zijn waarin kantoren zijn toegestaan.

Het onderzoek naar de plancapaciteit is gericht op locaties met zelfstandige kantoorruimte. Aanvullend zijn op enkele kantoorlocaties percelen met een bedrijfsbestemming meegenomen in de berekening (bijv. percelen op Papendorp en De Wetering). De reden is dat op deze percelen binnen de bedrijfsbestemming soms tot wel 70% bijbehorende kantoorruimte is toegestaan. Het gaat dan om een kantoor behorend bij een bedrijf en niet om een zelfstandig kantoor, maar de relatieve omvang is dusdanig groot dat het wenselijk is om de plancapaciteit wel in beeld te brengen.

Het doel van de berekeningen is om de huidige bestemmingsplan­capaciteit in beeld te brengen. Zodoende is uitgegaan van alle directe mogelijkheden uit een bestemmingsplan (of beheersverordening). Mogelijkheden in een bestemmingsplan om af te wijken van maatvoeringen zijn hierin niet meegenomen, aangezien dit van ondergeschikte aard is en pas benut kan worden na een procedure.

Wel zijn er percelen berekend waar een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid op ligt. De bestemming met kantoren is dan nog niet rechtstreeks te benutten, maar pas na het vaststellen van een uitwerkingsplan of wijzigingsplan. Deze indirecte plan­capaciteit is niet meer van ondergeschikte aard en zodoende nuttig voor het maken van beslissingen over het aanpassen van plan­capaciteit van kantoorlocaties, bijvoorbeeld of een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid moet worden aangepast. Daarom zijn er percelen berekend waar geen directe bouw­titel voor geldt, maar is in de berekeningen per perceel aangegeven wat de indirecte bouw­mogelijkheden zijn.

Voor sommige locaties is in het bestemmingsplan het totaal toegestane aantal bvo kantoren gemaximeerd in de planregels. Voor deze locaties is in de berekening tevens rekening gehouden met de reeds gerealiseerde m2 kantoren in de bestaande gebouwen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gegevens uit de BAGviewer van het Kadaster.

De bovenstaande voorwaarden hebben geresulteerd in het in tabel 2 opgenomen overzicht van percelen die zijn onderzocht. In de tabel is per kantoorlocatie aan de hand van de geldende bestemmingsplannen een indeling gemaakt in een nummering van de percelen. Deze perceelsnummers zijn terug te vinden in de overzichtstabel (bijlage 1) en de analyse per kantoorlocatie (bijlage 2).

Tabel 4: toegepaste perceelsnummering

gemeente	kantorenlocatie	bestemmingsplan(nen)	perceelsnrs.
Amersfoort	Hooglanderveen / Laak 3	Hooglanderveen en Vathorst	1700 t/m 1702
	Podium	Vathorst, uitwerkingsplan kantorenlocatie 2006	1200 t/m 1203
	Stationsgebied	CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium	1600 t/m 1605 1609 t/m 1611
		Eemplein	1606
Bedrijventerrein e.o. en snelwegen		1607	
Bunschoten	Haarbrug Zuid	Bedrijventerreinen Zuid	2201 t/m 2208
De Ronde Venen	Marickenland	Marickenland	3000
	Bedrijventerrein Mijdrecht	Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen	3002, 3003, 3005, 3006
Houten	Centrum	Centrum	712, 713
	Hofstad IVb	Globaal bestemmingsplan Houten Vindex	701
	Loerik VI / De Koppeling	Koppeling-De Schaft	601 t/m 603, 607 t/m 608
		Loerik VI-Albers Pistoriusweg	604
		Loerik VI-Het Spoor	605
Leusden	Buitenplaats / De Plantage	't Spiegel 2010	1514 t/m 1520, 1532, 1534
		Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen	1505
	Princenhof	Leusden West	1523
	Nieuwegein	Binnenstad	Beheersverordening Binnenstad
Rijnhuizen		Plettenburg-De Wiers 2009	404, 406, 408
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Het Kwadrant	Maarssebroek werkgebied	1404
Utrecht	Leidsche Rijn – Papendorp	Papendorp	1303, 1307 t/m 1309, 1311, 1313, 1319, 1320,
	Strijkviertel / Rijnvliet	Strijkviertel	2000 t/m 2004

Veenendaal	De Batterijen	De Batterijen	1801, 1803, 1804
	Faktorij / De Vendel	Het Noorderwerk	1802, 1811, 1813
Woerden	Snellerpoort	Woerden 2013 (beheersverordening)	805, 806
		Snellerpoort	807
Zeist	Huis ter Heide	Oud Zandbergen	2501

2.2 Uitgangspunten berekening

De berekening van de maximale invulling van een perceel wordt bepaald door verschillende variabelen. Het begint bij de omvang van het te berekenen perceel. Vervolgens zijn de bestemmingsbepalingen zoals het bouwvlak, het bebouwingspercentage en de maximale goot- en/of bouwhoogte van belang. Ook kan het zijn dat in de regels is bepaald dat niet het gehele bestemmingsvlak is te benutten voor kantoorfuncties. Dit kan zijn door middel van een functieaanduiding op de verbeelding (plankaart) of een percentage of oppervlakte in de regels.

De volgende variabelen zijn geïdentificeerd (niet alle variabelen zijn altijd bij elk perceel van toepassing):

- Perceelbegrenzing (vooraf bepaald)
- Bestemmingsvlak
- Bouwvlak
- Maatvoeringsaanduidingen (bijv. bouwhoogte, hellingshoek, bebouwingspercentage)
- Functieaanduidingen (bijv. 'kantoor')
- Gemiddelde verdiepingshoogte van een kantoor
- Definitie van bruto vloer oppervlakte (bvo)

Start met de perceelbegrenzing

De perceelbegrenzing is vooraf bepaald door de provincie Utrecht zelf. De begrenzingen zijn opgenomen op kaarten van de bestemmingsplannen van de verschillende kantorenlocaties (zie afbeelding 1). De perceelbegrenzingen zijn de input waar de berekening mee start.

Berekenen grondoppervlakte

De volgende stap is het definiëren van de oppervlakte binnen het perceel waar gebouwd mag worden. Dit kan het bestemmingsvlak zijn of een bouwvlak binnen het bestemmingsvlak. Vervolgens kan er een maximaal bebouwingspercentage gelden (bijv. 60%). Ook kan een perceel bestaan uit delen met verschillende bouwmogelijkheden (bijv. verschillen in maximale bouwhoogte). Of er gelden voor delen van het perceel andere functiemogelijkheden. Elk los te specificeren deel van een perceel wordt van te voren gedefinieerd.



afbeelding 1: voorbeeld perceelindeling



afbeelding 2: voorbeeld berekende grondoppervlaktes per perceel

De afbeeldingen uit het getoonde voorbeeld, laten zien dat de grondoppervlaktes zijn uitgerekend voor de percelen 600 t/m 603. Percelen 601, 602 en 603 bestaan elk uit twee verschillende delen. Perceel 600 bestaat uit zeven verschillende delen (in dit voorbeeld ging het om verschillen in de maximaal toegestane bouwhoogte).

Functie aanduidingen

Zoals hierboven is aangegeven kan het zijn dat de mogelijkheid voor het realiseren van kantoorruimte nader is geregeld met een functieaanduiding. Dit is dan opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de geldende bestemming. Het komt ook voor dat binnen een perceel op bepaalde delen expliciet geen kantoorruimte mag worden gerealiseerd. Als in de bestemming verplicht is gesteld dat op de begane grond geen kantoorfunctie mag (bijvoorbeeld 'uitsluitend detailhandel'), dan is dit deel buiten het totaal van het perceel gelaten. Wanneer in de regels is aangegeven dat op de begane grond 'tevens' detailhandel is toegestaan, dan kan de begane grond ook worden gebruikt als kantoor en telt de oppervlakte wel mee.



afbeelding 3: voorbeeld met deels winkels en deels kantoren op begane grond

Van grondoppervlakte naar bruto vloer oppervlakte (bvo)

De randvoorwaarden van het bestemmingsplan leveren de te gebruiken oppervlakte op en de maximale bouwhoogte. De maximale bouwhoogte en de verdiepingshoogte vormen samen de input om te bepalen hoeveel bouwlagen te realiseren zijn. De bouwhoogte (en soms goothoogte) zijn opgenomen in het bestemmingsplan (ofwel in de regels ofwel op de verbeelding).

Uitgangspunt voor de gemiddelde verdiepingshoogte

In het Bouwbesluit 2012 (juli 2014) is de minimale hoogte tussen vloer en plafond geregeld. In artikel 4.3 zijn de afmetingen van verblijfsgebied en verblijfsruimten opgenomen. De minimale hoogte is geregeld in lid 6. Kantoren dienen minimaal 2,6m ruimte te hebben tussen vloer en plafond. Aangezien dit de hoogte is tot het (systeem)plafond, komt er nog ruimte bij voor de leidingen en installaties die boven het systeemplafond zitten (zoals airconditioning) en de dikte van de verdiepingsvloer. Gemiddeld komt er daarom 80-90 cm bij. Dit levert een totale hoogte op van 3,5m per bouwlaag.

Art. 4.3 Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte (nieuwbouw) 

Lid 6. (Kantoorfunctie) 

	eis	eenheid
Kantoorfunctie	2,6	m

Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben ten minste de in tabel 4.1 aangegeven hoogte boven de vloer.

§ 4.1.2 Bestaande bouw (bestaande bouw)

Art. 4.7 Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte (bestaande bouw) 

Lid 1. (Kantoorfunctie)

Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben boven de vloer een hoogte van ten minste 2,1 m.

afbeelding 4: artikel 4.3 en artikel 4.7 uit het Bouwbesluit 2012 (www.onlinebouwbesluit.nl)

De verdiepingshoogte is een gemiddelde. In de werkelijke situatie kan worden gekozen voor een andere verdiepingshoogte, bijvoorbeeld een hogere hoogte voor meer allure op de begane grond.

Het Bouwbesluit is in 2003 grondig herzien. Een van de wijzigingen destijds is de minimale hoogte tussen vloer en plafond. Voorheen was de minimale hoogte namelijk een halve meter lager, te weten 2,1 m. Bij kantoorgebouwen van voor die tijd kan het zijn dat een lagere verdiepingshoogte is toegepast. Aangezien de berekeningen gericht zijn op het in beeld brengen van de huidige bestemmingsplancapaciteit, en een bouwplan nu moet voldoen aan het huidige bouwbesluit, is dit niet van betekenis geweest voor de berekeningen. Bij sommige percelen is te zien dat het bestaande kantoorgebouw op een vergelijkbaar perceel meer bouwlagen heeft dan waar in de berekening van is uitgegaan.

Bouwkundige uitgangspunten van belang voor het bepalen van het aantal bouwlagen:

- De gemiddelde verdiepingshoogte van een bouwlaag kantoorruimte = 3,5 meter
- Het totaal van het aantal hele verdiepingen valt binnen de maximaal gestelde bouwhoogte, uitgezonderd eventuele ondergeschikte dakopbouwen t.b.v. de gebouwinstallaties, zoals liften.

Het begrip bvo

Voor het begrip bruto vloer oppervlakte (bvo) is aangesloten bij de definitie uit de NEN2580¹. In het meten van de bvo voor een kantoorgebouw wordt geen onderscheid gemaakt in specifieke functies in het kantoorgebouw (kantoren, labruimte, vides, parkeerruimte, etc.).

Er wordt wel onderscheidt gemaakt tussen:

- BVO van een gebouw: alle tot het gebouw behorende binnenruimten.
- BVO van de overdekte gebouwgebonden buitenruimten: alle tot het gebouw behorende overdekte buitenruimten, zoals loggia's, overkluizingen en inbandige parkeervoorzieningen zonder uitwendige bouwkundige scheidingsconstructie.
- BVO van de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten: alle tot het gebouw behorende niet-overdekte buitenruimten, zoals balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en parkeerdaken.

Overdekte gebouwgebonden buitenruimte betreft bijvoorbeeld de ruimte direct onder een gebouw dat op palen staat (zie afbeelding 5). Dit nadere onderscheid uit de NEN2580 is voor het

¹ 'NEN2580 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', mei 2007.

in beeld brengen van de maximale plancapaciteit niet van invloed op de berekeningen. Het uitgangspunt van de berekening is namelijk om in beeld te brengen wat de maximale plancapaciteit bedraagt op basis van de bestemmingsregels. Hoe bijvoorbeeld het parkeren wordt opgelost en ook de omvang van het parkeren is nu niet te bepalen (afhankelijk van de geldende parkeernorm, keuze in gebouwde voorziening of maaiveld). Dit betekent dat de uitkomsten van de berekeningen een maximale situatie laten zien en dat een werkelijke invulling lager zal uitvallen dan de plancapaciteit. Behalve een 'maximale plancapaciteit' bvo zal er dus ook een 'realistische invulling' bvo zijn.

Begrip uit NEN2580:

De bvo van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.



afbeelding 5: voorbeeld parkeren op maaiveld deels onder en deels naast het gebouw

3 Toelichting op de berekening

3.1 Tabel met resultaat

In bijlage 1 is alle verzamelde informatie per perceel opgenomen. In de kolommen A t/m S is algemene informatie opgenomen. De gemeentenaam staat in kolom B, de naam van de kantoorlocatie staat in kolom C. Gegevens over het bestemmingsplan staan in kolom H t/m S. In kolom M is het perceelsnummer opgenomen dat correspondeert met het analysedocument per locatie. De resultaten van de uitgevoerde berekeningen zijn opgenomen in de kolommen J t/m U. Hieronder is een uitleg gegeven op deze laatste kolommen Y t/m AK.

A	B	C	H	M	O	Q	R	S	Y	Z	AA		AC	AD	AE			AG	AI	AJ	AK
											Bouwtitel (aantal m2 bvo)	Gerealiseerd			m2 bvo niet gerealiseerde percelen	Bvo gerealiseerd (obv BAG)	m2 GO per perceel				
Gemeente	Kantoorlocatie	Bestemmingsplan naam	perceel ID	Bestemming	Directe / indirecte bouwtitel	Soort indirecte bouwtitel	Specifieke aanduidingen	Maximum plan-capaciteit	m2 per perceel	m2 bvo plangebied	ja	nee	m2 bvo niet gerealiseerde percelen	m2 GO per perceel	m2 bvo per perceel	m2 bvo plangebied	Resterende bvo directe plancapaciteit zelfstandige kantoorruimte (bij niet gerealiseerde percelen)	Resterende bvo niet-directe plancapaciteit zelfstandige kantoorruimte (wijziging, uitwerking, afwijking)	totaal per gebied		
STICHTSE VECHT																					
Planetenbaan & Het Kwadrant																					
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1400	Kantoren	Direct			3.048	3.048		Ja										
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1401	Kantoren	Direct			5.276	5.276		Ja										
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1402	Kantoren	Direct			1.935	1.935		Ja										
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1403	Kantoren	Direct			8.496	8.496		Ja										
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1404	Kantoren	Direct			-	-												
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1404a	Kantoren	Direct			8.196	8.196			Nee	8.196				8.196				
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1404b	Kantoren	Direct			51.036	51.036		Ja										
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1404b	Kantoren	Direct			9.492	9.492		Ja										
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1405	Kantoren	Direct			24.000	24.000		Ja										
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1405	Kantoren	Direct			2.235	2.235		Ja										
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1406	Kantoren + bedrijven	Direct			25.000										25.000			
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1406a	Kantoren + bedrijven	Direct			-	74.630			Nee	74.630								
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1406b	Kantoren + bedrijven	Direct			-	13.587			Nee	13.587								
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1406c	Kantoren + bedrijven	Direct			-	12.092			Nee	12.092								
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssebroek Werkgeb	1406c	Kantoren + bedrijven	Direct			-	6.874		Ja					914	bedrijfsfun	1.016			
																914		1.016		33.196	

afbeelding 6: voorbeelduitsnede Excel tabel


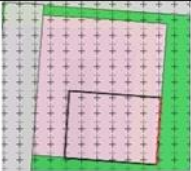
De uitgangspunten genoemd in hoofdstuk 2 zijn gebruikt om per perceel te berekenen wat het maximaal mogelijke is binnen de regels van het bestemmingsplan. De tabel laat in kolom K zien wat het resultaat is van deze berekening per perceel (bouwtitel m2 per perceel). Hoe het getal tot stand is gekomen, is gespecificeerd per perceel te vinden in de bijbehorende documenten "bvo perceel [kantoorlocatie].docx". In afbeelding 7 is een voorbeeld te zien van hoe deze documenten zijn opgebouwd.

Elk document begint met de naam van het bestemmingsplan en een overzichtskaart van de percelen gelegen binnen het bestemmingsplangebied. Hierna volgen de percelen. In de linkerkolom is telkens het perceelnummer genoemd. In de middelste kolom staat de informatie die nodig is voor de berekening. Dit bestaat uit de planregels die relevant zijn, een uitsnede van het bestemmingsplan en wanneer aanwezig fotomateriaal (via google streetview verkregen). De berekening is in de rechterkolom opgenomen. Bij een opdeling in meerdere delen, is het totaal m2 bvo van het perceel genoemd bij het hoofdperceel, de berekeningen van de onderliggende delen is bij elk specifieke deel opgenomen.

Het gebruikte voorbeeld betreft perceel 1514 in Leusden. Dit perceel is opgedeeld in twee delen: 1514a en 1514b. Het bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden, beperkt zich tot het deel 1514b. De berekening laat zien dat er alleen daar bouw mogelijkheden zijn (870 m2 bvo). De uitkomst van de berekening is opgenomen in kolom K. Aangezien in de bestemmingsregels geen grenzen zijn gesteld aan het bvo kantoorruimte, is de berekende mogelijkheid (kolom K) op het

perceel tevens de maximale plancapaciteit op het perceel. In de tabel is dit terug te lezen in kolom J (zie afbeelding 8). Mocht in de regels wel een maximale plancapaciteit aan kantoorruimte zijn opgenomen, zal kolom J afwijken van het berekende bvo in kolom K.

naam bestemmingsplan

Leusden 't Spieghel 2010' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
1514		
1514a	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 	<p><i>Bij recht:</i> 1514a = 0 1514b = 870 + = 870 m²</p>
1514b	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bouwvlak ▪ Maximum bouwhoogte: 11,7 m. ▪ Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken ▪ Gevellijn (tenminste 1/3^e van de gevel uitvoeren in transparant glas) ▪ Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kant tot maximaal 10%) ▪ Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen metten hoogste 10 % worden vergroot, m. d. v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven) 	<p><i>Bij recht:</i> 11,7/3,5 = 3 (afgerond) 290 x 3 = 870 m²</p>

Totaal van het perceel (bij meerdere delen)

Legenda

1.000 = uitkomst (sub)perceelberekening (kolom Y)

1.000 = uitkomst en niet-gerealiseerd (kolom AO)

1.000 = uitkomst niet-gerealiseerd en direct plancapaciteit (kolom AI)

1.000 = uitkomst niet-gerealiseerd en niet-direct plancapaciteit (kolom AJ)

Berekening en resultaat

afbeelding 7: opbouw van de documenten met de perceelsberekeningen

M	O	Q	R	S	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AI		AJ	AK
														Resterende bvo directe plancapaciteit zelfstandige kantoorruimte (bij niet gerealiseerde percelen)	resterende bvo niet-directe plancapaciteit zelfstandige kantoorruimte (wijziging, uitwerking, afwijking)		
perceel ID	Bestemming	Directe / indirecte bouwtitel	Soort indirecte bouwtitel	Specifieke aanduidingen	Maximum plancapaciteit	Bouwtitel (aantal m2 bvo)		Gerealiseerd		m2 bvo niet gerealiseerde percelen	Bvo gerealiseerd (obv BAG)			Resterende bvo directe plancapaciteit zelfstandige kantoorruimte (bij niet gerealiseerde percelen)	resterende bvo niet-directe plancapaciteit zelfstandige kantoorruimte (wijziging, uitwerking, afwijking)	totaal per gebied	
						m2 per perceel	m2 bvo plangebied	ja	nee		m2 GO per perceel	m2 bvo per perceel	m2 bvo plangebied				
1514					44.015	44.015				Nee	44.015				44.015		
1514a					12.720	12.720				Nee	12.720				12.720		
1502a1	Bedrijven	Direct			2.014	2.014		Ja									
1502g	Bedrijven	Direct			1.343	1.343		Ja									
1503	Bedrijven	Direct			1.024	1.024		Ja									
1503a	Maatschappelijke voorzi	Direct			584	594		Ja									
1503b	Maatschappelijke voorzi	Direct			1.748	1.748		Ja									
1503c	Maatschappelijke voorzi	Direct			1.321	1.321		Ja									
1503d	Maatschappelijke voorzi	Direct			885	885		Ja									
1503e	Maatschappelijke voorzi	Direct			758	758		Ja									
1503f	Maatschappelijke voorzi	Direct			1.750	1.750		Ja									
1503g	Maatschappelijke voorzi	Direct			773	773		Ja									
1503h	Maatschappelijke voorzi	Direct			71	671		Ja									
1503i	Maatschappelijke voorzi	Direct			386	286		Ja									
1503j	Maatschappelijke voorzi	Direct			4.006	4.606		Ja									
1503k	Maatschappelijke voorzi	Direct			1.126	1.326		Ja									
1503l	Maatschappelijke voorzi	Direct			1.32	1.032		Ja									
1503m	Maatschappelijke voorzi	Direct			1.125	1.125		Ja									
1503n	Maatschappelijke voorzi	Direct			84	884		Ja									
1503o	Maatschappelijke voorzi	Direct			10.662	10.662		Ja									
1503p	Maatschappelijke voorzi	Direct			4.581	4.581		Nee		4.581					4.581		
1503q	Maatschappelijke voorzi	Direct			1.762	1.762		Ja									
1503r	Maatschappelijke voorzi	Direct			6.450	6.717		Ja									
1503s	Maatschappelijke voorzi	Direct			25.031	25.031		Ja									
1503t	Maatschappelijke voorzi	Direct			22.714	22.714			nee	22.714					22.714		

afbeelding 8: voorbeelduitsnede van de resultaten van de berekening (1)

realiseren op de delen 1406 a t/m c. In kolom AI is de resterende plancapaciteit opgenomen en is met blauw aangegeven op welke delen van het perceel dit te realiseren is.

3.2 Bijzondere kavels

In het voorbeeld getoond in afbeelding 9 is voor perceel 1406 een geeloranje arcering opgenomen in kolom AL. Met deze arcering is aangegeven dat het een bijzonder perceel is en er opmerkingen zijn om mee rekening te houden. Bijvoorbeeld dat sprake is van een perceel waarbij de berekende maximale bouwmogelijkheid naar verwachting niet realistisch is. Dit kan komen doordat het gaat om een ruim perceel waar een hoog bebouwingspercentage geldt (bijv. 80-100%). Wat dan ontstaat is een berekening die uitgaat van één groot massief gebouw en dus in dit geval theoretisch is. Er zijn fysieke grenzen aan de omvang van een kantoorgebouw. Dit heeft met name te maken met lichtintreding. Des te breder een kantoorgebouw, des te minder licht in het midden van het gebouw komt.

Bijlage 1

Overzichtstabel

Bijlage 2

Analyse plancapaciteit per kantoorlocatie

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Amersfoort Hooglanderveen/ Laak 3**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht****Conclusie kantorenlocatie Amersfoort Hooglanderveen/ Laak 3**

Ter plaatse van kantorenlocatie Amersfoort Hooglanderveen/ Laak 3 geldt het uitwerkingsplan De Laak 3 Vathorst en het moederplan 'Hooglanderveen en Vathorst'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht. Eerst is het moederplan beschreven, daarna het uitwerkingsplan.

De plancapaciteit in het moederplan 'Hooglanderveen en Vathorst' bedraagt op deze kantoorlocatie 15.000 m² bvo. Dit mag worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Gemengd - uit te werken'. In het uitwerkingsplan 'Laak 3 Vathorst' zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan. Dit betekent dat op deze locatie geen directe plancapaciteit aanwezig is. De indirecte plancapaciteit uit het moederplan blijft nog wel aanwezig.

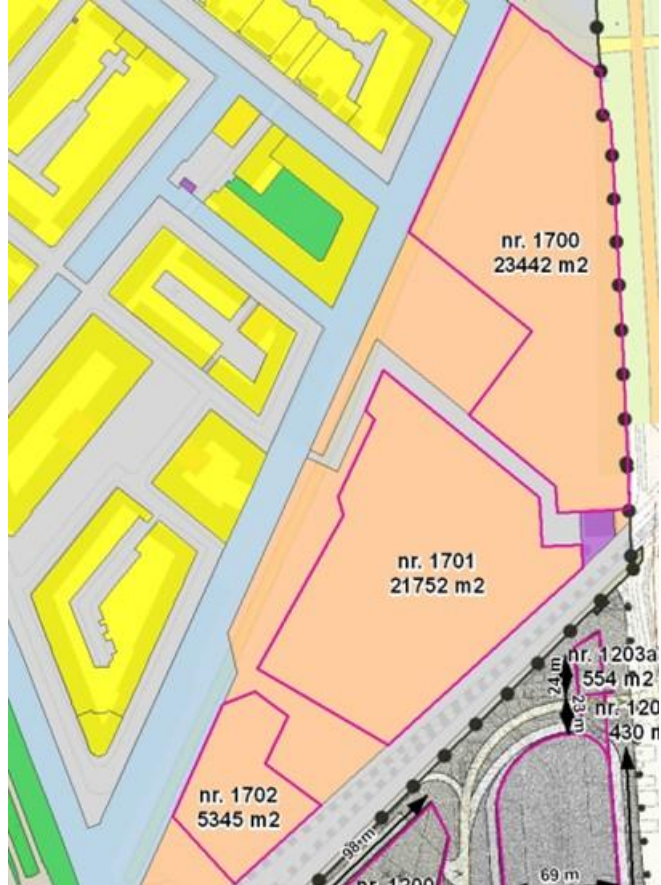
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Bestemmingsplan Veegplan B (vastgesteld 26-09-2017, [link](#))

De gemeente Amersfoort heeft het nieuwe bestemmingsplan Veegplan B vastgesteld voor de hele gemeente. In dit bestemmingsplan zijn omissies in bestaande bestemmingsplannen hersteld en een eenduidige regeling voor de hele gemeente opgenomen voor archeologie en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit.

Amersfoort 'Laak 3'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
------------------------	-------------	-----------------

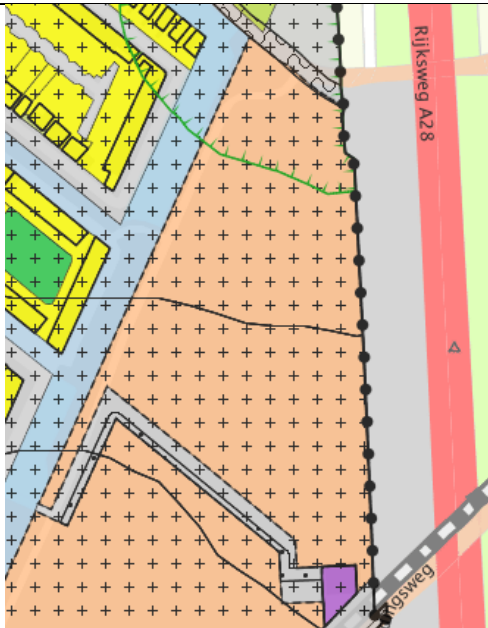
Moederplan 'Hooglanderveen en Vathorst' (http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planid=NL.IMRO.0307.BP00066-0301)



Voor kantoren geldt binnen het totale bestemmingsplangebied een maximum bvo van **15.000 m² bvo indirect**

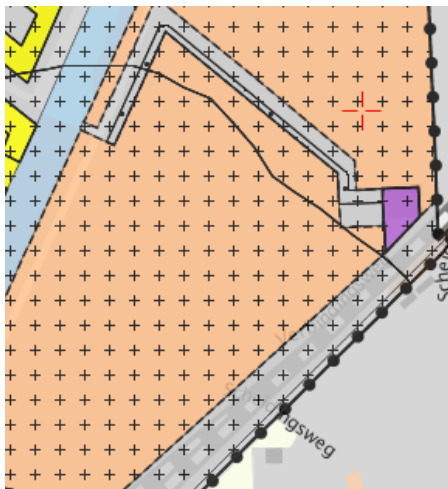
Er zijn geen zelfstandige kantoren gerealiseerd in het gebied. De maximale capaciteit resteert zodoende. Hieronder is de theoretische capaciteit per perceel berekend.

1700		<p>1700</p> <p>30/3,5 = 8 lagen (afgerond)</p> <p>23442 x 8 = 187.536 m² (indirect)</p>
------	--	--



- Bestemming 'Gemengd uit te werken' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – stationslocatie', onder meer bestemd voor kantoren
- Maximum bouwhoogte: 30 m.
- Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. gestelde maten en percentages

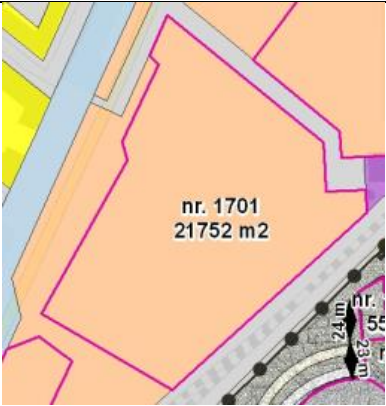

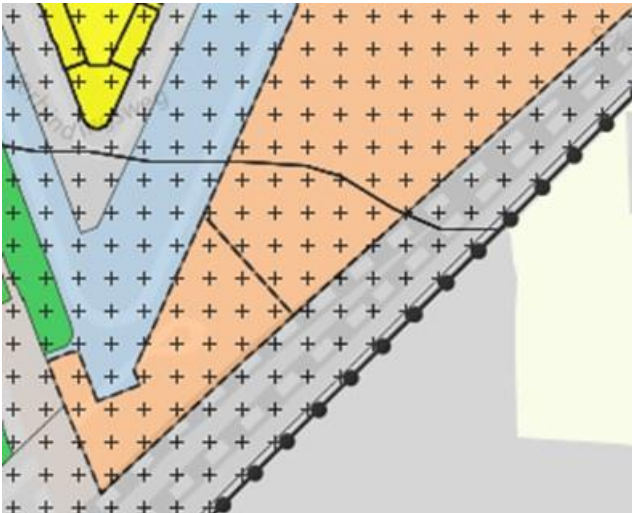
1701



1701

30/3,5 = 8 lagen (afgerond)

18952 x 8 = **151.616 m2**
(indirect)

	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming 'Gemengd uit te werken' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – stationslocatie', onder meer bestemd voor kantoren • Maximum bouwhoogte: 30 m. • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. gestelde maten en percentages <p>Binnen perceel 1701 is een gymzaal gerealiseerd. Het bebouwde oppervlakte is ca. 2.800 m2. Hiermee resteert er nog 18.952 m2 te bebouwen perceelsoppervlakte.</p>	
<p>1702</p>	 	<p>1702</p> <p>30/3,5 = 8 lagen (afgerond)</p> <p>2695x 8 = <u>21.560 m²</u> (indirect)</p>



- Bestemming 'Gemengd uit te werken' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – stationslocatie', onder meer bestemd voor kantoren
- Maximum bouwhoogte: 30 m.
- Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. gestelde maten en percentages

Binnen perceel 1702 is een kerkgebouw in aanbouw. Het bebouwd oppervlakte is ca. 2.650 m². Hiermee resteert er nog 2.695 m² te bebouwen perceelsoppervlakte.

Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:

0 m²

Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:

15.000 m²

Amersfoort 'Laak 3'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
<p>Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst (vastgesteld)</p> <p>De gemeente Amersfoort heeft het nieuwe Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst op 6 september 2016 vastgesteld. Dit plan is op 27 oktober in werking getreden. In het uitwerkingsplan zijn geen zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt. De plancapaciteit op de locatie bedraagt 0 m2.</p> <p>Echter, zolang nog geen sprake is van realisatie, kan een vastgesteld uitwerkingsplan worden vervangen door een ander uitwerkingsplan. Pas wanneer de realisatie is gestart zijn de nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren uit het bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst op de locatie Laak 3 daadwerkelijk vervallen. Hieronder is de verbeelding van het uitwerkingsplan getoond. In het zuidelijke deel van het plangebied is gestart met de bouw van een nieuwe kerk ter plaatse van de maatschappelijke bestemming (zie uitsnede bagviewer op de volgende bladzijde).</p> <p>De locatie van de nieuwe gymzaal/sporthal is uit het uitwerkingsplan gelaten (witte vierkant midden in plangebied). Hier is het moederplan nog het vigerend planologisch kader. Deze locatie is echter volledig bebouwd met de gymzaal/sporthal.</p>  <p>The screenshot shows a map of the Laak 3 Vathorst area in Amersfoort. The map displays various colored zones: yellow for residential, purple for public buildings, green for green spaces, and orange for other uses. A white square in the center represents the location of the gymnasium/sporthal. The map is overlaid with a grid and includes labels for streets such as Harderwijkkade, Griendweg, Enkhuizenstraat, Podium, and Verbindingsweg. To the right of the map is a sidebar titled 'Bestemmingsplannen' (Zoning Plans) with a 'Verkleinen' (Zoom) button. The sidebar contains the following information:</p> <ul style="list-style-type: none"> Uitwerkingsplan de Laak 3 Vathorst (locked icon) <ul style="list-style-type: none"> planstatus : vastgesteld 2016-09-06 identificatie : NL.IMRO.0307.BP00120-0301 type plan : uitwerkingsplan naam overheid : gemeente Amersfoort ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2016-06-15) IMRO-versie : IMRO2012 Zoom naar het hele plan (with a magnifying glass icon) Detailinformatie locatie <ul style="list-style-type: none"> Selecteer eerst een punt in de kaart om detail info te tonen bekendmaking van dit plan <ul style="list-style-type: none"> Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden bijlagen en verwijzingen in dit plan <ul style="list-style-type: none"> vaststellingsbesluit regels toelichting bijslage bijslage externe verwijzing plannen die een relatie hebben met dit plan <ul style="list-style-type: none"> Hooglanderveen en Vathorst (locked icon) dossier waarin dit plan is opgenomen <ul style="list-style-type: none"> dossier NL.IMRO.0307.BP00120 Status van dit dossier: vastgesteld overige plannen op deze locatie 		

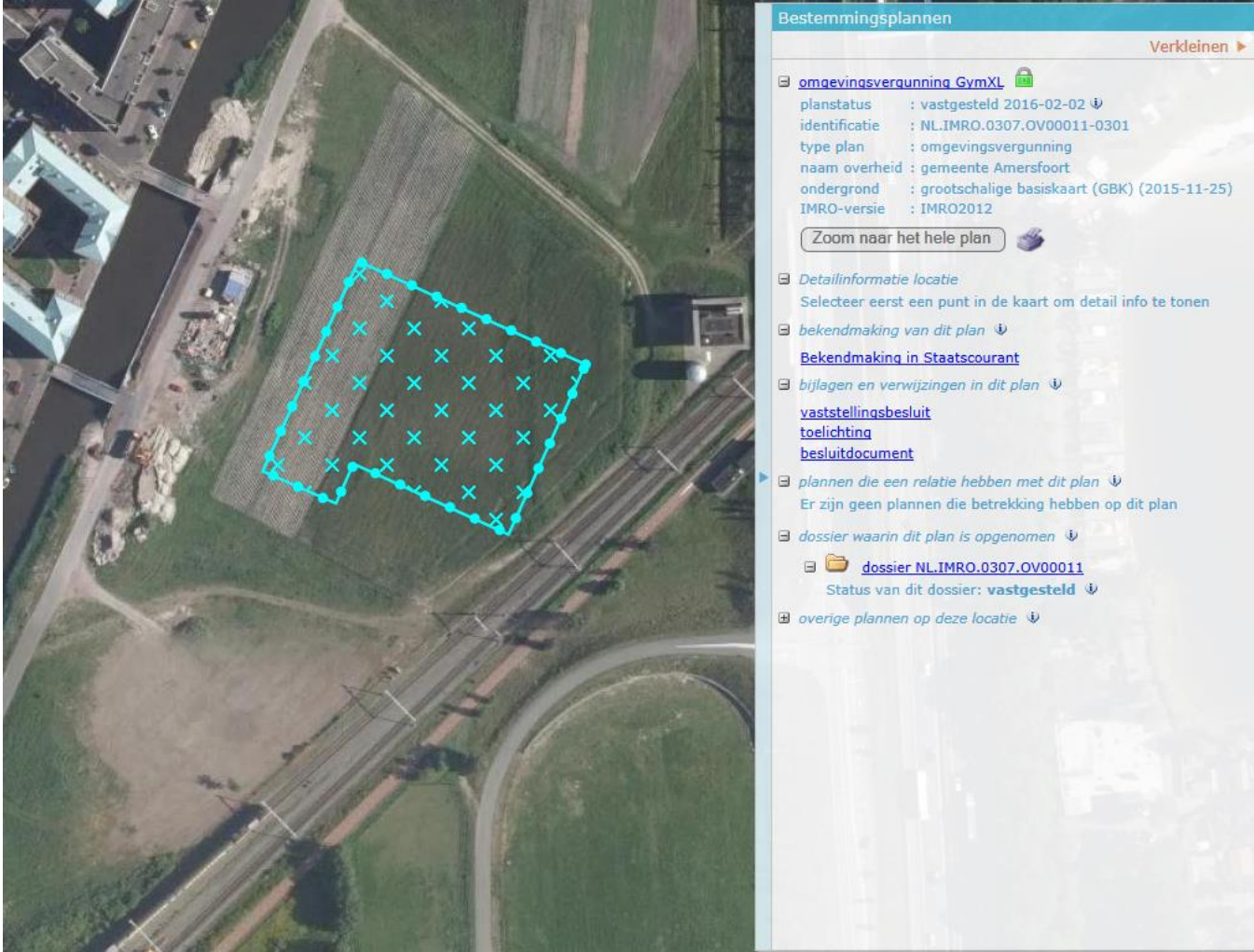


Uitsnede Bagviewer.kadaster.nl, geraadpleegd op 19 april 2017

Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2

Omgevingsvergunning afwijken voor GymXL (vastgesteld)

Ter plaatse van de locatie Schiermonnikooghof 21 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van gebouwen of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Het gaat om het gebruik als sporthal. Het gebouw is gerealiseerd.



Bestemmingsplannen Verkleinen ▶

- [omgevingsvergunning GymXL](#) 
 - planstatus : vastgesteld 2016-02-02 ↓
 - identificatie : NL.IMRO.0307.OV00011-0301
 - type plan : omgevingsvergunning
 - naam overheid : gemeente Amersfoort
 - ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2015-11-25)
 - IMRO-versie : IMRO2012
- 
- Detailinformatie locatie**
 Selecteer eerst een punt in de kaart om detail info te tonen
- bekendmaking van dit plan** ↓
 - [Bekendmaking in Staatscourant](#)
- bijlagen en verwijzingen in dit plan** ↓
 - [vaststellingsbesluit](#)
 - [toelichting](#)
 - [besluitdocument](#)
- plannen die een relatie hebben met dit plan** ↓
 Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan
- dossier waarin dit plan is opgenomen** ↓
 -  [dossier NL.IMRO.0307.OV00011](#)
 Status van dit dossier: **vastgesteld** ↓
- overige plannen op deze locatie** ↓

Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Amersfoort Podium**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht****Conclusie kantorenlocatie Amersfoort Podium**

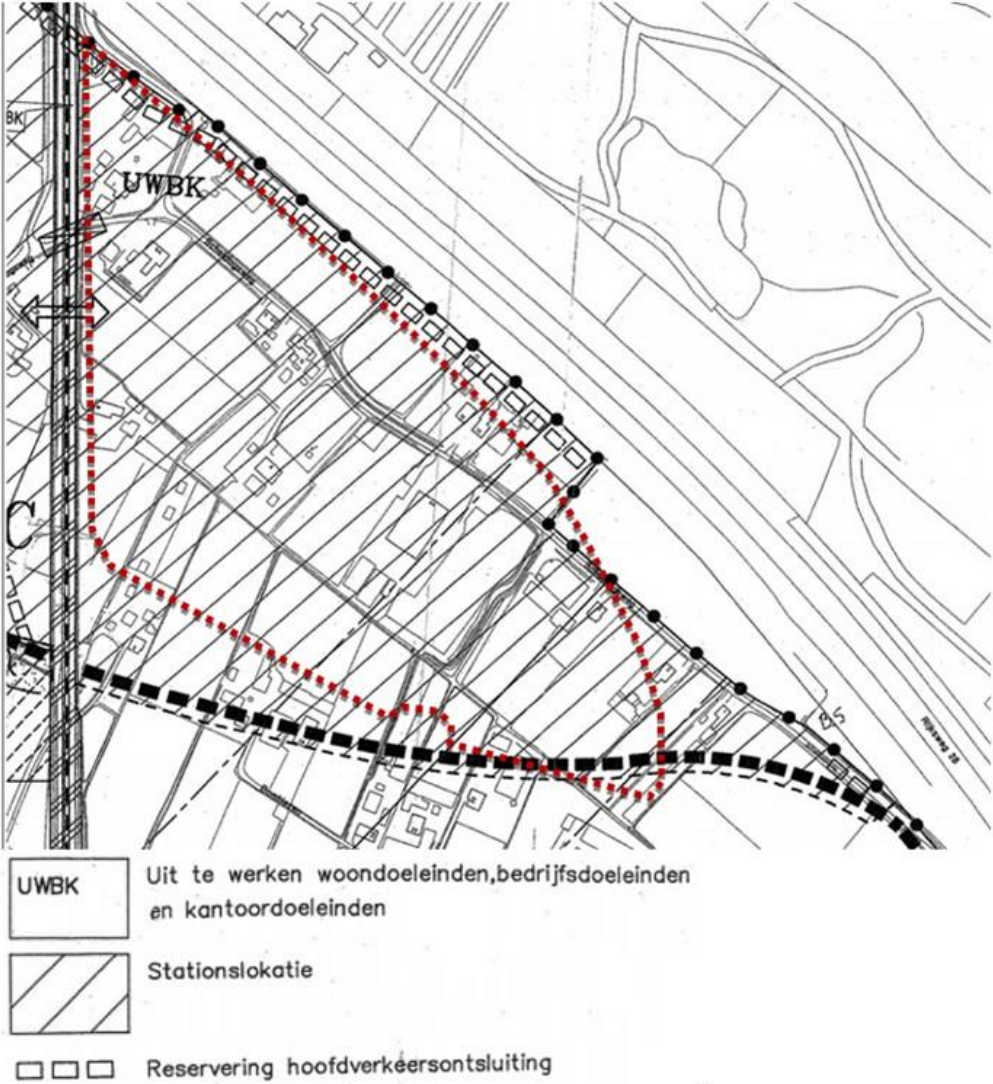

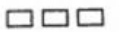
Ter plaatse van kantorenlocatie Amersfoort Podium geldt het uitwerkingsplan 'Vathorst, Uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006' (2006) en het moederplan 'Vathorst' (1999). In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht. Eerst is het moederplan beschreven, daarna het uitwerkingsplan.

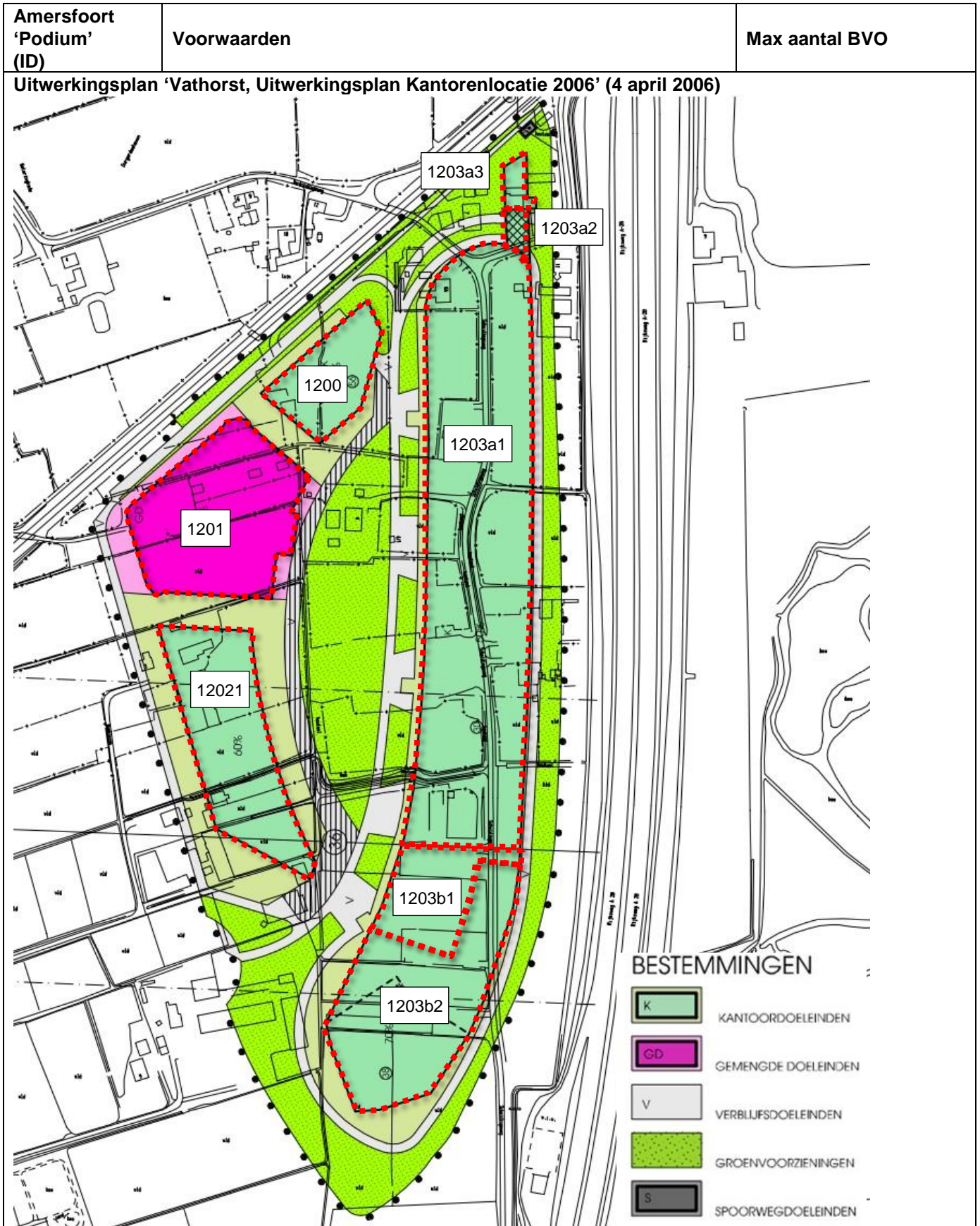
De plancapaciteit in het moederplan 'Vathorst' bedraagt 150.000 m² bvo. Dit mag worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'Stationslokatie' welke over Podium en Laak 3 heen ligt. In het Uitwerkingsplan bedraagt de plancapaciteit op de kantoorlocatie Podium 135.000 m² bvo (artikel 4 sub a van de voorschriften van het uitwerkingsplan). Er is 21.380 m² bvo aan zelfstandige kantoren gerealiseerd. Er resteert zodoende nog 113.620 m² bvo aan directe plancapaciteit op de locatie.

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Veegplan B (vastgesteld 26-09-2017, [link](#))

De gemeente Amersfoort heeft het nieuwe bestemmingsplan Veegplan B vastgesteld voor de hele gemeente. In dit bestemmingsplan zijn omissies in bestaande bestemmingsplannen hersteld en een eenduidige regeling voor de hele gemeente opgenomen voor archeologie en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit.

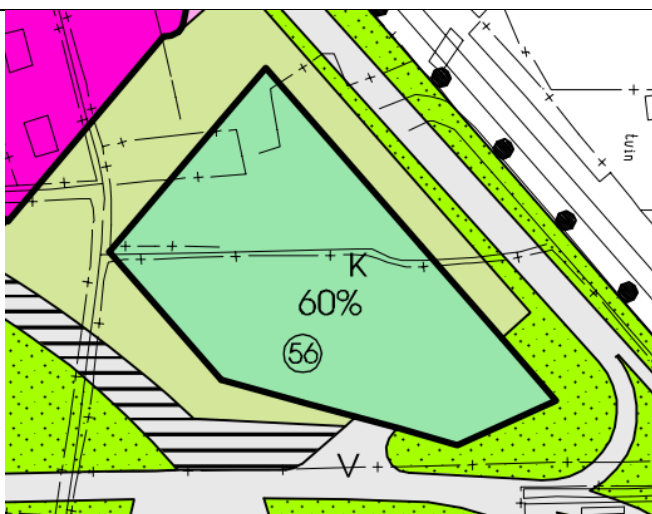
Amersfoort 'Podium'	Voorwaarden	Max aantal BVO
<p>Moederplan Vathorst (vastgesteld 26 januari 1999)</p>		
 <p>UWBK Uit te werken woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en kantoordoeleinden</p> <p> Stationslokatie</p> <p> Reservering hoofdverkeersontsluiting</p>		
<p><i>Uitsnede Bestemmingsplan Vathorst, de rode lijn is het plangebied van het Uitwerkingsplan 'Vathorst, Uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006'</i></p>		
<p>Het bestemmingsplan 'Vathorst' is een globaal bestemmingsplan. De locatie Amersfoort Podium heeft in het plan de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en kantoordoeleinden -UWBK-' met de aanduiding 'Stationslokatie'.</p> <p>Gronden met de bestemming UWBK zijn bestemd voor woningen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening, horecabedrijven, kleinschalige bedrijven en werkplaatsen, recreatieve doeleinden, sportvoorzieningen, volkstuinen.</p> <p>Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding 'Stationslokatie' zijn de gronden tevens bestemd voor stationsvoorzieningen, kantoren en tentoonstellings- en beursgebouwen. In artikel 2.1.5 'De Stationslokatie' is onder punt 3. aangegeven dat ten behoeve van kantoren een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 150.000 m² mag worden aangewezen. Deze aanduiding (arcering) ligt behalve op Podium ook op het gebied ten noorden van het spoor, Laak 3.</p>		



- In het gehele plangebied mag de gezamenlijke bvo van de kantoren maximaal 135.000 m² bedragen (zie artikel 4 sub a van de voorschriften).



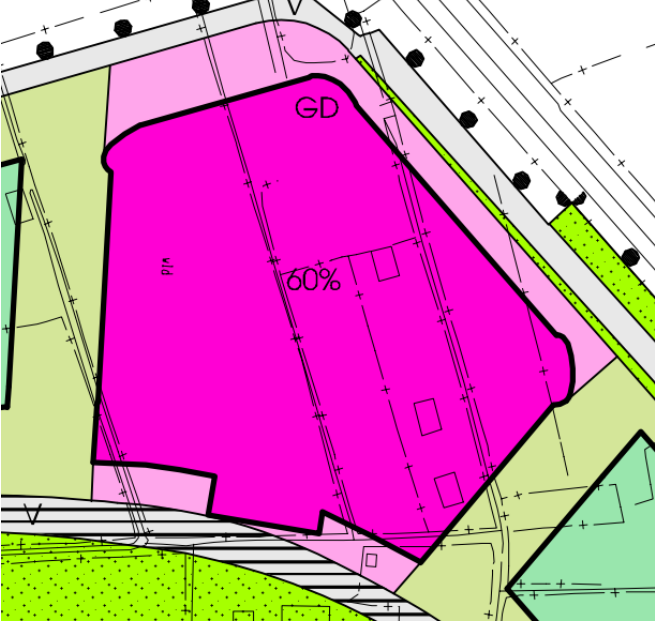
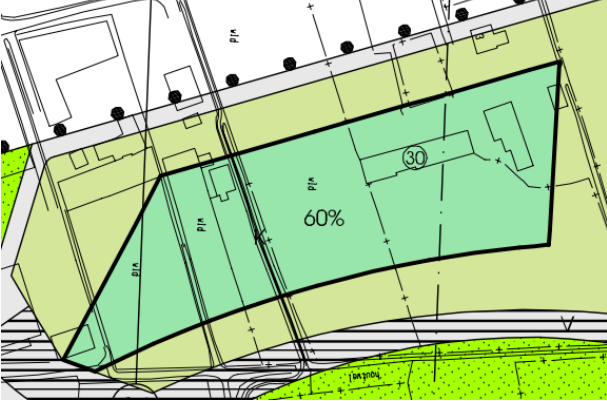
1200






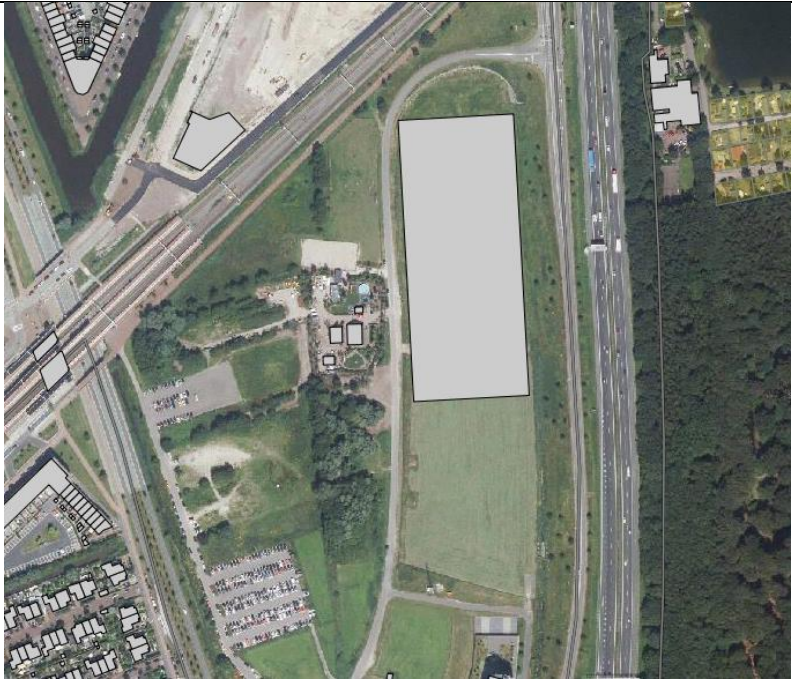
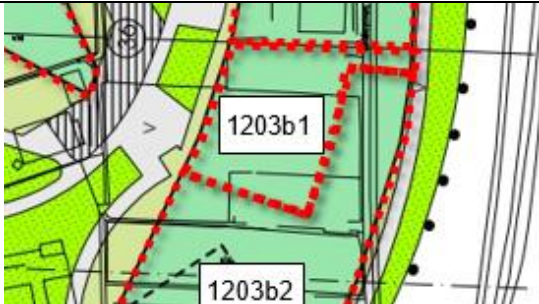
- Bestemming 'Kantoordeeleinden'
- Bebouwingspercentage: 60%
- Maximum bouwhoogte: 56 m.
- Oppervlakte perceel 3.602 m²
- Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10 % t.a.v. de maatvoering van de bebouwing, bebouwingsgrenzen en percentages
- Algemene wijzigingsbevoegdheid: t.b.v. een andere situering en/of begrenzing van de bebouwingsvlakken, mits de oppervlakte van het betreffende bebouwingsvlak met niet meer dan 15% wordt gewijzigd

1200



56/3,5 = 16 lagen
 60% van 3602 = 2161,2
 2161,2 x 16 = **34.579,2**
m² (direct)

<p>1201</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming 'Gemengde doeleinden' • Maximum bouwhoogte kantoren: 30 m. • Bebouwingspercentage = 60% • Oppervlakte perceel 10.031 m² • Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10 % t.a.v. de maatvoering van de bebouwing, bebouwingsgrenzen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: t.b.v. een andere situering en/of begrenzing van de bebouwingsvlakken, mits de oppervlakte van het betreffende bebouwingsvlak met niet meer dan 15% wordt gewijzigd 	<p>1201</p> <p>30/3,5 = 8 (afgerond)</p> <p>10.031 x 8 x 60% = <u>48.149 m²</u> (direct)</p>
<p>1202</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming 'Kantoordeeleinden' • Bebouwingspercentage: 60% • Maximum bouwhoogte: 30 m. • Oppervlakte perceel 8.141 m² • Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10 % t.a.v. de maatvoering van de bebouwing, bebouwingsgrenzen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: t.b.v. een andere situering en/of begrenzing van de bebouwingsvlakken, mits de 	<p>1202</p> <p>30/3,5 = 8 (afgerond)</p> <p>60% van 8141 = 4.884,6</p> <p>4.884,6 x 8 = <u>39.076,8 m²</u> (direct)</p>

	<p>oppervlakte van het betreffende bebouwingsvlak met niet meer dan 15% wordt gewijzigd</p>	
<p>1203a (1, 2 en 3)</p>	   <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwingspercentage: 50% • Maximum bouwhoogte: 30 m. • Oppervlakte perceel 1203a1 = 27.303 m² • Oppervlakte perceel 1203a2 = 554 m² • Oppervlakte perceel 1203a2 = 430 m² • Ter plaatse van 1203a2 moet een onderdoorgang komen, met een minimale doorgangshoogte van 4,2 m. • Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10 % t.a.v. de maatvoering van de bebouwing, bebouwingsgrenzen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: t.b.v. een andere situering en/of begrenzing van de bebouwingsvlakken, mits de oppervlakte van het betreffende bebouwingsvlak met niet meer dan 15% wordt gewijzigd. <p><u>Verleende omgevingsvergunning:</u> Voor perceel 1203a is een omgevingsvergunning bouwen verleend (documentnummer BWT-5522070). Het adres is Podium 1. Het gaat niet om een zelfstandig kantoor. Het gebouw is in aanbouw (juli 2018). Er is geen gevolg voor de plancapaciteit van perceel 1203a. Wel leidt dit tot een afname van de bouw mogelijkheden op perceel 1203a1.</p>	<p>1203a (1, 2 en 3)</p> <p>30/3,5 = 8 (afgerond)</p> <p>a1: 50% van 11.717 = 5.859</p> <p>a2: 50% van 554 = 277</p> <p><u>a3: 50% van 430 = 215</u> = 6.351</p> <p>6.351 x 8 = 50.808 <u>m²</u> (direct)</p> <p>* Indien de maximale capaciteit benut wil worden, wordt niet gebouwd ter plaatse van de beoogde onderdoorgang</p>

		
<p>1203b1</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwingspercentages 50% • Maximale bouwhoogte 30 meter • Oppervlakte perceel 3.696 m² • Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10 % t.a.v. de maatvoering van de bebouwing, bebouwinggrenzen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: t.b.v. een andere situering en/of begrenzing van de bebouwingsvlakken, mits de oppervlakte van het betreffende bebouwingsvlak met niet meer dan 15% wordt gewijzigd. 	<p>1203b1</p> <p>30/3,5 = 8 (afgerond)</p> <p>50% van 3696 = 1848</p> <p>1848 x 8 = 14.784 m² (direct)</p>

Bagviewer 2 maart 2018.

<p>1203b2</p>	  <p>Perceel 1203b2 is al bebouwd. Hier zijn twee zelfstandige kantoren gerealiseerd van in totaal 21.380 m2 bvo.</p>	<p>1203b2</p> <p>Geen capaciteit, al bebouwd</p>
<p>Maximale bvo kantoor in het gehele plangebied (onbebouwde percelen bij elkaar opgeteld):</p> <p>Maximale plancapaciteit toegestaan (art. 4 sub a.):</p> <p>Gerealiseerd aan bvo kantoren (twee panden op perceel 1203b2)</p> <p>Resterende capaciteit</p>	<p>187.397 m2</p> <p>135.000 m2</p> <p>21.380 m2</p> <p>113.620 m2</p>	
<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>	<p>113.620 m2</p> <p>0 m2</p>	

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Amersfoort Stationsgebied

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie Amersfoort Stationsgebied

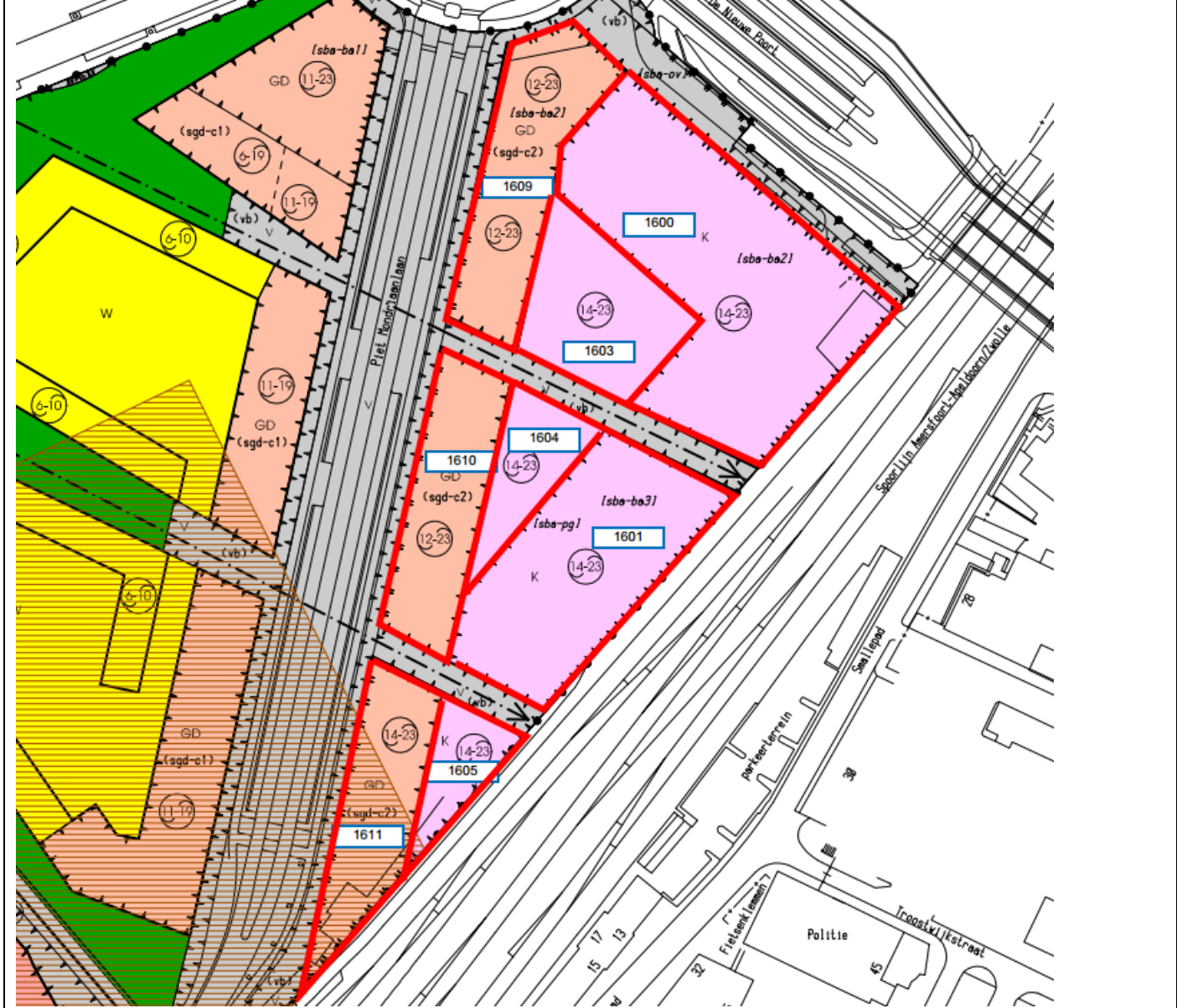
Ter plaatse van kantorenlocatie Amersfoort Stationsgebied gelden de bestemmingsplannen 'CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium' en 'Eemplein'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 185.390 m² bvo. Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

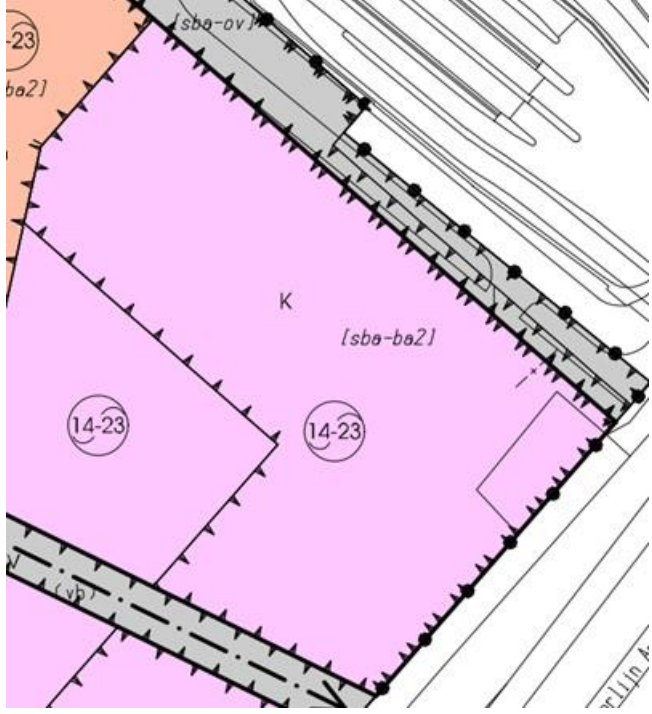
Veegplan B (vastgesteld 26-09-2017, [link](#))

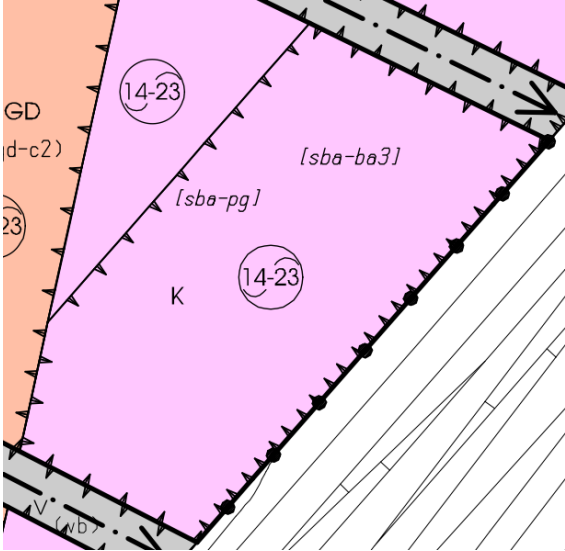
De gemeente Amersfoort heeft het nieuwe bestemmingsplan Veegplan B vastgesteld voor de hele gemeente. In dit bestemmingsplan zijn omissies in bestaande bestemmingsplannen hersteld en een eenduidige regeling voor de hele gemeente opgenomen voor archeologie en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit.

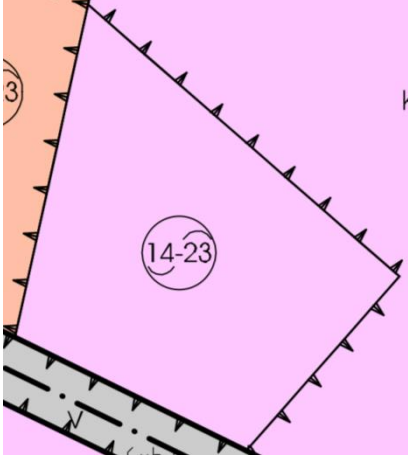
<p>Amersfoort 'CSG- Noord Herziening Puntenburg/ Tra- pezium'</p>	<p>Voorwaarden</p>	<p>Max. aantal BVO</p>
--	---------------------------	-------------------------------

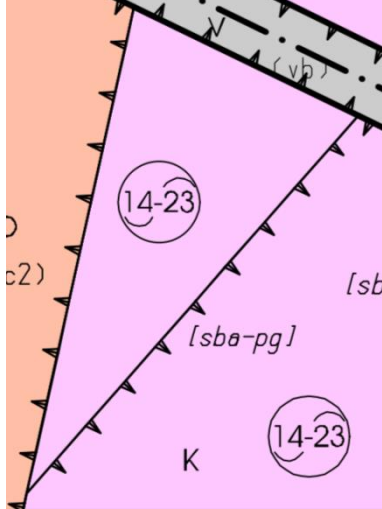


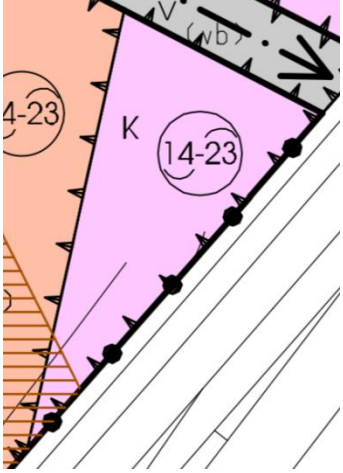


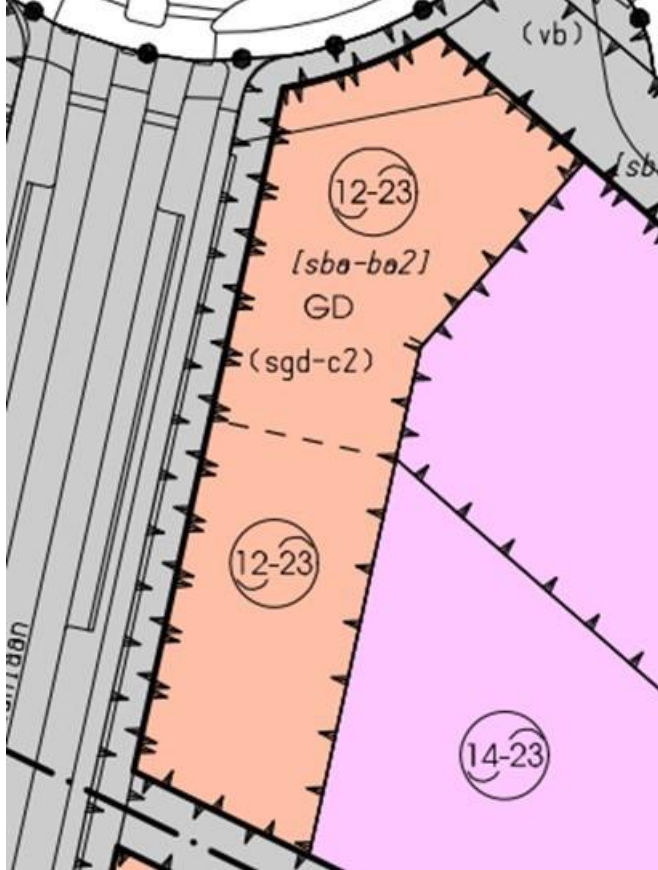
<p>1600</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • Aangrenzend ten noorden van het vlak ligt de bestemming 'Verkeer' met de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing'. Hier is bebouwing mogelijk voor de doeleinden die in de aangrenzende bestemming zijn toegelaten. Er mag echter niet hoger worden gebouwd dan in het aangrenzende bouwvlak en er moet een minimale doorgangshoogte van 2.2 m aangehouden worden. • Ter plekke van de zichtlijn (direct ten zuiden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd. • Het grootste gedeelte van het vlak kent de specifieke bouwaanduiding 'bebouwingsaccent 2'; hier mag hoger worden gebouwd (max. goothoogte 41 m), met inachtneming van de volgende regels: de bebouwde opp. mag niet meer bedragen dan 1.150 m². Eén bebouwingsaccent mag zelfs een goothoogte van max. 55 m. hebben. • De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45° • De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende 	<p>1600</p> <p>oppervlakte perceel 1600 = 4.366 m²</p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • basis (tot max. goothoogte) 26.196 m² • kapconstructie basis 22.522,5 m² • hoogteaccent 10.350 m² • kapconstructie hoogteaccent 2.875 m² <p>Totaal = 59.355,50 m² (direct)</p> <p>basisdeel: 100% x 4.366 = 4.366 m² goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 4.366 m² = <u>26.196 m²</u> <u>bvo</u></p> <p>kapconstructie basis max. dakhelling: 45° langste zijde is 95m, levert een theoretische kapconstructie op van 47,5m hoog op het langgerekte deel langs de Amsterdamseweg. 47,5 / 3,5 = 13 lagen 13 x 3.465 m² / 2 (schuin dak) = <u>22.522,5 m²</u> Het deel langs het spoor krijgt het hoogteaccent (zie hierna).</p> <p>hoogteaccent Binnen de bestemming Kantoren zijn hoogteaccenten toegestaan (sba-ba2 en sba-ba3). Bij maximale plancapaciteit is er één hoogteaccent van 1.150 m² met een goothoogte van 55 m in het gebied met de aanduiding sba-ba2. 55m / 3.5 = 9 lagen 9 x 1.150 = <u>10.350 m²</u></p>
---	---

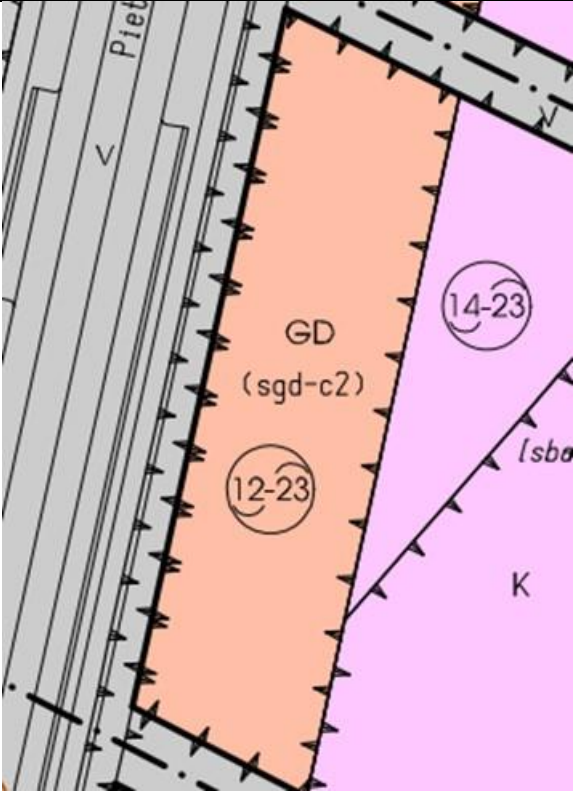
	<p>opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot</p> <ul style="list-style-type: none"> Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages 	<p>kapconstructie hoogteaccent 35m is langste zijde levert 17,5m extra hoogte op. $17,5 / 3,5 = 5$ lagen $5 \times 1.150 / 2 = \underline{2.875 \text{ m}^2}$</p> <p><i>NB: In de aanduiding sba-ba3 (perceel 1601) is dan geen ruimte meer voor een hoogteaccent.</i></p>
<p>1601</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) en een specifieke bouwaanduiding 'parkeergarage' (mogen uitsluitend ondergronds gebouwd worden, of op maaiveld, mits de parkeervoorzieningen niet zichtbaar zijn vanaf de weg) Ter plekke van de zichtlijn (direct ten zuiden en noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd. Het grootste gedeelte van het vlak kent de specifieke bouwaanduiding 'bebouwingsaccent 3'; hier mag hoger worden gebouwd (max. goothoogte 30 m), met inachtneming van de volgende regels: de bebouwde opp. mag niet meer bedragen dan 1150 m². Eén bebouwingsaccent mag zelfs een goothoogte van max. 37 m. hebben. De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45° De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) 	<p>1601</p> <p>oppervlakte perceel 1601 = 2.741 m²</p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> basis (tot max. goothoogte) 16.446 m² kapconstructie basis 13.705 m² <p>Totaal = 30.151 m² (direct)</p> <p>basisdeel: $100\% \times 2.741 = 2.741 \text{ m}^2$ goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen $6 \times 2.741 \text{ m}^2 = \underline{30.151 \text{ m}^2}$ <u>bvo</u></p> <p>kapconstructie basis max. dakhelling: 45° langste zijde is 76m, levert een theoretische kapconstructie op van 38m hoog op het langgerekte deel langs het spoor $38 / 3,5 = 10$ lagen $10 \times 2.741 \text{ m}^2 / 2$ (schuin dak) = <u>13.705 m²</u></p>

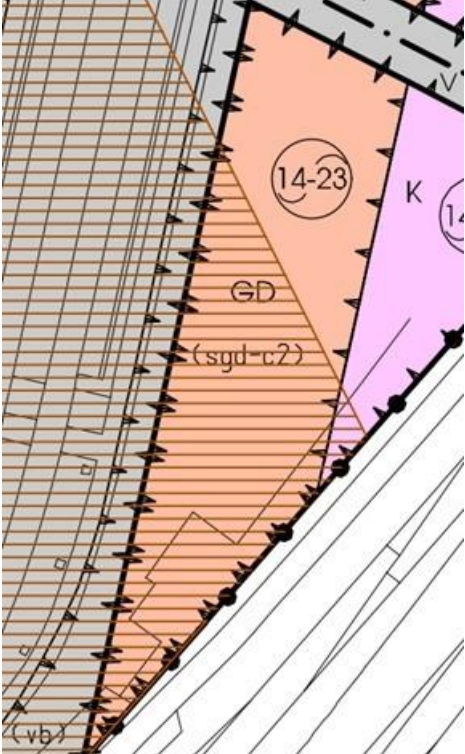
	<ul style="list-style-type: none"> • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages 	
<p>1603</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • Ter plekke van de zichtlijn (direct ten zuiden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd. • De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45° • De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages 	<p>1603</p> <p>oppervlakte perceel 1603 = 1.434 m²</p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • basis (tot max. goothoogte) 8.604 m² • kapconstructie basis 2.868 m² <p>Totaal = 11.472 m² (direct)</p> <p>basisdeel: $100\% \times 1.434 = 1.434 \text{ m}^2$ goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen $6 \times 1.434 \text{ m}^2 = 8.604 \text{ m}^2 \text{ bvo}$</p> <p>kapconstructie basis max. dakhelling: 45° zijde 29m, levert een theoretische kapconstructie op van 14,5m hoog $14,5 / 3,5 = 4 \text{ lagen}$ $4 \times 1.434 \text{ m}^2 / 2 \text{ (schuin dak)} = 2.868 \text{ m}^2$</p>

<p>1604</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • Ter plekke van de zichtlijn (direct ten noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd. • De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45° • De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages 	<p>1604</p> <p>oppervlakte perceel 1604 = 740 m²</p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • basis (tot max. goothoogte) 4.440 m² • kapconstructie basis 740 m² <p>Totaal = 5.180 m² (direct)</p> <p>basisdeel: 100% x 740 = 740 m² goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 740 m² = <u>4.440 m² bvo</u></p> <p>kapconstructie basis max. dakhelling: 45° zijde 19,5m (kap evenwijdig aan perceel 1601), levert een theoretische kapconstructie op van 9,75 m hoog 14,5 / 3,5 = 2 lagen 2 x 740 m² / 2 (schuin dak) = <u>740 m²</u></p>
--------------------	---	---

<p>1605</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • Ter plekke van de zichtlijn (direct ten noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd. • Een klein deel van het vlak ligt in de geluidszone van de rangertrein van de NS • De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45° • De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages 	<p>1605</p> <p>oppervlakte perceel 1605 = 569 m²</p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • basis (tot max. goothoogte) 3.414 m² • kapconstructie basis 569 m² <p>Totaal = 3.983 m² (direct)</p> <p>basisdeel: $100\% \times 569 = 569 \text{ m}^2$ goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen $6 \times 569 \text{ m}^2 = 3.414 \text{ m}^2 \text{ bvo}$</p> <p>kapconstructie basis max. dakhelling: 45° zijde 15m (kap volgt zichtlijn en gaat hoek om richting spoor), levert een kapconstructie op van 7,5 m hoog $7,5 / 3,5 = 2 \text{ lagen}$ $2 \times 569 \text{ m}^2 / 2 \text{ (schuin dak)} = 569 \text{ m}^2$</p>
---	---

<p>1609</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Gemengd categorie 2 (aanduiding sgd-c2): administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening; • een en ander met dien verstande dat binnen Gemengd categorie 2 minimaal 4.500 m² bruto vloeroppervlak bestemd is als woning, maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en/of horeca-A; <i>Dit geldt voor de percelen 1609, 1610 en 1611 gezamenlijk. Voor de berekening is deze reservering toegepast voor het perceel 1609 (als aftrek van de mogelijkheden voor zelfstandige kantoren).</i> • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • Ter plekke van de zichtlijn (direct ten noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd. • Een klein deel van het vlak ligt in de geluidszone van de rangertrein van de NS • De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45° • De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) 	<p>1609</p> <p>oppervlakte perceel 1609 = 1831 m²</p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • basis (tot max. goothoogte) 10.986 m² • kapconstructie basis 9.155 m² • reservering 4.500 m² bvo niet-kantoor <p>Totaal = 15.641 m² (direct)</p> <p>basisdeel: 100% x 1831 = 1831 m² goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 1831 m² = <u>10.986 m² bvo</u></p> <p>kapconstructie basis max. dakhelling: 45° zijde 75m, levert een kapconstructie op van 37,5 m hoog 37,5 / 3,5 = 10 lagen 10 x 1.831 m² / 2 (schuin dak) = <u>9.155 m²</u></p>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages 	
<p>1610</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Gemengd categorie 2 (aanduiding sgd-c2): administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening; • een en ander met dien verstande dat binnen Gemengd categorie 2 minimaal 4.500 m² bruto vloeroppervlak bestemd is als woning, maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en/of horeca-A; <i>Dit geldt voor de percelen 1609, 1610 en 1611 gezamenlijk. Voor de berekening is deze reservering toegepast voor het perceel 1609 (als aftrek van de mogelijkheden voor zelfstandige kantoren).</i> • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • Ter plekke van de zichtlijn (direct ten noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd. 	<p>1610</p> <p>oppervlakte perceel 1610 = 1512 m²</p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • basis (tot max. goothoogte) 9.072m² • kapconstructie basis 8.316 m² <p>Totaal = 17.388 m² (direct)</p> <p>basisdeel: $100\% \times 1512 = 1512 \text{ m}^2$ goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen $6 \times 1512 \text{ m}^2 = \underline{9.072 \text{ m}^2 \text{ bvo}}$</p> <p>kapconstructie basis max. dakhelling: 45° zijde 77m, levert een kapconstructie op van 38,5 m hoog $11 \times 1512 \text{ m}^2 / 2$ (schuin dak) = <u>8.316 m²</u></p>

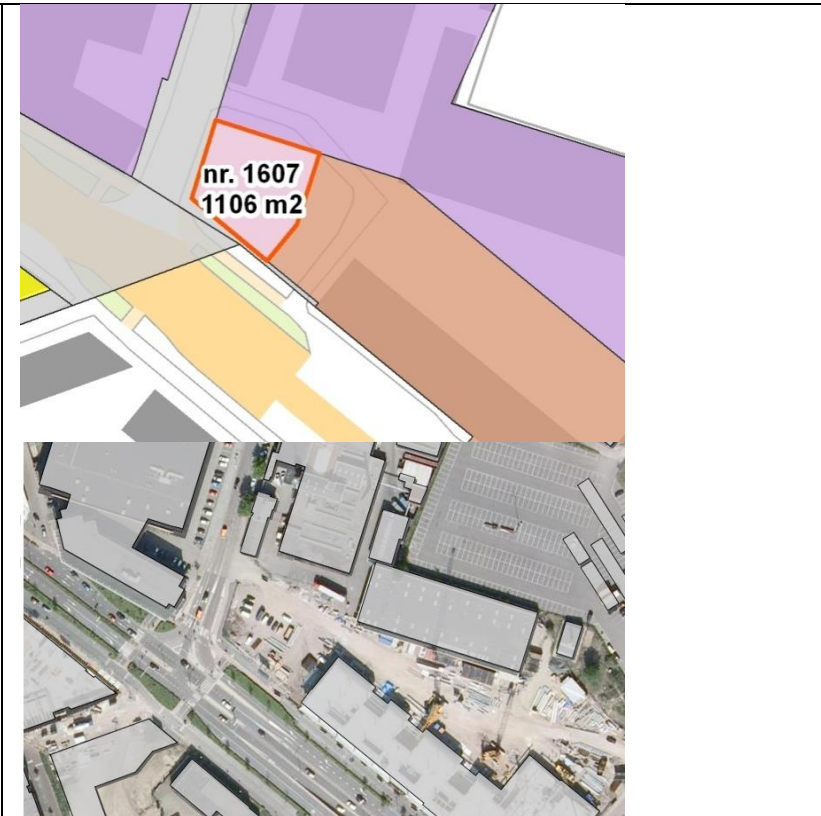
	<ul style="list-style-type: none"> • Een klein deel van het vlak ligt in de geluidszone van de rangeertrein van de NS • De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45° • De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages 	
<p>1611</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Gemengd categorie 2 (aanduiding sgd-c2): administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening; • een en ander met dien verstande dat binnen Gemengd categorie 2 minimaal 4.500 m² bruto vloeroppervlak bestemd is als woning, maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en/of horeca-A; <p><i>Dit geldt voor de percelen 1609, 1610 en 1611 gezamenlijk. Voor de berekening is deze reservering toegepast voor het perceel 1609 (als aftrek van de mogelijkheden voor zelfstandige kantoren).</i></p>	<p>1611</p> <p>oppervlakte perceel 1611 = 1388 m²</p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • basis (tot max. goot-hoogte) 8.328 m² • kapconstructie basis 5.552 m² <p>Totaal = 13.880 m² (direct)</p> <p>basisdeel: 100% x 1388 = 1388 m² goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 1388m² = <u>8.328 m² bvo</u></p> <p>kapconstructie basis max. dakhelling: 45° zijde 56m (kap volgt zichtlijn en gaat hoek om richting spoor), levert een kapconstructie op van 28 m hoog 7,5 / 3,5 = 8 lagen 8 x 1388 m² / 2 (schuin dak) = <u>5.552 m²</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • Ter plekke van de zichtlijn (direct ten noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd. • Een klein deel van het vlak ligt in de geluidszone van de rangertrein van de NS • De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45° • De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages 	
<p>Plancapaciteit 'CSG- Noord Herziening Puntenburg/ Trapezium</p>		
<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>157.050,50 m2</p>
<p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>0 m2</p>

Amersfoort 'bedrijventerrein e.o. en snelwegen'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
---	-------------	-----------------



1607



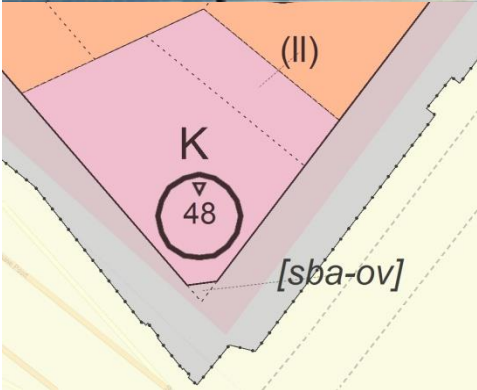


1607

30 / 3,5 = 8 lagen (afgerond)

8 x 1106 = **8.848 m²** (direct)

	 <ul style="list-style-type: none"> • Enkelbestemming 'Kantoor' • Maximum bouwhoogte is 30 meter • Onderdeel van groter bouwvlak met afwijkende maximum bouwhoogten • Afwijkingsregel: burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor de functie zelfstandige kantoren ten behoeve van functiemenging op bedrijventerreinen. 	
<p>Plancapaciteit 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen'</p> <p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>8.848 m2</p> <p>0 m2</p>

Amersfoort 'Eemlein'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		
<p>1606</p>	  <ul style="list-style-type: none"> • Perceel bestaat uit drie van elkaar te onderscheiden vlakken, twee delen hebben de bestemming Kantoor, een deel de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. • De maximale bouwhoogte van 48 m is in alledrie de delen van toepassing. Evenals de specifieke bouwaanduiding 'parkeervoorziening': gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend inpandig of ondergronds gebouwd worden • Het meest noordelijke vlak kent daarnaast de functieaanduiding 'laad- en losplaats' (inpandig op de begane grond) 	<p>1606</p> <p>oppervlakte perceel = 1.500 m²</p> <p>berekening: $100\% \times 1.500 = 1.500 \text{ m}^2$ bouwhoogte 48 m / 3,5 = 13 lagen $13 \times 1.500 \text{ m}^2 = 19.500 \text{ m}^2 \text{ bvo}$</p> <p>minus hoekpunt van 9m2 = 19.491 m² bvo (direct)</p> <p>berekening hoekpunt het kleine hoekpunt ontbreekt de eerste bouwlaag. Hoekpunt is driehoek van 4,5 x 4m = 9 m2</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Het meest zuidelijke vlak (hoekpunt in bestemming Verkeer-Verblijf) kent daarnaast de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing' (sba-ov) (bouwwerken ten dienste van de aangrenzende bestemming). Ter plekke dient een minimale doorgangshoogte van 2,2 m boven het voetpad aangehouden te worden. • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bouwgrens en aanduidingen met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende oppervlakte van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages 	
<p>Plancapaciteit 'Eemplein'</p> <p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>19.491 m2</p> <p>0 m2</p>

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Bunschoten Haarbrug Zuid

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie Bunschoten Haarbrug Zuid

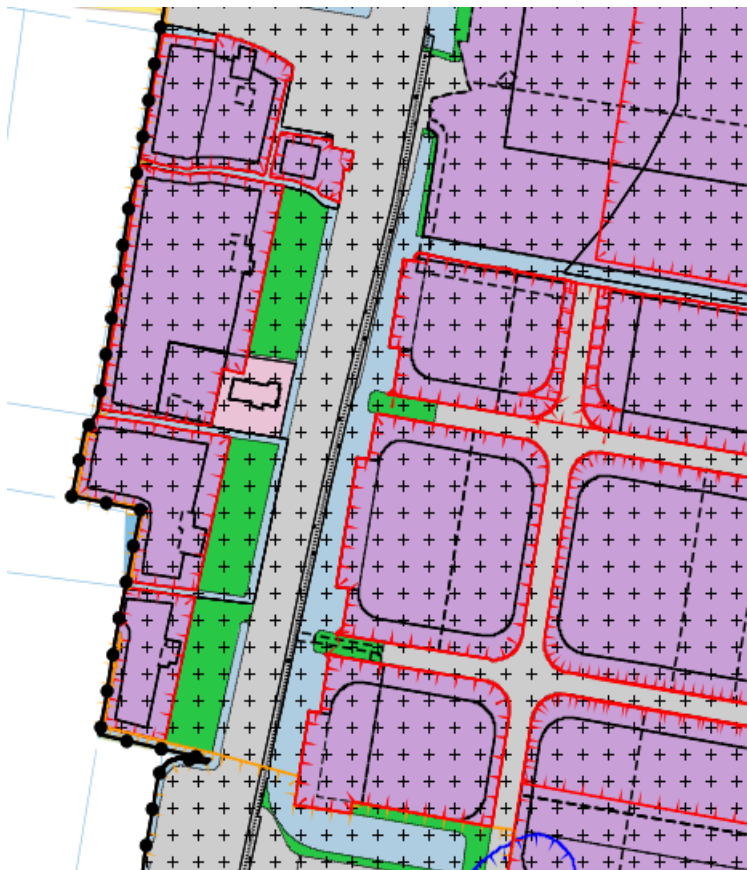
Ter plaatse van kantorenlocatie Bunschoten Haarbrug Zuid geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.











De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 42.760 m² bvo (indirect).

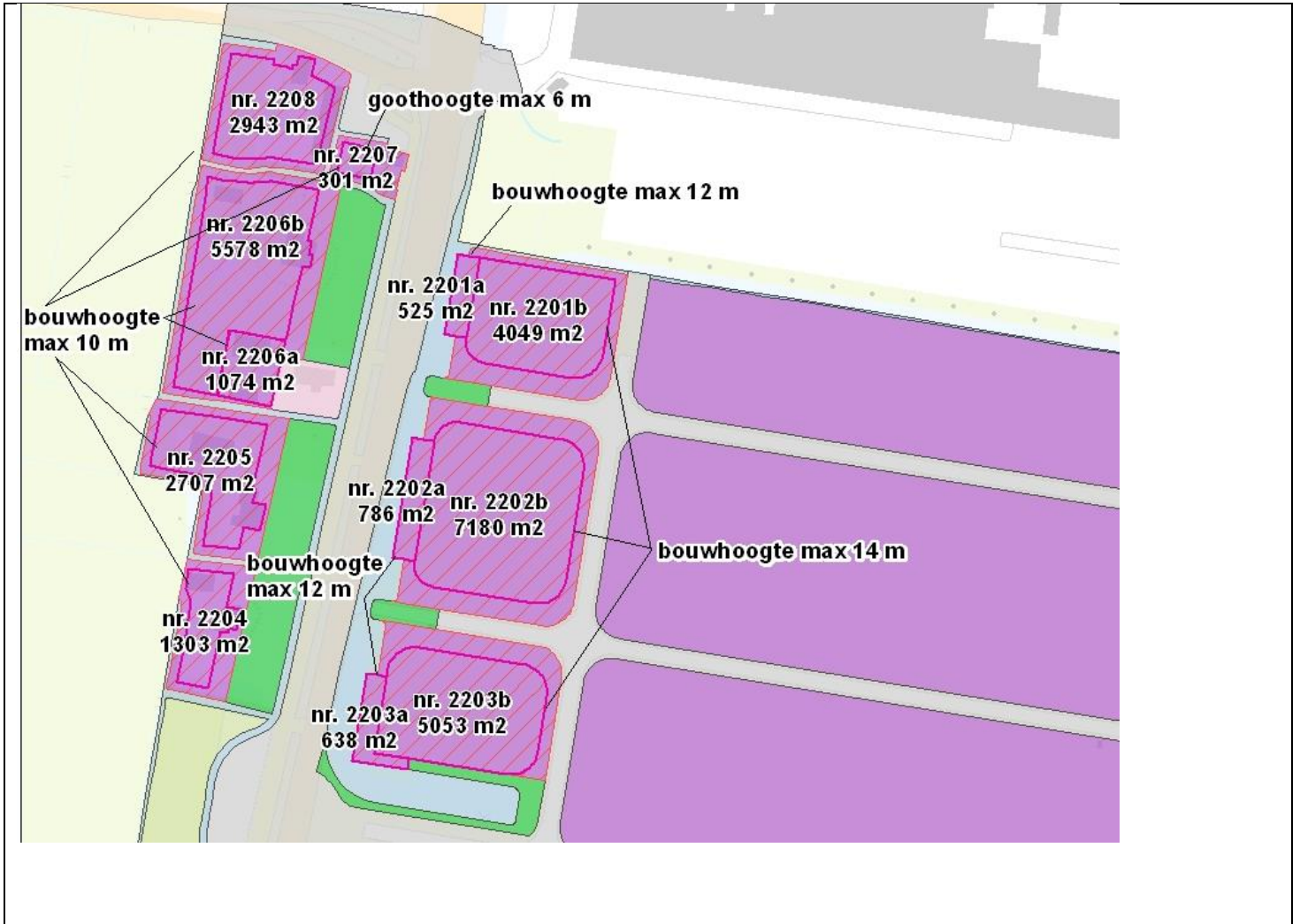
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

<p>Bunschoten 'Bedrijventerreinen Zuid'</p>	<p>Voorwaarden</p>	<p>Max. te realiseren BVO (circa)</p>
---	---------------------------	--

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid, vastgesteld 9 maart 2017, in werking
 identificatie: NL.IMRO.0313.KronkelsHaarbr1700-0301, link http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0313.KronkelsHaarbr1700-0301



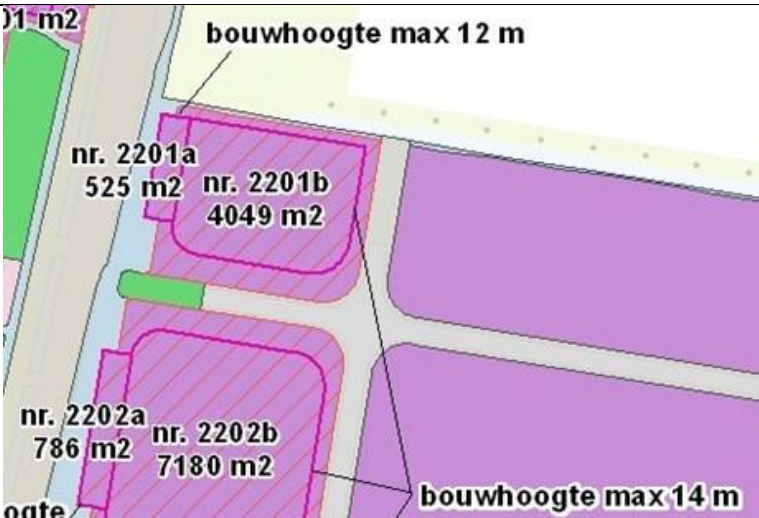
- Bedrijventerreinen Zuid** 
 - planstatus : vastgesteld 2017-03-09 
 - identificatie : NL.IMRO.0313.KronkelsHaarbr1700-0301
 - type plan : bestemmingsplan
 - naam overheid : gemeente Bunschoten
 - ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2016-10-07)
 - IMRO-versie : IMRO2012
- 
- Detailinformatie locatie**
 - bekendmaking van dit plan** 
 - bijlagen en verwijzingen in dit plan** 
 - plannen die een relatie hebben met dit plan** 
 - Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan
 - dossier waarin dit plan is opgenomen** 
 -  **dossier NL.IMRO.0313.KronkelsHaarbr1700**
 - Status van dit dossier: **geheel onherroepelijk in werking** 
 - overige plannen op deze locatie** 





Bagviewer, geraadpleegd 11 juli 2018



Er zijn meerdere omgevingsvergunningen verleend binnen het gebied. Deze zijn bij de percelen hieronder behandeld.

<p>2201</p>	 <p>bouwhoogte max 12 m</p> <p>nr. 2201a 525 m²</p> <p>nr. 2201b 4049 m²</p> <p>nr. 2202a 786 m²</p> <p>nr. 2202b 7180 m²</p> <p>bouwhoogte max 14 m</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5) 	<p>2201</p> <p>10.769 m² bvo (indirect)</p> <p>2201a 12m = 3 lagen 3 x 0,7 x 525 = <u>1.103 m²</u> bvo</p> <p>2201b 14m = 4 lagen 4 x 0,7 x 3.452 = <u>9.666 m²</u> bvo</p>
-------------	---	---

- Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een zelfstandig kantoor met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.
- Bouwregels van bestemming blijven van toepassing.
- voor de situering van de bebouwing ten oosten van de Amersfoortseweg gelden - per bouwperceel - de volgende aanvullende bepalingen:
 - de bebouwing langs de Amersfoortseweg dient voor ten minste 80% in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
 - de bouwgrens in de ronde hoeken dient voor tenminste 80% te worden bebouwd;
 - voor alle overige gebieden geldt dat de bouwgrens voor tenminste 50% dient te worden bebouwd;
- Ten oosten van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor tenminste 50% dient te worden bebouwd en voor maximaal 70% mag worden bebouwd;
- Voorste vlak max. bouwhoogte 12m
- Grote vlak max. bouwhoogte 14m
- de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;
- de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;
- de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;
- voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;
- voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.

Verleende omgevingsvergunningen op het perceel 2201b:



- Ter plaatse van Het Steenland 37 in januari 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand (documentnr. OV2017251A). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (juli 2018). Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de te bebouwen oppervlakte van perceel 2201b.

	 <p>Bagviewer, geraadpleegd 9-3-2018</p>	
<p>2202</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5) • Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een zelfstandig kantoor met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak. • Bouwregels van bestemming blijven van toepassing. • voor de situering van de bebouwing ten oosten van de Amersfoortseweg gelden - per bouwperceel - de volgende aanvullende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> ○ de bebouwing langs de Amersfoortseweg dient voor ten minste 80% in de naar de weg gekeerde bouwgrans te worden gebouwd; ○ de bouwgrans in de ronde hoeken dient voor tenminste 80% te worden bebouwd; ○ voor alle overige gebieden geldt dat de bouwgrans voor tenminste 50% dient te worden bebouwd; • Ten oosten van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor tenminste 50% dient te worden bebouwd en voor maximaal 70% mag worden bebouwd; • Voorste vlak max. bouwhoogte 12m • Grote vlak max. bouwhoogte 14m • de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen; • de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m; 	<p>2202</p> <p>11.751 m² bvo (indirect)</p> <p>2202a 12m = 3 lagen 3 x 0,7 x 786 = <u>1.651</u> m² bvo</p> <p>2202b 14m = 4 lagen 4 x 0,7 x 3.607 = <u>10.100</u> m² bvo</p>

- de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;
- voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;
- voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.

Verleende omgevingsvergunningen op perceel 2202b:

- Ter plaatse van Het Steenland 17 op 14 februari 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw met kantoorunits (documentnr. OV2017197A). Het gaat om $111 + 111 + 111 + 111 + 115 + 146 + 25 + 121 + 127 = 978$ m² bvo. Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (juli 2018). De oppervlakte wordt in mindering gebracht op de te bebouwen oppervlakte van perceel 2202b.
- Ter plaatse van Het Steenland 19 in mei 2017 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand (documentnr. OV2017197A). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (juli 2018). Het perceel heeft een oppervlakte van circa 870 m². Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de te bebouwen oppervlakte van perceel 2202b.
- Ter plaatse van Het Steenland 21 is in april 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand (documentnr. OV2017321A). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (juli 2018). De oppervlakte wordt in mindering gebracht op de te bebouwen oppervlakte van perceel 2202b.
- Ter plaatse van Het Steenland 23 is in januari 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand (documentnr. OV2017316A). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (juli 2018). Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de te bebouwen oppervlakte van perceel 2202b.

	 <p>Bagviewer, geraadpleegd 11-05-2018</p>	
<p>2203</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5) • Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een <u>zelfstandig kantoor</u> met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak. • Bouwregels van bestemming blijven van toepassing. • voor de situering van de bebouwing ten oosten van de Amersfoortseweg gelden - per bouwperceel - de volgende aanvullende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> ○ de bebouwing langs de Amersfoortseweg dient voor ten minste 80% in de naar de weg gekeerde bouwgrans te worden gebouwd; ○ de bouwgrans in de ronde hoeken dient voor tenminste 80% te worden gebouwd; ○ voor alle overige gebieden geldt dat de bouwgrans voor tenminste 50% dient te worden bebouwd; 	<p>2203</p> <p>10.028 m² bvo (indirect)</p> <p>2203a 12m = 3 lagen 3 x 0,7 x 638 = <u>1.340 m²</u> bvo</p> <p>2203b 14m = 4 lagen 4 x 0,7 x 3.103 = <u>8.688 m²</u> bvo</p>


- Ten oosten van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor tenminste 50% dient te worden bebouwd en voor maximaal 70% mag worden bebouwd;
- Voorste vlak max. bouwhoogte 12m
- Grote vlak max. bouwhoogte 14m
- de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;
- de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;
- de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;
- voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;
- voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.

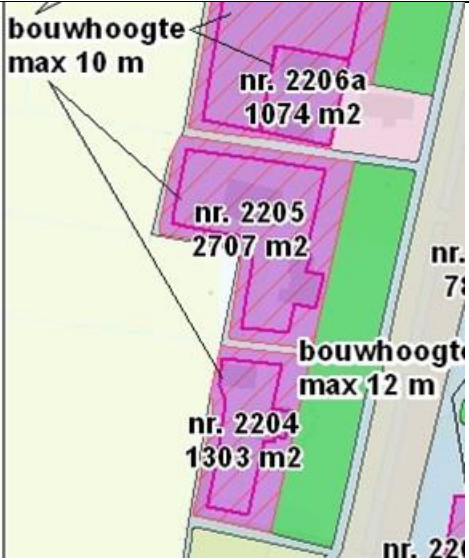
Verleende omgevingsvergunningen:


- Op het perceel 2203b Het Steenland 1 is in april 2017 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand met kantoor (documentnr. OV2017077D). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (2 augustus 2017). Circa 800 m2 van perceel 2203b is niet meer te bebouwen.
- Op het perceel 2203b is op Het Steenland 3 in februari 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand met winkel-functie, kantoor, bijeenkomst en industriefunctie (documentnr. OV2017150D). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (8 februari 2018). Circa 1.150 m2 van perceel 2203b is niet meer te bebouwen.



Bagviewer, geraadpleegd 9-6-2018

<p>2204</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5) • Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een <u>zelfstandig kantoor</u> met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak. • Bouwregels van bestemming blijven van toepassing. • Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd; • max. bouwhoogte 10m • de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen; • de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m; • de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat. • Het bouwvlak van 2204 heeft een oppervlakte van 1.303 m². 50% hiervan is 651,50m². Er is 244 m² bestaande bebouwing aanwezig. Resteert er 407,50 m² nog te bebouwen oppervlakte op het perceel. 	<p>2204</p> <p>10m = 2 lagen 2 x 407,50 = 815 m² bvo (indirect)</p>
-------------	--	---

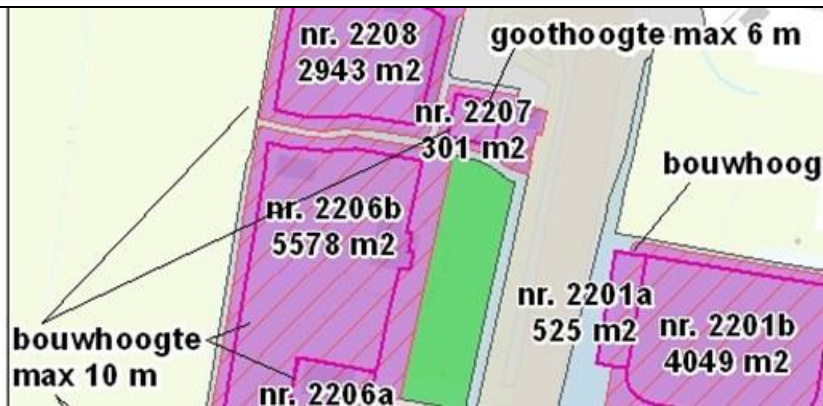
<p>2205</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5) • Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een <u>zelfstandig kantoor</u> met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak. • Bouwregels van bestemming blijven van toepassing. • Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd; • max. bouwhoogte 10m • de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen; • de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m; • <i>Dit uitgangspunt leidt op dit perceel tot vier a vijf bouwmassa's met een kap haaks op de weg. Maar in de berekening is gelet op bebouwingspercentage van 50% hier voldoende rekening mee gehouden.</i> • de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat. • Het bouwvlak van 2205 heeft een oppervlakte van 2.707 m². 50% hiervan is 1.353,50m². Er is 571 m² bestaande bebouwing aanwezig. Resteert er 782,50 m² nog te bebouwen oppervlakte op het perceel. 	<p>2205</p> <p>10m = 2 lagen 2 x 782,50 = 1.565 m² bvo (indirect)</p>
-------------	--	---

<p>2206</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5) • Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een <u>zelfstandig kantoor</u> met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak. • Bouwregels van bestemming blijven van toepassing. • Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd; • max. bouwhoogte 10m • de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen; • de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m; <p><i>Dit uitgangspunt leidt op dit perceel tot vier a vijf bouwmassa's met een kap haaks op de weg. Maar in de berekening is gelet op bebouwingspercentage van 50% hier voldoende rekening mee gehouden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat. • Het bouwvlak van 2206a heeft een oppervlakte van 1.074 m². 50% hiervan is 537m². Er is 370 m² bestaande bebouwing aanwezig. Resteert er 167 m² nog te bebouwen oppervlakte op het perceel. • Het bouwvlak van 2206b heeft een oppervlakte van 5.578 m². 50% hiervan is 2.789m². Er is 342 m² bestaande bebouwing aanwezig. Resteert er 2.447 m² nog te bebouwen oppervlakte op het perceel. <p><u>Verleende omgevingsvergunningen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Op het perceel 2206 Oude Amersfoortseweg 30 is in juli 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van meerdere kantoorunits van in totaal 4.424 m² GO (= ca. 4.916m² BVO) (documentnummer OV2017077D). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing nog niet in aanbouw is (juli 2018). 	<p>2206</p> <p>5.228 m² bvo (indirect)</p> <p>2206a 10m = 2 lagen 2 x 167 = 334 m² bvo</p> <p>2206b 10m = 2 lagen 2 x 2447 = 4.894 m² bvo</p>
-------------	--	---



Bagviewer geraadpleegd 12 juli 2018


2207



- Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5)
- Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een zelfstandig kantoor met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.
- Bouwregels van bestemming blijven van toepassing.
- Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
- max. bouwhoogte 10m
- de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;
- de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;

2207

2206a
10m = 2 lagen
2 x 0,5 x 301 =
301 m² bvo (indirect)

	<ul style="list-style-type: none"> • de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat. 	
<p>2208</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5) • Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een <u>zelfstandig kantoor</u> met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak. • Bouwregels van bestemming blijven van toepassing. • Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd; • max. bouwhoogte 10m • de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen; • de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m; <p><i>Dit uitgangspunt leidt op dit perceel tot vier a vijf bouwmassa's met een kap haaks op de weg. Maar in de berekening is gelet op bebouwingspercentage van 50% hier voldoende rekening mee gehouden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat. • Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 2.943 m². 50% hiervan is 1471,50m². Er is 320 m² bestaande bebouwing aanwezig. Resteert er 1151,50 m² nog te bebouwen oppervlakte op het perceel. 	<p>2208</p> <p>10m = 2 lagen 2 x 1.151,50 = 2.303 m² bvo (indirect)</p>
<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>0 m²</p>
<p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>42.760 m²</p>

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
De Ronde Venen Bedrijventerreinen Mijdrecht

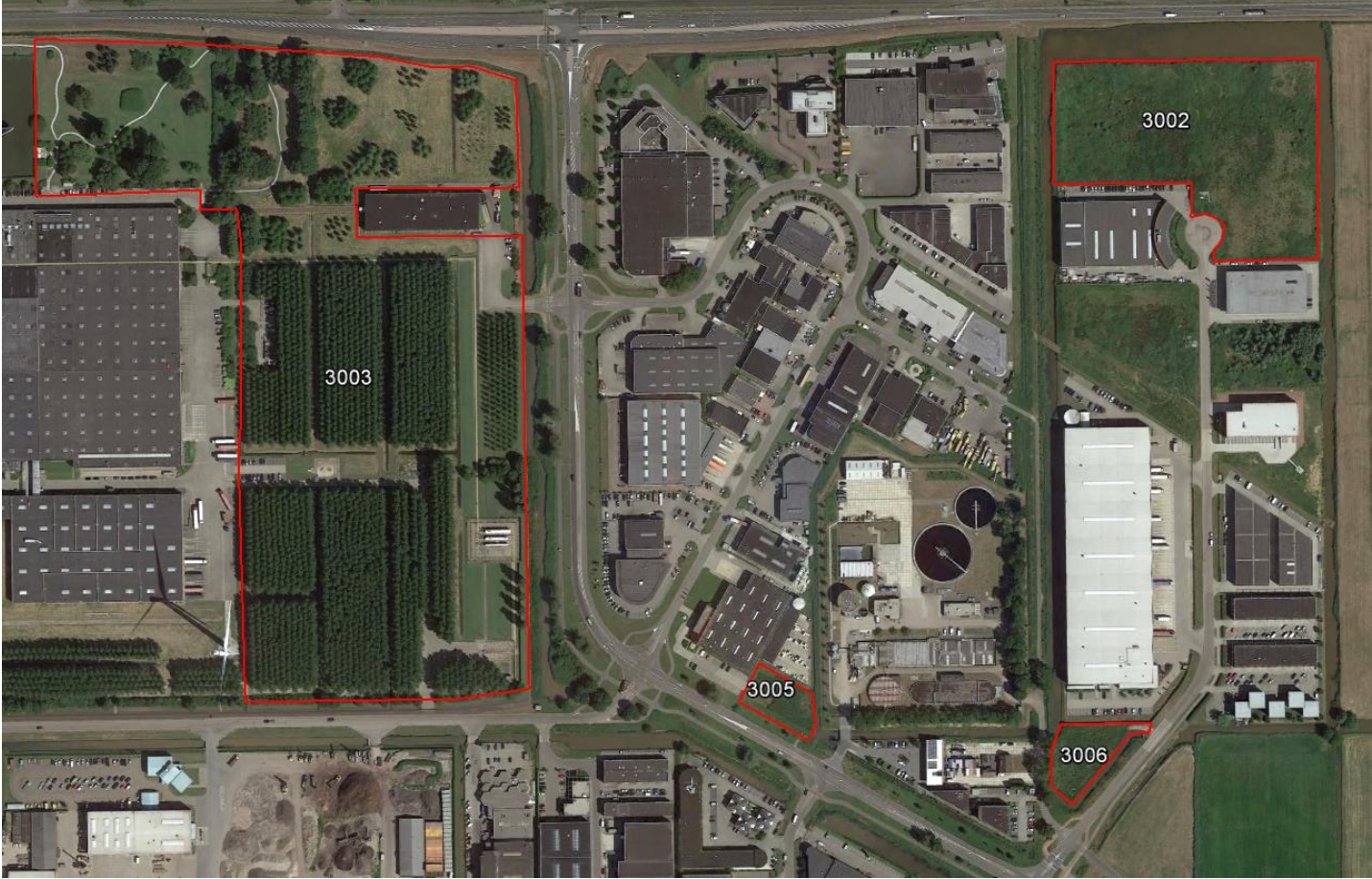
Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie De Ronde Venen Bedrijventerreinen Mijdrecht

Ter plaatse van kantorenlocatie De Ronde Venen Bedrijventerreinen Mijdrecht geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze locatie bedraagt 335.322 m² bvo (indirect).

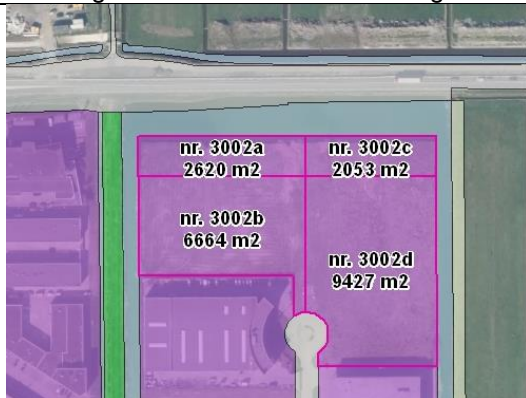
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Ronde Venen 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen'	Voorwaarden	Max. te realiseren BVO (circa)
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0736.BP001bedrterreinen-oh1 onherroepelijk 2010-04-20		
		
Bagviewer, gecontroleerd 9 maart 2018		



In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen is een ontheffing van de gebruiksregels mogelijk waardoor zelfstandige kantoren mogelijk zijn, indien het gebouw op een zichtlocatie langs de N201 of Veenweg wordt gebouwd en er geen onevenredige milieutechnische of verkeerskundige gevolgen optreden (artikel 5.9 van de regels). Dit betekent dat op de percelen grenzend aan de N201 of Veenweg middels een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd.

3002



- Bestemming Bedrijf – 1 (artikel 4)
 - Bebouwingspercentage 70%
 - Bouwhoogte 15m op westelijk deel (3002a en b)
 - Bouwhoogte 9 m op 3002c en 3002d (specifieke bouwaanduiding – 1)
 - Ontheffing bouwregels (art. 4.5) om 12m hoog te bouwen binnen specifieke bouwaanduiding – 1.
- Dit geeft een extra bouwlaag in het totaal. Aangezien dit planologisch de maximale mogelijkheid is, is voor het resultaat ook deze ontheffing benut***
- Ontheffing gebruiksregels (art.4.11) voor bouw zelfstandige kantoren, indien gebouw op zichtlocatie langs de N201 of Veenweg wordt gebouwd.

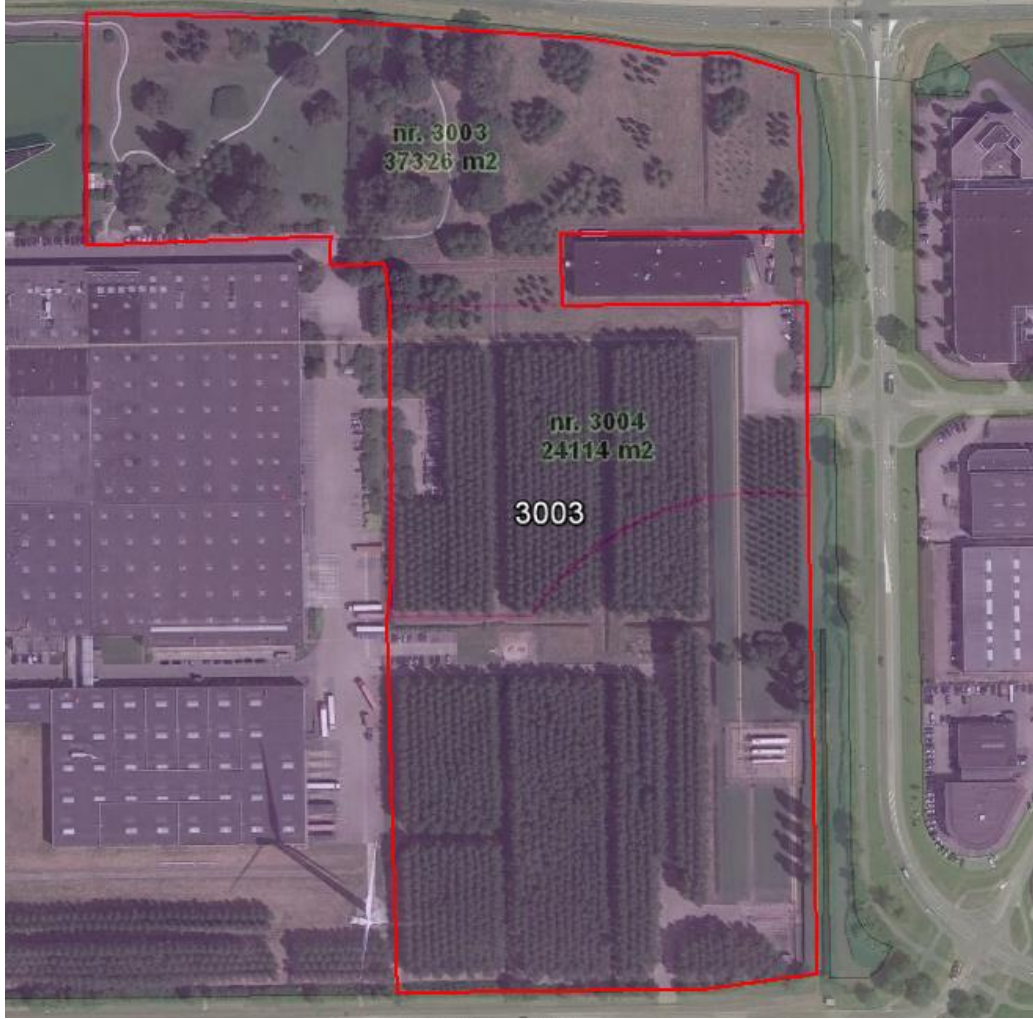
3002

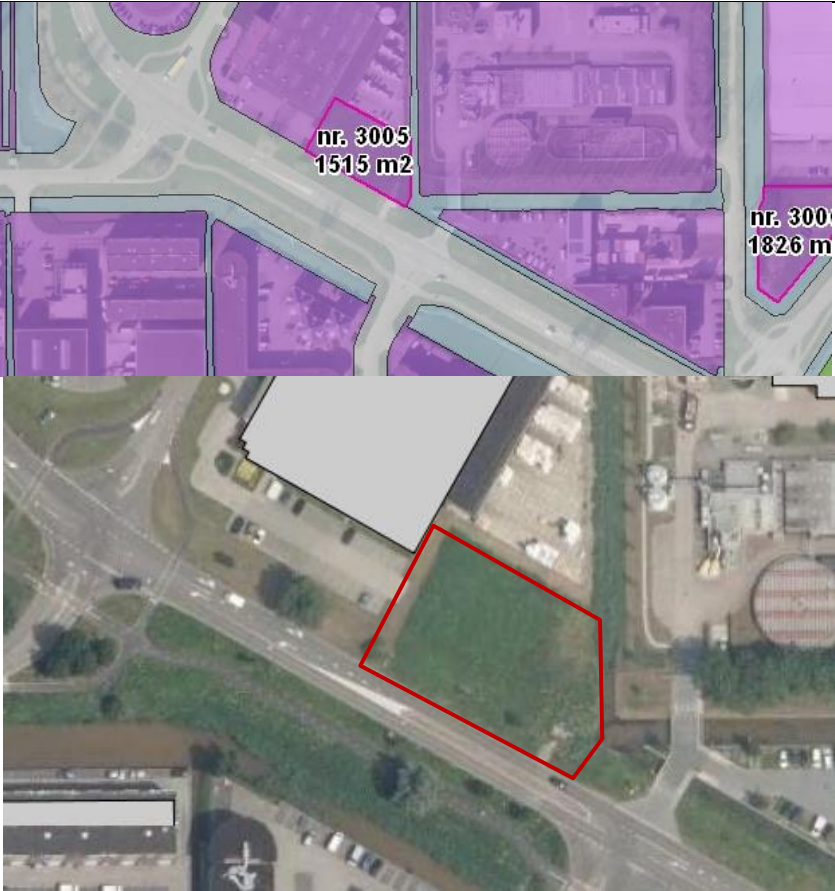
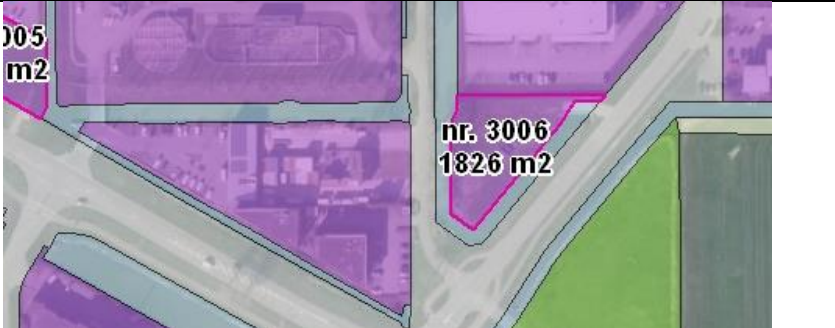
indirect (afwijking)
34.031 m2 bvo
extra laag op
3002c en d:
34.031+ 8.036
42.067 m2 bvo
(indirect)

3002a:
15m = 4 lagen
4 x 0,7 x 2.620 =
7.336 m2

3002b:
15m = 4 lagen
4 x 0,7 x 6.664 =
18.659 m2

3002c:
9m = 2 lagen
2 x 0,7 x 2.053 =
2.874 m2
1 laag extra =
1.437 m2

		<p>3002d: 9m = 2 lagen $2 \times 0,7 \times 9.427 =$ 13.198 m² 1 laag extra = 6.599 m²</p>
<p>3003</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Bedrijf – 1 (artikel 4) • Bebouwingspercentage 70% • Bouwhoogte 15m • Ontheffing gebruiksregels (art.4.11) voor bouw zelfstandige kantoren, indien gebouw op zichtlocatie langs de N201 of Veenweg wordt gebouwd. 	<p>3003</p> <p>indirect (afwijking)</p> <p>15m = 4 lagen $4 \times 0,7 \times 101.393$ = 283.900 m² bvo (indirect)</p>

<p>3005</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Bedrijf – 1 (artikel 4) • Bebouwingspercentage 70% • Bouwhoogte 15m • Ontheffing gebruiksregels (art.4.11) voor bouw zelfstandige kantoren, indien gebouw op zichtlocatie langs de N201 of Veenweg wordt gebouwd. 	<p>3005</p> <p>indirect (afwijking)</p> <p>15m = 4 lagen $4 \times 0,7 \times 1.515 =$ 4.242 m2 bvo (indirect)</p>
<p>3006</p>		<p>3006</p> <p>indirect (afwijking)</p> <p>15m = 4 lagen $4 \times 0,7 \times 1.826 =$ 5.113 m2 bvo (indirect)</p>



- Bestemming Bedrijf – 1 (artikel 4)
- Bebouwingspercentage 70%
- Bouwhoogte 15m
- Ontheffing gebruiksregels (art.4.11) voor bouw zelfstandige kantoren, indien gebouw op zichtlocatie langs de N201 of Veenweg wordt gebouwd.

Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:

0 m2

Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:

335.322 m2

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
De Ronde Venen Marickeland

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie De Ronde Venen Marickeland

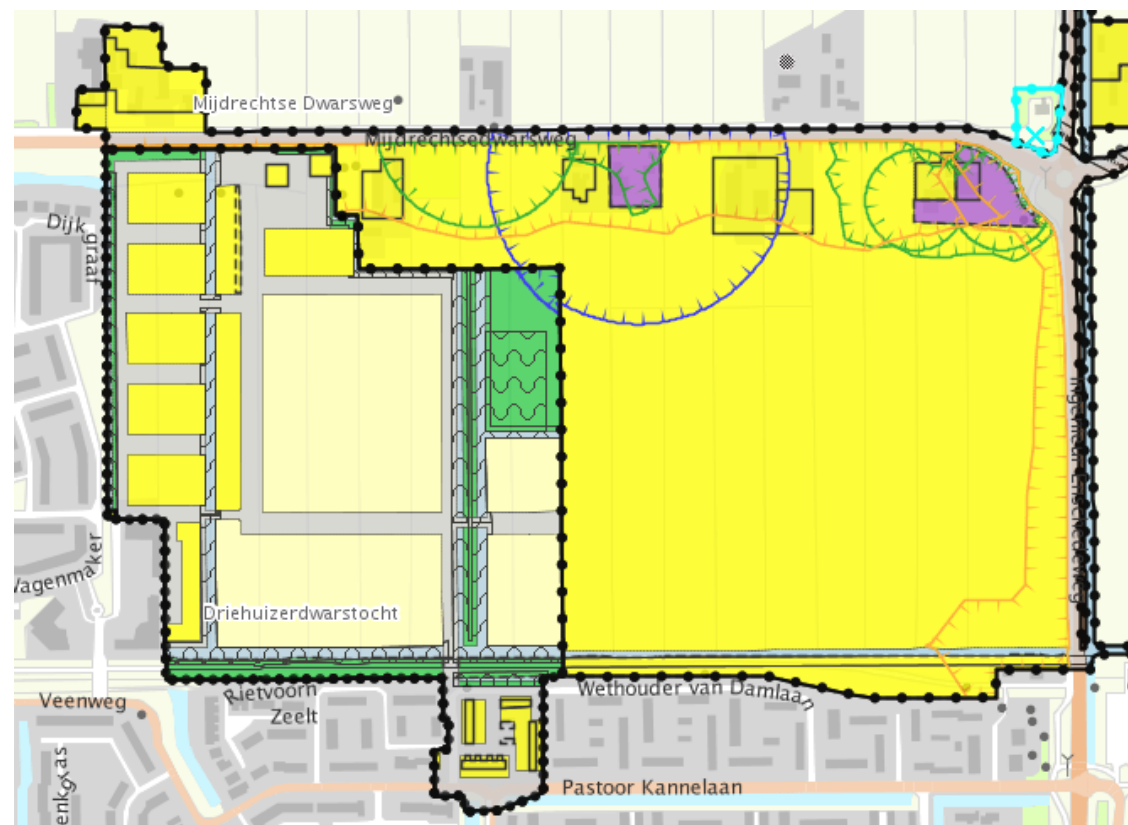
Ter plaatse van kantorenlocatie De Ronde Venen Marickeland geldt het bestemmingsplan 'Marickeland'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 15.000 m² bvo (direct).

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

De Ronde Venen 'Marickenland' (ID)	Voorwaarden	Max. te realiseren BVO
---	--------------------	-------------------------------

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0736.BP002marickenland-oh01>
geconsolideerde versie 2011-07-12





**3000 +
3001**



**3000 +
3001***

5.000 x 3
lagen =
15.000
m2 bvo
(indirect)

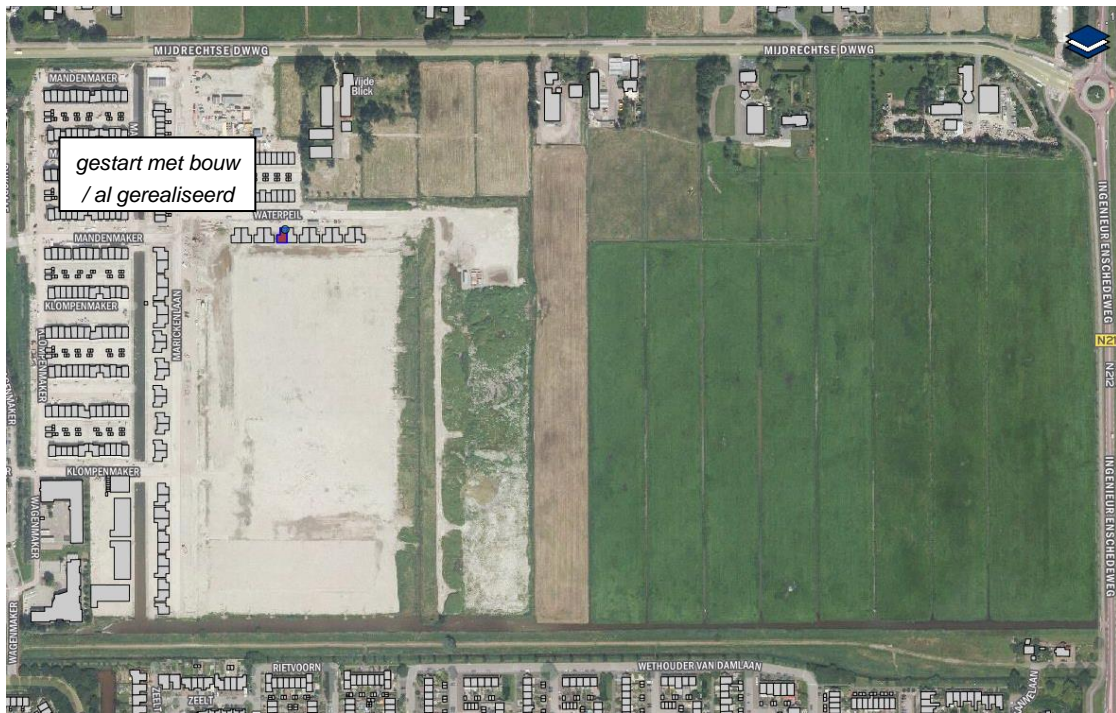
In het bestemmingsplan Marickenland te Wilnis zijn kantoren toegestaan binnen de bestemming Wonen-Uit te werken (W-U). De volgende randvoorwaarden gelden vanuit de bestemming voor de oppervlaktebepaling.

- kantoren vallen in de bestemming onder de regels ten aanzien van 'voorzieningen'.
- de locatie dient aan te sluiten aan bestaande voorzieningen, danwel op ten hoogste 80m van de as van de ontsluitingsweg van de wijk
- ten hoogste een terrein van maximaal 0,5 hectare mag worden bestemd voor voorzieningen (incl. ontsluitingen en parkeren)
- de bouwhoogte mag maximaal 3 bouwlagen zijn.

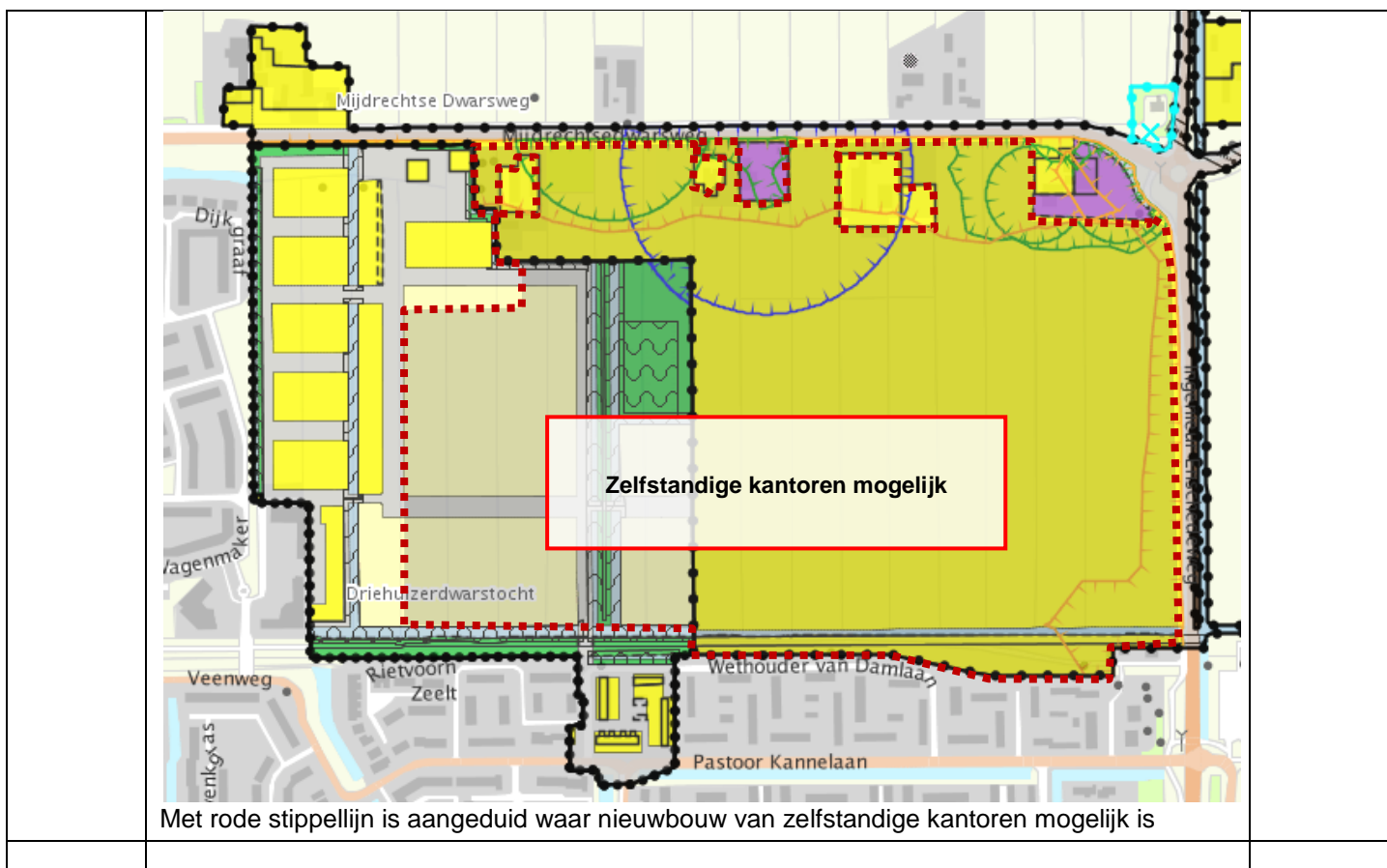
Dit betekent dat er max. 0,5 hectare ingevuld kan worden. Hierbinnen hoort ook de ontsluiting en parkeren, maar voor de berekening is uitgegaan van het worstcase scenario dat alles bebouwd wordt, ontsluiting er omheen komt en parkeren onder het gebouw. Dit komt neer op 5.000 m² x 3 bouwlagen = 15.000 m² bvo zelfstandige kantoren.
* De uitkomst geldt als totaal voor de percelen 3000 en 3001 samen

Uitwerkingsplan Marickenzijde

Een deel van de bestemming Wonen-Uit te werken is nader uitgewerkt in het uitwerkingsplan 'Marickenzijde' (vastgesteld 19 mei 2015). In dit recente uitwerkingsplan zijn geen zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt. Van dit uitwerkingsplan is een deel al gerealiseerd. Voor zolang realisatie nog niet heeft plaatsgevonden, kan opnieuw uitwerking plaatsvinden op basis van het moederplan. Dit betekent dat de ruimte voor zelfstandige kantoren in de bestemming 'Wonen-Uit te werken' nog kan worden gerealiseerd op de gronden waar nog niet is gestart met de bouw. In onderstaande afbeeldingen is dit weergegeven.



Bagviewer geraadpleegd op 9 maart 2018



Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Houten Centrum

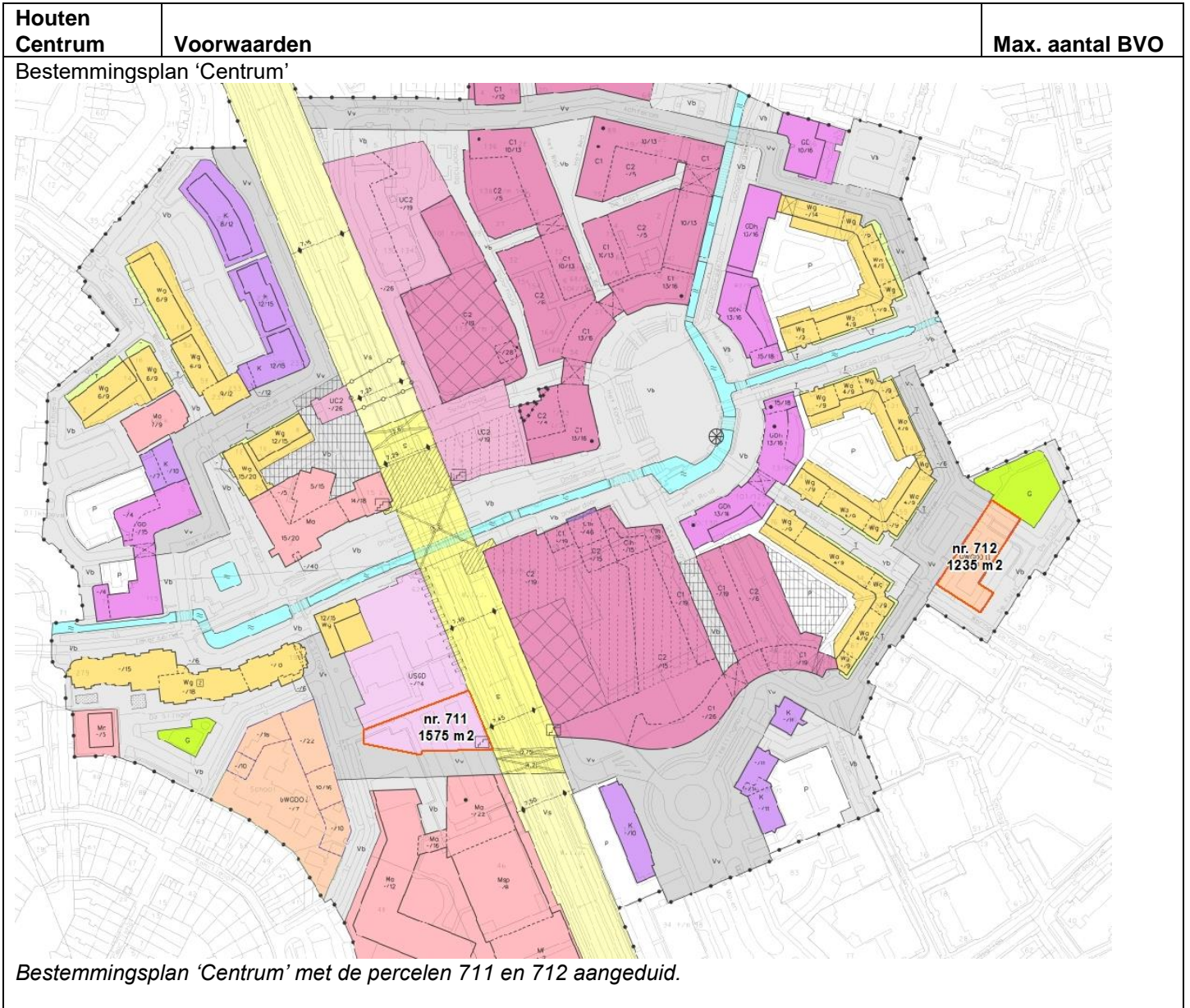
Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

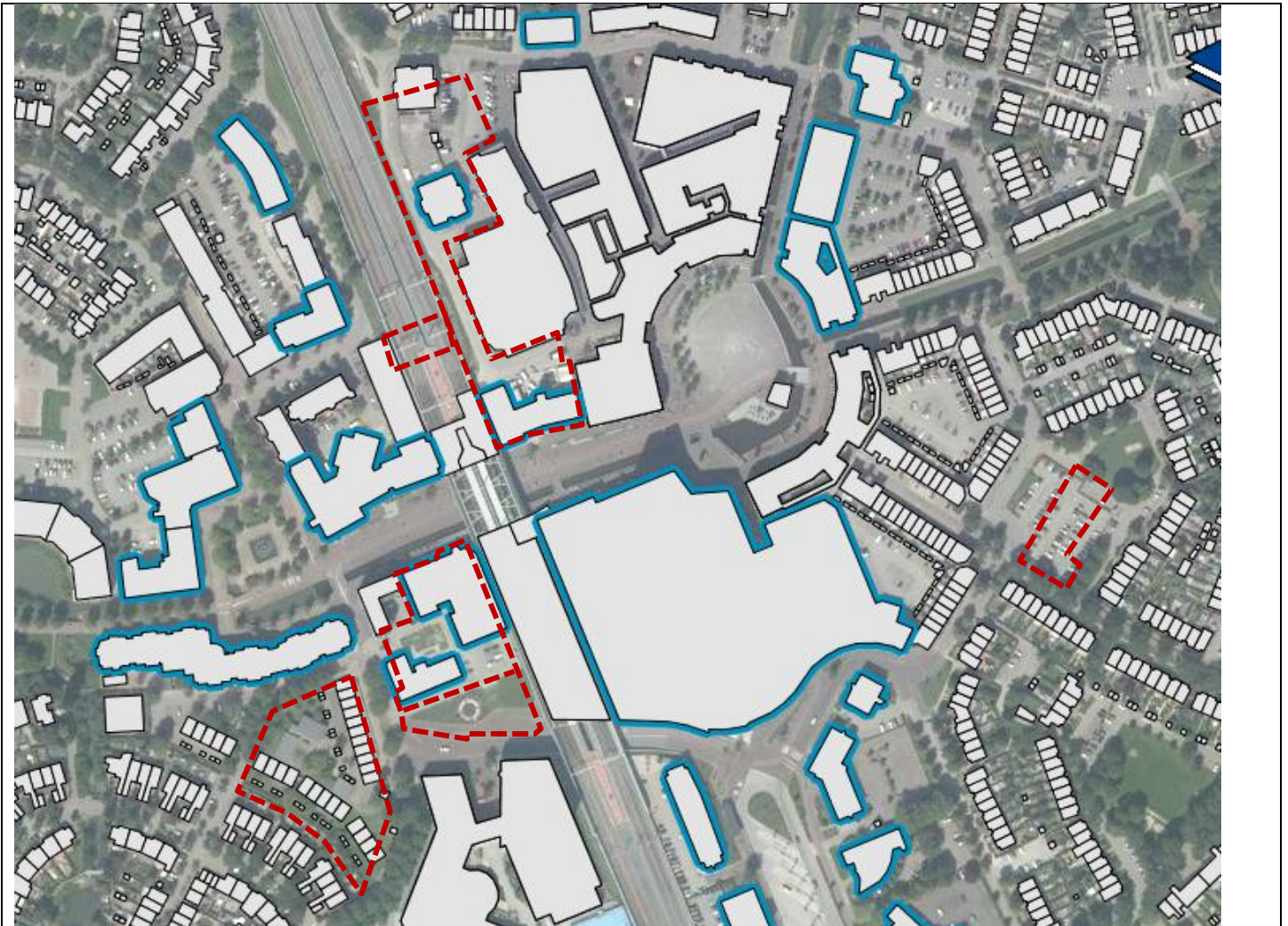
Conclusie kantorenlocatie Houten Centrum

Ter plaatse van kantorenlocatie Houten Centrum geldt voor een deel het bestemmingsplan 'Centrum' en voor een deel de beheersverordening 'Centrum'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 6.070 m² bvo (indirect).

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.





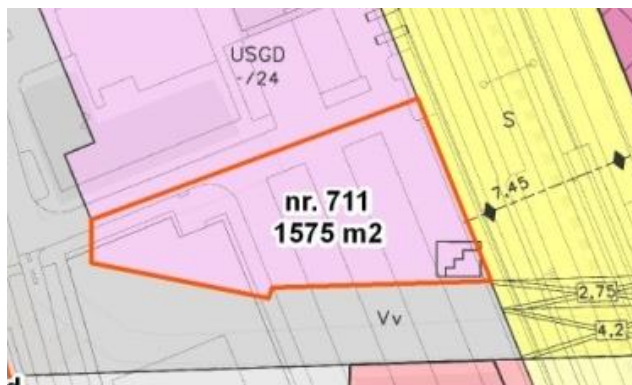
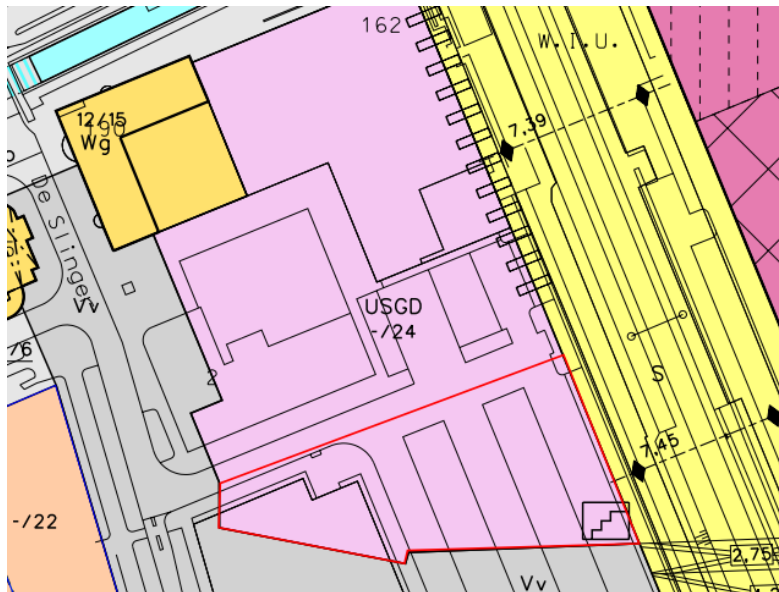
BAG viewer 2 augustus 2017 en gecontroleerd op 9 maart 2018: Panden met kantoorfunctie zijn blauw omrand. Percelen met uit te werken bestemming die vallen onder de 30.000 m2 uit de BiH zijn met rode stippellijn aangeduid. Vier panden zijn meegenomen in de berekening van het bestaande m2 bvo.

ALGEMEEN

- In de Beschrijving in Hoofdpijnen, in artikelid 4.1.a. onder 3 is aangegeven dat een evenwichtige kantoorontwikkeling met een brutovloeroppervlakte van 30.000 m2 extra een van de hoofddoelstellingen van het bestemmingsplan is.
- Deze extra capaciteit kan worden gerealiseerd in de volgende bestemmingen:
 - Uit te werken Centrumdoeleinden 2 (alles wat in C2 mag, dus vanaf eerste verdieping)
 - Uit te werken Stationsgebied en Gemengde doeleinden (verwijzing BiH)
 - Uit te werken Wonen, Gemengde doeleinden en Onderwijs (uit werken naar GD, in en onder 1^e bouwlaag, verwijzing BiH)
 - Spoorwegdoeleinden: wijzigingsbevoegdheid overbouwning spoor, wijziging naar uit te werken centrumdoeleinden 2 tbv overbouwen van het spoor.
- Binnen de gronden met deze bestemmingen is in de huidige situatie 6.731 m2 BVO aan kantoren aanwezig (zie hierboven). Dit betekent dat nog 23.269 m2 aan capaciteit resteert. Dit kan nog worden gerealiseerd op de onbebouwde percelen met de hierboven genoemde bestemmingen.

- Hieronder zijn de onbebouwde percelen binnen de uit te werken bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Houten Centrum' onderzocht waarbinnen deze kantoorruimte kan worden gerealiseerd, dit in aansluiting bij de Beschrijving in hoofdlijnen (BiH). Dit betreft de percelen 711 en 712.
- Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid op gronden met de bestemming 'Centrumdoeleinden 1 (C1) en Centrumdoeleinden 2 (C2)' (artikel 5), "Gemengde doeleinden (artikel 7) en "Kantoordoeleinden" (artikel 10) kantoorruimte te realiseren. Dit betreft zelfstandige mogelijkheden die niet is gekoppeld aan de 30.000 m2 extra zoals opgenomen in de Beschrijving in Hoofdlijnen. Omdat de gronden met deze bestemmingen in de huidige situatie al zijn bebouwd, zijn deze buiten beschouwing gebleven in de bestemmingsplananalyse.

711



711

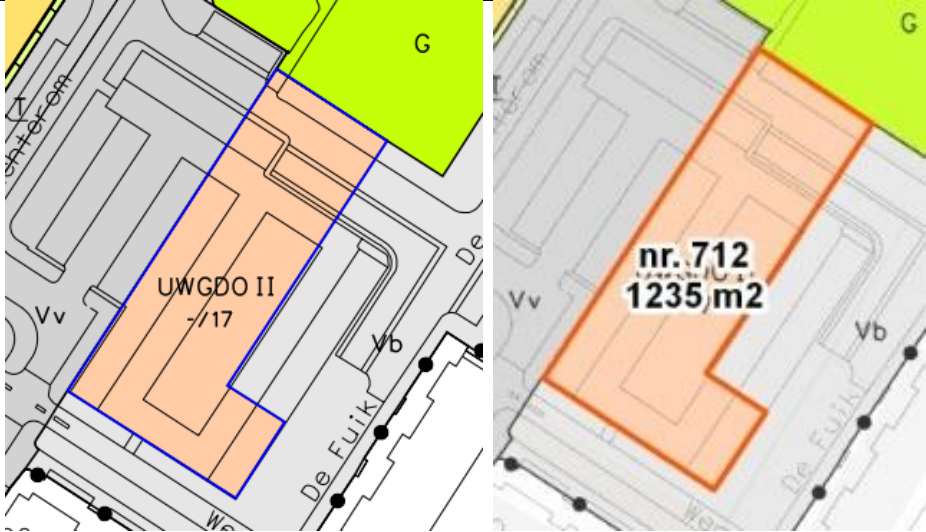
Valt binnen de mogelijkheden om 30.000 m2 extra kantoorruimte te realiseren.

individuele capaciteit

$24 / 3,5 = 6$ lagen (afgerond)
 $6 \times 1.575 = 9.700 \text{ m}^2$
 60% =

5.820 m² bvo
 (indirect)

- bestemming Uit te werken Stationsgebied en Gemengde doeleinden (USGD)
- bestemd voor:
 - a. de in artikel 18 onder lid 1 voor wat betreft "Stationsgebied" omschreven doeleinden, met uitzondering van spoorwegen, en
 - b. de in artikel 7 onder lid 1 voor wat betreft "Gemengde doeleinden" omschreven doeleinden, met uitzondering van wonen en bij wonen behorende toegangen en bergingen,
 - c. de in artikel 10 onder lid 1 voor wat betreft "Kantoordoeleinden" omschreven doeleinden,
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 24 m
- het bebouwingspercentage mag ten hoogste 60% bedragen;

<p>712</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Uit te werken Wonen, Gemengde doeleinden en Onderwijs, gebied II. (UWGDO II) • De gronden zijn bestemd voor (b) de in artikel 7 onder lid 1, sub a tot en met c, voor wat betreft "Gemengde doeleinden" omschreven doeleinden, zoals onderwijs, • In de bestemming 'Gemengde doeleinden' is opgenomen dat kantoren mogelijk zijn in en onder de eerste bouwlaag. Alleen op plaatsen met een aanduiding OSH zijn kantoren • In de bestemming UWGDO is opgenomen dat in gebied II maximaal 250 m2 aan gezamenlijk brutovloeroppervlakte ten dienste van gemengde doeleinden mag worden gerealiseerd. 	<p>712</p> <p>Valt binnen de mogelijkheden om 30.000 m2 extra kantoorruimte te realiseren.</p> <p>individuele capaciteit 1 laag over hele perceel voor kantoor = 1.235 m2. 60% bebouwen = 741 m² bvo</p> <p>plancapaciteit in gebied II in regels vastgelegd: 250 m2 bvo (indirect)</p>
<p>In de Beschrijving in Hoofdlijnen opgenomen extra m2 bvo kantoor voor de uit te werken bestemmingen</p> <p>Al aanwezig m2 bvo kantoren binnen de uit te werken bestemmingen</p> <p>Max. m2 bvo kantoor mogelijk binnen uit te werken bestemmingen</p> <p>Max. m2 bvo kantoor mogelijkheden op de braakliggende percelen in totaal <i>De mogelijkheden op de braakliggende percelen zijn beperkter dan de resterende capaciteit op basis van de mogelijkheden uit Beschrijving in Hoofdlijnen. Zodoende is de maximale capaciteit in Houten Centrum bepaald door de maximale mogelijkheden op de percelen samen.</i></p>	<p>30.000 m²</p> <p>6.731 m2</p> <p>23.269 m2</p> <p>6.070 m2 (indirect)</p>	
<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>	<p>0 m2</p> <p>6.070 m2</p>	

Houten Centrum	Voorwaarden	Max. aantal BVO
<p>Beheersverordening Houten Centrum (http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0321.003CENTRUM-VSBV)</p> <p>Door de gemeente Houten is de Beheersverordening Centrum vastgesteld op 20 september 2016. Deze beheersverordening vervangt voor een groot deel het bestemmingsplan Centrum.</p> <p>De beheersverordening regelt in algemene zin dat de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. En bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. In aanvulling daarop zijn aanvullende gebruiksmogelijkheden opgenomen middels besluitsubvlakken. De besluitsubvlakken Centrum 2, Gemengd en Oude station Houten bieden ruimte aan kantoren. Echter dit gaat om gebruiksmogelijkheden in bestaande bebouwing. De beheersverordening biedt geen ruimte voor nieuwbouw van zelfstandige kantoren op braakliggende gronden.</p> <p>Door de inwerkingtreding van de beheersverordening vervalt de plancapaciteit die op perceel 713 was berekend in de bestemmingsplananalyse bij het voorontwerp inpassingsplan. De plancapaciteit op de percelen 711 en 712 vervalt niet, want deze zijn buiten de beheersverordening gelegen.</p>		
		
<p><i>Beheersverordening 'Centrum' met ligging van het vervallen perceel 713 aangeduid</i></p>		
<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>0 m2</p>
<p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>0 m2</p>

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Houten Hofstad IVb

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

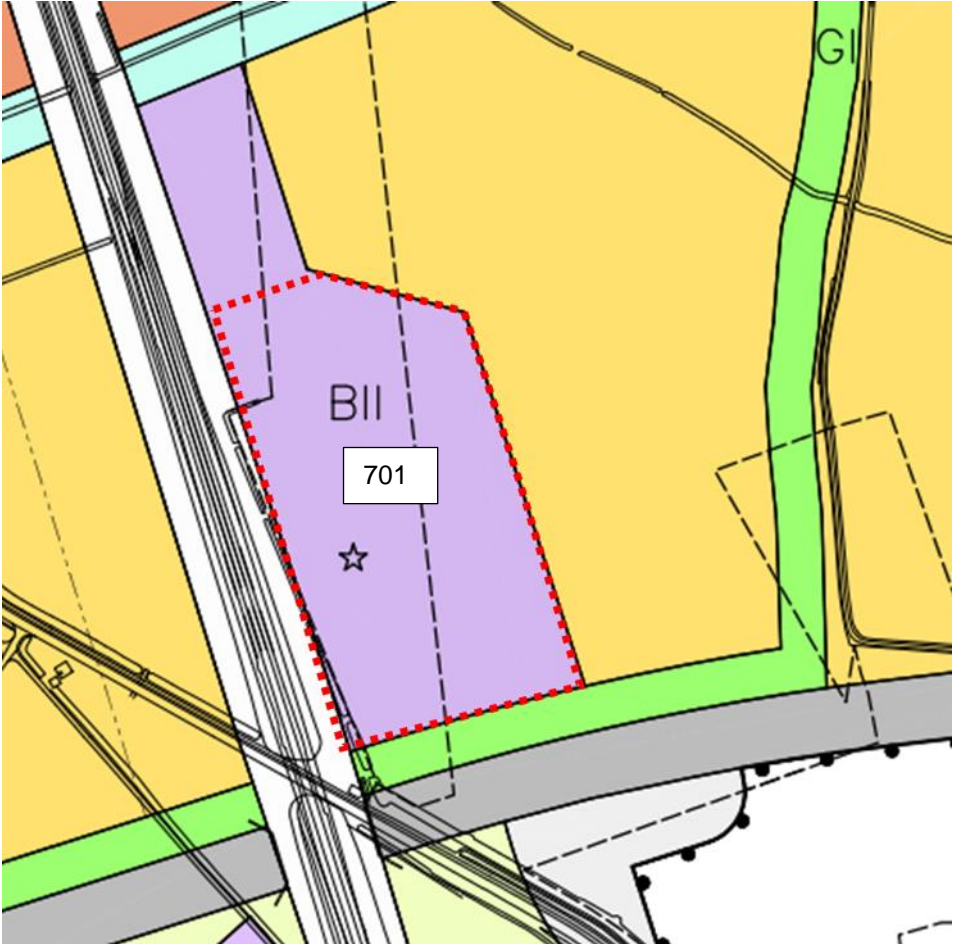
Conclusie kantorenlocatie Houten Hofstad IVb

Ter plaatse van kantorenlocatie Houten Hofstad IVb geldt het bestemmingsplan 'Gloobaal bestemmingsplan Houten-Vinex'. Dit plan is vastgesteld op 27 april 1999. In dit bestemmingsplan hebben de gronden een uit te werken bestemming gekregen. Na uitwerking zijn woningen, bedrijven en kantoren mogelijk met bijbehorende voorzieningen zoals verkeer, groen-, en nutsvoorzieningen. In het gebied zijn zodoende zelfstandige kantoren mogelijk.

In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouw-mogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 42.536 m² bvo (indirect, na uitwerking).

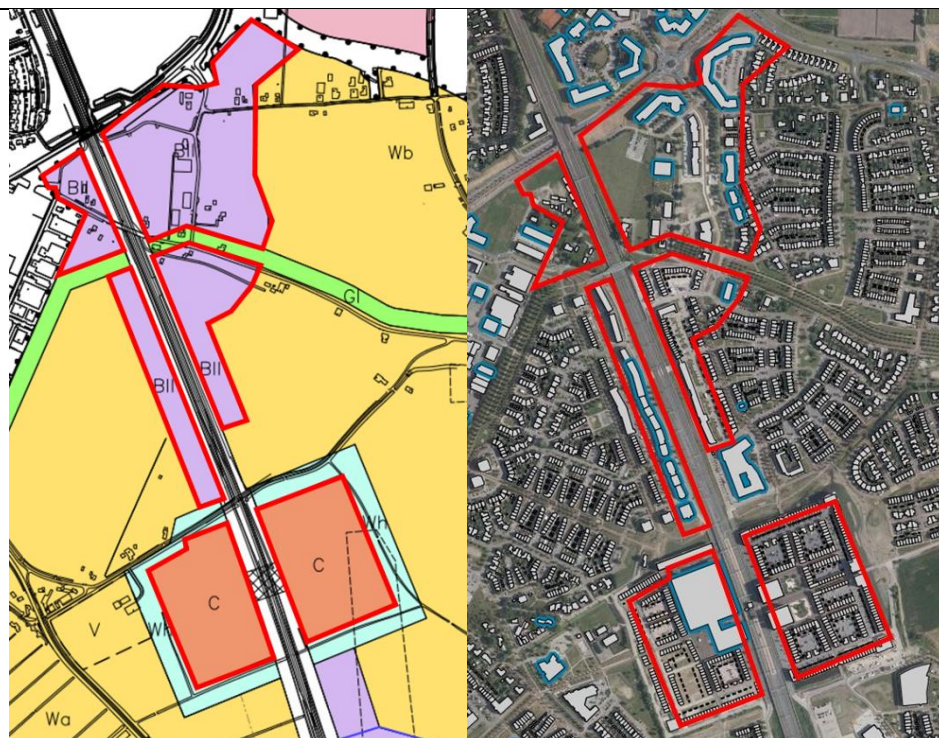
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Houten 'Hofstad IVb' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex (vastgesteld 27 april 1999, goedgekeurd 7 december 1999)		
 <p>met rood is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.</p>		



Met blauw is het gebied aangeduid dat nog niet bebouwd is en komt overeen met de bestemmingsplangrens van het voorontwerpbestemmingsplan Hofstad IVb'. Bagviewer, geraadpleegd op 19 april 2017

<p>701</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Uit te werken bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met aanduiding 'II' • Artikel 6 lid 1.II: Toegestaan bedrijfsdoeleinden, kantoordeeleinden, woondoel-einden en verkeersdoeleinden. • Artikel 6 lid 3.II.b.1: Bouwhoogte van gebouwen tbv kantoordeeleinden is maximaal 20 m. • Artikel 6 lid 3.II.b.2: De gezamenlijke oppervlakte van kantoordeeleinden bin-nen de bestemmingen centrumvoorzieningen (art. 11 W.R.O.) en bedrijfsdoel-einden (art. 11 W.R.O.), nader aangeduid met II, mag ten hoogste 70.000 m2 bedragen; De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' ligt op meerdere gebieden • De oppervlakte van het deel van de bestemming Bedrijfsdoeleinden II dat bin-nen het perceel 701 valt, bedraagt ca. 54.000 m2. Er is geen bebouwingsper-centage opgenomen. Bij 100% bebouwd (niet realistisch) zijn de bouwmo-gelikheden op het perceel 270.000 m2 bvo (5 lagen x 54.000 m2). • Dit betekent dat de maximale mogelijkheden worden bepaald door artikel 6 lid 3.II.b.2, te weten 70.000 m2 minus al gerealiseerde m2 bvo aan kantoren in de gebieden met de bestemmingen centrumvoorzieningen en bedrijfsdoelein-den II. 	<p>701 Max. 70.000 m2 bvo toegestaan, er is 27.229 m2 bvo gere-aliseerd.</p> <p>Resteert 42.536 m2 bvo kantoren (indi-rect)</p>
-------------------	---	---



Binnen de met rood aangeduide gebieden is aan kantoren 27.464 m² bvo gerealiseerd of vergund (gecontroleerd op 19 april 2017). Er resteert zodoende 42.536 m² bvo aan mogelijkheden op perceel 701.

adres	GO Kantoor	omrekenfa	BVO	resteert
	24506	0,9	27.229	42.771
Het Spoor 2	2494			
Het Spoor 8	3069			
Het Spoor 16	1618			
Het Spoor 16 01	302			
Het Spoor 16 02	302			
Hofspoor 1	4771			
Hofspoor 3	865			
Hofspoor 5	535			
Hofspoor 7	368			
Hofspoor 9	577			
Hofspoor 17	1021			
Het Spoor 46	48			
Het Spoor 48	48			
Het Spoor 50	48			
Het Spoor 52	48			
Het Spoor 64	120			
Het spoor 72	120			
Het spoor 76	120			
Het Spoor 94	150			
Het Spoor 98	391			
Het Spoor 100	446			
De Bouw 79	1443			
De Bouw 85	190			
De Bouw 87	651			
De Bouw 93	260			
De Bouw 95	260			
De Bouw 105	260			
De Bouw 107	265			
De Bouw 115	208			
De Bouw 117	432			
De Bouw 123	241			
De Bouw 129	160			
De Bouw 131	115			
De Bouw 133	115			
De Bouw 141	246			
De Bouw 143	253			
De Bouw 147	345			
De Bouw 149	376			
De Bouw 151	266			
Cardo 12	671			
Fossa Iberica 50	20			
Fossa Iberica 52	92			
Fossa Italica 2	176			

De Bouw 97 is nieuw: 212 m2 kantoor (mutatiedatum 2-3-2017)

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Houten Loerik VI De Koppeling

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie Houten Loerik VI De Koppeling


Ter plaatse van kantorenlocatie Houten Loerik VI De Koppeling gelden de bestemmingsplannen 'Koppeling-De Schaft', 'Loerik VI-Albers Pistoriusweg' en 'Loerik VI-Het Spoor'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouw mogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 57.504 m² bvo.

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

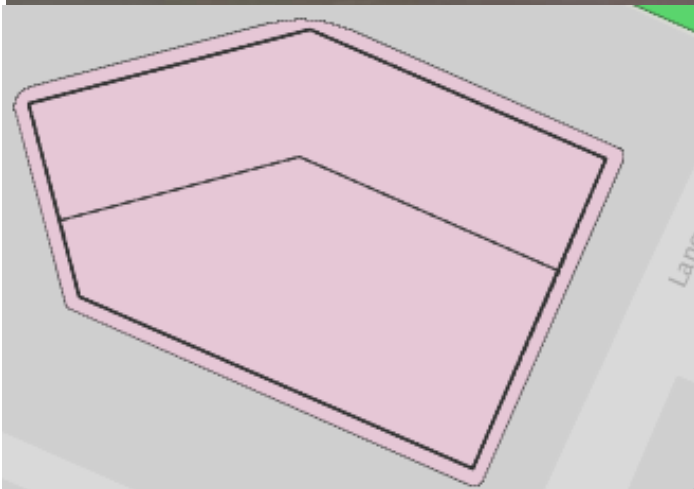
Bestemmingsplan De Schouw (geheel onherroepelijk en in werking, [link](#))

De gemeente Houten heeft een op perceel 602 een bestemmingsplan vastgesteld op 6 juli 2017 dat de bestemming van perceel 602 wijzigt van Kantoor naar Detailhandel - Tuincentrum. Dit bestemmingsplan omvat het hele perceel. Het bestemmingsplan is geheel onherroepelijk en in werking. Hierdoor vervalt de plancapaciteit voor zelfstandige kantoren op perceel 602.

Houten 'Koppeling- De Schaft'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		




601



- Bestemming Kantoor

601

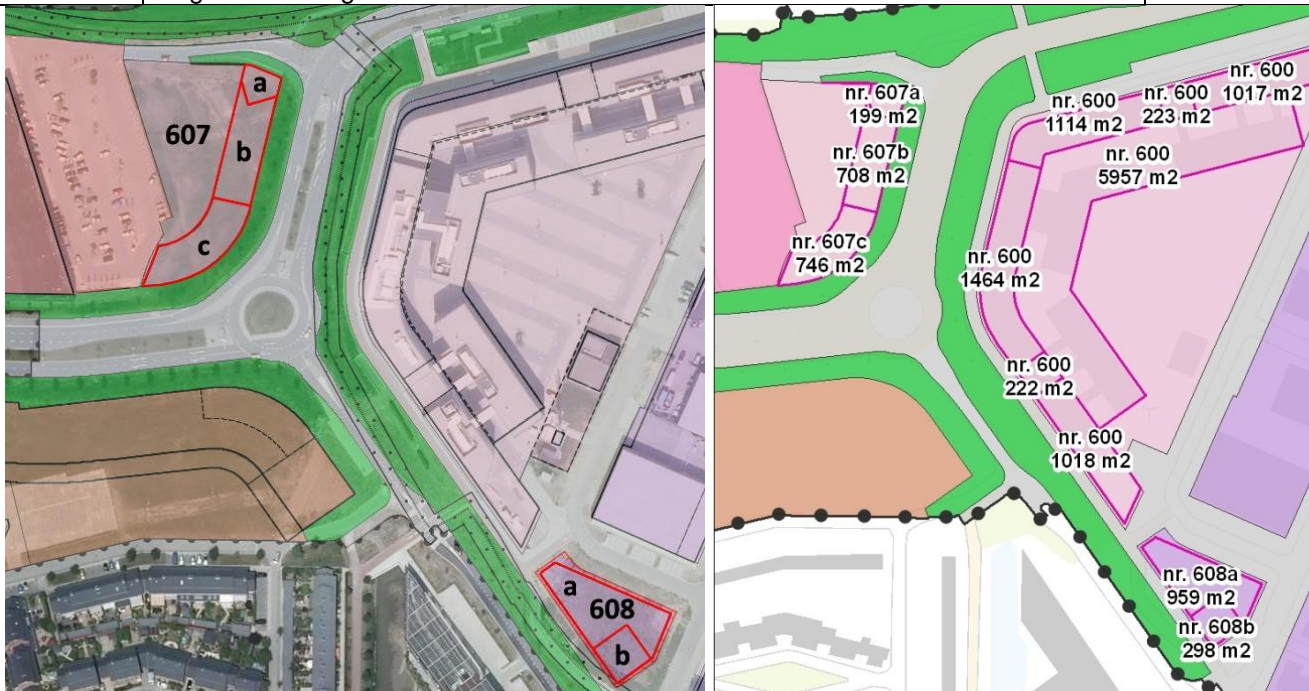
$$\begin{aligned}
 601a &= 2.732 \\
 601b &= 2.562 + \\
 &= \underline{5.294 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$


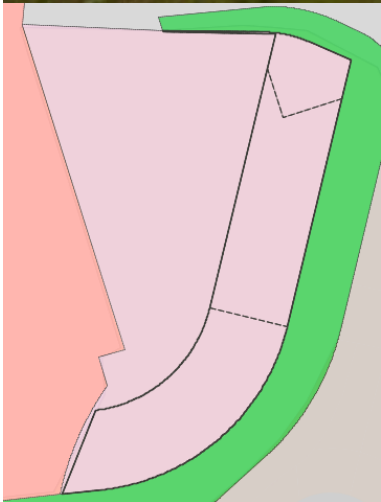
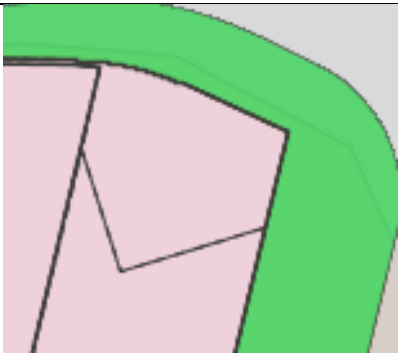
	<ul style="list-style-type: none"> • Twee bouwvlakken, omvatten niet het gehele perceel (nog niet gerealiseerd) 	
601a	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum bebouwingspercentage terrein (enkel de bouwvlakken): 100% • Maximum bouwhoogte: 16 m. • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot) 	<p>601a</p> <p>16/3,5 = 4 (afgerond)</p> <p>683 x 4 = 2.732 m² bvo (direct)</p>
601b	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum bebouwingspercentage terrein (enkel de bouwvlakken): 100% • Maximum bouwhoogte: 12 m. • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot) 	<p>601b</p> <p>12/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>854 x 3 = 2.562 m² bvo (direct)</p>
603	  <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Kantoor • Twee Bouwvlakken, omvatten niet het gehele perceel (nog niet gerealiseerd) 	<p>603</p> <p>603a = 3.860 603b = 2.156+ = 6.015 m²</p>
603a	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum bebouwingspercentage terrein (beide bouwvlakken): 60% • Maximum bouwhoogte: 16 m. 	603a

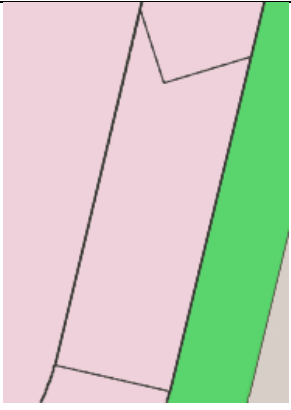
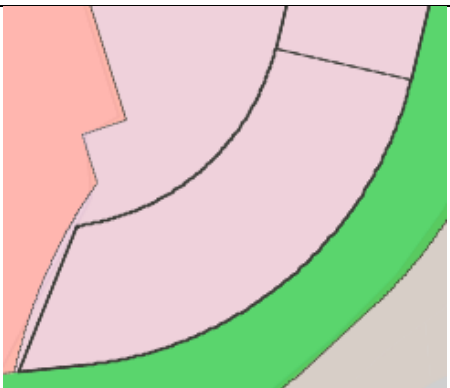

	<ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte 603a: 965 m² • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot) 	<p>16/3,5 = 4 (afgerond) 100% van 965 = 965 m² 965 x 4 = 3.860 m² (direct)</p> <p>*Indien de maximale capaciteit benut wil worden, wordt dit maatvoeringsvlak maximaal bebouwd</p>
<p>603b</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum bebouwingspercentage terrein (enkel de bouwvlakken): 60% • Maximum bouwhoogte: 12 m. • Oppervlakte 603b: 1.841 m² • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot) <p><u>Woonwerkunits zuidzijde perceel 603b</u> Aangrenzend aan het perceel 603b – de zuidwestelijke hoek van het perceel – is in 2014 een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van 32 woon-/werkstudio's en aanleggen in-/uitrit. Een van de units valt binnen het perceel 603. Deze zijn inmiddels gerealiseerd (verblijfsobject in gebruik genomen in december 2016). Zodoende is hier geen kantoor meer mogelijk is en is dit in de berekening van de plancapaciteit meegenomen (zie BAG van 2 augustus 2017 hieronder).</p> <p><u>Woningen op perceel 603</u> Op het perceel is omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 25 tijdelijke woningen (nummer OV17145, 27 juni 2017). Omdat het een tijdelijke omgevingsvergunning betreft, is hier geen sprake van reductie van plancapaciteit.</p>	<p>603b</p> <p>12/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>Totale oppervlak van het bouwvlak = 965 + 1841 = 2.806</p> <p>40% van 2.605 = 1.042 1.841 – 1.122,4 = 718,6</p> <p>718,6 x 3 = 2.156 m² (direct)</p>


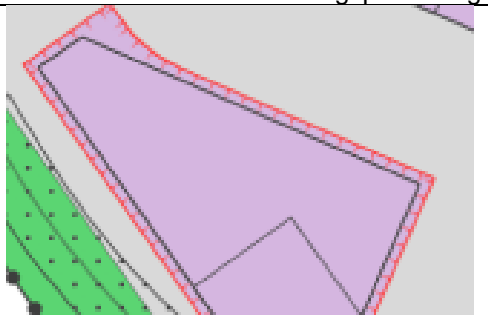



Bagviewer 2 augustus 2017

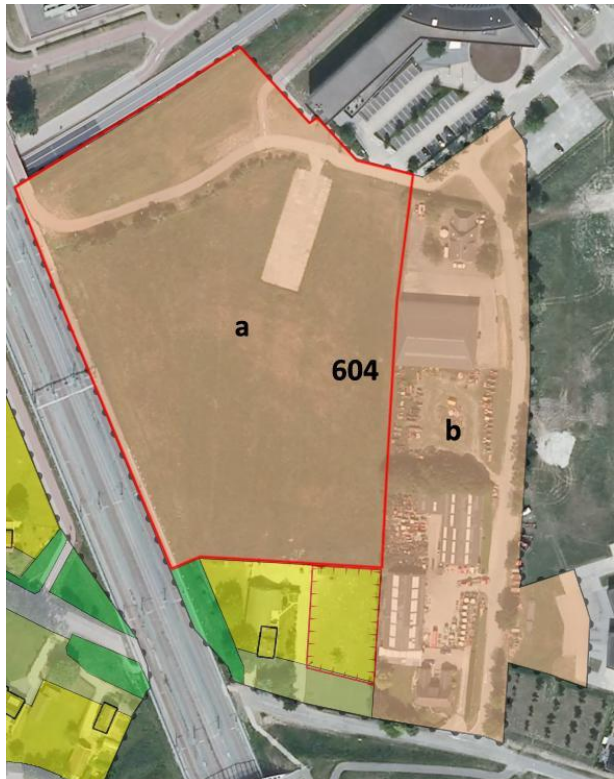
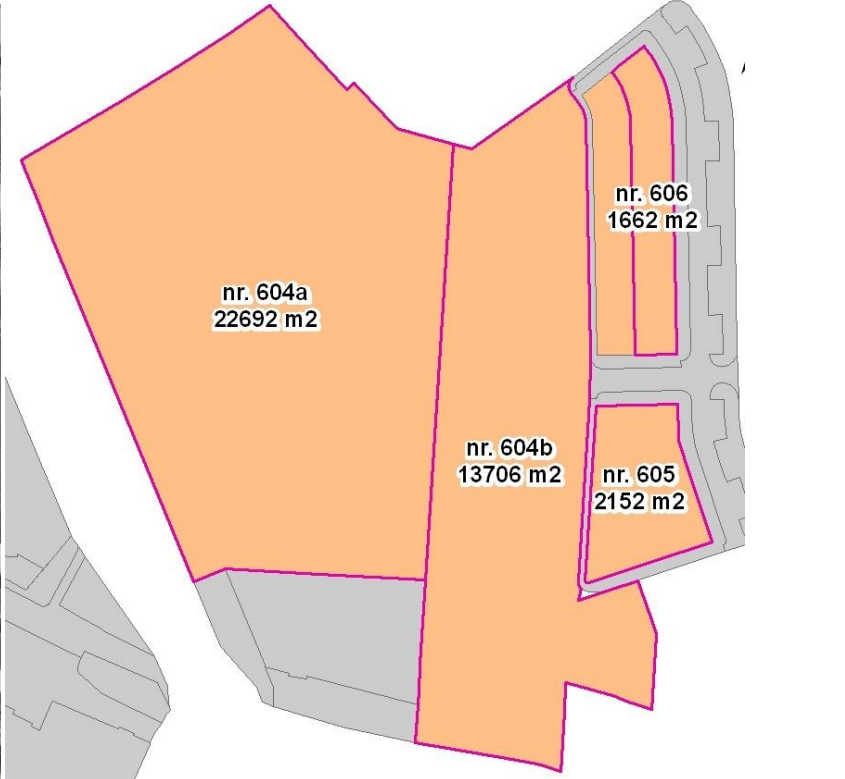


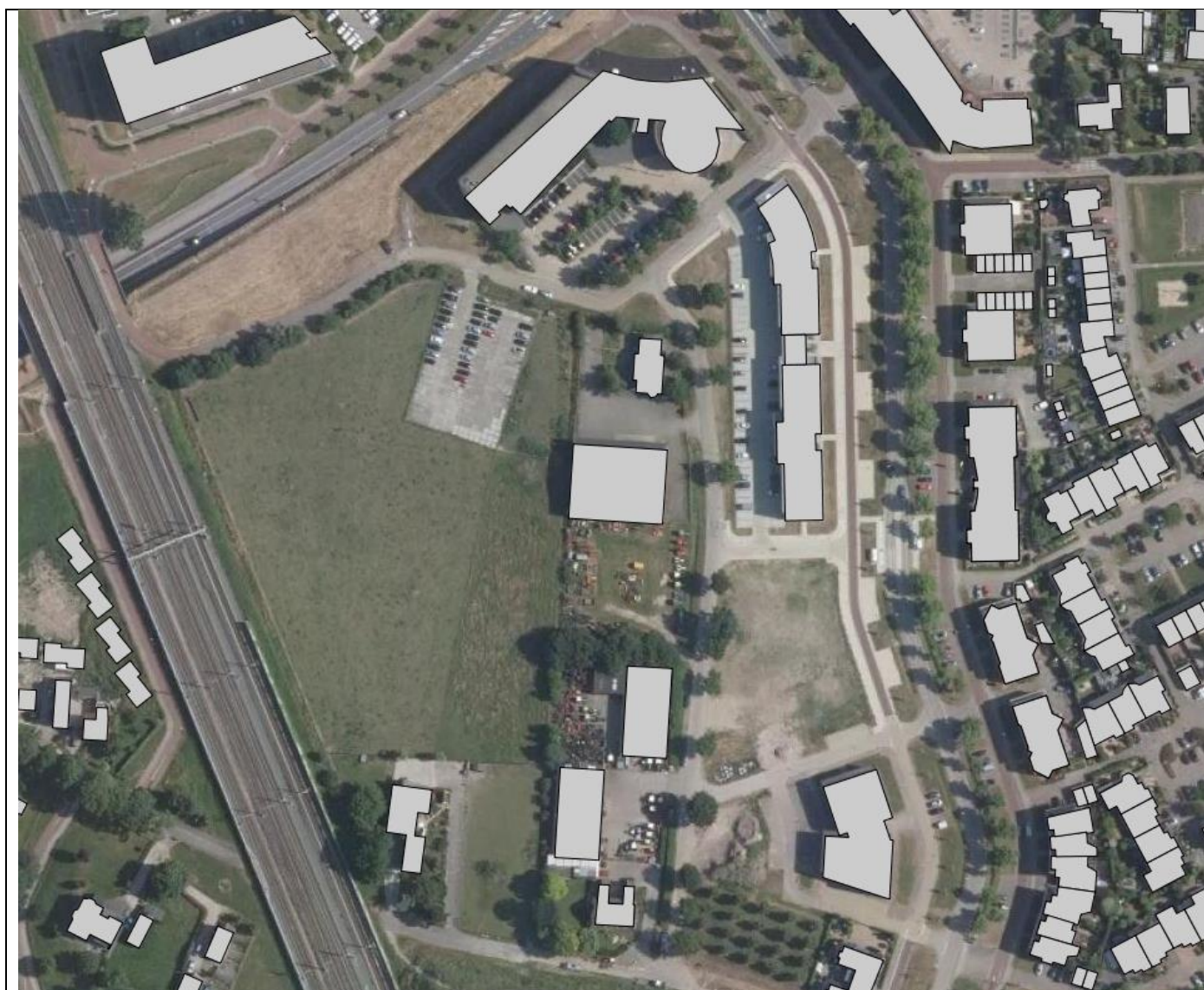
<p>607</p>	  <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Kantoor • Het perceel bevat één bouwvlak, met drie van elkaar te onderscheiden maatvoeringen 	<p>607</p> <p>607a = 995 m²</p> <p>607b = 2.832 m²</p> <p><u>607c = 3.730</u> <u>m² +</u> <u>= 7.557</u></p> <p><u>m²</u></p>
<p>607a</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Maximum bebouwingspercentage: 100% • Maximum bouwhoogte: 20 m. (minimum: 18 m.) • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot) 	<p>607a</p> <p>20/3,5 = 5 (afgerond)</p> <p>199 x 5 = 995 m² (direct)</p>

<p>607b</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Maximum bebouwingspercentage: 100% • Maximum bouwhoogte: 16 m. (minimum: 14 m.) • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot) 	<p>607b</p> <p>16/3,5 = 4 (afgerond)</p> <p>708 x 4 = 2.832 m² (direct)</p>
<p>607c</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Maximum bebouwingspercentage: 100% • Maximum bouwhoogte: 20 m. (minimum: 18 m.) • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot) 	<p>607c</p> <p>20/3,5 = 5 (afgerond)</p> <p>746 x 5 = 3.730 m² (direct)</p>
<p>608</p>		<p>608</p> <p><i>indirect na wijziging:</i> 80% van totaal mag worden bebouwd. 608a is 959 m². 608b is 298 m². 80% = 1005,6 m².</p>

	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Bedrijventerrein • Bouwvlak met twee te onderscheiden maatvoeringen en de bestemming 'Bedrijventerrein', o.a. bestemd voor kantooractiviteiten ten dienste van bedrijfsactiviteiten • De opp. van kantooractiviteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 1.000 m² • Gebiedsaanduiding wro-zone 'wijzigingsgebied': B&W kunnen de bestemming wijzigen in 'Kantoor', m.d.v. dat de bouw- en maatvoeringsaanduidingen van toepassing blijven en twee parkeerplaatsen per 125 m² bvo kantoorruimte op eigen terrein gerealiseerd worden. • Maximum bebouwingspercentage: 80% 	<p>Hiervan wordt zoveel mogelijk gebouwd in vlak 608b (4 lagen).</p> <p><i>berekening:</i> a: 707,6 x 3 = 2.123 m² (indirect) (indirect) b: 298 x 4 = 1.192 m² (indirect) totaal = 3.314,8 m² bvo kantoren</p>
<p>608a</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 12 m. • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot) 	<p>608a</p> <p>12/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>oppervlak van het bouwvlak = 959 m²</p> <p>Zie berekening bij 608.</p>
<p>608b</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 16 m. (minimum: 14 m.) 	<p>608b</p> <p>16/3,5 = 4 (afgerond)</p> <p>oppervlak van het bouwvlak = 298 m²</p> <p>*Indien de maximale capaciteit benut wil worden, wordt dit</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot) 	maatvoeringsvlak maximaal bebouwd. Zie berekening bij 608.
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:		18.867 m ²
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:		3.315 m ²

<p>Houten 'Loerik VI- Al- bers Pistorius- weg' (ID)</p>	<p>Voorwaarden</p>	<p>Max. aantal BVO</p>
		



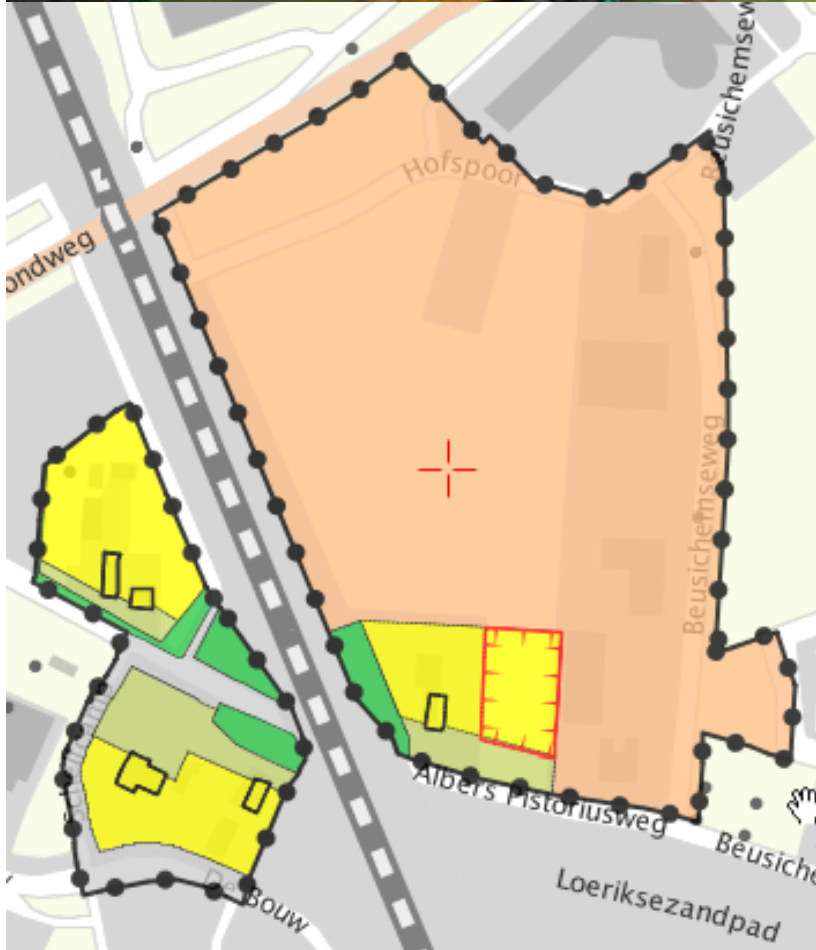
BAG viewer 10 juli 2016, opnieuw gecontroleerd op 2 augustus 2017

604



Middels uitwerking:

gezamenlijke bvo
max. 30.000 m²
gerealiseerd kantoor-
functie 1.134 m²
bvo.
nog mogelijk
28.866 m² bvo



- Groot bestemmingsvlak met bestemming 'Gemengd – Uit te werken' (deels gerealiseerd)
- De uitwerking van de bestemming kan in zijn geheel, dan wel in delen plaatsvinden.
- De gezamenlijke bvo van kantoordoeleinden, maatschappelijke activiteiten, kinderopvang, gebouwde sportvoorzieningen en cultuur en ontspanning mag ten hoogste 30.000 m² bedragen.
- De bouwhoogte mag ten hoogste 24 m. bedragen en de goothoogte 20 m.
- Algemene wijzigingsregel (overschrijding van bestemmingsgrenzen met maximaal 3 meter, waarbij het bestemmingsvlak met maximaal 10% mag worden verhoogd)

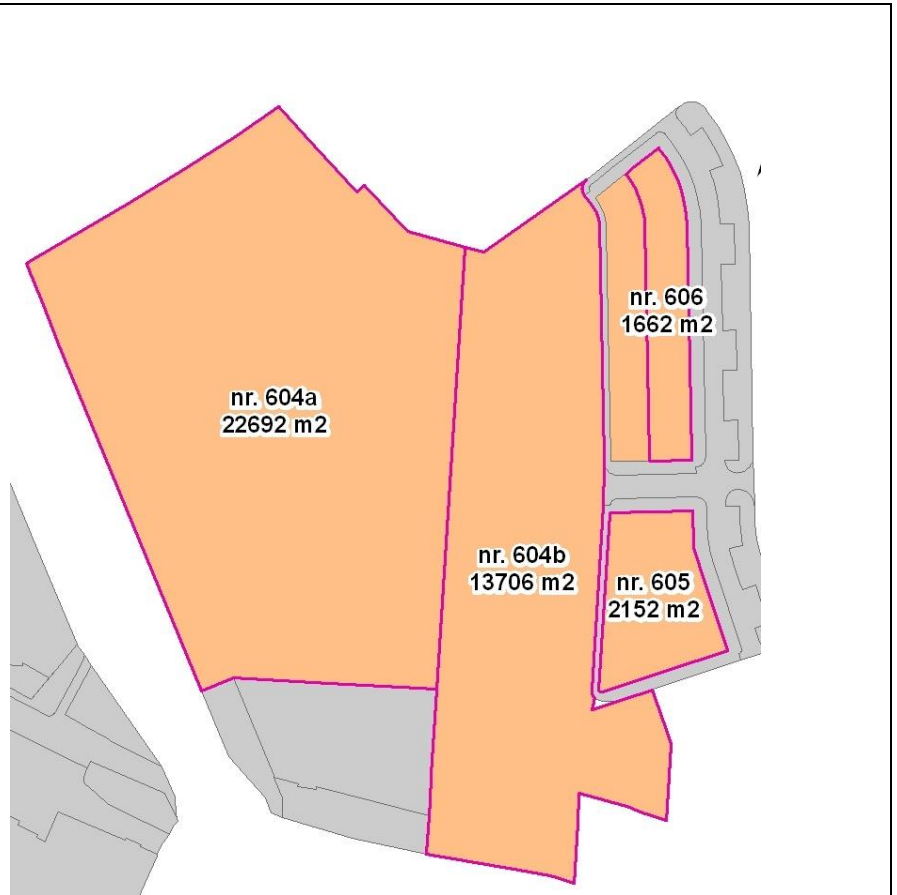
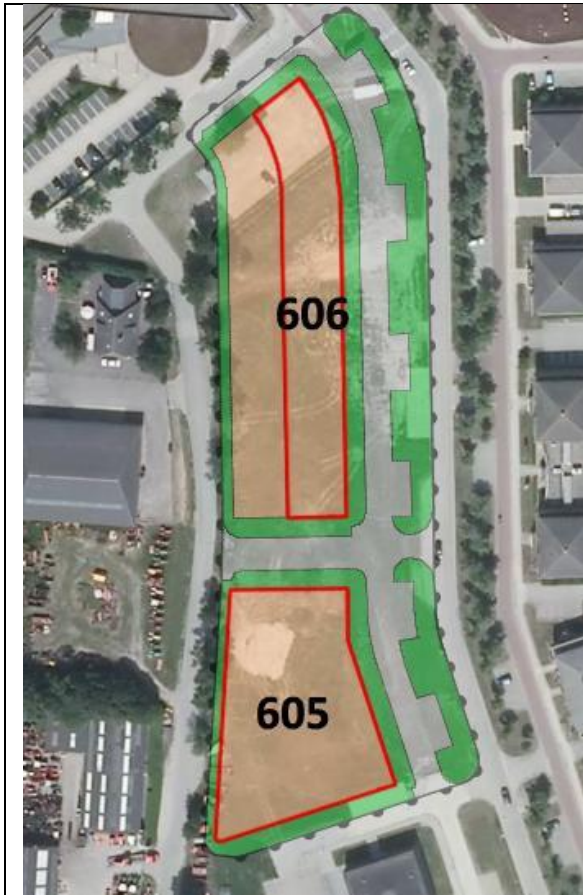
604a

volledig vrij (zie voor regels bovenstaande info)

604a:
24/3,5 = 6 (afgerond)

		Opp. = <u>22.692 m²</u>
604b	 <div data-bbox="906 421 1264 1030"> <p>Resultaat Hofspoor 17 Houten</p> <p>Pand ID: 0321100000022620 Bouwjaar: 1995 Status: Pand in gebruik</p> <p>Verblijfsobject ID: 0321010000014211 Gebruiksdoel: kantoorfunctie Oppervlakte: 1021 m2 Status: Verblijfsobject in gebruik</p> <p>Nummeraanduiding ID: 0321200000014211 Postcode: 3994VZ Huisnummer: 17 Huisletter: Huisnummer toev.: Status: Naamgeving uitgegeven</p> <p>Openbareruimte ID: 032130000000732 Naam: Hofspoor Status: Naamgeving uitgegeven</p> <p>Woonplaats ID: 2053 Naam: Houten Status: Woonplaats aangewezen</p> <p>Bronhouder ID: 0321 Naam: Houten</p> </div> <p>Grotendeels bebouwd (zie voor regels bovenstaande info) Er is een gebouw dat een kantoorfunctie heeft, van 1.021 m2 gbo. Dit is 1.134 m2 bvo. De andere gebouwen hebben of een woonfunctie of een industriefunctie en tellen zodoende niet mee in de maximaal toegestane m2 bvo. Dit betekent dat van de maximaal toegestane 30.000 m2 bvo er nog 28.866 m2 bvo beschikbaar is (19 april 2017).</p>	<p>24/3,5 = 6 (afgerond)</p> <p>Opp. = <u>13.706 m²</u></p>

Houten 'Loerik VI- Het Spoor' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
---	--------------------	------------------------





BAG viewer 2 augustus 2017

<p>605</p>	  <ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak is het gehele perceel • Maximum bouwhoogte: 11 m. • Figuur gevellijn • Gebouwen worden afgedekt met platte daken • Op een bouwperceel moet parkeergelegenheid aanwezig zijn voor min. 2.3 parkeerplaats per 100 m² bvo • Algemene afwijkingsregel (met maximaal 10% van de gegeven maten, afmetingen en percentages) 	<p>605 11/3,5 = 3 (afgerond) 2.152 x 3 = 6.456 m²</p>
<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>6.456 m²</p>
<p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>28.866 m²</p>

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Leusden Buitenplaats/ De Plantage

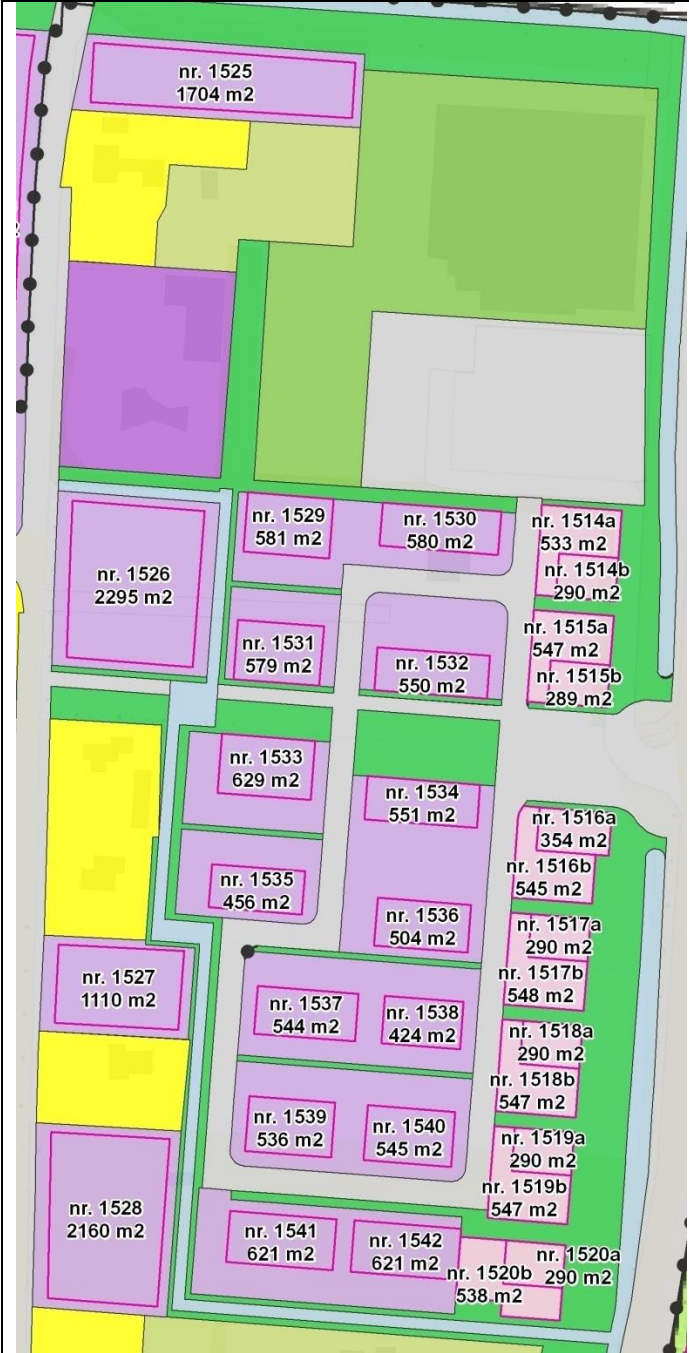

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage

Ter plaatse van kantorenlocatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage geldt het bestemmingsplan 't Spieghele 2010'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 6.552 m² bvo, waarvan 4.350 m² bvo directe plancapaciteit en 2.202 m² bvo indirecte plancapaciteit.

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Leusden 't Spiegelhel 2010'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
 <p>nr. 1525 1704 m2</p> <p>nr. 1526 2295 m2</p> <p>nr. 1527 1110 m2</p> <p>nr. 1528 2160 m2</p> <p>nr. 1529 581 m2</p> <p>nr. 1530 580 m2</p> <p>nr. 1531 579 m2</p> <p>nr. 1532 550 m2</p> <p>nr. 1533 629 m2</p> <p>nr. 1534 551 m2</p> <p>nr. 1535 456 m2</p> <p>nr. 1536 504 m2</p> <p>nr. 1537 544 m2</p> <p>nr. 1538 424 m2</p> <p>nr. 1539 536 m2</p> <p>nr. 1540 545 m2</p> <p>nr. 1541 621 m2</p> <p>nr. 1542 621 m2</p> <p>nr. 1543 538 m2</p> <p>nr. 1514a 533 m2</p> <p>nr. 1514b 290 m2</p> <p>nr. 1515a 547 m2</p> <p>nr. 1515b 289 m2</p> <p>nr. 1516a 354 m2</p> <p>nr. 1516b 545 m2</p> <p>nr. 1517a 290 m2</p> <p>nr. 1517b 548 m2</p> <p>nr. 1518a 290 m2</p> <p>nr. 1518b 547 m2</p> <p>nr. 1519a 290 m2</p> <p>nr. 1519b 547 m2</p> <p>nr. 1520a 290 m2</p> <p>nr. 1520b 538 m2</p>		
<p>Links uitsnede ruimtelijke plannen, rechts uitsnede BAGviewer, 9 maart 2018.</p>		

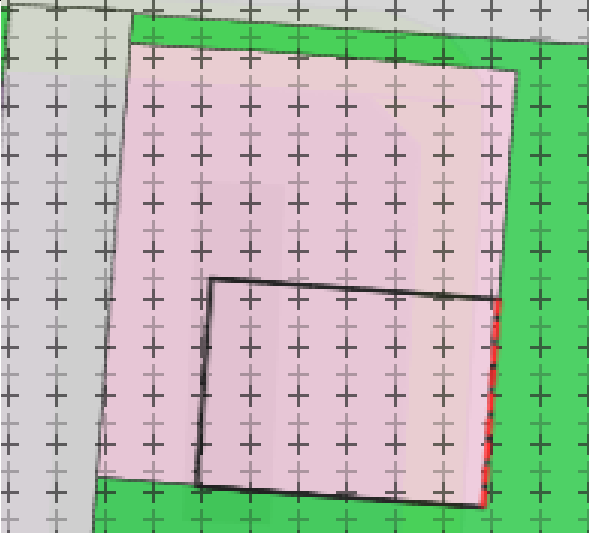
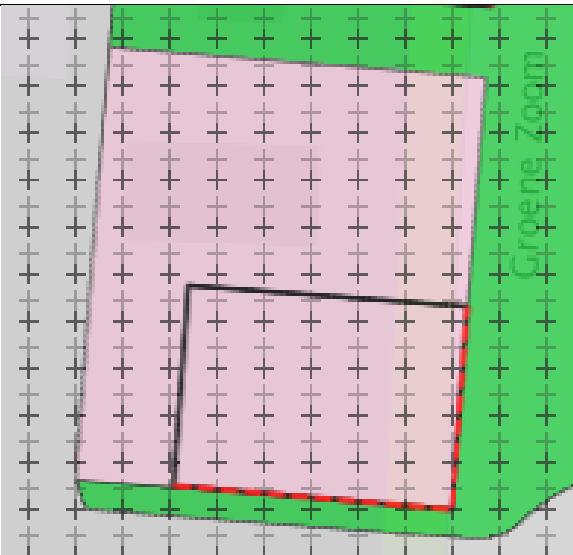


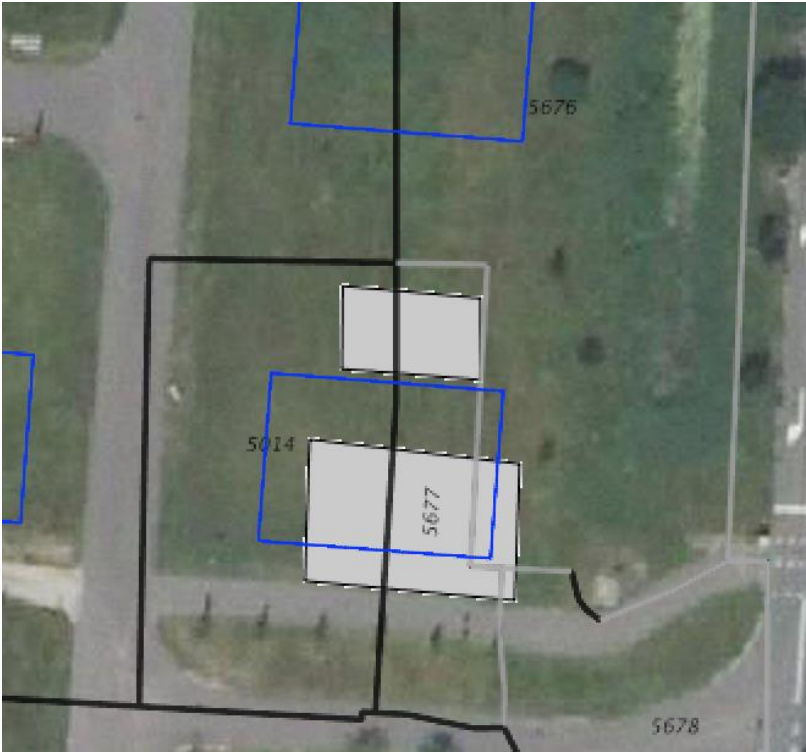
afbeelding uit bestemmingsplan't Spieghel 2010

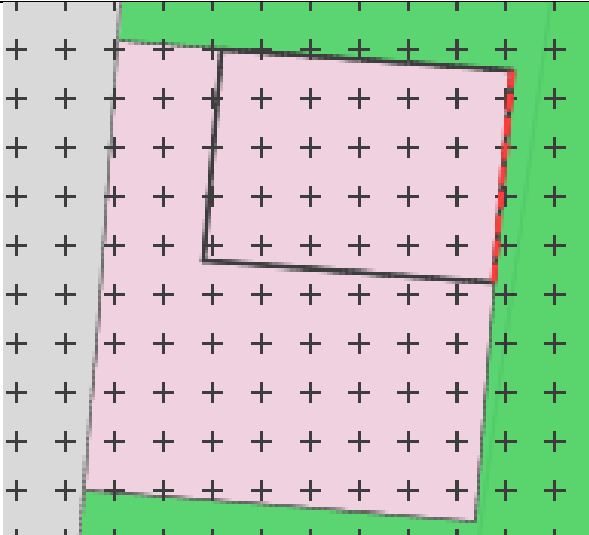
Verleende omgevingsvergunningen:


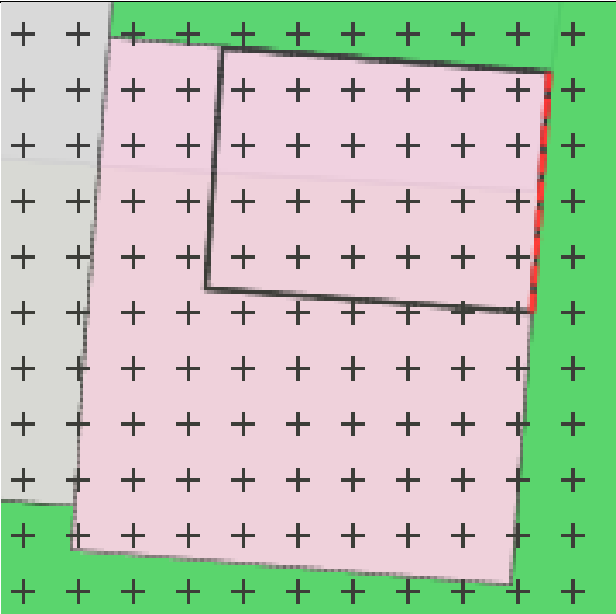
Op de percelen 1516 en 1517 is omgevingsvergunning verleend voor bouw van twee zelfstandige kantoorgebouwen van in totaal 2.026 m² bvo (Omgevingsvergunning Wabo verleend op 31 maart 2015, kenmerk WABO-2015-001 zaaknummer 242114.). De bouw is gestart of de gebouwen zijn al gerealiseerd. Zodoende is hier geen nieuwbouwcapaciteit meer en zijn de percelen verder niet in de analyse opgenomen.

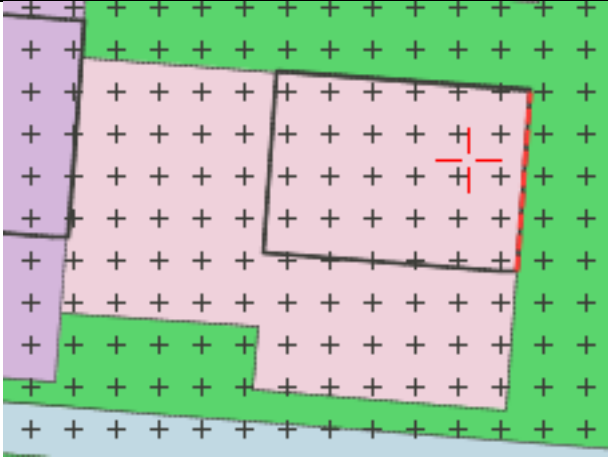
Op de percelen 1515 en 1518 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 5 kantoorpanden van in totaal 4.552 m² bvo aan de Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9 (WABO-2017-166). Bij veldbezoek op 8 februari 2018 is gebleken dat de bouw nog niet is gestart. Bij de perceelsanalyse hieronder is nader op de betekenis ingegaan.



<p>1514</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Kantoor • Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 	<p>1514</p> <p>1514a = 0 <u>1514b = 870 +</u> = 870 m² (direct)</p>
<p>1514a</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen bouwvlak 	<p>1514a</p>
<p>1514b</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak • Maximum bouwhoogte: 11,7 m. • Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken • Gevellijn (tenminste 1/3^e van de gevel uitvoeren in transparant glas) • Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%) • Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven) 	<p>1514b</p> <p>11,7/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>290 x 3 = <u>870 m²</u></p>
<p>1515</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Kantoor 	<p>1515</p> <p>1515a = 0 <u>1515b = 870 +</u> = 870 m² (direct)</p>
<p>1515a</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen bouwvlak 	<p>-</p>

<p>1515b</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak • Maximum bouwhoogte: 11,7 m. • Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken • Gevellijn (tenminste 1/3^e van de gevel uitvoeren in transparant glas) • Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%) • Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven) <p><u>Verleende omgevingsvergunning:</u> Op het perceel 1515 is aan de Plantageweg in oktober 2017 omgevingsvergunning verleend voor de bouw van twee kantoorpanden met een gezamenlijk oppervlakte van ca. 1.819 m² bvo (opgave gemeente Leusden: K3 = 920 m² en K4 = 899 m²). De bouw is nog niet gestart (8 februari 2018). Er is geen gevolg voor de plancapaciteit.</p>  <p><i>BAGviewer 9 maart 2018, de grijze vlakken laten de vergunde bebouwing zien, de blauwe lijnen het bouwvlak, de zwarte en grijze lijnen betreffen kadastrale lijnen.</i></p>	<p>1515b</p> <p>11,7/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>290 x 3 = <u>870 m²</u></p>
---------------------	--	--

<p>1518</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Kantoor 	<p>1518</p> <p>1518a = 870 1518b = 0 + = 870 m² (direct)</p>
<p>1518a</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak • Maximum bouwhoogte: 11,7 m. • Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken • Gevellijn (tenminste 1/3^e van de gevel uitvoeren in transparant glas) • Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%) • Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven) <p><u>Verleende omgevingsvergunning:</u> Op het perceel 1518 en deels op perceel 1517 is in oktober 2017 omgevingsvergunning verleend voor de bouw van drie kantoorpanden met een gezamenlijk oppervlakte van ca. 2.733 m² bvo (opgave gemeente Leusden: K7 = 924 m², K8 = 923 m² en K9 = 886 m²). De bouw is nog niet gestart (8 februari 2018). Er is geen gevolg voor de plancapaciteit.</p>	<p>1518a</p> <p>11,7/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>290 x 3 = <u>870 m²</u></p>

	 <p>BAGviewer 9 maart 2018, de grijze vlakken laten de vergunde bebouwing zien, de blauwe lijnen het bouwvlak, de zwarte en grijze lijnen betreffen kadastrale lijnen.</p>	
<p>1518b</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen bouwvlak 	<p>-</p>
<p>1519</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Kantoor 	<p>1519</p> <p>1519a = 870 1519b = 0 + = 870 m² (direct)</p>

<p>1519a</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak • Maximum bouwhoogte: 11,7 m. • Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken • Gevellijn (tenminste 1/3^e van de gevel uitvoeren in transparant glas) • Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%) • Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven) 	<p>1519a</p> <p>$11,7/3,5 = 3$ (afgerond)</p> <p>$290 \times 3 = \underline{870 \text{ m}^2}$</p>
<p>1519b</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen bouwvlak 	<p>-</p>
<p>1520</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Kantoor 	<p>1520</p> <p>$1520a = 870$</p> <p>$1520b = 0 +$</p> <p>$= \underline{870 \text{ m}^2}$ (direct)</p>
<p>1520a</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak • Maximum bouwhoogte: 11,7 m. • Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken • Gevellijn (tenminste 1/3^e van de gevel uitvoeren in transparant glas) • Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%) • Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven) 	<p>1520a</p> <p>$11,7/3,5 = 3$ (afgerond)</p> <p>$290 \times 3 = \underline{870 \text{ m}^2}$</p>
<p>1520b</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen bouwvlak 	<p>-</p>

<p>1532</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming bedrijventerrein • Kantoren zijn daarbij toegestaan, met dien verstande dat deze behoren tot en gebonden zijn aan bedrijven. Kantoren mogen een bvo hebben van: ten hoogste 50% van de totale bvo van het betreffende bedrijfsgebouw en ten hoogste 30% van de oppervlakte van het betreffende bedrijfsgebouw. • Het volledige bouwvlak mag worden bebouwd. • Maximum bouwhoogte is 7 meter • Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%) • Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven) • Hier geldt een <u>wro-zone ontheffingsgebied</u>, waardoor het bevoegd gezag een ontheffing mag verlenen, waarbij het volledige gebouw als zelfstandig kantoor mag worden gebruikt en tot een bouwhoogte van 8,75 mag worden gebouwd. Dit indien is aangetoond dat geen behoefte aan bedrijfsruimte is. 	<p>1532</p> <p>Oppervlakte: 550 m² 8,75 / 3,5 m = 2 bouwlagen</p> <p>550 x 2 = 1.100 m² bvo (indirect)</p>
<p>1534</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming bedrijventerrein • Kantoren zijn daarbij toegestaan, met dien verstande dat deze behoren tot en gebonden zijn aan bedrijven. Kantoren mogen een bvo hebben van: ten hoogste 50% van de totale bvo van het betreffende bedrijfsgebouw en ten hoogste 30% van de oppervlakte van het betreffende bedrijfsgebouw. • Het volledige bouwvlak mag worden bebouwd. • Maximum bouwhoogte is 7 meter • Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%) • Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven) • Hier geldt een <u>wro-zone ontheffingsgebied</u>, waardoor het bevoegd gezag een ontheffing mag verlenen, waarbij het volledige gebouw als zelfstandig kantoor mag worden gebruikt 	<p>1534</p> <p>oppervlakte: 551 m² 8,75 / 3,5 m = 2 551 x 2 = 1.102 m² bvo (indirect)</p>

	<p>en tot een bouwhoogte van 8,75 mag worden gebouwd. Dit indien is aangetoond dat geen behoefte aan bedrijfsruimte is.</p>	
<p>Totaal bestemmingsplan 't Spieghel 2010'</p>		
<p>Totaal directe plancapaciteit</p>		<p>4.350 m² bvo</p>
<p>Totaal indirecte plancapaciteit</p>		<p>2.202 m² bvo</p>

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Leusden Princenhof

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie Leusden Princenhof

Ter plaatse van kantorenlocatie Leusden Princenhof gelden drie bestemmingsplannen:

- Beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen'
- Bestemmingsplan 'Leusden West'

In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouw-mogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 17.229 m2 indirect.

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplanne n'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
---	-------------	-----------------

De beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' (vastgesteld 2013-11-14) heeft de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Princenhof 1997' van toepassing verklaard.

Bestemmingsplan Princenhof 1997 (vastgesteld 04-06-1998, goedgekeurd 15-09-1998)



1505g



1505g

$40\% \times 2863 = 1145,2 \text{ m}^2$

4 bouwlagen

$4 \times 1145,2 \text{ m}^2 =$

4.581 m² bvo (indirect)



Bagviewer 2 augustus 2017, gecontroleerd 9 maart 2018

- Zes bouwvlakken, zie bovenstaand voor maximum aantal bouwlagen
- Vlak met kruis (**1505g**) kent de wijzigingbevoegdheid naar bebouwing (bebouwingsvlak dient minimaal 15 m. tot de naastgelegen gronden groen en 6 m. tot de naastgelegen gronden verkeersdoeleinden te liggen, een bebouwingspercentage van 40%, max. 4 bouwlagen, parkeerbehoefte aanvullen op terrein).
- Algemene vrijstelling (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)
- Algemene wijzigingsbevoegdheid (bestemmings- en bebouwingsvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat indien een vlak meerdere bouwpercelen omvat, het percentage wordt berekend over de oppervlakte van dat gedeelte van het vlak dat samenvalt met het bouwperceel/ de bouwpercelen waarop de wijzigingsbevoegdheid toepassing zal vinden)

Resultaat beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen'

Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:

0 m2

Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:

4.581 m2

Leusden 'Leusden- West'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
-------------------------------	-------------	-----------------

Bestemmingsplan Leusden-West vastgesteld op 2 oktober 2014. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0327.123-0401>




Resultaat
Meldingshof 2,1 Leusden

Plan	<input checked="" type="checkbox"/>	032710000126638
ID		032710000126638
Bouwjahr		2013
Status		Plan in gebruik
Verklingsobject	<input checked="" type="checkbox"/>	03271000126638
ID		03271000126638
Bekringskatal		woonfunctie
Oppervlakte		167 m ²
Status		Verklingsobject in gebruik
Nummersambinding	<input checked="" type="checkbox"/>	032720000126631
ID		032720000126631
Postcode		3833A2
Huisnummer		21
Huisletter		
Huisnummer toevo.		
Status		Naamgeving uitgegeven
Openbareruimte	<input checked="" type="checkbox"/>	03272000126618
ID		03272000126618
Naam		Waldhof
Status		Naamgeving uitgegeven
Woonplaats	<input checked="" type="checkbox"/>	0328
ID		0328
Naam		Leusden
Status		Woonplaats aangewezen
Bronhouder		0327
ID		0327
Naam		Leusden

Bagviewer 21 april 2017, gecontroleerd 9 maart 2018

NB. Voor een deel van het bestemmingsvlak is een omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor de bouw van 25 woningen. De woningen zijn inmiddels gerealiseerd. De woonfunctie is in overeenstemming met de uit te werken bestemming. Omdat de gebouwen zijn gerealiseerd, zijn deze gronden buiten de capaciteitsberekening gelaten.

<p>1523</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' • Op het met blauw aangegeven deel van het bestemmingsvlak zijn woningen in aanbouw of al gerealiseerd. Dit deel is buiten de analyse gehouden omdat hier geen nieuwbouw van kantoren meer mogelijk is. • Zelfstandige kantoren zijn toegestaan (lid 1.c) • Het bebouwingspercentage ten aanzien van het bestemmingsvlak mag niet meer dan 40% bedragen • Het aantal bouwlagen van gebouwen, niet zijnde aanbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven. Op het oostelijke deel mag 2 lagen hoog worden gebouwd. Op het westelijke deel 3 lagen. In het bestemmingsplan is in de regels gewerkt met maximale bouwhoogte, maar op de verbeelding is gewerkt met bouwlagen. Dit laatste is aangehouden. • Zolang en voor zover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, mag in het desbetreffende deel van het plan niet worden gebouwd. • Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 19.3 indien het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking. • Algemene vrijstelling (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%) • Algemene wijzigingsbevoegdheid (bestemmings- en bebouwingsvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat indien een vlak meerdere bouwpercelen omvat, het percentage wordt berekend over de oppervlakte van dat gedeelte van het vlak dat samenvalt met het bouwperceel/ de bouwpercelen waarop de wijzigingsbevoegdheid toepassing zal vinden). 	<p>1523 totale oppervlakte van het perceel is: $7.930 + 2.610 = 10.540 \text{ m}^2$ $40\% \times 10.540 = 4.216 \text{ m}^2$</p> <p>Bij maximale invulling wordt zoveel mogelijk oppervlakte gerealiseerd binnen 1523a (3 lagen). Hierbinnen kan alle oppervlakte aan bebouwing worden gerealiseerd.</p> <p>$3 \times 4.216 \text{ m}^2 =$ 12.648 m² bvo (indirect)</p>
	<p>Resultaat bestemmingsplan Leusden West Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>	<p>0 m2</p> <p>12.648 m2</p>

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Nieuwegein Binnenstad**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht****Conclusie kantorenlocatie Nieuwegein Binnenstad**

Ter plaatse van kantorenlocatie Nieuwegein Binnenstad geldt de beheersverordening Binnenstad Nieuwegein. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 125.131 m² bvo.

Voor het gehele plangebied geldt dat het totale bvo kantoren de 190.000 m² niet mag overschrijden. Er is 71.370 m² bvo aan kantoorruimte aanwezig, wat betekent dat nog 118.630 m² bvo maximaal resteert van de geboden plancapaciteit uit de regels. Er zijn nog vier percelen in het plangebied (percelen 300, 308b, 308c en 319), waar in totaal nog ca. 68.124 m² bvo nieuwbouw aan zelfstandige kantoren mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan.


Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Bestemmingsplan Kantoorreductie Binnenstad (ontwerp, 8 januari 2018, [link](#))

De gemeente Nieuwegein heeft het bestemmingsplan Kantoorreductie Binnenstad in voorbereiding. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van t/m 14 maart 2018. Met het (ontwerp)bestemmingsplan Kantoorreductie Binnenstad wordt de mogelijkheid voor nieuwbouw van kantoren teruggebracht naar maximaal 21.000 m² voor de percelen 300, 308b, 308c en 319.

Bestemmingsplan HN-Locatie (ontwerp, 27 februari 2018, [link](#))

De gemeente Nieuwegein heeft het bestemmingsplan HN-Locatie in voorbereiding. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 maart t/m 19 april 2018. Het (ontwerp)bestemmingsplan HN-Locatie maakt woningbouw mogelijk. Bij inwerkingtreding van dit bestemmingsplan vervalt de plancapaciteit op perceel 319.

Nieuwegein 'Beheersverordening Binnenstad'	Voorwaarden	Max. te realiseren BVO
<p>Beheersverordening Binnenstad, vastgesteld 2017-02-02 (link)</p> <p>De beheersverordening voor de binnenstad is opgesteld om te voldoen aan de actualiseringsplicht en ter overbrugging tot een nieuw bestemmingsplan. Het doel van deze beheersverordening is het vastleggen van de geldende juridisch-planologische rechten. Het beheer van het bestaande gebruik wordt bepaald door toepassing van de regels uit het bestemmingsplan Binnenstad 2007, met uitzondering van alle wijzigingsbevoegdheden uit deze regels. Dit betekent dat de beheersverordening de rechtstreekse bouw- en gebruiksmogelijkheden op de percelen uit het bestemmingsplan Binnenstad 2007 intact laat.</p>  <p>The map displays the 'Beheersverordening Binnenstad' area in Nieuwegein, marked with a blue dashed line and numerous blue 'x' symbols. Key streets shown include Voorsterdweg, A.C. Verbeekweg, Zegenstede, Rusterstede, Spoorstede, Erfstede, Weverstede, Schakelstede, Nachtwachtstede, and Zuiderstede. A sidebar on the right provides details for the plan, including its status, identification number (NL.IMRO.0356.BVB12017-VA01), and a list of related plans.</p>		

Nieuwegein 'Binnenstad 2007'	Voorwaarden	Max. te realiseren BVO
---	--------------------	-------------------------------




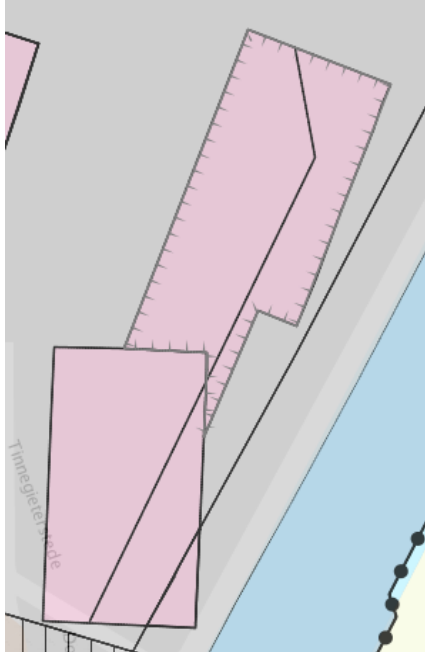
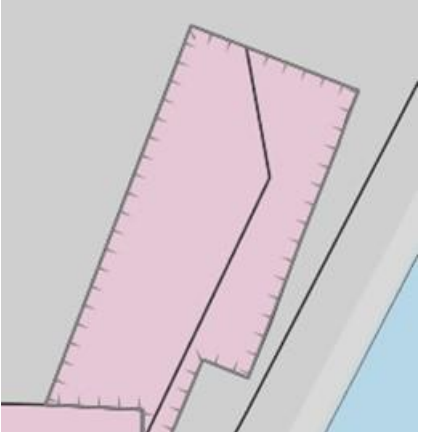
- Voor het gehele plangebied geldt dat het totale bvo kantoren de 190.000 m² niet mag overschrijden
- De maximum bouwhoogtes dienen in dit plan te worden gemeten t.o.v. NAP. Het gemiddeld maaiveldniveau bedraagt +1 NAP. Dit kan per perceel enigszins verschillen.
- Er is 71.370 m² bvo aanwezig in het plangebied (BAG 5 mei 2017):

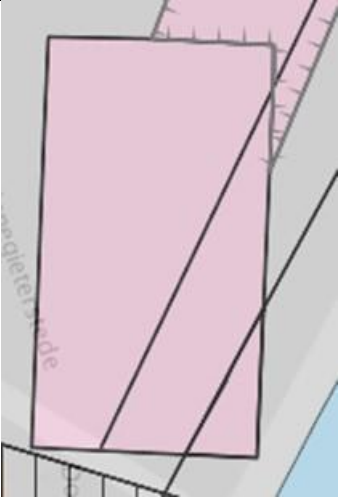
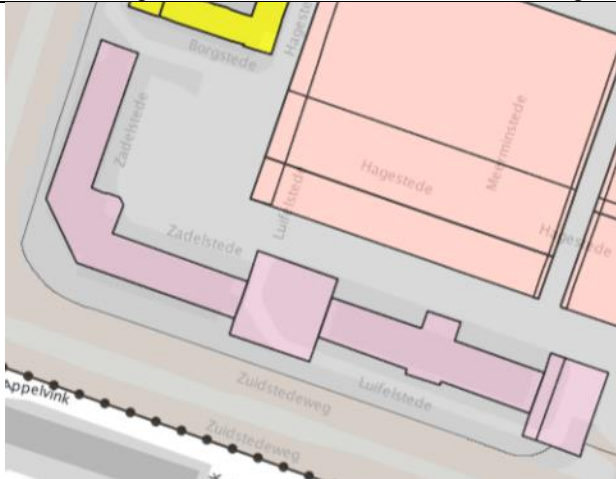
identificatie	opper- vlakke	status	gebruiksdoel
356010000064042	12529	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000064044	400	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000064045	783	Verblijfsobject in gebruik Verblijfsobject in gebruik (niet ingeme-	kantoorfunctie
356010000048468	480	ten)	kantoorfunctie
356010000057679	517	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057680	3523	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057681	299	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061313	563	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000063984	299	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000039501	362	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie


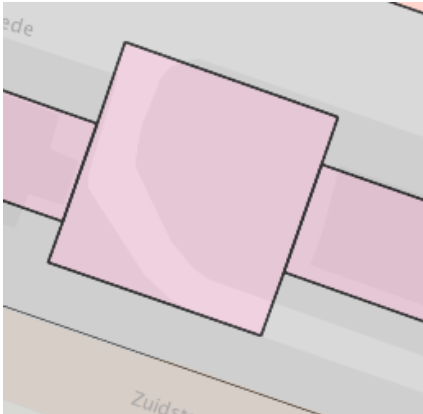

356010000065537	146	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000058029	1210	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000062170	561	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065455	739	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065470	784	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065546	1004	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065676	83	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065677	385	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066008	348	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066009	65	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066010	73	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066012	179	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066013	19	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066014	19	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066015	38	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066016	38	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066017	38	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066018	39	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066019	39	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066777	106	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066778	65	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066779	65	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066780	65	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066781	38	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066782	33	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066783	66	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066784	37	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066785	426	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066786	213	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066787	471	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000033727	750	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000033728	165	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000033729	207	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000033771	1510	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000048744	925	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000048745	629	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000048746	353	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000048747	393	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie

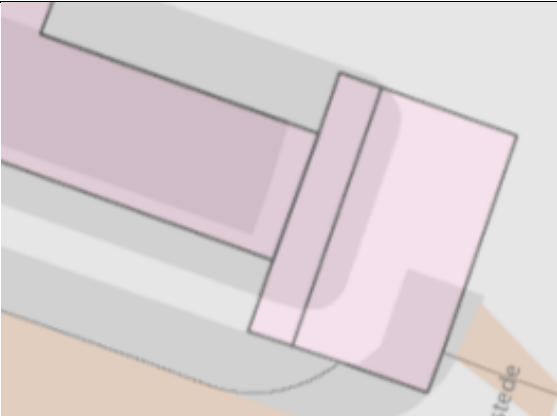


356010000054902	173	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000054904	206	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000056719	64	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000056720	176	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000056739	788	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000056742	1592	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057333	784	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057682	349	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000058028	450	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000058030	138	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000058032	468	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000059885	47	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000060193	165	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061248	45	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061287	120	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061288	1689	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061289	630	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061291	1456	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061292	413	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061309	176	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061310	530	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061311	146	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061314	113	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061507	147	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065545	436	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000035297	79	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000045119	158	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000052681	366	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000058031	460	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065772	359	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065773	319	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065774	303	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065775	102	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065776	420	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000050638	793	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000050993	65	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057178	2091	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057179	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie

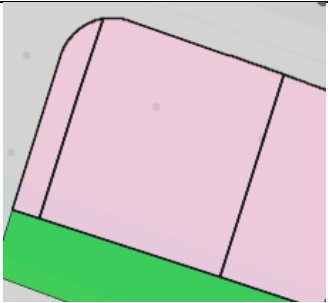
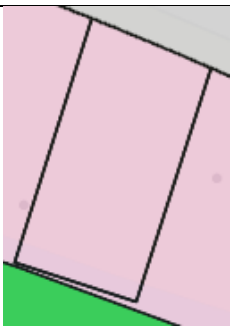
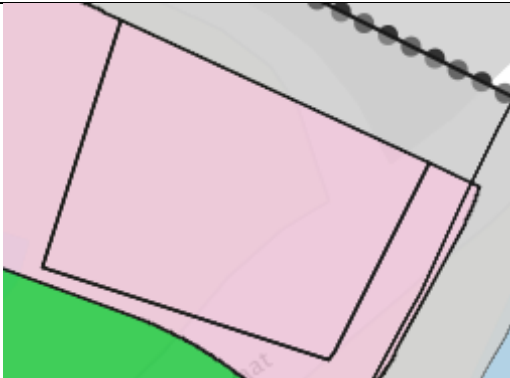
356010000057180	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057181	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057182	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057183	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057184	720	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057185	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057186	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057187	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061906	967	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000035066	799	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000039682	133	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000050639	611	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057335	715	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057336	117	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057337	60	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057338	391	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057339	291	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057340	193	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057342	238	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057435	123	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000060190	120	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000060191	36	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061889	2942	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000036627	854	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000054900	122	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000060385	380	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061541	424	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000064097	502	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
	64.233	GO	
	71.370	BVO	
300			300 300a = 24.944 m ² 300b = 22.737 m ² + = <u>47.681 m²</u>

	 <ul style="list-style-type: none"> • Enkelbestemming Kantoren, bestemd voor Kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening; • Perceel nog niet gerealiseerd, is te onderverdelen in twee vlakken 	
<p>300a</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak met gebiedsaanduiding Wijzigingsbevoegdheid (gronden kunnen tevens bestemd worden voor wonen) • Maximale bouwhoogte 84 meter t.o.v. +NAP • Lettertkenaanduiding langzaam verkeer (ter plaatse of binnen een afstand van 10 m. dient een vrije doorgang t.b.v. verkeer en verblijf te worden vrijgehouden met een breedte van tenminste 4 m. en een hoogte van tenminste 4.5 m.) • Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot). 	<p>300a</p> <p>$84/3,5 = 24$ $1057 \times 24 = 25.368 \text{ m}^2$</p> <p>Onderdoorgang: $((16 + 37) \times 4) \times 2 = 424 \text{ m}^2$</p> <p>$25.368 - 424 =$ <u>24.944 m² bvo</u></p>

<p>300b</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak met gedeelte dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden', bestemd voor zonerings; beheerszonerings, waterwinning • Lettertkenaanduiding 'overhangende bouwdelen (o1)' (zuid-oostelijke vlak). Ter plaatse van de aanduiding o1 dienen de gronden tussen maaiveld en 9 m. boven maaiveld in ieder geval bestemd te zijn voor verkeers- en verblijfsdoeleinden. • Maximale bouwhoogte 90 meter t.o.v. +NAP • Lettertkenaanduiding langzaam verkeer (ter plaatse of binnen een afstand van 10 m. dient een vrije doorgang t.b.v. verkeer en verblijf te worden vrijgehouden met een breedte van tenminste 4 m. en een hoogte van tenminste 4.5 m.) • Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot) 	<p>300b</p> <p> $90/3,5 = 25$ (afgerond) $895 \times 25 = 22.375 \text{ m}^2$ $31 \times 22 = 682 \text{ m}^2^*$ </p> <p>Onderdoorgang: $(40 \times 4) \times 2 = 320$</p> <p> $22.375 + 682 - 320 =$ <u>22.737 m² bvo</u> </p> <p>* Bij de zuidwestelijke punt moet minstens 9 m. vrijgehouden worden, oftewel 3 lagen</p>
<p>308</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Enkelbestemming Kantoren, bestemd voor Kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening; 	<p>308</p> <p> $308b = 4.335$ $308c = 6.250 +$ $= 10.585 \text{ m}^2 \text{ bvo}$ </p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Perceel omvat vijf van elkaar te onderscheiden bouwvlakken en bestaat (tot op heden) uit twee losstaande kantoorpanden. • Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot) 	
<p>308b</p>	  <ul style="list-style-type: none"> • Niet gerealiseerd bouwvlak met maximum bebouwingspercentage terrein van 50% • Maximale bouwhoogte 37 m. t.o.v. NAP • Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot) 	<p>308b</p> <p>$37/3,5 = 10$ (afgerond)</p> <p>50% van 867 = 433,5</p> <p>$433,5 \times 10 = \underline{\underline{4.335 \text{ m}^2 \text{ bvo}}}$</p>
<p>308c</p>		<p>308c</p> <p>$37/3,5 = 10$ (afgerond)</p> <p>$625 \times 10 = \underline{\underline{6.250 \text{ m}^2 \text{ bvo}}}$</p>

	 <ul style="list-style-type: none"> • Het perceel is in gebruik als parkeerterrein. • De maximale bouwhoogte bedraagt 37 m. t.o.v. NAP. 	
<p>319</p>	  <ul style="list-style-type: none"> • Enkelbestemming Kantoren en Maatschappelijke doeleinden. Bestemd voor kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ongeschikte dienstverlening en maatschappelijke doeleinden; • Ongerealiseerd perceel met drie bouwkavels • De omliggende gronden bestemd als kantoor, kennen een maximale bouwhoogte van 1 m. t.o.v. +NAP. 	<p>319</p> <p>319a = 2.642 319b = 2.230 <u>319c = 4.986 +</u> = <u>9.858 m²</u></p>

<p>319a</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Bouwkavel met maximale bouwhoogte van 12 m. t.o.v. +NAP 	<p>319a</p> <p>13/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>881 x 3 = <u>2.642 m² bvo</u></p>
<p>319b</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Bouwkavel met maximale bouwhoogte van 19 m. t.o.v. +NAP 	<p>319b</p> <p>19/3,5 = 5 (afgerond)</p> <p>446 x 5 = <u>2.230 m² bvo</u></p>
<p>319c</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Bouwkavel met maximale bouwhoogte van 22 m. t.o.v. +NAP 	<p>319c</p> <p>22/3,5 = 6 (afgerond)</p> <p>831 x 6 = <u>4.986 m² bvo</u></p>
<p>Maximale plancapaciteit binnen dit bestemmingsplan toegestaan (Art. 3):</p> <p>Gerealiseerd aan bvo kantoren (BAG)</p> <p>Resterende plancapaciteit in het plangebied</p> <p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor (bouwmogelijkheden op de vier percelen):</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>190.000 m² bvo</p> <p>71.370 m² bvo</p> <p>118.630 m²</p> <p>68.124 m²</p> <p>0 m²</p>

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Nieuwegein Rijnhuizen**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht****Conclusie kantorenlocatie Nieuwegein Rijnhuizen**

Ter plaatse van kantorenlocatie Nieuwegein Rijnhuizen geldt het bestemmingsplan 'Plettenburg-De Wiers 2009'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 58.826 m² bvo .

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

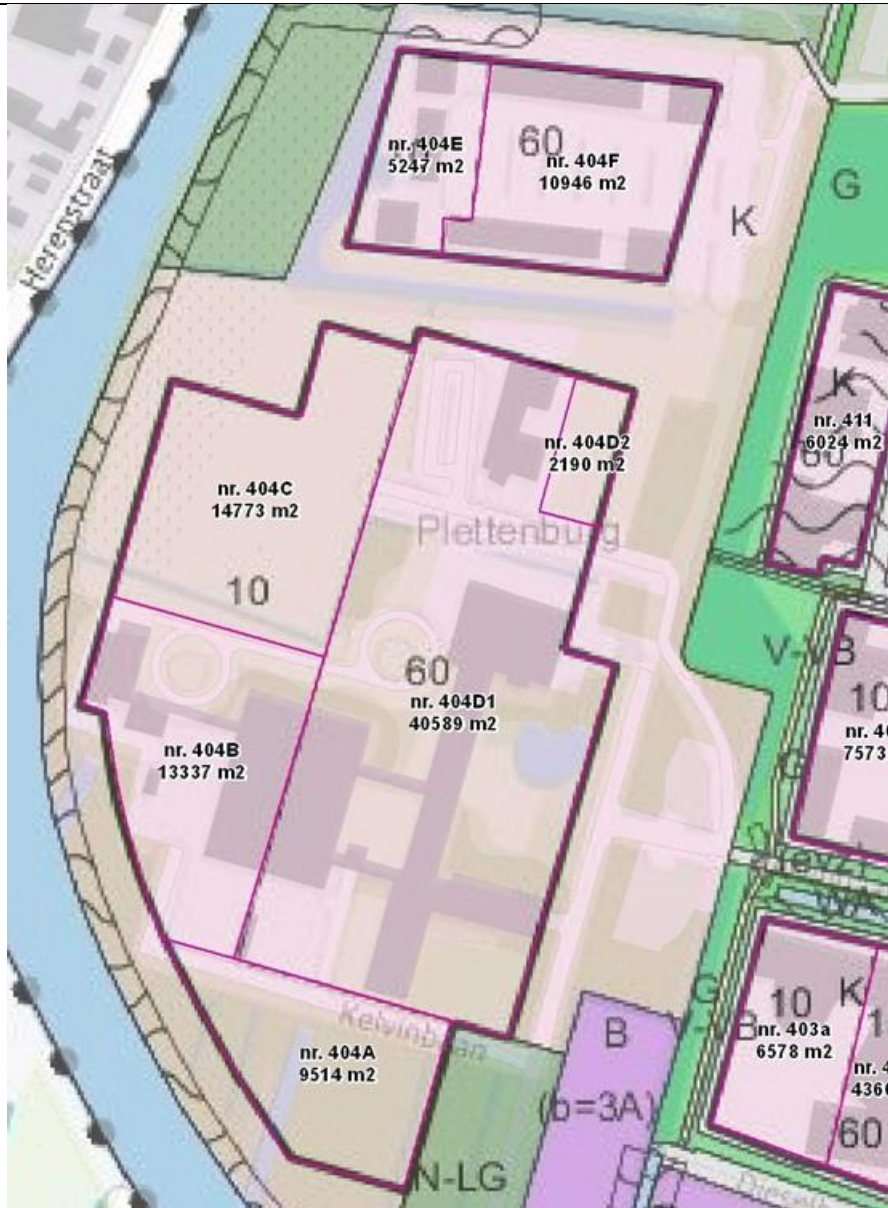
Bestemmingsplan Kantoorreductie Rijnhuizen (ontwerp, 8 januari 2018, [link](#))

De gemeente Nieuwegein heeft het bestemmingsplan Kantoorreductie Rijnhuizen in voorbereiding. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van t/m 14 maart 2018. Met het (ontwerp)bestemmingsplan Kantoorreductie Binnenstad wordt de mogelijkheid voor nieuwbouw van kantoren geschrapt voor de percelen 404a, 404c, 404d2 en 408a. Voor perceel 406b (Marconibaan 3) wordt de vergunde mogelijkheid voor nieuwbouw van een zelfstandig kantoor van 2.200 m² bvo in stand gelaten.

Nieuwegein 'Plettenburg- de Wiers 2009'(ID)	Voorwaarden	Max. te realiseren BVO
		

--

404



404

berekening 404a
 $10/3,5 = 2$ bouwlagen
 60% te bebouwen
 $9.520 \times 60\% \times 2 = 11.424$ m²
 + dakopbouw 1 laag 30%
 2.856 m²
 totaal: **14.280 m²** (direct)

berekening 404c
 $10/3,5 = 2$ bouwlagen
 60% te bebouwen
 $14.778 \times 60\% \times 2 = 17.727,6$ m²
 + dakopbouw 1 laag 30%
 4.432 m²
 totaal: **22.160 m²** (direct)

berekening 404d2
 $15/3,5 = 4$ bouwlagen
 60% te bebouwen
 $2.190 \times 60\% \times 4 = 5.256$ m²
 + dakopbouw 1 laag 30%
 657 m²
 totaal: **5.913 m²** (direct)





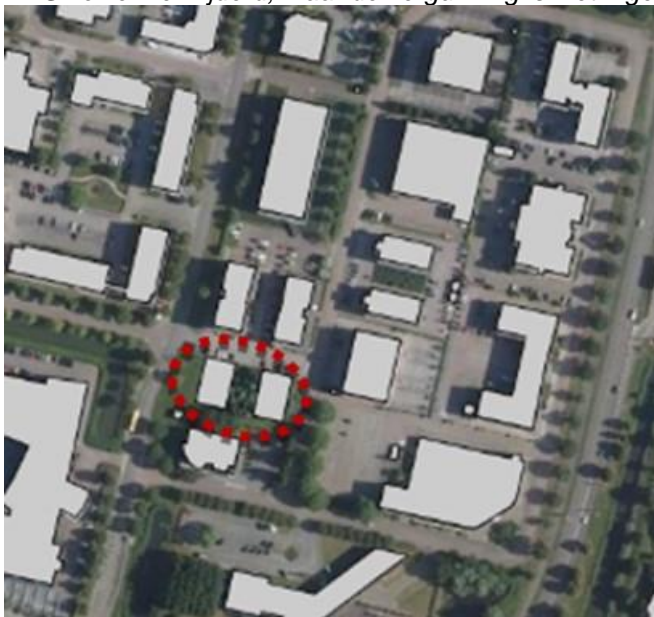
- Bestemming Kantoren. De met de bestemming 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
Kantoren; Opleidingsinstituten, onderzoeksinstituten en laboratoria;
[c. + d. niet van toepassing ivm niet aanwezige aanduiding]
Horeca in de categorie 1a, 1b en 1c van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, waarbij geldt dat per bedrijf het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 500 m² mag bedragen en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied maximaal 5 mag bedragen;
[f. + g. niet van toepassing ivm niet aanwezige aanduiding]
Bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals verkeers- en verblijfsgebieden, water, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
Met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- Maximum bebouwingspercentage: 60% (geldt voor beide bouwvlakken)
- Maximum bouwhoogte: vlakken 404a, b, c en e: 10 m
vlak 404d1, 404d2 en 404f: 15 m.
- Voor zover slechts de bouwhoogte op de plankaart is aangegeven, mag het gebouw worden verhoogd tot max. 3,5 m. boven de aangegeven bouwhoogte, m.d.v. dat de dakopbouw 1,5 m. achter de gevels dient te worden gebouwd en de opp. van de dakopbouw maximaal 30% van het grondoppervlak van het gebouw mag bedragen.

406b



- Maximum bebouwingspercentage: 60%
- In de huidige situatie is ca. 33 % van het bouwvlak bebouwd. Dit betekent dat nog 3.680 m² te bebouwen oppervlakte over blijft binnen de 60% dat mag in het totale bouwvlak.
- Maximum bouwhoogte: 15 m.
- Voor zover slechts de bouwhoogte op de plankaart is aangegeven, mag het gebouw worden verhoogd tot max. 3,5 m. boven de aangegeven bouwhoogte, m.d.v. dat de dakopbouw 1,5 m. achter de gevels dient te worden gebouwd en de opp. van de dakopbouw maximaal 30% van het grondoppervlak van het gebouw mag dragen.

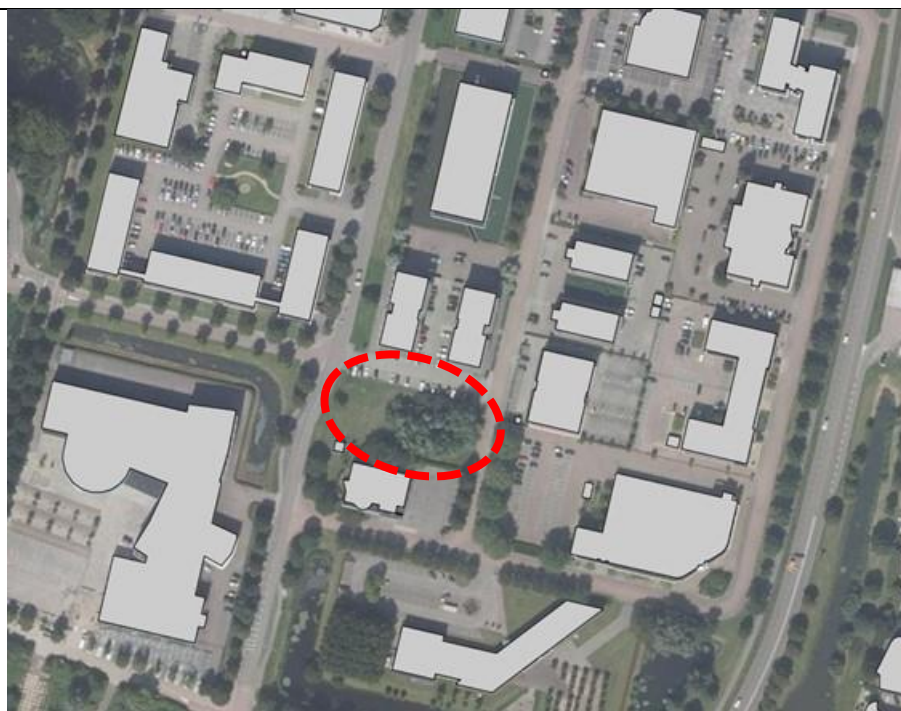
NB. Op het perceel aan de Marconibaan 3 en op het perceel aan de Coltbaan 6 is in 2014 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van kantoren (BWT 0707258, samen 2.200 m² bvo). De kantoorgebouwen zijn tot op heden niet gerealiseerd. De twee panden zijn per abuis van de BAGviewer verwijderd, maar de vergunning is niet ingetrokken.



Bagviewer 2016

berekening 406b

15/3,5 = 4 bouwlagen
 1.188 x 4 = 4.752 m²
 + dakopbouw 1 laag 30%
 356,4 m²
 totaal: **5.108 m² bvo** (direct)

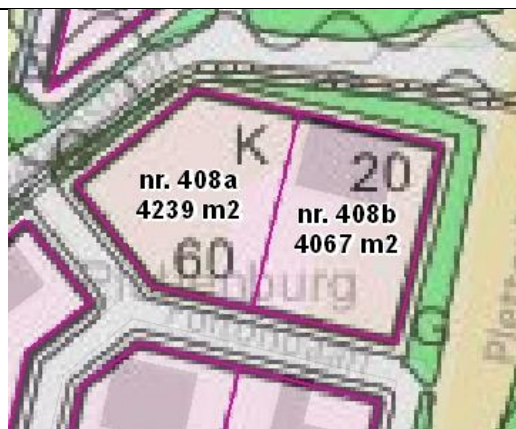


Bagviewer, 2 augustus 2017

408



berekening 408a
 $15/3,5 = 4$ bouwlagen
 60% te bebouwen
 $4.209 \times 60\% \times 4 = 10.102 \text{ m}^2$
 + dakopbouw 1 laag 30%
 1.263 m²
 totaal: **11.365 m² bvo**
 (direct)



- Maximum bebouwingspercentage: 60% (geldt voor het gehele bouwvlak)
- Maximum bouwhoogte: westelijk vlak 15 m., oostelijk vlak 20 m.
- Voor zover slechts de bouwhoogte op de plankaart is aangegeven, mag het gebouw worden verhoogd tot max. 3,5 m. boven de aangegeven bouwhoogte, m.d.v. dat de dakopbouw 1,5 m. achter de gevels dient te worden gebouwd en de opp. van de dakopbouw maximaal 30% van het grondoppervlak van het gebouw mag bedragen.

Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:

58.826 m2

Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:

0 m2

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht****Conclusie kantorenlocatie Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant**

Ter plaatse van kantorenlocatie Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant geldt het bestemmingsplan 'Maarssebroek werkgebied'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 8.196 m² bvo.

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Bestemmingsplan Haagstede (vastgesteld en in werking, nog niet onherroepelijk, [link](#))

De gemeente Stichtse Vecht heeft het bestemmingsplan Haagstede op 4 juli 2017 gewijzigd vastgesteld. Het plangebied wordt omsloten door de Floraweg, de Zuilense Ring en de Maarssebroekse en Amsterdamse Slag. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 135 tot 155 woningen (grondgebonden en appartementen) en een gezondheidscentrum mogelijk op deze niet bebouwde kantoorlocatie in Maarssebroek. Het bestemmingsplan maakt geen zelfstandige kantoren mogelijk. Het plan is in werking getreden. Zodoende is de plancapaciteit voor zelfstandige kantoren van 25.000 m² op perceel 1406 vervallen.

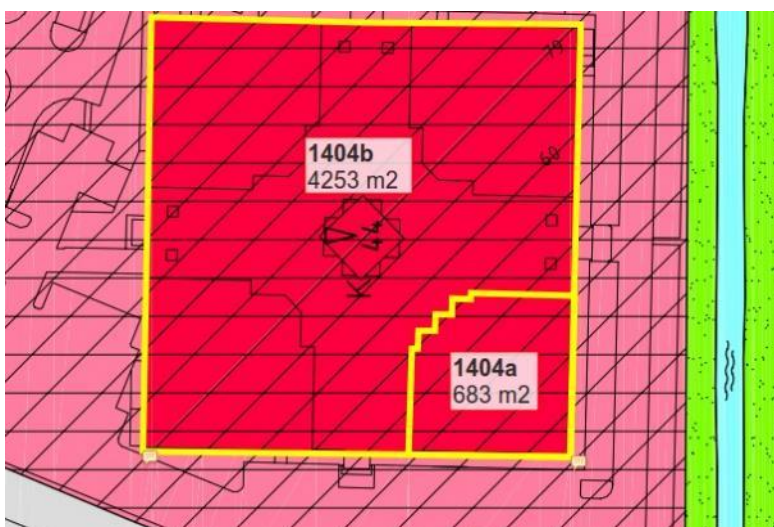
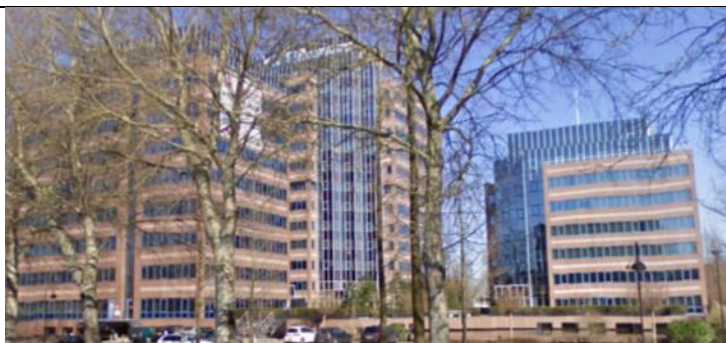
Stichtse Vecht 'Maarssebroek Werkgebied'	Voorwaarden (1 ^e partiële herziening)	Max. aantal BVO
 <p>The map displays a residential development area with several plots highlighted in different colors. Plot 1400 is purple, 1401 is purple with a red section, 1402 is purple with a red section, 1403 is purple with a red section, 1404 is purple with a red section and a sub-label 'a', 1405 is purple with a red section, and 1406 is purple with sub-labels 'a', 'b', 'c', and 'd'. A green area is visible on the right side of the plot, and a road runs along the bottom and right edges. The background shows a grid of streets and building footprints.</p>		

1404



- Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10% t.a.v. de voorgeschreven maximum maten, afstanden, oppervlakten en percentages
- Algemene wijzigingsbevoegdheid: van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, met ten hoogste 20%, indien i.v.m. ingekomen bouwaanvragen waarvan de realisering wenselijk of noodzakelijk is, deze wijzigingen nodig zijn.

1404a



- Maximum bouwhoogte: 44 m.
- 1404a is niet bebouwd. Te bebouwen oppervlakte van 683 m2

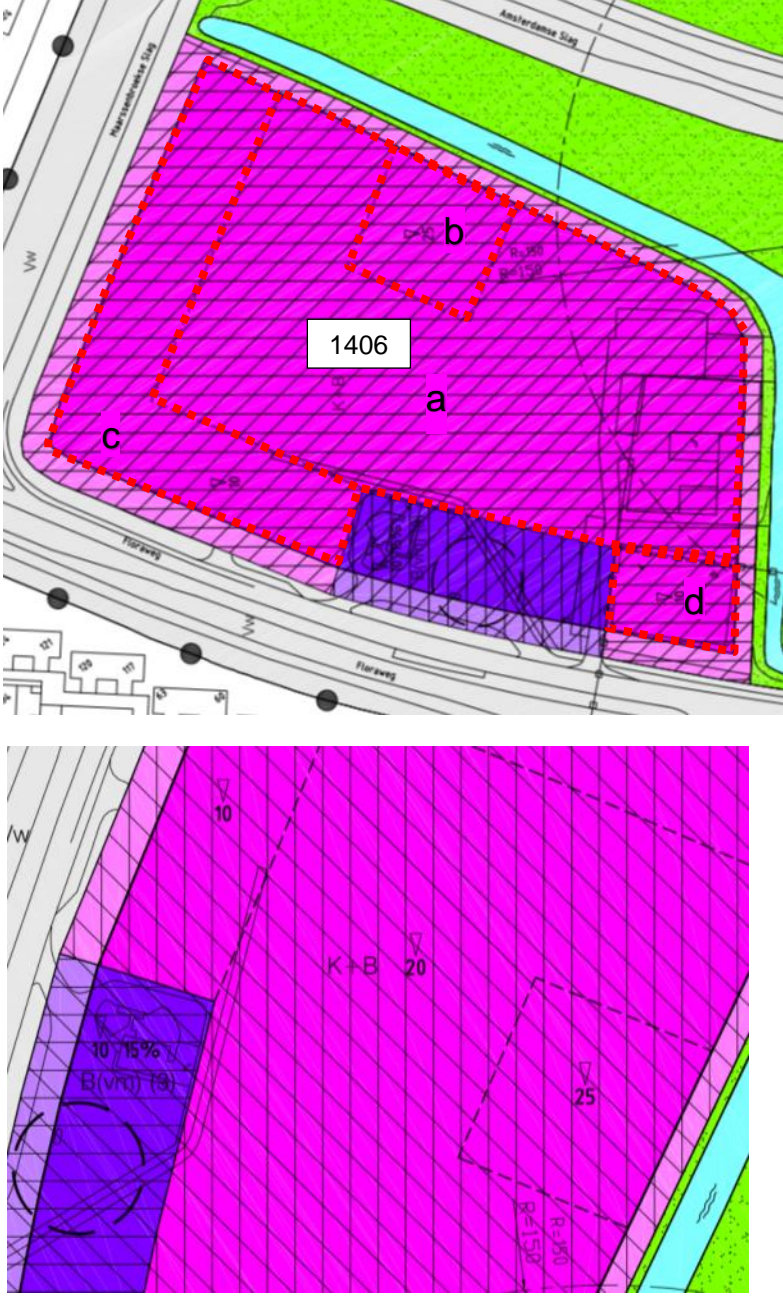
**oppervlakte per-
ceel 1404a 683 m²**


100% x 683=
683 m²
bouwhoogte 44 m
/ 3,5 = 12 lagen
12 x 683 =
8.196 m² bvo

1406



1406

	 <ul style="list-style-type: none"> • Nog niet gerealiseerd • Bestemming 'Kantoren en Bedrijven' • De opp. mag niet meer bedragen dan 29.500 m² bvo in totaal, waarvan maximaal 25.000 m² bvo ten behoeve van kantoren • Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10% t.a.v. de voorgeschreven maximum maten, afstanden, oppervlakten en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, met ten hoogste 20%, indien i.v.m. ingekomen bouwaanvragen waarvan de realisering wenselijk of noodzakelijk is, deze wijzigingen nodig zijn. 	
1406a	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 20 m. 	1406a

	<ul style="list-style-type: none"> • braakliggend 	$100\% \times 14926 = 14926\text{m}^2$ bouwhoogte 20 m / 3,5 = 5 lagen $5 \times 14926 =$ <u>74.630 m² bvo</u>
1406b	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 25 m. • braakliggend 	1406b $100\% \times 1941 = 1941\text{m}^2$ bouwhoogte 25 m / 3,5 = 7 lagen $7 \times 1941 =$ <u>13.587 m² bvo</u>
1406c	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 10 m. • braakliggend 	1406c $100\% \times 6046 = 6.046\text{m}^2$ bouwhoogte 10 m / 3,5 = 2 lagen $2 \times 6046 =$ <u>12.092 m² bvo</u>
1406d	 <ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte 10m • Er staat een bedrijfsverzamelgebouw (Floraweg 4-15) In het bedrijfsverzamelgebouw is 914 m2 gebruiksoppervlakte (go) aan bedrijfsfuncties gerealiseerd. Dit is ca. 1.016 m2 bvo.	1406d Is al bebouwd
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:		8.196 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:		0 m2

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Utrecht Leidsche Rijn Papendorp

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie Utrecht Leidsche Rijn Papendorp

Ter plaatse van kantorenlocatie Utrecht Leidsche Rijn Papendorp geldt het bestemmingsplan 'Papendorp'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

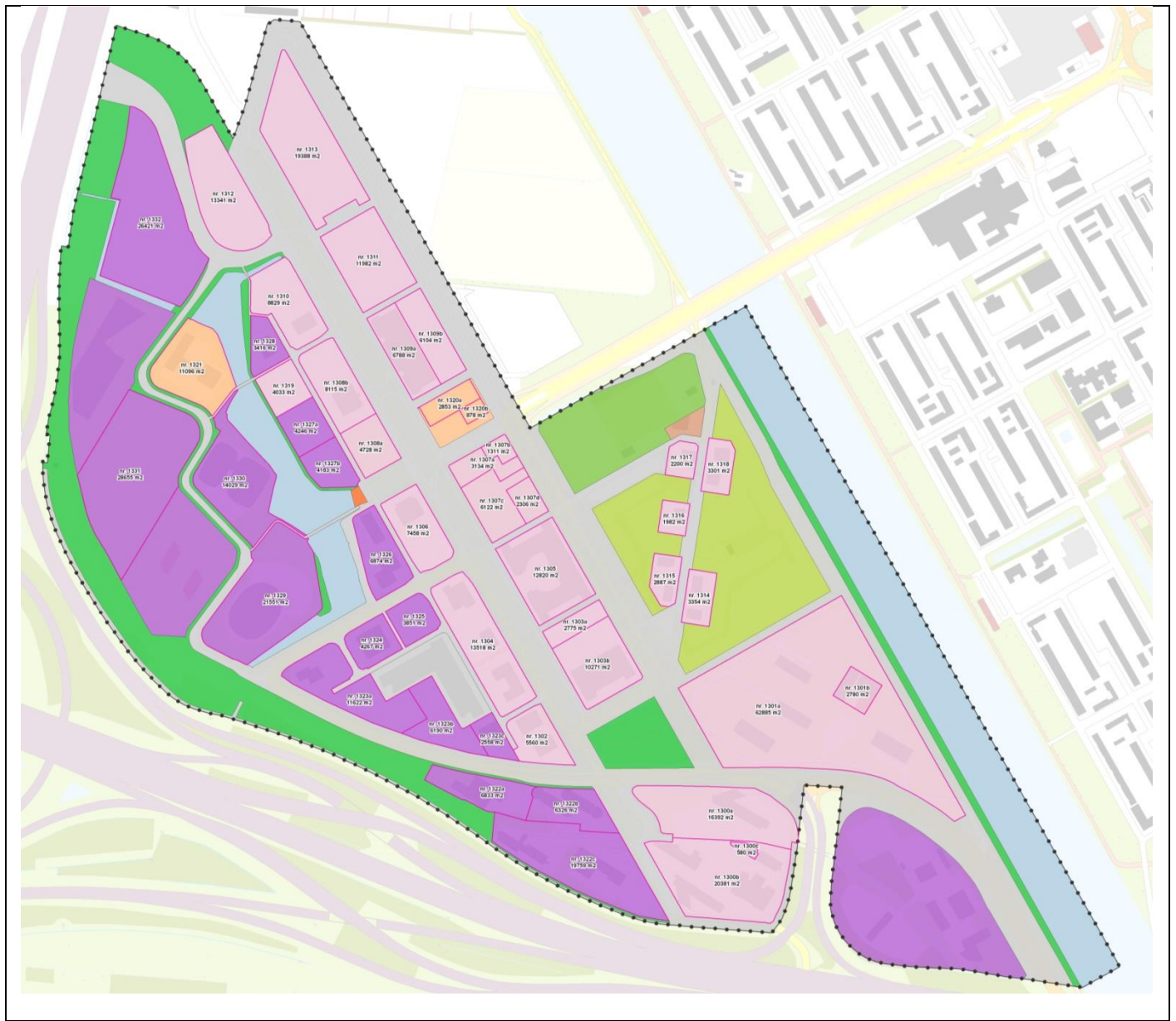
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 392.134 m² bvo.

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik (vastgesteld 30 november 2017)

De gemeente Utrecht heeft het nieuwe bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik vastgesteld voor de hele gemeente. In dit bestemmingsplan zijn uniforme regels opgenomen t.a.v. woningomvorming en parkeerbeleid. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit.

Utrecht 'Papendorp' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		
<p><i>Ter verduidelijking, de rood omliggende percelen met de bedrijfsbestemming (paars) zijn niet meegenomen in de analyse. Alleen de percelen met een bestemming die zelfstandige kantoren mogelijk maakt zijn in de berekening opgenomen.</i></p>		



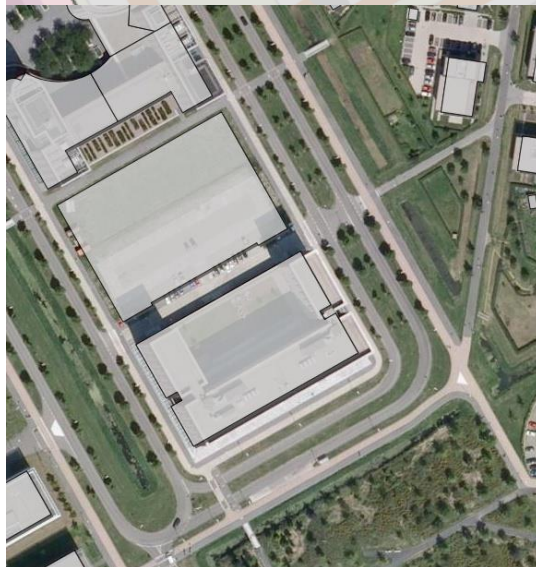
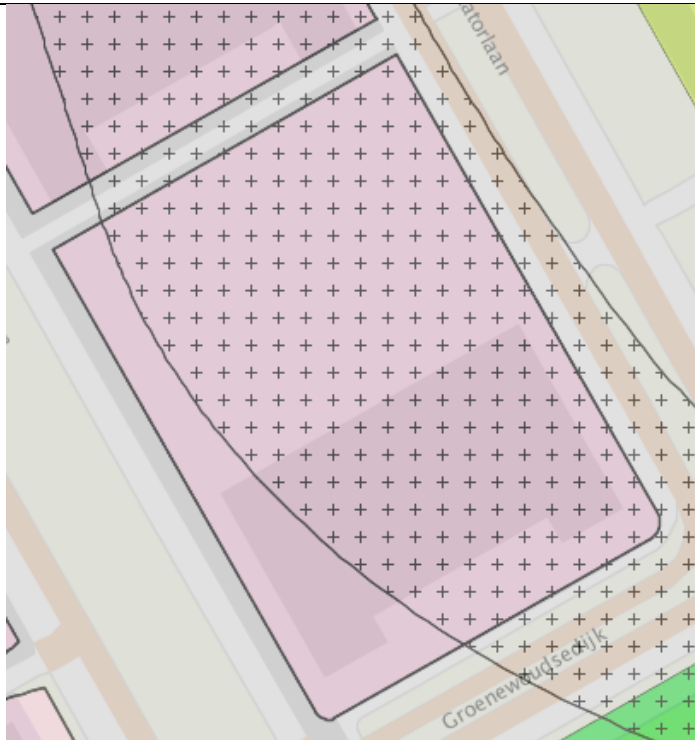


BAG viewer geraadpleegd op 25 april 2017, gecontroleerd op 9 maart 2018

1303



1303



Verblijfsobjecten

Identificatie

0344010000158109

1 verblijfsobject(en)

Details

Verblijfsobject

Identificatie: 0344010000158109
 Status: Verblijfsobject gevormd
 Gebruiksdoel(en): kantoorfunctie
 Oppervlakte: 151 m²
Adres
 Adres: Orteliuslaan 1010
 Postcode: 3528BD
 Plaatsnaam: Utrecht

Verblijfsobjecten

Identificatie

0344010000101329

0344010000119074



2 verblijfsobject(en)

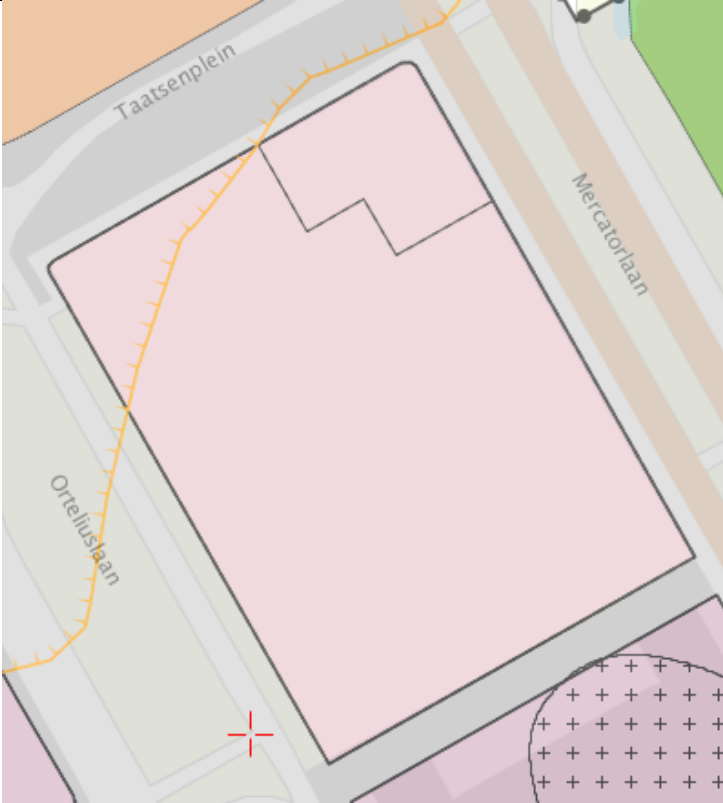
Details



Verblijfsobject

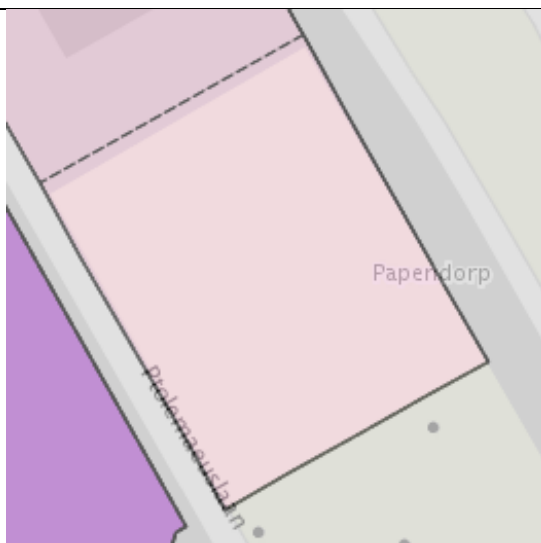
Identificatie: 0344010000119074
 Status: Verblijfsobject in gebruik
 Gebruiksdoel(en): industriefunctie
 kantoorfunctie
 Oppervlakte: 15068 m²
Adres
 Adres: Mercatorlaan 1200
 Postcode: 3528BL
 Plaatsnaam: Utrecht

- Maximum bouwhoogte: 36 m.
- Maximum bebouwingspercentage: 90%
- Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages
- Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m.

<p>1303a</p>	 <p>opmerking: Voor perceel 1303a 'Oreliuslaan 1010' is een omgevingsvergunning verleend op 28 september 2012 voor een kantoor met stallingsgarage van 30.170 m² bvo, waarvan 12.310 m² GO kantoor (kenmerk besluit omgevingsvergunning: HZ_WABO-12-11426). Er is nog niet gestart met de bouw. Zodoende is het perceel volledig meegenomen als beschikbaar perceel voor realisatie van een zelfstandig kantoor.</p>	<p>1303a</p> <p>36/3,5 = 10 (afgerond)</p> <p>90% van 2.775 = 2.497,5</p> <p>2.497,5 x 10 = 24.975 m² bvo (direct)</p>
<p>1307</p>		<p>1307</p> <p>1307a = 28.206 1307b = 23.598 1307d = 20.754 + = 72.558 m²</p>

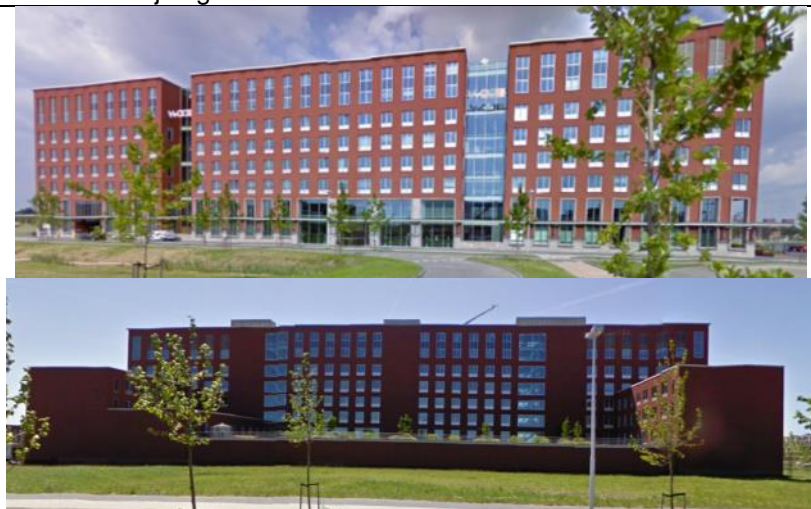
	 <ul style="list-style-type: none"> • Gehele bouwvlak kent de bestemming 'Kantoor' met de functieaanduiding 'gemengd': tevens voor detailhandel, dienstverlening en horeca 	
<p>1307a</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 36 m. • Maximum bebouwingspercentage: 90 % • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m. 	<p>1307a</p> <p>36/3,5 = 10 (afgerond)</p> <p>90% van 3134 m² = 2820,6</p> <p>2.820,6 x 10 = 28.206 m²</p>
<p>1307b</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 65 m. • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m. 	<p>1307b</p> <p>65/3,5 = 18 (afgerond)</p> <p>1311 x 18 = 23.598 m²</p>
<p>1307d</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 36 m. • Maximum bebouwingspercentage: 90 % • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m. 	<p>1307d</p> <p>36/3,5 = 10 (afgerond)</p> <p>90% van 2306 = 2075,4</p> <p>2075,4 x 10 = 20.754 m²</p>

<p>1308</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak met twee maatvoeringen • Maximum bebouwingspercentage: 33% geldt voor gehele bouwvlak 	<p>1308</p>
<p>1308b</p>		<p>1308b</p> <p>$22/3,5 = 6$ (afgerond)</p> <p>Maximum bebouwingspercentage: 4238,19</p> <p>$4238,19 \times 6 = 25.429,14 \text{ m}^2$ plan capaciteit = 25.429,14- 4238,19 = 21.191 m² (direct)</p> <p>* Indien de maximale capaciteit benut wil worden, wordt dit vlak zoveel mogelijk bebouwd</p>



- Maximum bouwhoogte: 22 m.
- Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages
- Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m.

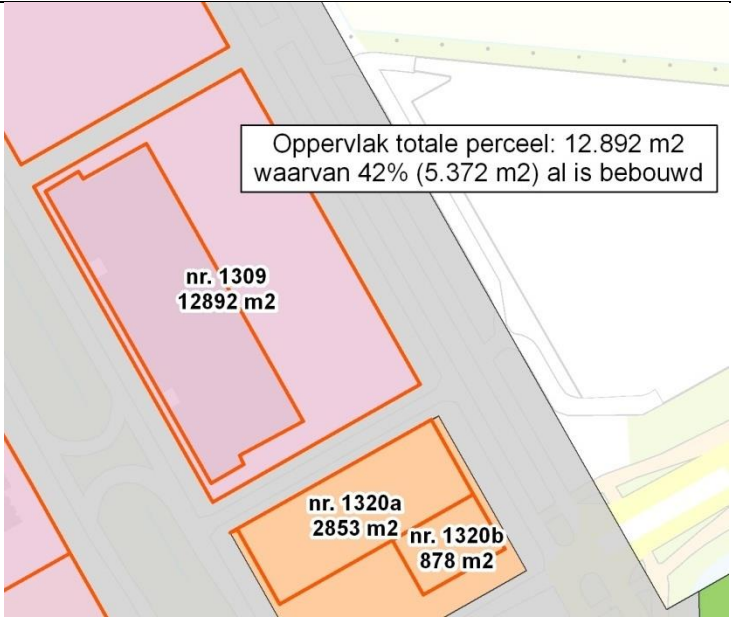

1309


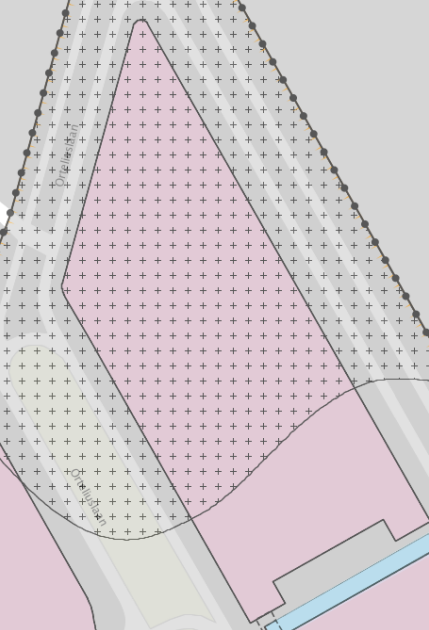



1309

$90/3,5 = 25$ (afgerond)
 30% van $12.892 = 3867,6$
 $3867,6 \times 25 = 96.690 \text{ m}^2$

verdeling
 1309a: 50.910
 1309b: **45.780**

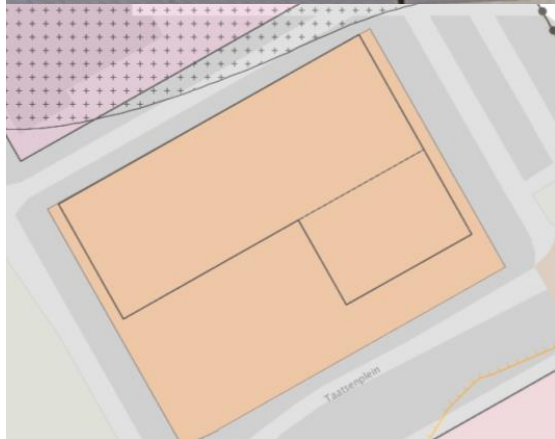
	 <ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 90 m. • Maximum bebouwingspercentage: 30 % • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m. 	
<p>1309b</p>	<p>Het totale perceel heeft al een bebouwingspercentage van 42%, waardoor er geen bebouwing meer kan worden toegestaan op het onbebouwde perceel 1309b, aangezien het geldende maximum bebouwingspercentage is vastgesteld op 30%.</p>	<p>1309b</p> <p>Er is geen resterende plan-capaciteit op dit perceel</p>
<p>1311</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 90 m. • Maximum bebouwingspercentage: 30% • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m. 	<p>13011</p> <p>$90/3,5 = 25$ (afgerond)</p> <p>30% van 11.982 = 3594,6</p> <p>$3594,6 \times 25 = \mathbf{89.865\ m^2}$ (direct)</p>

<p>1313</p>	  <ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 30 m. • Maximum bebouwingspercentage: 90 % • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m. 	<p>13013</p> <p>$30/3,5 = 8$ (afgerond)</p> <p>90% van 19.388 = 17.449,2</p> <p>$17.449,2 \times 8 = \underline{139.593,6 \text{ m}^2}$ (direct)</p>
<p>1319</p>		<p>13019</p> <p>$15/3,5 = 4$ (afgerond)</p> <p>33% van 4033 = 1330,89</p> <p>$1330,89 \times 4 = \underline{5.323,56 \text{ m}^2}$ (direct)</p>



- Maximum bouwhoogte: 15 m.
- Maximum bebouwingspercentage: 33%
- Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages
- Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m.

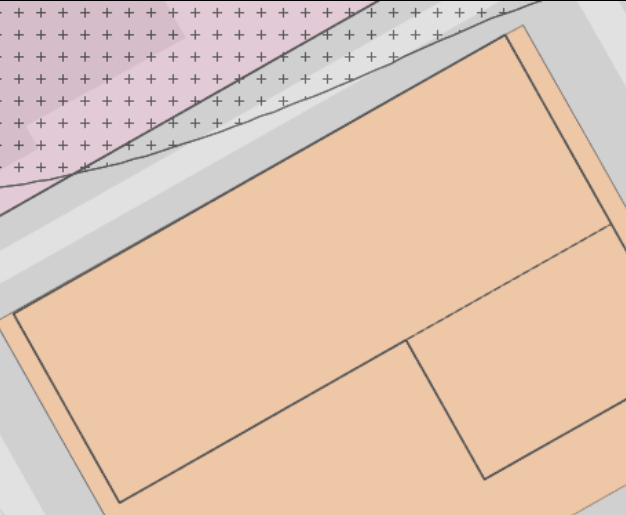
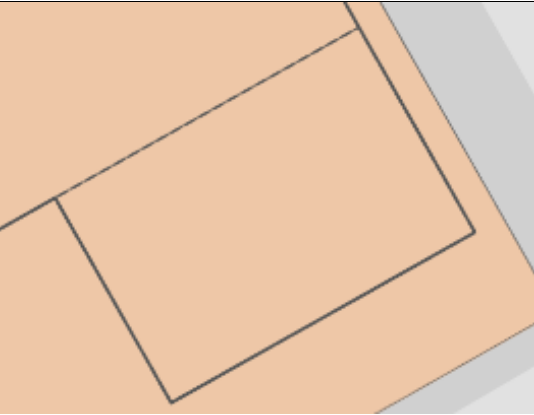
1320



- Bestemming 'Gemengd 1', onder meer bestemd voor kantoren

13020

$$\begin{aligned}
 1320a &= 22.824 \\
 1320b &= 15.804 + \\
 &= 38.628 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvlak omvat niet het gehele perceel en kent twee maatvoeringen • Bebouwingspercentage: 100% 	
<p>1320a</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 30 m. • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m. 	<p>13020a</p> <p>30/3,5 = 8 (afgerond)</p> <p>2853 x 8 = 22.824 m² (direct)</p>
<p>1320b</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Maximum bouwhoogte: 65 m. • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m. 	<p>13020b</p> <p>65/3,5 = 18 (afgerond)</p> <p>878 x 18 = 15.804 m² (direct)</p>
<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>392.134 m²</p> <p>0 m²</p>

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht
Utrecht Leidsche Rijn Strijkviertel Rijnvliet

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie Utrecht Leidsche Rijn Strijkviertel Rijnvliet

Ter plaatse van kantorenlocatie Utrecht Leidsche Rijn Strijkviertel Rijnvliet geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' in combinatie met 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e Herziening'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 1.929.450 m² bvo.

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

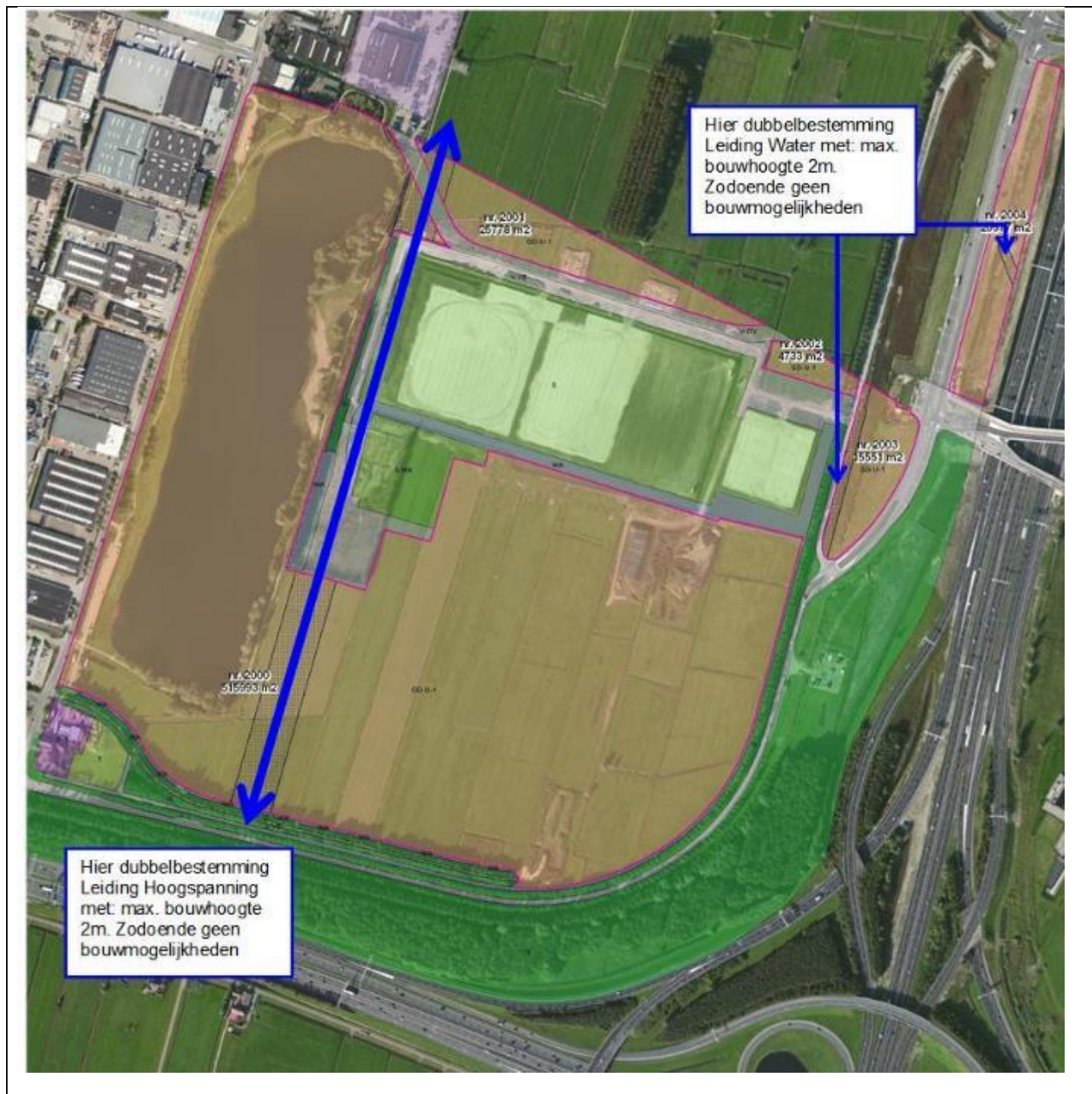
Bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik (vastgesteld 30 november 2017)

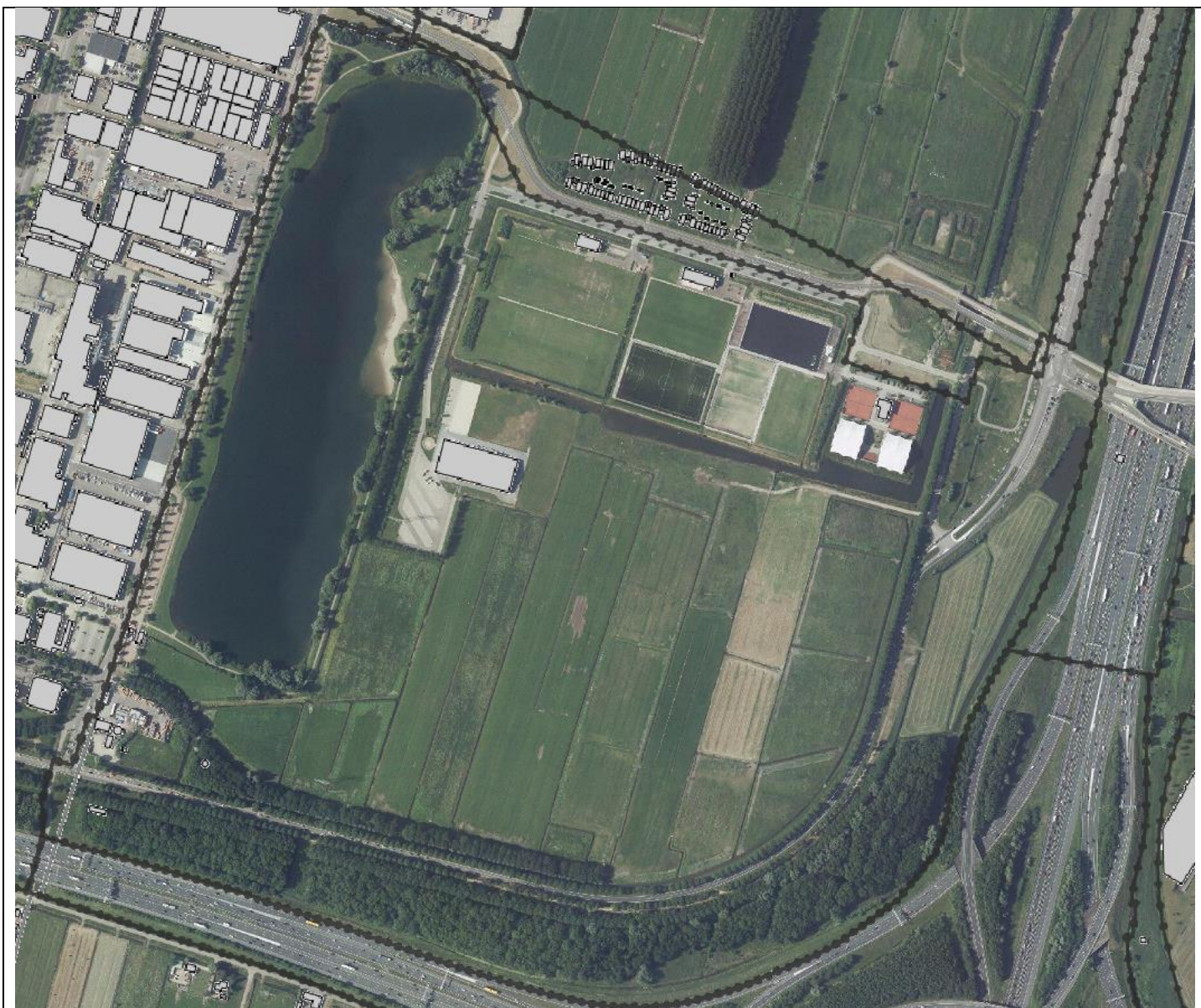
De gemeente Utrecht heeft het nieuwe bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik vastgesteld voor de hele gemeente. In dit bestemmingsplan zijn uniforme regels opgenomen t.a.v. woningomvorming en parkeerbeleid. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit.

Utrecht 'Strijkviertel'	Voorwaarden	Max. capaciteit bvo
<p>Strijkviertel: uitwerking met kantormogelijkheden</p> <p>Tussen het Bedrijventerrein Oudenrijn en de A2 / A12 is het nog te ontwikkelen gebied Strijkviertel gelegen. Hier geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.', onherroepelijk 2014-09-12 in combinatie met 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e Herziening', vastgesteld 18 mei 2017. In dit plan is voor het grootste deel van Strijkviertel (m.u.v. het sportterrein) de bestemming Gemengd - 1 (uit te werken) (art. 25) opgenomen. Hierbij is aangesloten bij het eerder geldende planologische regime wat de ruimtelijke invulling binnen de planvorming van Leidsche Rijn, reeds mogelijk maakt. Het voorheen geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999, waar eveneens een uit te werken bestemming op de gronden rustte.</p> <p>Binnen de uit te werken bestemming zijn kantoren toegestaan (zowel ondergeschikte als zelfstandige).</p> <p>De gemeente Utrecht geeft in haar plantoelichting aan dat dit is gedaan ondanks dat Strijkviertel buiten de prioritaire locaties valt op grond van de Kantorenstrategie 2012. Incidenteel blijft er echter ruimte voor initiatieven. Het principe is 'nee', tenzij de economische of ruimtelijke noodzaak aangetoond kan worden. Bij de uitwerking van dit gebied zal deze afweging worden gemaakt op basis van de dan geldende beleidskaders.</p> <p><i>NB. De gemeente Utrecht heeft op 3 november 2016 het bestemmingsplan Rijnvliet vastgesteld (onherroepelijk). De plangrens van dit bestemmingsplan omvat delen van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.', namelijk perceel 2001 en 2002 en een klein deel van 2003. Voor die delen geldt zodoende het nieuwe bestemmingsplan Rijnvliet. Dit bestemmingsplan maakt hier geen zelfstandige kantoren mogelijk. Deze (delen van) percelen zijn niet meer in de analyse beschreven.</i></p>		



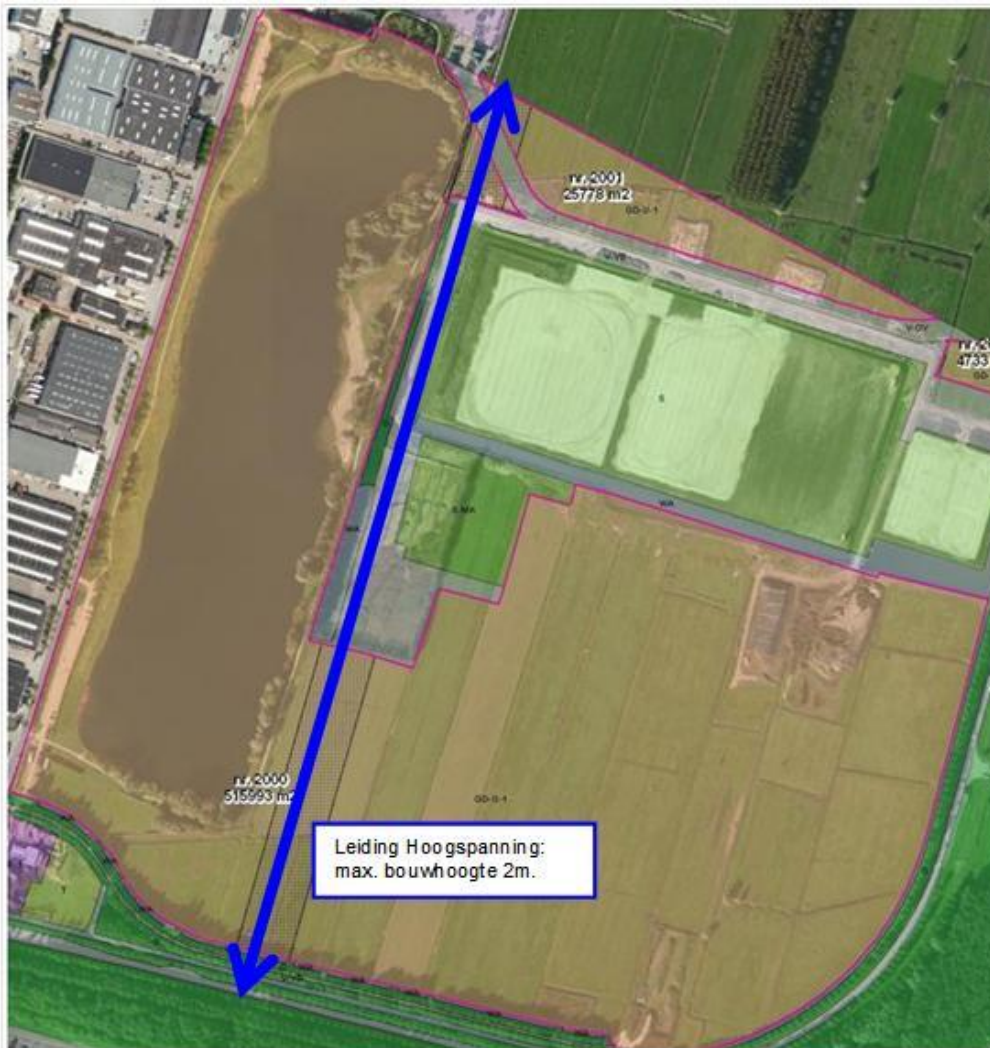






Bagviewer geraadpleegd op 12 maart 2018


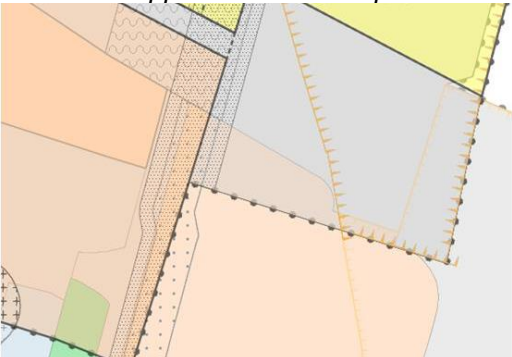
2000





2000

18 / 3,5 = 5 lagen
515.903 x 70% x 5
lagen =
1.805.661 m2 bvo
(indirect)

- Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'.
- Het oppervlakte is 515.903 m²
- Binnen deze bestemming zijn zelfstandige kantoren (lid c) toegestaan.
- B&W werken de bestemming uit met in achtname van de volgende regels:
 - De maximum bouwhoogte is 18 meter.
 - Het bestemmingsvlak mag ten hoogste 70% worden bebouwd.
 - De omvang van de waterberging van de Plas Strijkviertel dient behouden te blijven, dan wel anderszins gegarandeerd'. Het oppervlakte is ca. 120.000 m².
 - Gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder zijn binnen de op de verbeelding opgenomen zone industrielaawaai niet toegestaan.
- Op circa 20.474 m² van het perceel ligt de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning: hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m.
- Op circa 890 m² van het perceel ligt de dubbelbestemming Leiding – Riool: hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m.
- Delen van het perceel hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.
- Van de 515.903 m² is 141.364 m² niet te bebouwen (water, hoogspanning, riool). Er resteert zodoende 374.539 m² waar fysiek op te bouwen is. Een

	<p>bebouwingspercentage van 70% komt neer op 361.132 m² aan planologische bouwmogelijkheid. Dit is minder dan de fysieke mogelijkheid en is zodoende in te passen.</p>	
<p>2003</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'. • Het oppervlakte is 14.791 m² (15.551- 760 m² dat valt in Rijnvliet) • Binnen deze bestemming zijn zelfstandige kantoren (lid c) toegestaan. • B&W werken de bestemming uit met in achtning van de volgende regels: <ul style="list-style-type: none"> ◦ De maximum bouwhoogte is 18 meter. ◦ Het bestemmingsvlak mag ten hoogste 70% worden bebouwd. ◦ De omvang van de waterberging van de Plas Strijkviertel dient behouden te blijven, dan wel anderszins gegarandeerd'. ◦ Gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder zijn binnen de op de verbeelding opgenomen zone industrielawaai niet toegestaan. • Aan de westzijde van het perceel is een deel met de dubbelbestemming Leiding – Water (ca. 2.730 m²). Hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m. <p><i>NB. Het in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan Rijnvliet ligt over het noordelijke deel van perceel 2003. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt hier een verkeersbestemming neergelegd, waar geen kantoren in mogelijk zijn. Het gaat om 760 m² van het oppervlakte van het perceel dat verval.</i></p> 	<p>2003</p> <p>18 / 3,5 = 5 lagen</p> <p>14.791 x 70% x 5 lagen = 51.769 m² bvo (indirect)</p>

<p>2004</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'. • Het oppervlakte is 20.577 m² • Binnen deze bestemming zijn zelfstandige kantoren (lid c) toegestaan. • B&W werken de bestemming uit met in achtning van de volgende regels: <ul style="list-style-type: none"> ◦ De maximum bouwhoogte is 18 meter. ◦ Het bestemmingsvlak mag ten hoogste 70% worden bebouwd. ◦ De omvang van de waterberging van de Plas Strijkviertel dient behouden te blijven, dan wel anderszins gegarandeerd'. ◦ Gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder zijn binnen de op de verbeelding opgenomen zone industrielawaai niet toegestaan. • De noordelijke helft van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. • In het midden van het perceel is een deel met de dubbelbestemming Leiding – Water (ca. 712 m²). Hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m. Zodoende dit deel niet meegenomen in de bouwmogelijkheden bij uitwerking. 	<p>2004</p> <p>18 / 3,5 = 5 lagen</p> <p>20.577 x 70% x 5 lagen = 72.020 m² bvo (indirect)</p>
	<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>	<p>0 m²</p> <p>1.929.450 m²</p>

Utrecht 'Strijkviertel'	Voorwaarden	Max. capaciteit bvo
<p>Bestemmingsplan Rijnvliet</p> <p>Ten noorden van het bestemmingsplan Strijkviertel zijn gronden gelegen waar het bestemmingsplan Rijnvliet van toepassing is. Het gaat om perceel 2006d op de onderstaande afbeelding. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden voor realisatie van zelfstandige kantoren opgenomen. Dit gebied is zodoende buiten het inpassingsplan gelaten.</p> <div data-bbox="92 600 1549 1489">  <div data-bbox="1098 600 1549 1489"> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Rijnvliet  <ul style="list-style-type: none"> planstatus : vastgesteld 2016-11-03 identificatie : NL.IMRO.0344.BPRIJNVLIET type plan : bestemmingsplan naam overheid : gemeente Utrecht ondergrond : basisregistratie grootschalig IMRO-versie : IMRO2012 <input type="button" value="Zoom naar het hele plan"/>  <input type="checkbox"/> Detailinformatie locatie Selecteer eerst een punt in de kaart om detail <input type="checkbox"/> bekendmaking van dit plan Bekendmakingen worden opgehaald... <input type="checkbox"/> bijlagen en verwijzingen in dit plan <ul style="list-style-type: none"> vaststellingsbesluit regels toelichting bijlage bijlage <input type="checkbox"/> plannen die een relatie hebben met dit plan Er zijn geen plannen die betrekking hebben op <input type="checkbox"/> dossier waarin dit plan is opgenomen <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>  dossier NL.IMRO.0344.BPRIJNVLIET Status van dit dossier: geheel onherroep <input type="checkbox"/> overige plannen op deze locatie </div> </div>		
	<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>	<p>0 m2</p> <p>0 m2</p>

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Veenendaal De Batterijen

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

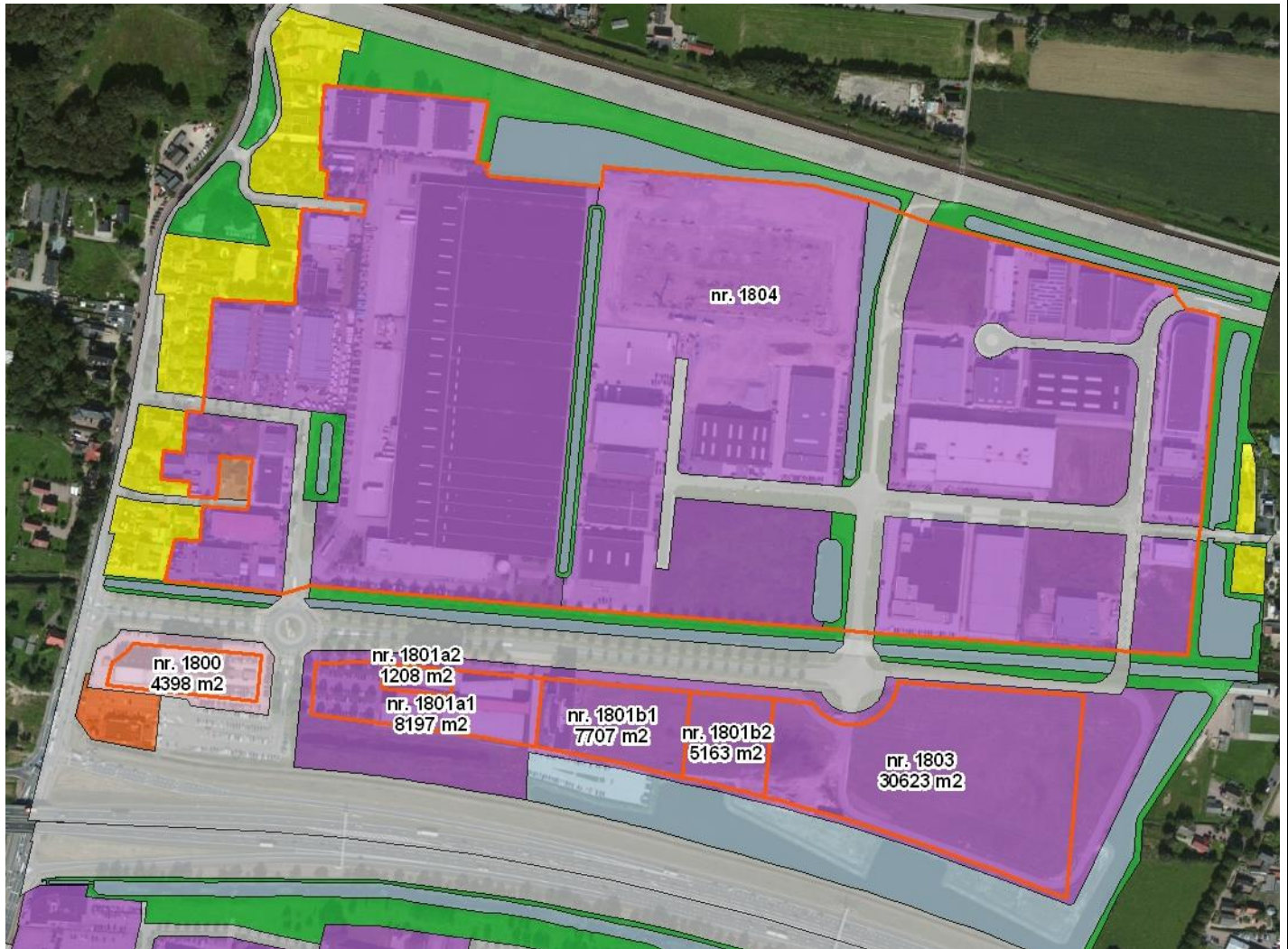
Conclusie kantorenlocatie Veenendaal De Batterijen

Ter plaatse van kantorenlocatie Veenendaal De Batterijen geldt het bestemmingsplan 'De Batterijen'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 160.746 m² bvo (direct).

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Veenendaal 'De Batterijen' (ID)	Voorwaarden	Max. capaciteit bvo
------------------------------------	-------------	---------------------



Bagviewer augustus 2016



Bagviewer, geraadpleegd op 4 augustus 2017, gecontroleerd op 23 maart 2018

Verduidelijking:


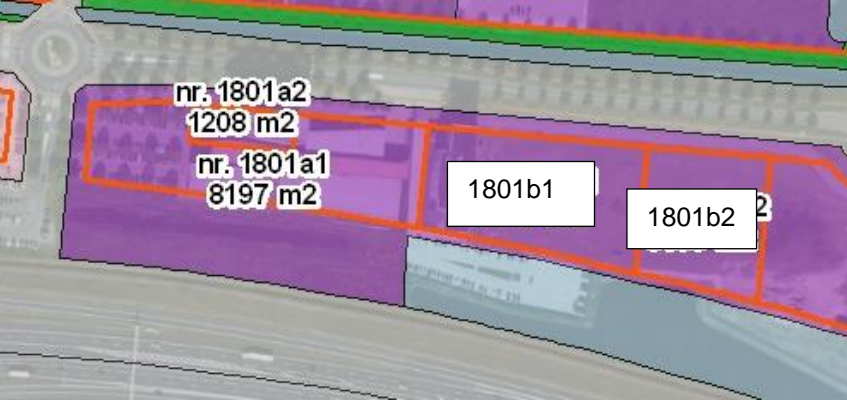

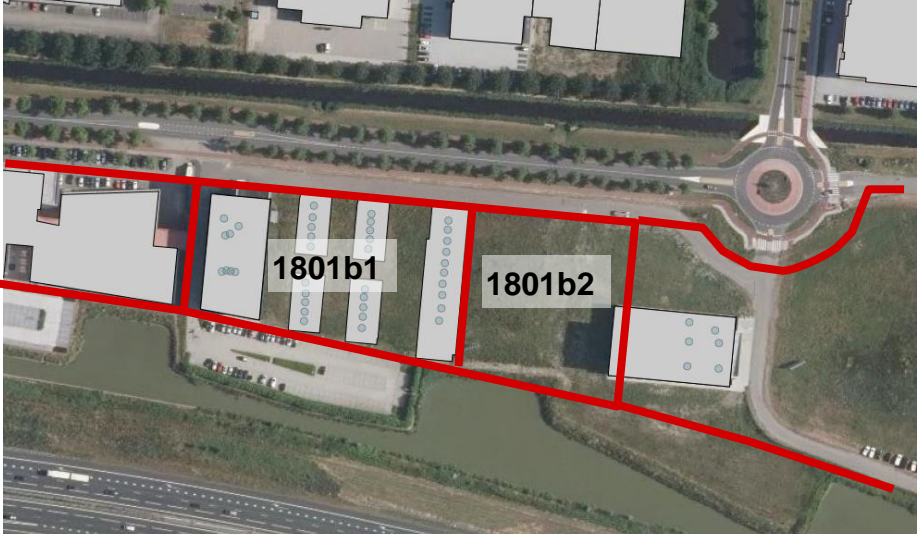
Bestemming Bedrijf, artikel 3.1 sub d van het bestemmingsplan De Batterijen 2010 luidt als volgt:

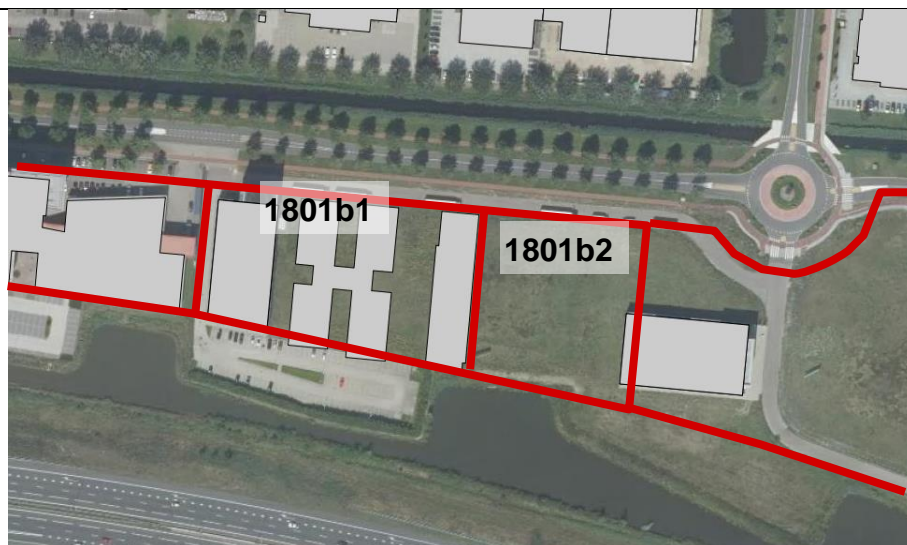
“Zelfstandig kantoor ter plaatse van de aanduiding kantoor; zelfstandig kantoor, daar waar deze aanduiding niet is aangegeven, met dien verstande dat:

- het totale bruto vloeroppervlak (bvo) per zelfstandig kantoorbedrijf niet meer bedraagt dan 2.000 m²;
- het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van zelfstandige kantoorruimtes op gronden met deze bestemming (zonder aanduiding kantoor) binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 4.000 m²;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast”

Deze bepaling brengt met zich mee dat het drietal voorwaarden slechts van toepassing is op zelfstandige kantoren waar niet de aanduiding kantoor is aangegeven. De eerste puntkomma biedt een scheiding tussen twee afzonderlijke bepalingen.

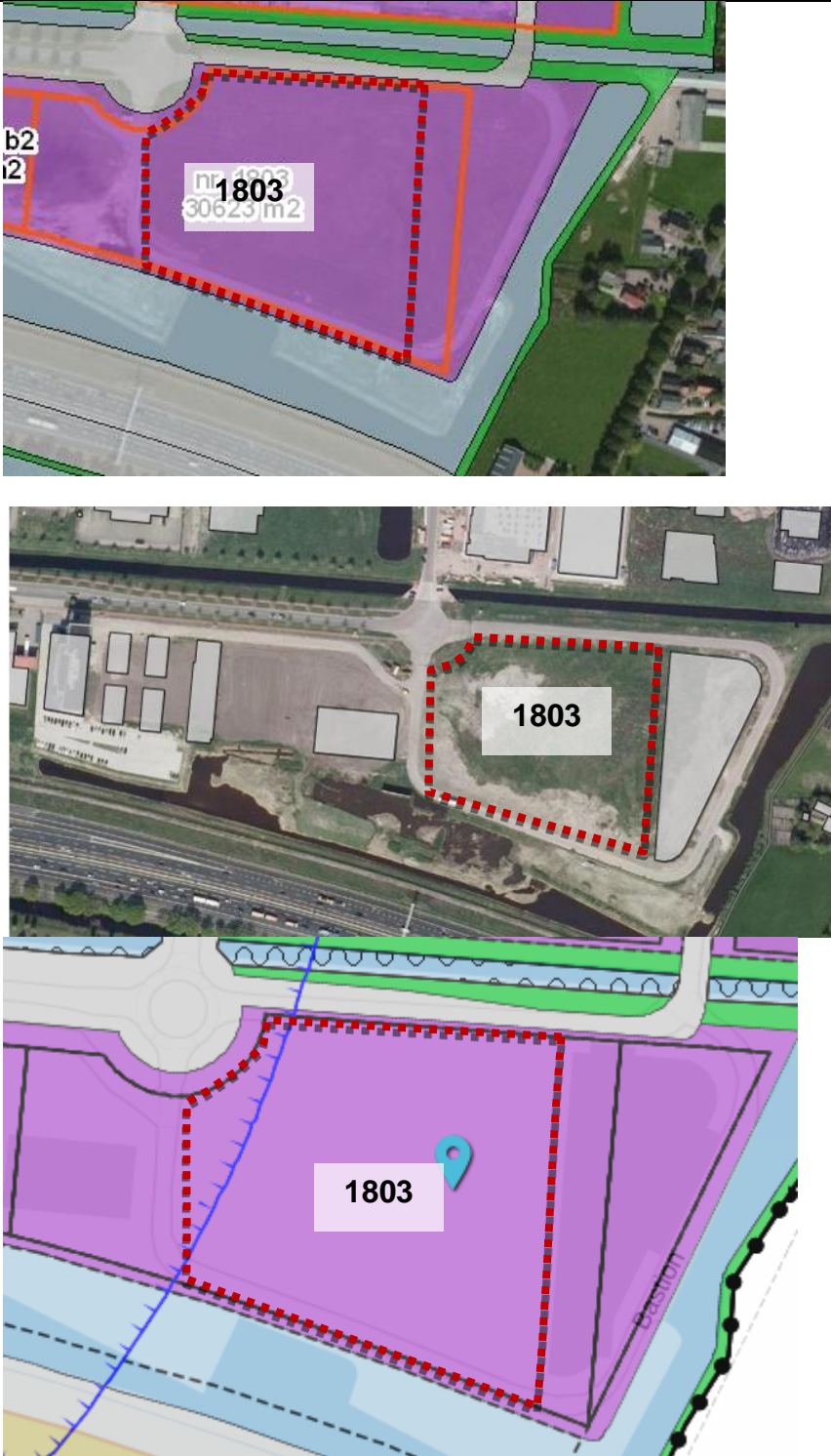
Op de gronden waar geen aanduiding ‘kantoor’ is opgenomen (1804), mogen zelfstandige kantoren van 2.000 m² elk. Daarbij geldt een maximum van 4.000 m² in het totale gebied waar geen aanduiding is gelegen. Binnen deze gronden (1804) is deze

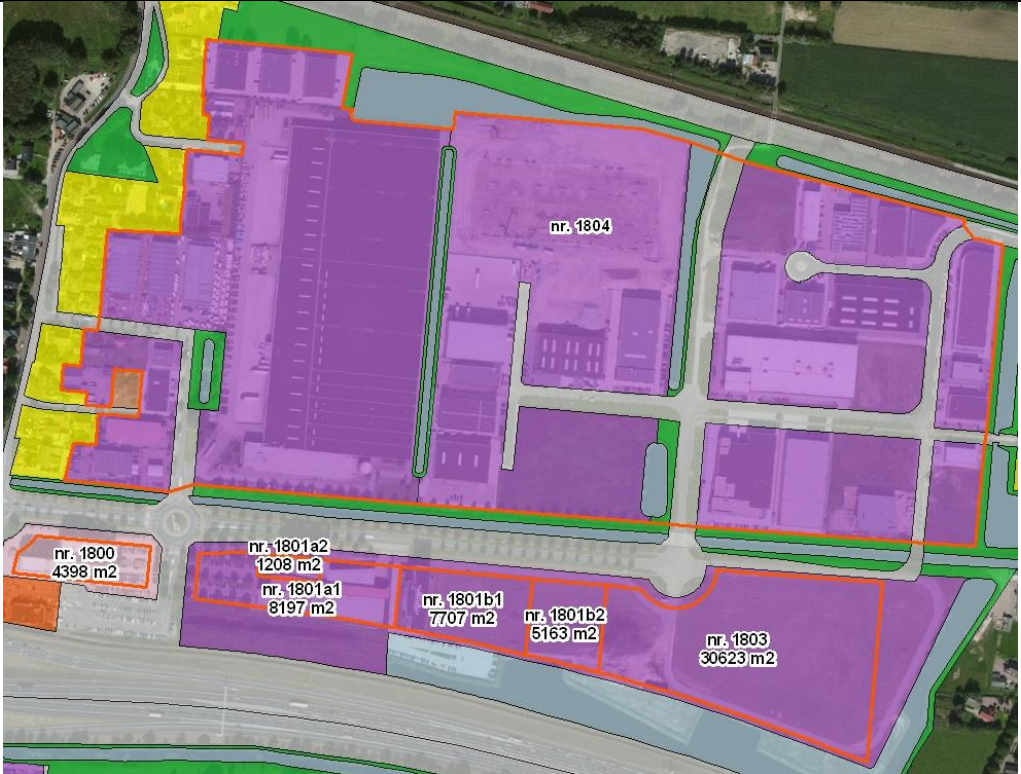
	<p>ruimte reeds opgesoupeerd door de panden die zijn gerealiseerd aan de oostzijde van Lunet.</p>	
<p>1801</p>	 	
<p>1801b opge- splitst in 1 en 2</p>	 	<p>1801b1: $100\% \times 3.169 = 3.169 \text{ m}^2$ bouwhoogte 24 m / 3,5 = 6 lagen $6 \times 3.169 \text{ m}^2 =$ <u>19.014 m² bvo</u> (direct)</p> <p>1801b2: $100\% \times 5.163 = 5.163 \text{ m}^2$ bouwhoogte 24 m / 3,5 = 6 lagen $6 \times 5.163 \text{ m}^2 =$ <u>30.978 m² bvo</u> (direct)</p>



Bagviewer, geraadpleegd op 7 augustus 2017, gecontroleerd 23 maart 2018

- Het perceel 1801b (1 en 2) heeft de bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak en met functieaanduiding 'kantoor'
- Op het deel 1801b1 is al een gebouw gerealiseerd. Ook zijn omgevingsvergunningen verleend voor realisatie van zelfstandige kantoren"
 - Citadel 20 t/m 64' op percelen 5279 en 5280 van 4.042 m2 bvo, kenmerk OV2016600, verleend op 13 april 2017.
 - Citadel 70 t/m 84' op perceel 5281 van 4.008 m2 bvo, kenmerk OV2016601, verleend op 21 juni 2017
 In totaal 8.050 m2 bvo (bron: gemeente Veendam, verleende vergunningen).
- De kantoren zijn nog niet gerealiseerd. Het gedeelte dat onbebouwd is, heeft een oppervlakte van ca. 3.169 m2.
- Maximum bouwhoogte: 24 m.
- Gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van een minimum afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen van 5 m.
- B&W kunnen nadere eisen stellen aan het straat- en bebouwingsbeeld en een uniform en passend straatprofiel in het plangebied
- Gelegen in aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Tot strijdig gebruik van gronden wordt in het geval gerekend het gebruik van de gronden voor: kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Ontheffing kan worden verleend in geval van gewichtige redenen. Bij deze afweging spelen een rol: het zwaarwegende belang van het beperkt kwetsbare object; het extensief gebruik van terreinen; bij vervangende nieuwbouw de voorwaarde dat het object tussen de 10^{-5} en 10^{-6} PR contour ligt en de situatie na nieuwbouw niet verslechtert ten opzichte van de situatie voor de ontheffing.
- Algemene ontheffingsregel (max. 10 % afwijken van de in de regels voorgescreven maatvoering)
- Algemene ontheffingsregel (t.b.v. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen)
- Algemene wijzigingsregel (aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen t.b.v. de praktische uitvoering van het plan, m.d.v. dat de afwijking ten hoogste 5 m. mag bedragen)

<p>1803</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Bedrijf, met functieaanduiding 'kantoor' • De maximum bouwhoogte is 26 meter en de minimum bouwhoogte 10 meter. • Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100% per bouwvlak • Gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van een minimum afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen van 5 m 	<p>1803</p> <p>100% x 15.822 = 15.822 m² bouwhoogte 26 m / 3,5 = 7 lagen 7 x 15.822 m² = <u>110.754 m² bvo</u> (direct, op deel binnen aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi' na, daar indirect, na afwijking)</p>
--------------------	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Het deel ten westen van de rotonde is al bebouwd. Ook is aan de oostelijke zijde een deel bebouwd met een hotel. Deze delen zijn niet meegenomen in de capaciteitsberekening van het perceel. • Deels gelegen in aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Tot strijdig gebruik van gronden wordt in het geval gerekend het gebruik van de gronden voor: kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Ontheffing kan worden verleend in geval van gewichtige redenen. Bij deze afweging spelen een rol: het zwaarwegende belang van het beperkt kwetsbare object; het extensief gebruik van terreinen; bij vervangende nieuwbouw de voorwaarde dat het object tussen de 10^{-5} en 10^{-6} PR contour ligt en de situatie na nieuwbouw niet verslechtert ten opzichte van de situatie voor de ontheffing. 	
<p>1804</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Bedrijf, zonder functieaanduiding kantoor • Zelfstandig kantoor is toegestaan waar geen dusdanige aanduiding is, met dien verstande dat; <ul style="list-style-type: none"> - het totale bvo per zelfstandig kantoorbedrijf niet meer bedraagt dan 2.000 m² en; - het totale bvo van zelfstandige kantoorruimten op gronden met deze bestemming (zonder aanduiding kantoor) binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 4.000 m² en; -de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast. • Binnen deze gronden (1804) is de ruimte aan zelfstandige kantoren reeds opgesoupeerd door de panden die zijn gerealiseerd aan de oostzijde van Lunet. 	<p>1804</p> <p><i>Geen capaciteit</i></p>
	<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>	<p>160.746 m²</p> <p>0 m²</p>

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht – Veenendaal Faktorijs/ De Vendel

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie Veenendaal Faktorijs/ De Vendel

Ter plaatse van kantorenlocatie Veenendaal Faktorijs/ De Vendel geldt het bestemmingsplan 'Het Noorderwerk'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

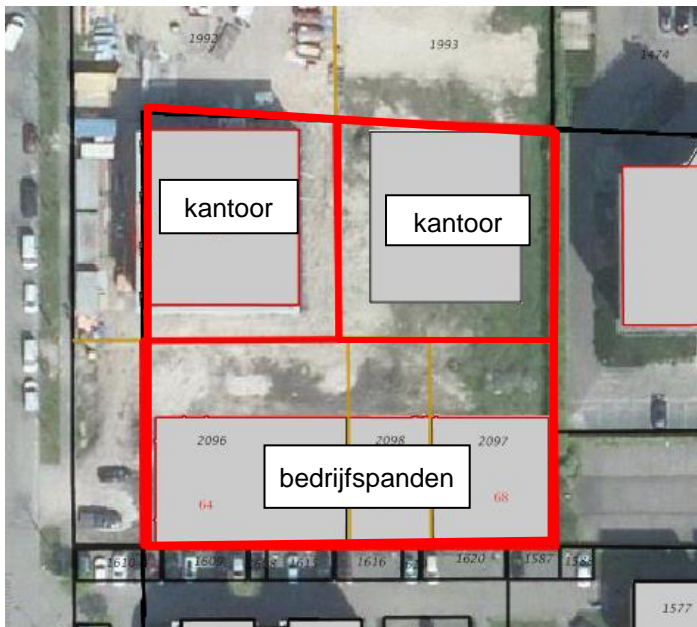
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 5.616 m² bvo (indirect).

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Veenendaal 'Het Noorderwerk'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		
<p>1802</p>	 <p>nr. 1802 2880 m2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Kantoor • Maximum bouwhoogte: 20 m. • Maximum bebouwingspercentage: 100% • Minimale afstand tot achterste en zijdelingse perceelsgrenzen: 5 meter. De mogelijkheid bestaat echter om hiervan af te wijken middels een omgevingsvergunning. • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de in de regels voorgeschreven maatvoering. • Algemene wijzigingsregel: t.b.v. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, t.b.v. de praktische uitvoering van het plan. De afwijking mag ten hoogste 5 m. bedragen. • Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. Ter plaatse mogen alleen middels binnenplanse afwijking gebouwen worden gebouwd. Dit mag als de oriënterende waarde van het groepsrisico van de transportroute gevaarlijke stoffen niet overschreden wordt en advies van de brandweer is ingewonnen. <p><u>Verleende vergunningen</u> Het perceel is gesplitst en de volgende omgevingsvergunningen zijn hier verleend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vendelier 75-79: zelfstandig kantoor van ca. 1.570 m2 bvo (1.414 m2 GO) - Vendelier 81: zelfstandig kantoor van ca. 1.520 m2 bvo (1.370 m2 GO) 	<p>1802: 0 m2 bvo</p>

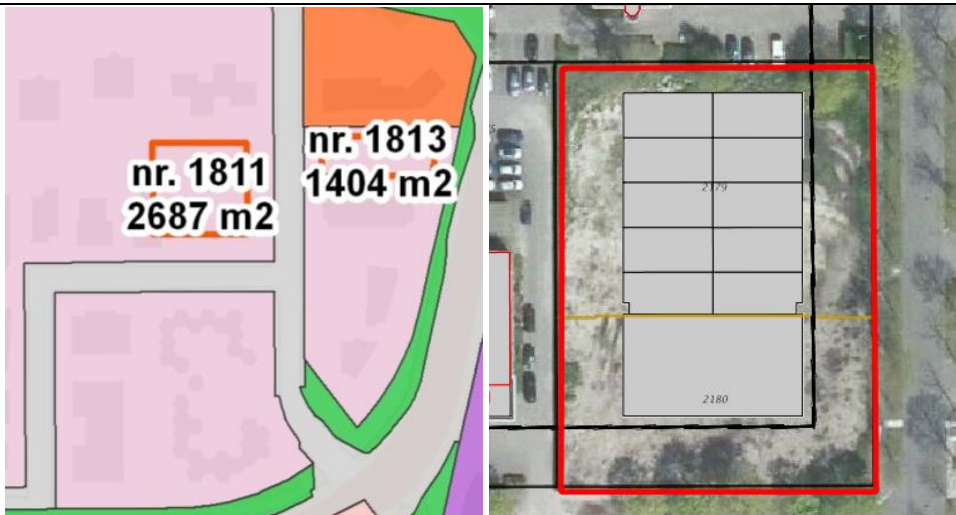
- Landjuweel 64, 66, 68: drie bedrijfspanden.

De nieuwbouw is allemaal gerealiseerd (veldbezoek 8 febr. 2018). Zodoende vervalt hier de capaciteit voor nieuwbouw van zelfstandige kantoren op perceel 1802.



Bagviewer geraadpleegd op 23 maart 2018

1811



Links perceelnummer, rechts BAG-viewer, geraadpleegd op 23 maart 2018

- Bestemming Kantoor
- Maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter
- Min. afstand tot achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 5 meter
- Het perceel valt deels (bij benadering de noordelijke helft) binnen de Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. Bouwen is mogelijk met een omgevingsvergunning, indien de oriënterende waarde van het

1811

groepsrisico van de transportroute gevaarlijke stoffen niet overschreden wordt en er vooraf advies wordt ingewonnen bij de brandweer.

- Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de in de regels voorgeschreven maatvoering.
- Algemene wijzigingsregel: t.b.v. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, t.b.v. de praktische uitvoering van het plan. De afwijking mag ten hoogste 5 m. bedragen.

Verleende vergunningen:

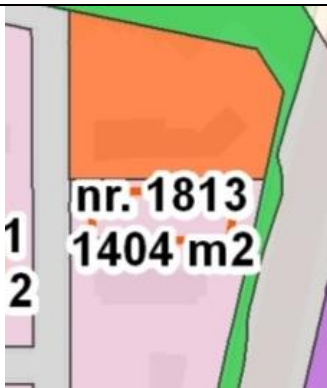
Op perceel 1811 is omgevingsvergunning verleend voor een gebouw met aan voorzijde kantoorruimte (Landjuweel 4, 6 en 8) en aan achterzijde bedrijfsunits (Vendelier 45). De kantoorruimte is ca. 1.050 m² bvo (942 m² GO).

De nieuwbouw is allemaal gerealiseerd (veldbezoek 8 febr. 2018). Zodoende vervalt de capaciteit voor nieuwbouw van zelfstandige kantoren op perceel 1811.



Bebouwing in aanbouw op perceel 1811

1813



- Bestemming Kantoor
- Maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter
- Min. afstand tot achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 5 meter

1813

geen gebouw met recht mogelijk (ivm veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen)

na binnenplanse afwijking:
15 / 3,5 = 4 lagen

4 x 1404 =
5.616 m² bvo (indirect)

	<ul style="list-style-type: none"> • Het perceel valt binnen de Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. Bouwen is mogelijk met een omgevingsvergunning, indien de oriënterende waarde van het groepsrisico van de transportroute gevaarlijke stoffen niet overschreden wordt en er vooraf advies wordt ingewonnen bij de brandweer. • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de in de regels voorgeschreven maatvoering. • Algemene wijzigingsregel: t.b.v. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, t.b.v. de praktische uitvoering van het plan. De afwijking mag ten hoogste 5 m. bedragen. 	
<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>	<p>0 m²</p> <p>5.616 m²</p>	

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft
Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Woerden Snellerpoort



Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie Woerden Snellerpoort

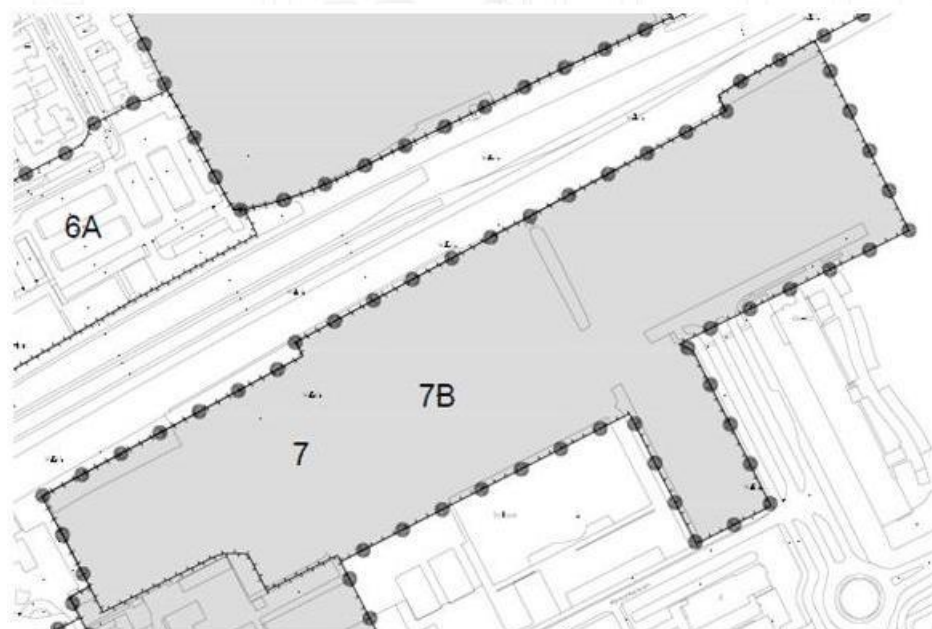
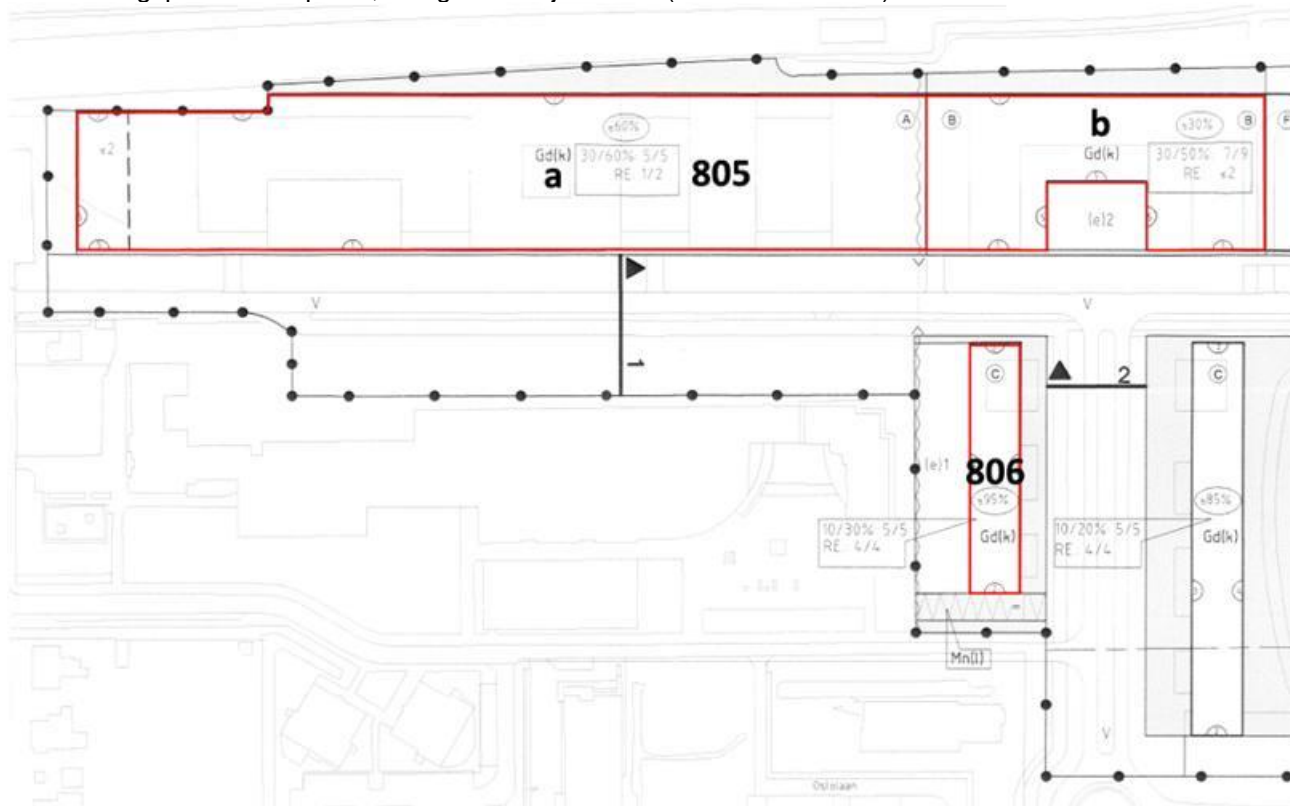
Ter plaatse van kantorenlocatie Woerden Snellerpoort geldt de beheersverordening 'Woerden 2013' en het bestemmingsplan 'Snellerpoort'. De beheersverordening heeft op de locatie de regels en verbeelding uit het bestemmingsplan 'Snellerpoort' (2000) van toepassing verklaard en deze opgenomen als bijlage bij de beheersverordening. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 72.204 m² bvo.


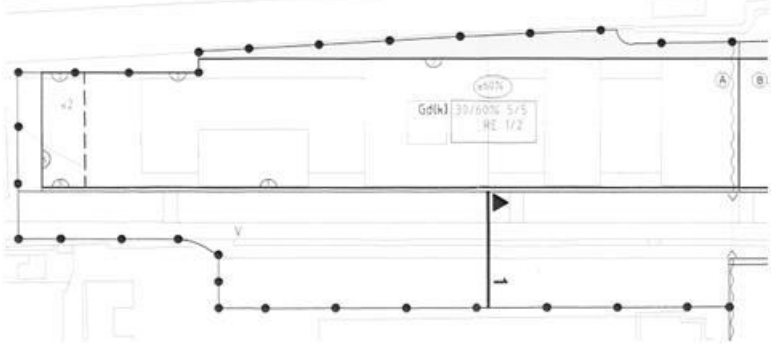
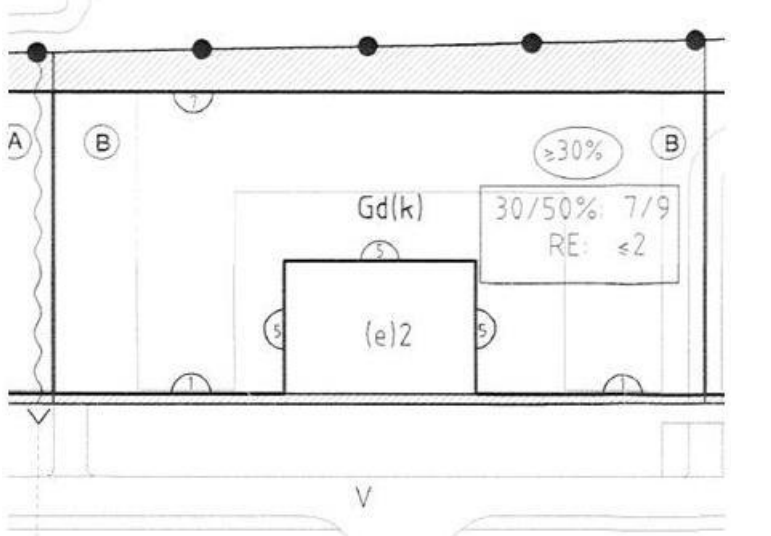
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.


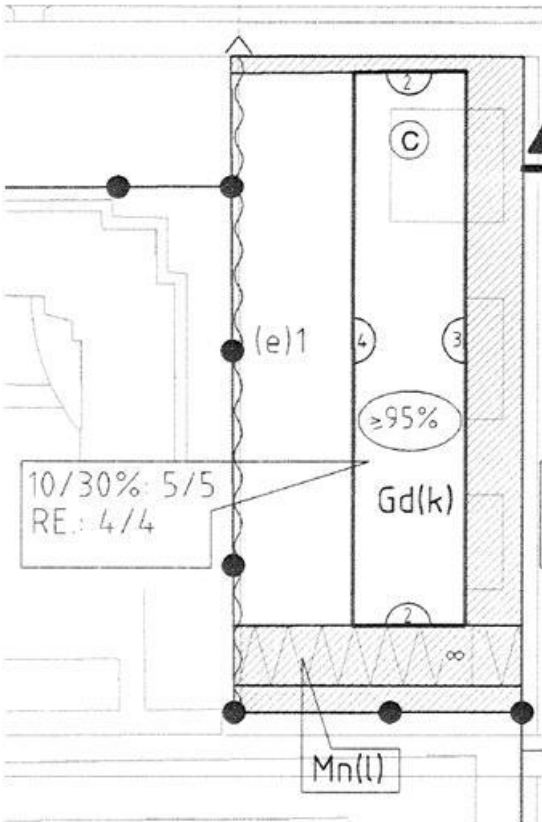
Woerden 'Woerden 2013'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
Beheersverordening Woerden 2013 (vastgesteld 27 juni 2013), kaartuitsnede:		
		
		
Bagviewer geraadpleegd op 25 april 2017, gecontroleerd op 4 augustus 2017		


Bestemmingsplan Snellerpoort', vastgesteld 5 juli 2000. (besluitsubvlak 7B)



- **Beheersverordening Besluitsubvlak 7B 'Snellerpoort'**

<p>805</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Zie onderverdeling onderstaand: 	<p>805</p> $805a = 42.126,8 \text{ m}^2$ $805b = 21.411,5 \text{ m}^2 +$ $= 63.538,3 \text{ m}^2$
<p>805a</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Bouwvlak met de bestemming 'Gemengde doeleinden- kantoren' Maximum bebouwingspercentage: 100% Op maximaal 60% van het vlak mogen 5 bouwlagen komen Op de overige 40% van het vlak mogen max. 2 bouwlagen komen Op het westelijke deelvlak mogen max. 2 bouwlagen komen 	<p>805a</p> $60\% \text{ van } 11.086 = 6651,6$ $40\% \text{ van } 11.086 = 4434,4$ $6651,6 \times 5 = 33.258$ $4434,4 \times 2 = 8868,8 +$ $= 42.126,8 \text{ m}^2$ <p>bvo (direct)</p>
<p>805b</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Bouwvlak met de bestemming 'Gemengde doeleinden- kantoren'. Vak met de aanduiding '(e)2' is bestemd als 'erf, klasse 2' Maximum bebouwingspercentage: 100% Op maximaal 50% van het vlak mogen max. 9 bouwlagen komen 	<p>805b</p> $50\% \text{ van } 3893 = 1946,5$ $50\% \text{ van } 3893 = 1946,5$ $1946,5 \times 9 = 17.518,5$ $1946,5 \times 2 = 3893 +$ $= 21.411,5 \text{ m}^2$ <p>bvo (direct)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Op de overige 50% van het vlak mogen max. 2 bouwlagen komen 	
<p>806</p>	  <ul style="list-style-type: none"> Bouwvlak met de bestemming 'Gemengde doeleinden - kantoren'. Vak met de aanduiding '(e)1' is bestemd als 'erf, klasse 1' Mn(l) staat voor leidingstrook. Maximum bebouwingspercentage: 100% Op maximaal 30% van het vlak mogen max. 5 bouwlagen komen Op de overige 70% van het vlak mogen max. 4 bouwlagen komen 	<p>806</p> <p>30% van 1.085 = 325,5 70% van 1.085 = 759,5</p> <p>325,5 x 5 = 1.627,5 759,5 x 4 = 3.038 + = 4.665,5 m² (direct)</p>
<p>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p> <p>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p>68.203,8 m²</p> <p>0 m²</p>

Woerden 'Snellerpoort'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
 <p data-bbox="116 927 619 958">Bestemmingsplan vastgesteld 24-06-2010</p>		
<p data-bbox="116 965 161 992">807</p>	  <p data-bbox="746 1458 1034 1485">Bagviewer 25 april 2017</p> <ul data-bbox="365 1491 1126 1921" style="list-style-type: none"> • Maximumbouwhoogte: 16 m. • Functieaanduiding kantoor, m.d.v. dat het bvo maximaal 4.000 m² mag bedragen • Bouwaanduiding 2: voor niet meer dan 25% is een hogere bouwhoogte van maximaal 30 m. toegestaan • De noordwestelijke rand kent de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' • Algemene ontheffingsregel: van 10% t.o.v. de voorgeschreven maatvoering, mits dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht. • Algemene wijzigingsregel: van 10% t.o.v. de begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan. 	<p data-bbox="1177 965 1286 992"><i>Bij recht:</i></p> <p data-bbox="1177 996 1433 1023">16/3,5 = 4 (afgerond)</p> <p data-bbox="1177 1028 1433 1055">30/3,5 = 8 (afgerond)</p> <p data-bbox="1177 1088 1437 1115">25% van 3.476 = 869</p> <p data-bbox="1177 1120 1458 1146">75% van 3.476 = 2.607</p> <p data-bbox="1177 1180 1458 1279"> $869 \times 8 = 6.952$ $\underline{2.607 \times 4 = 10.428} \quad +$ $= 17.380 \text{ m}^2$ </p> <p data-bbox="1177 1312 1445 1375">Toegestaan: 4.000 m² bvo (direct)</p>
<p data-bbox="116 1928 715 1955">Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p data-bbox="1177 1928 1294 1955">4.000 m2</p>
<p data-bbox="116 1995 738 2022">Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</p>		<p data-bbox="1177 1995 1241 2022">0 m2</p>

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Zeist Huis ter Heide

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie Zeist Huis ter Heide

Ter plaatse van kantorenlocatie Zeist Huis ter Heide geldt het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 28.816 m² bvo.

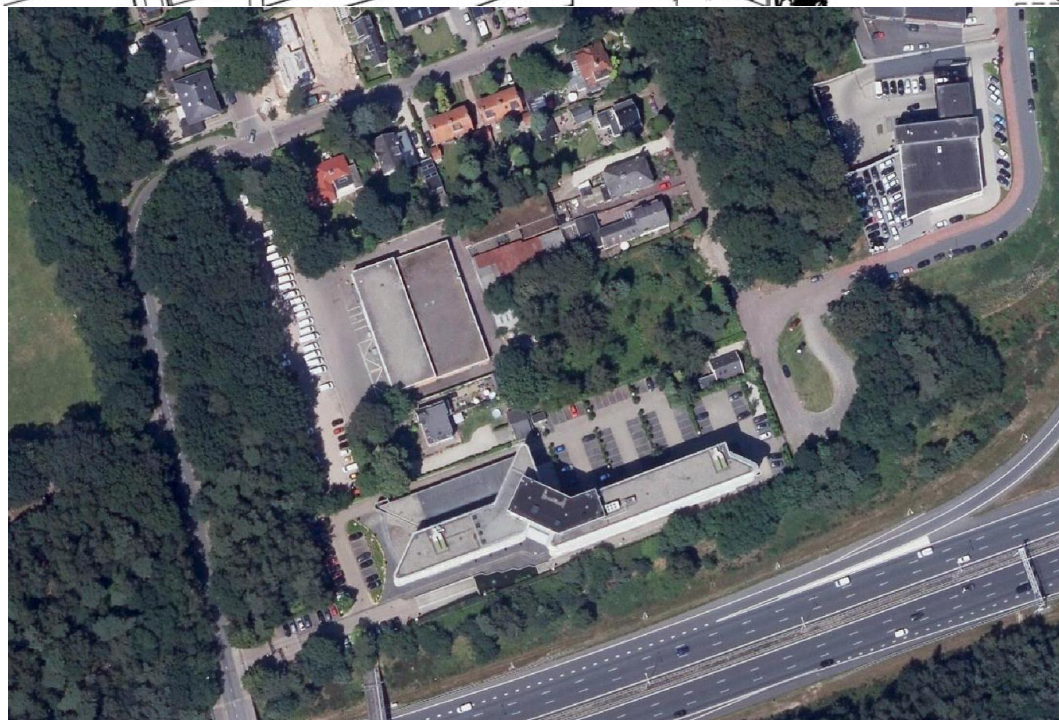
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

**Zeist - Huis ter Heide
'Oud Zandbergen
e.o.'**

Voorwaarden

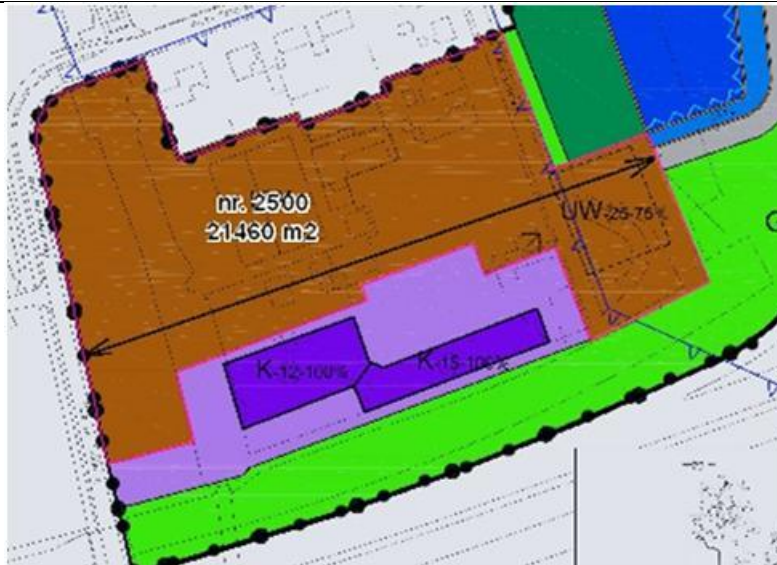
**Max. te realiseren BVO
(circa)**

vastgesteld 2005-09-20 ([link naar plan](#))



luchtfoto 2016

2501



- Bestemming Uitwerkingsgebied (UW, artikel 2.9) maakt kantoren mogelijk.
- Max grondoppervlak mag zijn 8.100 m² (bepaald in C. Uitwerkingsregels, sub d van de voorschriften).
- Bouwhoogte van 12 m met goot van 10 m of plat dak van 10 m. Behalve op 1 plek waar 25m hoog mag worden gebouwd met 75% bouwmogelijkheden.
Conclusie: maximalisatie houdt in eerst bebouwen van deel met 25m bouwhoogte. Dit vlak betreft ca. 1.505 m², waarvan 75% bebouwperc. Komt neer op 1.129 m² grondoppervlakte. Resteert in andere vlak nog 6.971 m² grondoppervlakte.
- Verder gelden randvoorwaarden voor de nieuwe infrastructuur (pijl) en mogen kantoren niet langs De Korte Poot van de Korte Bergweg worden gebouwd (ligt ten noorden van bestemming UW en heeft geen impact op maximale mogelijkheden. Gelet op bebouwingspercentage van 75% in het kleine vlak is de nieuwe infrastructuur fysiek in te passen.

Bestaande bebouwing

Binnen het perceel staan meerdere gebouwen. Deze hebben geen effect op de plancapaciteit omdat het te benutten grondoppervlakte in de regels is vastgelegd op maximaal 8.100 m². Op de onbebouwde plekken binnen het uitwerkingsgebied is voldoende ruimte beschikbaar om een dergelijk oppervlakte te realiseren.

2501

28.816 m² bvo
(indirect)

vlak 25m hoog:
25m = 7 lagen
7 x 1.129 =
7.903 m² bvo

rest vlak
12m = 3 lagen
3 x 6.971 =
20.913 m² bvo



Bagviewer, geraadpleegd 25 april 2017, gecontroleerd 8 maart 2018

Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:

0 m2

Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:

28.816 m2

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V4

Datum : 19 juni 2018

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk