

# **Inpassingsplan Kantoren Utrecht**

## *Toelichting*

Definitief

Provincie Utrecht  
Archimedeslaan 6  
3508 TH Utrecht

Sweco Nederland B.V.  
Houten, 11 augustus 2016

# Verantwoording

**Titel** : Inpassingsplan Kantoren Utrecht  
**Subtitel** : Toelichting  
**Projectnummer** : 344313  
**Referentienummer** : 344313  
**Revisie** : voorontwerp  
**Datum** : 11 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam, Teun Deuling  
**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl  
**Gecontroleerd door** : Fiona Sinoo  
**Paraaf gecontroleerd** :  
**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries  
**Paraaf goedgekeurd** :  
**Contact** : Sweco Nederland B.V.  
De Molen 48  
3994 DB Houten  
Postbus 119  
3990 DC Houten  
T +31 88 811 66 00  
www.sweco.nl

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding .....	5
1.2	Provinciale Aanpak Kantorenleegstand.....	5
1.3	Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027.....	6
1.4	Inpassingsplan .....	6
1.5	Nut en noodzaak.....	7
1.6	Leeswijzer .....	8
2	Planbeschrijving en locatiekeuze.....	10
2.1	Inleiding.....	10
2.2	Reductie van bij de provincie bekende plancapaciteit .....	10
2.3	Plancapaciteit op de voor dit inpassingsplan relevante kantorenlocaties .....	11
2.4	Omgang met samenwerkingsovereenkomsten .....	12
2.5	Locaties.....	12
3	Ruimtelijk beleid en relevante wet- en regelgeving .....	96
3.1	Algemeen.....	96
3.2	Rijk .....	96
3.3	Provincie Utrecht.....	97
3.4	Regionaal beleid .....	98
3.5	Gemeentelijk beleid .....	98
4	Omgevingsaspecten .....	101
4.1	Inleiding.....	101
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	101
4.3	Geluid.....	102
4.4	Verkeer en parkeren .....	102
4.5	Luchtkwaliteit.....	103
4.6	Externe veiligheid.....	103
4.7	Bodem.....	104
4.8	Water.....	104
4.9	Ecologie .....	105
4.10	Archeologie .....	105
4.11	Cultuurhistorie .....	106
4.12	Milieueffectrapportage .....	106
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	107
5.1	Overleg met besturen en instanties .....	107
5.2	Zienschijzen .....	107
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	108
6.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	108
6.2	Planschade .....	108
6.3	Exploitatieovereenkomst.....	108
7	Juridische planbeschrijving .....	0
7.1	Inleiding.....	0

7.2	Procedure voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen .....	0
7.3	Toelichting en opzet inpassingsplan .....	0

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De provincie Utrecht is sinds lange tijd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor de kantoren van bedrijven, organisaties en instellingen, vanwege de centrale ligging, een goede bereikbaarheid en een prettig woon- en leefklimaat voor werknemers. Het grootste deel van de kantoren staat op zogenaamde kantorenlocaties, zoals knooppuntlocaties, binnenstedelijke locaties en moderne snelweglocaties.

De afgelopen jaren hebben veel kantoorgebouwen in Nederland en daarmee ook in de provincie Utrecht te maken gekregen met leegstand. De leegstand verschilt per kantorenlocatie, ondermeer afhankelijk van de ligging, locatiekenmerken en de kwaliteit van de kantoorgebouwen. Het gemiddelde percentage van de kantoren dat in de provincie Utrecht leegstaat, loopt op. Deze leegstand heeft te maken met ontwikkelingen aan zowel de vraagkant als de aanbodkant van de kantorenmarkt. De marktsituatie is nader beschreven in paragraaf 1.3.1.

Vanwege de toegenomen leegstand sloten het Rijk, provincies, gemeenten en koepelorganisaties van institutionele beleggers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, kantoorgebruikers, beheerders en banken op 27 juni 2012 het landelijke 'Convenant aanpak leegstand kantoren' (hierna: convenant). Het doel van dit convenant is het bereiken van een goed functionerende kantorenmarkt. Het convenant is nader beschreven in paragraaf 3.2.3.

De grote leegstand is voor Provinciale Staten van Utrecht aanleiding geweest voor het vaststellen van de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK). In de volgende paragraaf is verder ingegaan op onder meer de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand. Onderdeel van de aanpak is het opstellen van een inpassingsplan, zoals bedoeld in artikel 3.26 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

## 1.2 Provinciale Aanpak Kantorenleegstand

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (hierna: PRS) is aangekondigd dat de provincie met gemeenten en andere partijen in overleg gaat om te komen tot afspraken over het terugdringen van de nog onbenutte plancapaciteit en dat zij wil stimuleren dat op bestaande kantorenlocaties kansen worden benut (herontwikkeling, transformatie, functiewijziging). Dit heeft geleid tot het vaststellen van de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (hierna: PAK).

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten unaniem de door Gedeputeerde Staten voorgestelde gefaseerde aanpak van de kantorenleegstand in de provincie Utrecht vastgesteld. Deze aanpak bestaat uit de volgende stappen:

- Stap 1: de aankondiging dat de provincie zich voorneemt in samenwerking met de gemeenten de bestaande programmering en bestemmingen op kantorenlocaties te gaan wijzigen;
- Stap 2: het maken van afspraken per regio met gemeenten over plancapaciteit en ombuiging van bestemmingen;
- Stap 3: het opstellen van een thematische structuurvisie;
- Stap 4: de uitvoering van deze structuurvisie met de inzet van een inpassingsplan (zoals bedoeld in artikel 3.26 van de Wet ruimtelijke ordening).

Uit de PAK vloeit voort dat twee sporen worden gevolgd. Het betreft een regulerend spoor en een faciliterend spoor. Het regulerend spoor heeft betrekking op het reduceren van in vigerende bestemmingsplannen opgenomen en niet-gerealiseerde plancapaciteit voor de nieuwbouw van

zelfstandige kantoren door middel van een provinciaal inpassingsplan (hierna: planreductie). Planreductie van plancapaciteit kan betrekking hebben op een deel van de plancapaciteit of de gehele plancapaciteit op de betreffende locatie.

Het faciliterend spoor is gericht op de vernieuwing, herbestemming en transformatie van leegstaande kantoorgebouwen op pand- en gebiedsniveau.

De thematische structuurvisie heeft in hoofdzaak betrekking op planreductie.

### 1.3 Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027

Met de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 (hierna: TSK) is uitvoering gegeven aan het eerdere besluit tot vaststelling van de PAK. De ontwerp-TSK heeft van 25 november 2014 tot en met 5 januari 2014 ter inzage gelegen. In de TSK is aangekondigd dat de provincie door middel van het vaststellen van een inpassingsplan de planologische overcapaciteit zal reduceren op de kantoorlocaties die in de TSK beschreven zijn. Met 'planologische overcapaciteit' is bedoeld: de in vigerende bestemmingsplannen aanwezige planologische overcapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. De omvang van deze overcapaciteit is bepaald op basis van een feitelijk, onafhankelijk marktonderzoek.

Met de inwerkingtreding van de TSK is volledige voorzienbaarheid voor alle kantorenlocaties in het leven geroepen ten aanzien van de in deze structuurvisie beschreven reductie van plancapaciteit. Door de planreductie tijdig en volledig voorzienbaar te maken is beoogd het risico op te honoreren planschadeclaims als gevolg van het vast te stellen inpassingsplan dat in deze reductie voorziet, uit te sluiten. De reductie van plancapaciteit is gericht op goede ruimtelijke ordening en de provincie beoogt het duurzaam gebruik van de binnenstedelijke ruimte hiermee te stimuleren. Door het beperken van nieuwbouw wordt bevorderd dat eigenaren investeren in de kwaliteit van bestaande kantoorgebouwen. Hierdoor blijven deze zo veel mogelijk in gebruik en wordt leegstand voorkomen.

De TSK is door Provinciale Staten op 1 februari 2016 vastgesteld, op 11 februari bekendgemaakt en op 12 februari in werking getreden.

### 1.4 Inpassingsplan

Voorliggend inpassingsplan voorziet in de planreductie die in de TSK is aangegeven en maakt onderdeel uit van de PAK. Uitgangspunt bij deze planreductie is dat op basis van geactualiseerd onderzoek is bepaald of het aanbod aan bouwtitels in vigerende bestemmingsplannen in overeenstemming is met de vraag naar nieuwe kantoren in de planperiode tot en met 2027.

#### 1.4.1 Samenhang tussen inpassingsplan en gemeentelijke bestemmingsplannen

Voorliggend inpassingsplan ziet niet toe op locaties waar voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp inpassingsplan reductie heeft plaatsgevonden door middel van een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan dat in werking is getreden.

Het inpassingsplan maakt na vaststelling deel uit van de onderliggende bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het inpassingsplan moet dan ook samen met de onderliggende plannen worden gelezen. Het inpassingsplan heeft uitsluitend betrekking op de reductie van plancapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. Het inpassingsplan is van invloed op de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden van kantoren die gelden op grond van het onderliggende plan.

Om nieuwe en planologisch aanvaardbare ontwikkelingen niet te blokkeren, is in de regels van dit inpassingsplan toepassing gegeven aan het bepaalde in artikel 3.26, vijfde lid, Wro). Bepaald is dat de gemeenteraad bevoegd is om direct na de inwerkingtreding van het inpassingsplan een bestemmingsplan vast te stellen voor de bij de planreductie begrepen gronden. Dit nieuwe bestemmingsplan moet uiteraard in overeenstemming zijn met het provinciale ruimtelijke beleid waarin de nieuwvestiging van kantoren niet is toegestaan. Redelijkerwijs moeten belanghebbenden er rekening mee houden dat op de in de planreductie begrepen gronden in de toekomst mogelijk stedelijke functies kunnen worden ontwikkeld die

qua ruimtelijke uitstralingseffecten vergelijkbaar zijn met kantoorgebouwen, bijvoorbeeld wat betreft verkeersaantrekkende werking of dimensionering van de bouwmassa. Dit kan doordat het geldende bestemmingsplan ook andere functies toestaat, of doordat een gemeente het bestemmingsplan wijzigt ten behoeve van een andere functie. Dit betekent dat het aannemelijk is dat op de betreffende gronden in de toekomst mogelijk bestemmingswijzigingen naar andere stedelijke functies dan kantoren zullen plaatsvinden.

#### 1.4.2 Gekozen planvorm

Zoals beschreven heeft het inpassingsplan alleen betrekking op de reductie van plancapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. De reductie van planologische overcapaciteit is in dit inpassingsplan geregeld op drie verschillende manieren.

1. Locaties waarbij sprake is van een brede dan wel exclusieve kantoorbestemming en waarbij de kantoor nieuwbouwmogelijkheden gedeeltelijk wordt gereduceerd. Voor die situaties noemt het inpassingsplan het maximale aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan zelfstandige kantoren dat nog mag worden gerealiseerd in de periode tot en met 2027.<sup>1</sup> Deze maxima vormen na inwerkingtreding van het inpassingsplan een aanvullende beperking op de planregels van bestemmingsplannen en beheersverordeningen die kantorenbouw mogelijk maken en waaraan aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een kantoorgebouw getoetst moeten worden;
2. Locaties waarbij sprake is van een brede bestemming en waarbij de kantoor nieuwbouwmogelijkheden geheel wordt gereduceerd. Voor die situaties zondert het inpassingsplan de bouw van kantoren uit van de bestaande bestemmingen en planregels;
3. Locaties waarbij sprake is van een exclusieve kantoorbestemming en waarbij de kantoor nieuwbouwmogelijkheden geheel worden gereduceerd. Voor die situaties kent het inpassingsplan een nieuwe bestemming aan de betreffende gronden toe.

### 1.5 Nut en noodzaak

#### 1.5.1 Ontwikkeling Utrechtse kantorenmarkt

De provincie Utrecht is sinds lange tijd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor de kantoren van bedrijven, organisaties en instellingen, vanwege de centrale ligging, een goede bereikbaarheid en een prettig woon- en leefklimaat voor werknemers. Het grootste deel van deze kantoren staat op zogenaamde kantorenlocaties. Onder de kantorenlocaties zijn qua ruimtelijke kenmerken verschillende typen te onderscheiden. De gezamenlijke kantorenlocaties zijn belangrijk voor de Utrechtse werkgelegenheid en dragen daarmee bij aan de vitaliteit van steden en dorpen. De afgelopen jaren hebben in Nederland, dus ook in de provincie Utrecht, veel kantoorgebouwen te maken gekregen met leegstand. De oplopende leegstand heeft te maken met ontwikkelingen aan zowel de vraagkant als de aanbodkant van de kantorenmarkt.

De afgelopen vijftien à twintig jaar zijn veel nieuwe, moderne kantoren gebouwd. Aangezien veel gebruikers een nieuw gebouw verkiezen boven een ouder gebouw, is de leegstand met name ontstaan in bestaande, oudere kantoren. Omdat de leegstand op een aantal locaties niet beperkt is gebleven tot één of twee kantoorgebouwen, vormt deze leegstand een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit en daarmee ook het economische vestigingsklimaat in onze provincie. Nieuwbouw van kantoren is op zichzelf goed voor een gezonde ontwikkeling van de kantorenmarkt. In een gezonde kantorenmarkt voorziet nieuwbouw in de vervanging van verouderde kantoorgebouwen die het einde van hun economische levensduur hebben bereikt (vervangingsvraag) en in de toegenomen vraag naar kantooroppervlak als gevolg van economische groei (uitbreidingsvraag) die niet binnen de bestaande voorraad, al dan niet na renovatie, kan worden geacommodeerd. Een deel van de vraag die in een gezonde kantorenmarkt binnen de bestaande gebouwvoorraad zou worden bediend, is terecht gekomen in nieuwbouw.

Het gevolg van deze marktontwikkelingen is dat eigenaren en financiers van bestaande kantoorgebouwen worden geconfronteerd met een waardedaling van deze kantoorgebouwen, die tevens een steeds kortere economische levensduur hebben. Voor veel eindgebruikers is het aantrekkelijk om een nieuw kantoorgebouw te betrekken. Daarnaast is de trend dat veel bedrij-

<sup>1</sup> Het bruto vloeroppervlak betreft alle tot het gebouw behorende binnenruimten, waarbij de oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

ven en instellingen als gevolg van 'Het Nieuwe Werken' minder werkplekken per werknemer aanhouden. Daarbij is de vraag naar kantoorruimte tijdens de economische crisis verder teruggelopen. Mede vanwege 'Het Nieuwe Werken' is de verwachting dat na het economisch herstel de vraag naar kantoorruimte niet meer zo groot zal zijn als voorheen.

### 1.5.2 *Provinciaal belang en goede ruimtelijke ordening*

De ontwikkelingen aan de vraagzijde van de kantorenmarkt betekenen echter niet dat er, ondanks het overaanbod, in de toekomst geen nieuwbouw hoeft plaats te vinden. Voor een specifiek marktsegment kan gelden dat de combinatie van eisen ten aanzien van het kantoorgebouw en de locatie binnen de bestaande voorraad kantoorgebouwen niet aanwezig is. Ter verduidelijking: bestaande kantoorgebouwen kunnen in veel gevallen *wel* worden aangepast aan de gebruikseisen, maar deze gebouwen kunnen *niet* worden verplaatst naar een andere plek. Vanwege het provinciaal belang dat gemoeid is met de bevordering van een goed economisch vestigingsklimaat wil de provincie ruimte blijven bieden voor het honoreren van deze vraag.

Het reduceren van planologische overcapaciteit heeft onmiskenbaar een gemeenteoverschrijdend karakter. Het gaat hiermee om een bovengemeentelijk aspect en daarmee is sprake van een provinciaal belang. Het bevorderen van herbestemming en transformatie van leegstaande kantoorgebouwen verhoogt, ook op regionaal niveau, de ruimtelijke kwaliteit. De eis van een goede ruimtelijke ordening rechtvaardigt om deze redenen een provinciale interventie en betrokkenheid. Het niet interveniëren leidt tot verder kwaliteitsverlies van de fysieke leefomgeving in de provincie Utrecht en alsmede de aantasting van het economisch vestigingsklimaat.

### 1.5.3 *Beoogd effect inpassingplan*

Voorliggend inpassingsplan heeft betrekking op de reductie van plancapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. Met deze reductie wordt een positieve en stimulerende bijdrage geleverd aan de vergroting van de kwalitatieve gebruiksmogelijkheden van leegstaande kantoorgebouwen (al dan niet na renovatie) en daarmee aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij zijn de volgende overwegingen van belang:

- Door planreductie wordt op locaties waar sprake is van nog niet gerealiseerde plancapaciteit, het aanbod van directe en indirecte planologische bouwtitels teruggebracht en in balans gebracht met de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte;
- Er wordt niet meer nieuwbouw toegestaan dan vanuit een goede ruimtelijke ordening en een goed economisch vestigingsklimaat bezien noodzakelijk is, waardoor de vraag naar kantoorruimte zich meer dan tot nu toe zal richten op de gebruiksmogelijkheden van bestaande leegstaande kantoorgebouwen;
- Hierdoor wordt met planreductie een positieve en stimulerende bijdrage geleverd aan de vergroting van de kwalitatieve gebruiksmogelijkheden van leegstaande kantoorgebouwen die, al dan niet na renovatie, weer verhuurbaar zijn;
- Het opnieuw in gebruik nemen van deze gebouwen betekent een kwaliteitsimpuls van de kwaliteit van de omgeving waardoor het risico van (verdere) verpaupering en verloedering, die vaak het gevolg zijn van langdurige leegstand, afneemt.

## 1.6 **Leeswijzer**

Het inpassingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels welke worden vergezeld door deze toelichting. De aanduidingen zijn geometrisch bepaald en worden digitaal verbeeld en vastgesteld. Deze regels bepalen de randvoorwaarden waarbinnen reductie van planologische mogelijkheden voor nieuwbouw en uitbreiding van kantoren plaatsvindt. De toelichting dient als onderbouwing van het plan en kent geen rechtstreeks bindende werking. In de toelichting komen de elementen terug zoals vereist op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan en daarin opgenomen locaties. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de geldende (ruimtelijke) beleidskaders. In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid aan bod. In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten besproken. Hoofdstuk 5 en 6



bieden inzicht in respectievelijk de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het inpassingsplan. Hoofdstuk 7 bevat tenslotte de toelichting op de regels.

## 2 Planbeschrijving en locatiekeuze

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een nadere beschrijving gegeven van de kantorenlocaties die onderdeel zijn van het inpassingsplan en de hiervoor opgenomen planreductie. Allereerst is ingegaan op de planreductie die dit inpassingsplan behelst en de analyse die daaraan ten grondslag ligt. Vervolgens is ingegaan op de keuze voor de kantoorlocaties.

### 2.2 Reductie van bij de provincie bekende plancapaciteit

De TSK en het voorliggend inpassingsplan hebben betrekking op kantorenlocaties waar nog onbenutte plancapaciteit aanwezig is voor het realiseren van zelfstandige kantoren. In 2012 heeft de provincie, in nauwe samenwerking met alle gemeenten met grotere en kleinere kantorenlocaties, een uitgebreid onderzoek laten uitvoeren naar de kwaliteit en toekomst van de kantorenmarkt in de provincie Utrecht ("Utrechtse Provinciale Kantorenmarkt In Balans", hierna: Kantorenmarktonderzoek 2012). Er zijn kantorenlocaties onderzocht binnen de provincie waar op voorhand bekend was dat er planologisch nieuwbouw mogelijk is van zelfstandige kantoren. Ten behoeve van de TSK is in 2015 opnieuw een kantorenmarktonderzoek uitgevoerd, waarbij de locaties zijn aangevuld met nieuwe locaties waarvan uit een provinciebrede bestemmingsplananalyse bleek dat nog planologische ruimte voor zelfstandige kantoren beschikbaar was ("Behoeftte aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027", hierna: Kantorenmarktonderzoek 2015). In paragraaf 2.2.1 is het onderzoek uit 2012 toegelicht en in paragraaf 2.2.2 is een toelichting gegeven van de actualisatie van het onderzoek in 2015.

#### 2.2.1 Onderzoek 'Utrechtse Provinciale Kantorenmarkt In Balans' (2012)

In het Kantorenmarktonderzoek 2012 zijn de locaties getypeerd volgens de afspraken uit het landelijk convenant (groei-, balans-, beperking- of transformatiegebied). Daarbij zijn diverse aspecten onderzocht en meegewogen, zoals plancapaciteit, aanbod (leegstand), modelberekeningen over de toekomstige vraag en een Economische Effect Rapportage.

Naast de typering trekt het onderzoek een aantal conclusies over het functioneren van de Utrechtse kantorenmarkt en geeft adviezen per regio en locatie. De plancapaciteit die in bestaande ruimtelijke plannen is vastgelegd, is volgens dit onderzoek nog zodanig 'teveel', dat het de Utrechtse kantorenmarkt nog verder uit balans kan brengen. Het Kantorenmarktonderzoek 2012 heeft uitgewezen dat een aanzienlijk deel van de aanwezige plancapaciteit zal moeten worden gereduceerd om deze in overeenstemming te brengen met de berekende nieuwbouwbehoefte tot 2030.

#### 2.2.2 Kantorenmarktonderzoek 2015 (2015)

In de ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 is aangegeven dat, voorafgaand aan de vaststelling van één of meerdere inpassingsplannen die voorzien in de reductie van plancapaciteit, door middel van een geactualiseerd onderzoek wordt bepaald of het aanbod aan bouwtitels in vigerende bestemmingsplannen in overeenstemming is met de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte in de beoogde planperiode tot en met 2027.

Daartoe is een actualisatie van het Kantorenmarktonderzoek 2012 uitgevoerd: "Behoeftte aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027" (hierna: Kantorenmarktonderzoek 2015). In dit onderzoek is de vraag naar nieuwe kantoorruimte onderzocht op de locaties waar sprake is van substantiële nog niet gerealiseerde plancapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt, op locaties welke op het moment bij de provincie Utrecht bekend zijn. Ten opzichte van de ontwerp Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 is

nieuwe plancapaciteit aan het licht gekomen. Het betreft de locaties Strijkviertel (inclusief Rijnvliet) en Leidsche Rijn Centrum Oost in de gemeente Utrecht, Haarbrug Zuid in de gemeente Bunschoten, Marickenland en Bedrijventerrein Mijdrecht in de gemeente De Ronde Venen en Huis ter Heide in de gemeente Zeist. Deze locaties zijn alsnog opgenomen in de TSK. Het Kantorenmarktonderzoek 2015 is opgenomen als Bijlage 2 bij de toelichting.

Het Kantorenmarktonderzoek 2015 heeft gebruik gemaakt van een actuele vraagraming voor de gehele provincie, op basis van de meest actuele parameters, prognoses en markttechnische inzichten (zie bijlage 1 bij de toelichting). De vraagraming kent een minimale variant (vraag van 329.000 m<sup>2</sup> bvo) en een maximale raming van de vraag naar kantoorruimte tot en met 2027 (vraag van 1,7 miljoen m<sup>2</sup>). In de TSK en het voorliggende inpassingsplan wordt uitgegaan van de maximale variant, zodat wordt voorkomen dat te veel plancapaciteit wordt gereduceerd.

De maximale plancapaciteit op de onderzochte locaties is met iets meer dan 4,3 miljoen m<sup>2</sup> bvo aanzienlijk hoger dan de maximale vraagraming.<sup>2</sup> Hieruit volgt een overcapaciteit aan planologische mogelijkheden voor nieuwbouw van kantoorruimte van ongeveer 2,5 miljoen m<sup>2</sup> bvo. De betekenis die dit onderzoek heeft voor de kantoorlocaties die onderdeel uitmaken van dit inpassingsplan is beschreven in paragraaf 2.5. De berekening van de maximale plancapaciteit op de onderzochte locaties is opgenomen als **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bij de toelichting.

### 2.3 Plancapaciteit op de voor dit inpassingsplan relevante kantorenlocaties

Van de in paragraaf 2.5 beschreven locaties is bekend dat er sprake is van substantiële plancapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. Op basis van de uitkomsten van het Kantorenmarktonderzoek 2015 wordt per locatie beschreven:

- Wat ten opzichte van de reeds bestaande kantorenvoorraad op die locatie de behoefte is aan toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027;
- De bestaande plancapaciteit die aanwezig is op basis van vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen;
- De omvang van de resterende plancapaciteit die na planreductie ten minste blijft gehandhaafd.

Bij de raming van de aan de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte spelen de volgende factoren een rol:

1. De vraag naar kantoorruimte in de gehele provincie Utrecht tot en met 2027;
2. De vraag naar kantoorruimte per gemeente tot en met 2027 waar sprake is van niet gerealiseerde plancapaciteit;
3. De vraag naar kantoorruimte op vergelijkbare locaties (locatietypen) waar sprake is van niet gerealiseerde plancapaciteit;
4. Het aanbod van bestaande kantoorruimte binnen de locatietypen waar sprake is van niet gerealiseerde plancapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. Het gaat daarbij om aanbod kantoorruimte die zowel gedurende kortere als langere tijd wordt aangeboden.

Om de hoeveelheid toe te voegen kantoorruimte te ramen is de onder 3. genoemde vraag geconfronteerd met het onder 4. genoemde aanbod. De reden dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen kantoorruimte die kortere en langere tijd wordt aangeboden, is dat het vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk wordt geacht dat incurante kantoorpanden op courante locaties worden gerenoveerd of herontwikkeld. Hierdoor wordt onnodig ruimtebeslag bij het realiseren van nieuwe kantoorruimte voorkomen.

Van belang is dat het aanbod van bestaande kantoorruimte genoemd onder 4. betrekking heeft op het bestaande aanbod van kantoorruimte in het jaar 2014. Dit zijn de meest actueel beschik-

<sup>2</sup> Aan het Kantorenmarktonderzoek 2015 liggen cijfers van de maximale plancapaciteit ten grondslag. Deze maximale plancapaciteit is in beeld gebracht op basis van bestemmingsplannen die gelden op de aangeduide kantoorlocaties. De maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die een bestemmingsplan biedt voor zelfstandige kantoren zijn berekend.

bare onderzoeksgegevens. Het jaar 2014 is tevens het peiljaar voor het Kantorenmarktonderzoek 2015. Er is bij dit onderzoek overigens trendmatig rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling van dit aanbod, dat kan toenemen of dalen als gevolg van respectievelijk het beëindigen of aangaan van huurovereenkomsten. Ook kan er tijdens de planperiode sprake zijn van onttrekkingen aan de kantoorfunctie, bijvoorbeeld als gevolg van transformatie van kantoorgebouwen. Deze ontwikkelingen zijn trendmatig meegenomen in de berekening van de toekomstige behoefte aan toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 per locatie.

Ook is het zo dat bij deze planreductie wordt uitgegaan van het in het Kantorenmarktonderzoek 2015 opgenomen maximale groeiscenario. Hierdoor wordt het risico op een te lage raming van de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 en dus een te hoge reductie van plancapaciteit voorkomen.

Voorliggend inpassingsplan regelt uitsluitend de reductie van planologische overcapaciteit, door het maximum aantal m<sup>2</sup> bvo dat op bepaalde locaties nog aan kantoorruimte kan worden toegevoegd in de periode tot en met 2027, vast te stellen. Met planreductie wordt beoogd de plancapaciteit in balans te brengen met de aan de betreffende locatie berekende behoefte aan toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027.

#### 2.4 Omgang met samenwerkingsovereenkomsten

Door een aantal gemeenten zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt over het toevoegen van kantoren. Een dergelijke samenwerkingsovereenkomst betekent echter niet dat vraag en aanbod op een locatie in balans zijn. Het (deels) ongemoeid laten van de planologische overcapaciteit op kantorenlocaties vanwege een samenwerkingsovereenkomst, zou betekenen dat er meer aanbod in stand gehouden wordt dan waarvoor behoefte bestaat. Dit brengt de markt verder uit balans, wat ten koste zou gaan van vergelijkbare locaties en leegstaande kantoren elders. Locaties zonder samenwerkingsovereenkomst zouden dus onevenredig benadeeld worden als samenwerkingsovereenkomsten reden zijn om minder te reduceren. Om deze redenen zijn samenwerkingsovereenkomsten geen factor bij het vaststellen van de omvang van de reductie op een locatie. Niet is gebleken dat er sprake is van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven tot het maken van een nadere afweging over de in stand te laten plancapaciteit op een locatie.

#### 2.5 Locaties

Voorliggend inpassingsplan heeft betrekking op de volgende kantorenlocaties binnen de provincie Utrecht:

Tabel 1: locaties waar het inpassingsplan op toeziet

<b>gemeente</b>	<b>Kantorenlocaties</b>	<b>zie</b>
<i>Amersfoort</i>	: Hooglanderveen/ Laak 3 Podium Stationsgebied	par. 2.5.1 par. 2.5.2 par. 2.5.3
<i>Bunschoten</i>	: Haarbrug Zuid	par. 2.5.4
<i>De Ronde Venen</i>	: Bedrijventerrein Mijdrecht Marickenland	par. 2.5.5 par. 2.5.6
<i>Houten</i>	: Centrum Hofstad IVb Loerik VI/ De Koppeling	par. 2.5.7 par. 2.5.8 par. 2.5.9
<i>Leusden</i>	: Buitenplaats/ De Plantage Princenhof	par. 2.5.10 par. 2.5.11
<i>Nieuwegein</i>	: Binnenstad Merwestein	par. 2.5.12 par. 2.5.13

	Rijnhuizen	par. 2.5.14
<i>Stichtse Vecht</i>	: Planetenbaan & Het Kwadrant	par. 2.5.15
<i>Utrecht</i>	: Leidsche Rijn Centrum en omgeving	par. 2.5.16
	Leidsche Rijn Papendorp	par. 2.5.17
	Strijkviertel / Rijnvliet	par. 2.5.18
<i>Veenendaal</i>	: De Batterijen	par. 2.5.19
	Faktorij / De Vendel	par. 2.5.20
<i>Woerden</i>	: Snellerpoort	par. 2.5.21
<i>Zeist</i>	: Huis ter Heide	par. 2.5.22

In het inpassingsplan zijn niet alle locaties opgenomen die in de TSK zijn benoemd. De volgende locaties zijn buiten het inpassingsplan gelaten omdat hier geen reductie nodig is:

- Stichtse Vecht Breukelerwaard / De Corridor: meer behoefte dan plancapaciteit.
- Utrecht Stationsgebied: meer behoefte dan plancapaciteit.
- Utrecht Oudenrijn en Rijnzathe / Molensteyn: geen plancapaciteit voor nieuwbouw van zelfstandige kantoren meer sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern.

In onderstaande paragrafen is elke kantoorlocatie van het inpassingsplan afzonderlijk beschreven. Per locatie is ingegaan op de huidige situatie, het vigerende bestemmingsplan, de resultaten van het behoefteonderzoek, de uitspraak van de Thematische Structuurvisie Kantoren over deze kantorenlocatie en de gevolgen die het inpassingsplan heeft.

## 2.5.1 *Amersfoort: Hooglanderveen / Laak 3*

### 2.5.1.1 *Locatieomschrijving*

De locatie Amersfoort Hooglanderveen / Laak 3 ligt in het noordoosten van Amersfoort, grenzend aan de woonwijk Vathorst. De locatie heeft een driehoekige vorm en wordt door een brede waterpartij aan de noordzijde begrensd. De locatie grenst aan de zuidzijde aan de spoorlijn Amersfoort-Zwolle met treinstation Amersfoort Vathorst in de nabijheid. Aan de noordoostzijde vormt de A28 de grens van het gebied (zie afbeelding 1). Het terrein ligt grotendeels braak. Er zijn geen kantoorpanden gevestigd in het gebied. Ook zijn er geen omgevingsvergunningen verleend voor zelfstandige kantoorgebouwen die nog niet zijn gerealiseerd.

Centraal op de locatie is op 2 februari 2016 een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend voor realisatie van een gymzaal/turnhal (zie grijze vlak in het midden van het gebied in afbeelding 1).





afbeelding 1: Locatie Amersfoort Hooglanderveen / Laak 3 (met geel is de grens van de locatie aangeduid, met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

#### 2.5.1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie Amersfoort - Hooglanderveen / Laak 3 geldt het bestemmingsplan 'Hooglanderveen en Vathorst' (vastgesteld op 25 juni 2013). Dit bestemmingsplan omvat behalve de locatie van het inpassingsplan tevens de woonwijk Vathorst en omgeving. Daarnaast is op 15 juni 2016 het Ontwerp Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst ter inzage gelegd.

##### *Bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst*

De locatie kent voor het grootste deel de enkelbestemming 'Gemengd - Uit te werken' (zie afbeelding 2). Daarnaast is een ontsluitingsstructuur bestemd als 'Verkeer' en heeft een klein perceel, dat tegen het spoor ligt, de bestemming 'Bedrijf' (een warmtekrachtcentrale). De bestemming 'Gemengd - Uit te werken' biedt middels uitwerking ruimte voor realisatie van woningen en bijzondere woonvormen, woonwagens, kleinschalige bedrijven en werkplaatsen. Aanvullend zijn er bepaalde functies toegestaan ter plaatse van nadere aanduidingen (o.a. maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca en recreatieve doeleinden). In de bestemming is mede de realisatie van kantoren toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – stationslocatie'. Deze aanduiding ligt over de beide bestemmingsvlakken 'Gemengd – Uit te werken', met uitzondering van de meest zuidelijke punt, waar de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - aansluiting openbaar vervoer' op ligt.

Voor kantoren geldt binnen het bestemmingsplangebied een maximum bvo van 15.000 m<sup>2</sup>, wat kan worden gerealiseerd binnen de bestemming Gemengd - Uit te werken met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – stationslocatie'. De bouwhoogte van kantoren mag maximaal 30 m bedragen. Voor zover de hoogte van een nieuw kantoorgebouw meer bedraagt dan de hoogte van de bestaande woningen in het plangebied en bestaande woningen grenzend aan

het plan, zal de afstand van het nieuwe kantoorgebouw tot de bestaande woningen ten minste gelijk moeten zijn aan de hoogte van dat nieuwe kantoorgebouw.

Het inpassingsplan maakt na inwerkingtreding voor de in het plangebied opgenomen gronden deel uit van het onderliggende en hierboven genoemde vigerend bestemmingsplan van de gemeente Amersfoort. De reductie van planologische overcapaciteit voor nieuwbouw van kantoren in vigerende bestemmingsplannen is in het inpassingsplan opgenomen met een gebiedsaanwijzing.

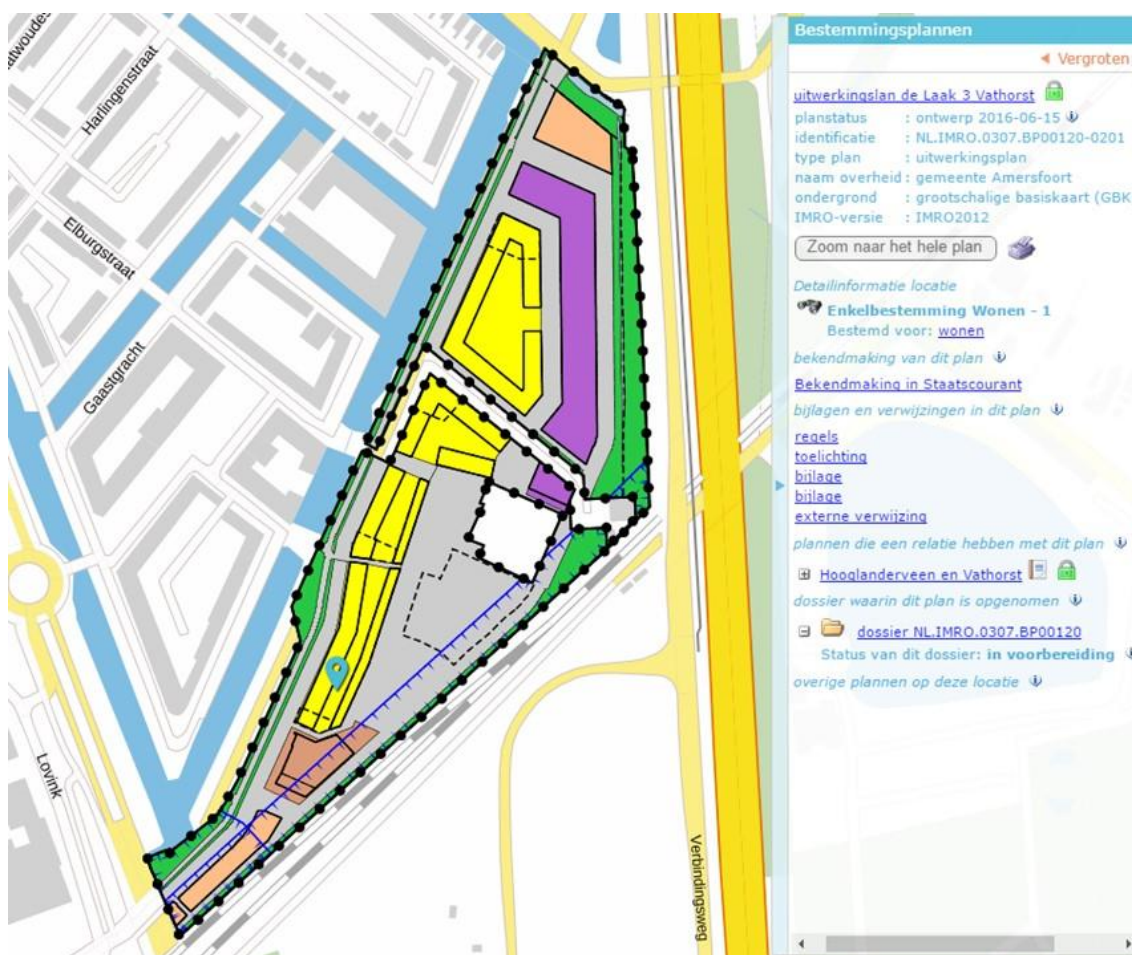


afbeelding 2: Verbeelding Bestemmingsplan “Hooglanderveen en Vathorst” (met rode stippellijn is aangegeven waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

#### Ontwerp Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst

De gemeente heeft het nieuwe Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst als ontwerp ter inzage gelegd (15 juni 2016). In dit nieuwe uitwerkingsplan zijn geen zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt. Zolang nog geen sprake is van realisatie, kan een vastgesteld uitwerkingsplan nog worden vervangen door een ander uitwerkingsplan zolang het past in de uitwerkingsregels. Pas wanneer de realisatie is gestart zijn de nieuwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren uit het bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst op de locatie Laak 3 vervallen.





afbeelding 3: Verbeelding ontwerp "Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst"

#### 2.5.1.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

Amersfoort Hooglanderveen / Laak 3 is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als zowel 'Snelweglocatie' als 'OV-knooppuntlocatie'.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er tot en met 2027 geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte op de locatie Hooglanderveen / Laak 3. Tegenover deze behoefte staat een plancapaciteit van 15.000 m<sup>2</sup> bvo. De plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van het vigerende bestemmingsplan, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.1.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Hooglanderveen / Laak 3 volledig reduceren. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden waarop nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Amersfoort Hooglanderveen / Laak 3.*

Bovenstaande beleidsuitspraak heeft betrekking op de gronden met de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – stationslocatie'. Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Amersfoort Hooglanderveen/ Laak 3 opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De reductie betekent dat er op de locatie Hooglanderveen/ Laak 3 geen nieuwbouw meer mogelijk is van zelfstandige kantoren. De kantoorfunctie is echter niet de enige functie die bij de



ontwikkeling van het gebied is beoogd. Er blijven nog verschillende functies over, zoals wonen, stationsvoorzieningen, tentoonstellings- en beursgebouwen, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven en werkplaatsen. Ook een transferium behoort tot de mogelijkheden. In de regels van het bestemmingsplan is voor de verschillende functies een maximum meegegeven. Zo geldt een maximum van 2.000 m<sup>2</sup> aan gebouwen voor stationsvoorzieningen. Verder geldt er een maximale netto woningdichtheid van 50 woningen per hectare, met dien verstande dat het totale aantal woningen in het plangebied Vathorst (Hooglanderveen uitgezonderd) niet meer mag bedragen dan 10.900 m<sup>2</sup>. Voor maatschappelijke voorzieningen geldt voor het gehele bestemmingsplangebied een gezamenlijke terreinoppervlak van ten hoogste 300.000 m<sup>2</sup>. En voor tentoonstellings- en beursgebouwen geldt voor het gehele bestemmingsplangebied een terreinoppervlak van ten minste 25 ha en ten hoogste 33 ha. Deze maxima blijven gelden.

## 2.5.2 Amersfoort: Podium

### 2.5.2.1 Locatieomschrijving

Amersfoort Podium is een kantoorlocatie gelegen in het noordoosten van Amersfoort, ontwikkeld vanaf het jaar 2005. Podium wordt aan de zuid- en westkant begrensd door de woonwijk Vathorst (Laak 3), aan de noordwestelijke zijde vormt het treinspoor een grens. Aan de zuidwestelijke zijde ligt de ringboulevard die de woonwijk Vathorst omringt. Aan de oostzijde loopt de A28 en aan de noordzijde begrenst de spoorlijn en kantoorlocatie Laak 3 de kantoorlocatie Amersfoort Podium. Op de kantoorlocatie zijn momenteel twee kantoorpanden gevestigd, van in totaal 21.380 m<sup>2</sup> bvo. Er zijn geen omgevingsvergunningen verleend voor zelfstandige kantoorgebouwen die nog niet zijn gerealiseerd.

Er zijn nog andere niet-kantoorfuncties aanwezig in het gebied, te weten een parkeerterrein, een gebouwde parkeervoorziening, een tijdelijke school en een woning met veestal.



afbeelding 4: Locatie Amersfoort Podium ((met geel is de grens van de locatie aangeduid, met rode stip-pellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

### 2.5.2.2 Stedenbouwkundig plan

Voor Amersfoort Podium is een campusachtige stedenbouwkundige structuur bedacht (zie afbeelding 5). De nieuwe kantoorgebouwen komen rondom een centraal gebied met water en groen. Twee half ondergrondse garages voorzien in parkeergelegenheid, waarboven een tussen de kantoren gelegen voetgangersgebied is voorzien. De twee gerealiseerde kantoorpanden beschikken al over het verhoogde maaiveld met parkeren er onder. De nieuwe bebouwing langs

de A28 zal tevens een geluidwerende functie hebben voor de campus en eventuele geluidgevoelige functies.



afbeelding 5: Stedenbouwkundig plan Amersfoort Podium (bron: stedenbouwkundig bureau Group A)

### 2.5.2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor kantoorlocatie Amersfoort Podium geldt het Uitwerkingsplan "Vathorst, uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006". Het college van Amersfoort heeft het uitwerkingsplan "Vathorst, uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006" op 4 april 2006 vastgesteld en is een uitwerking van het moederplan 'Vathorst' (vastgesteld 26 januari 1999). Eerst is het moederplan beschreven, daarna het uitwerkingsplan.

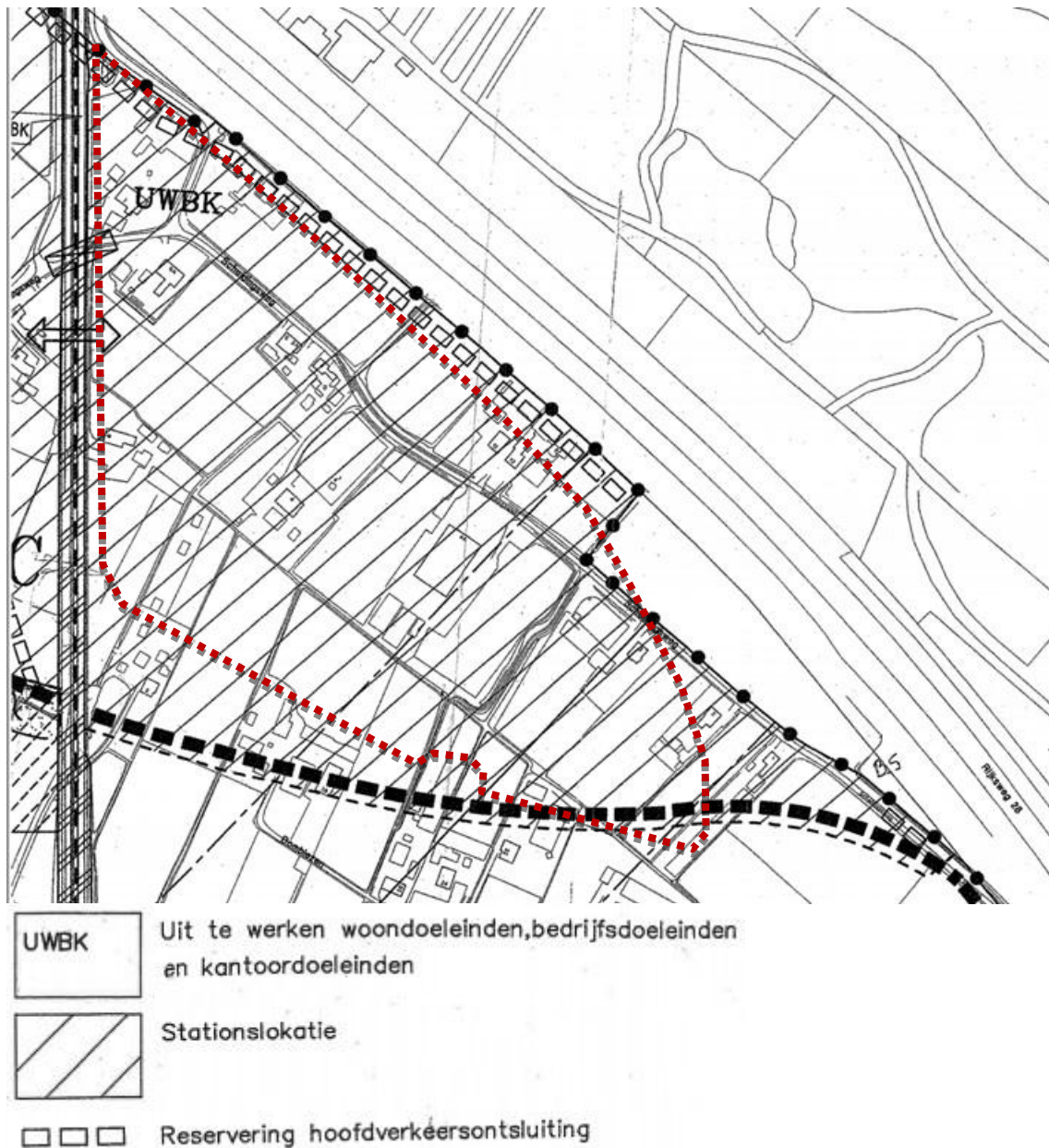
#### 'Vathorst'

Het bestemmingsplan 'Vathorst' is een globaal bestemmingsplan. De locatie Amersfoort Podium heeft in het plan de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en kantoor-doeleinden -UWBK-' met de aanduiding 'Stationslokatie' (zie afbeelding 6).

Gronden met de bestemming UWBK zijn bestemd voor woningen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening, horecabedrijven, kleinschalige bedrijven en werkplaatsen, recreatieve doeleinden, sportvoorzieningen, volkstuinen.

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 m<sup>2</sup> mag worden aangewezen. Deze aanduiding (ar-cering) ligt behalve op Podium ook op het gebied ten noorden van het spoor, Laak 3.





afbeelding 6: Verbeelding "Vathorst" (met rode stippellijn is globaal de locatie Amersfoort-Podium aangeduid)

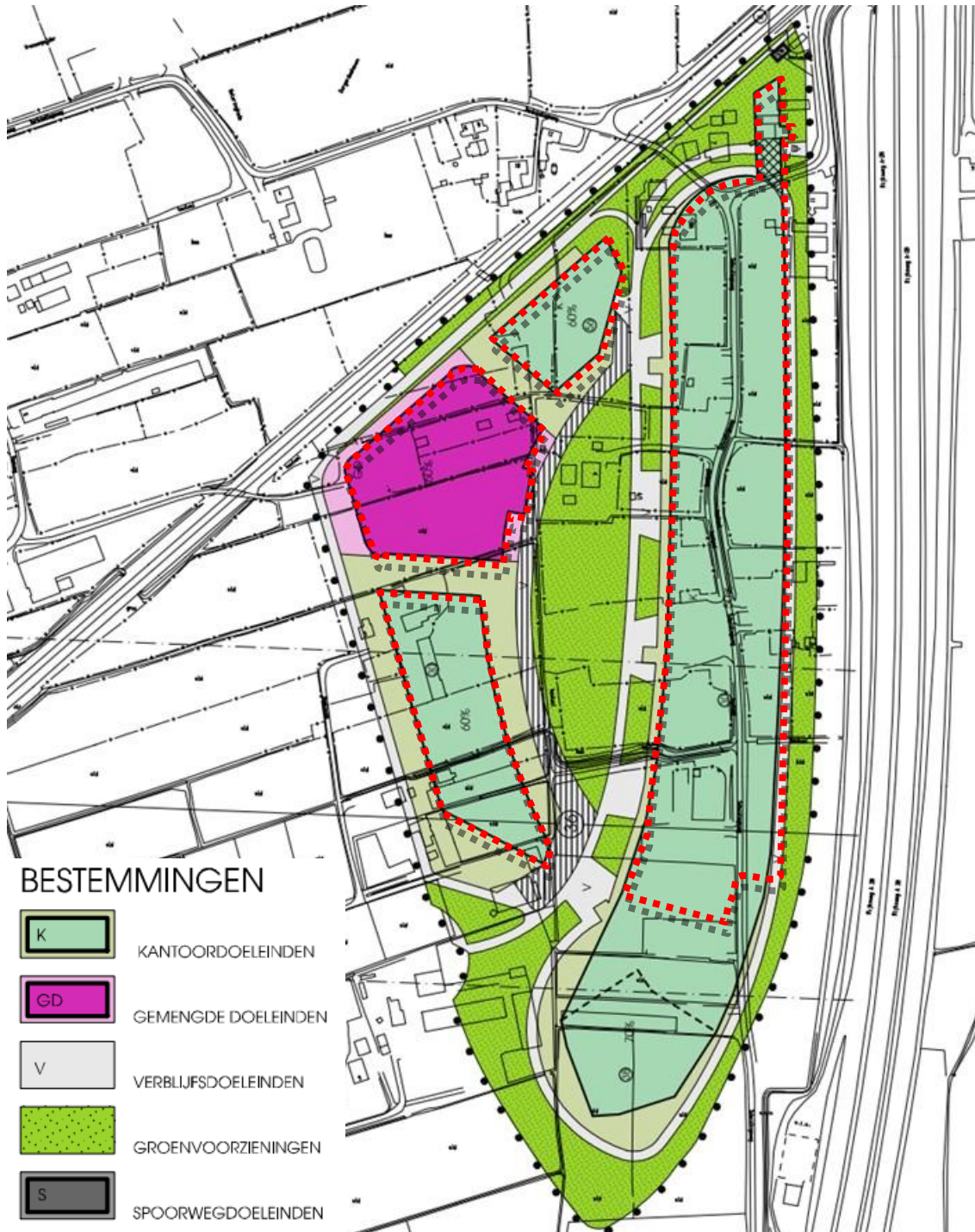
*'Vathorst, uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006'*

De hoofddoelstelling van het uitwerkingsplan (zie afbeelding 7) is het realiseren van een kantorenlocatie met een kwalitatief hoogwaardige architectuur, openbare ruimte en deklandschap (artikel 3 van de voorschriften). In de beschrijving in hoofdlijnen zijn vervolgens uitgangspunten gegeven die leidend zijn voor de realisatie van de doelstelling van het bestemmingsplan zoals ook verwoord in het stedenbouwkundig plan. Deze uitgangspunten stellen eisen aan de inrichting van het gebied met bebouwing, wegen, groen en water. Deze uitgangspunten zijn van belang voor de uitwerking van het plangebied door de gemeente en blijven gelden na inwerking-treding van het inpassingsplan.

Binnen het plangebied mag de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de kantoren niet meer bedragen dan 135.000 m<sup>2</sup> bvo (artikel 4 sub a). Op grond van het bestemmingsplan zijn kantoren mogelijk binnen de bestemmingen 'Kantordoeleinden' en 'Gemengde doeleinden'. De bestemming 'Kantordoeleinden' staat tevens dienstverlening en/of detailhandel (max. 2.000 m<sup>2</sup> bvo) en horeca-A (max. 500 m<sup>2</sup> bvo) toe. De bestemming 'Gemengde doeleinden' staat tevens

wonen, maatschappelijke doeleinden, detailhandel en dienstverlening (max. 2.000 m<sup>2</sup> bvo) en horeca-A (max. 500 m<sup>2</sup> bvo) toe.

Het inpassingsplan maakt na inwerkingtreding voor de in het plangebied opgenomen gronden deel uit van het onderliggende en hierboven genoemde vigerend bestemmingsplan van de gemeente Amersfoort. De reductie van planologische overcapaciteit voor nieuwbouw van kantoren in vigerende bestemmingsplannen is in het inpassingsplan opgenomen met een gebiedsaan- duiding.



afbeelding 7: Verbeelding Uitwerkingsplan "Vathorst, uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006" (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)



#### 2.5.2.4 Kantorenmarktonderzoek 2015

Amersfoort Podium is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als zowel 'Snelweglocatie' als 'OV-knooppuntlocatie' en is met de huidige omvang en bezetting van bestaande kantoorpanden een relatief kleine locatie. Er wordt ruimte geboden aan zakelijke dienstverlening, financiële instellingen en bouwbedrijven. De economische kwaliteit van Podium is met een score van 65% bovengemiddeld. De hoge scores worden voor een groot deel bepaald doordat de locatie relatief nieuw is. Daar staat tegenover dat de economische waarde ten opzichte van 2012 is gedaald. De locatie heeft zich de afgelopen jaren niet doorontwikkeld.

Naast Podium beschikt Amersfoort van dit locatietype ook over Calveen, De Brand en De Hoef. Snelweglocaties en OV-knooppuntlocaties hebben in Amersfoort een marktaandeel van zo'n 35% van de totale gemeentelijke kantorenmarkt.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Amersfoort Podium 52.000 m<sup>2</sup> bvo. Tegenover deze behoefte staat een geraamde plancapaciteit van 113.620 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van het vigerende bestemmingsplan, uitgaande van een maximale planologische invulling.

#### 2.5.2.5 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak neergelegd: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Podium reduceren tot tenminste 52.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden waarop nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Amersfoort: Podium.*

Het bovenstaande betreft de gronden met de bestemmingen 'Kantoordoeleinden' en 'Gemengde doeleinden'. Voor de locatie is een aanduiding 'overige zone – Amersfoort Podium opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren maximaal 52.000 m<sup>2</sup>.

De aanduiding is neergelegd op de gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan, dit omvat zowel onbebouwde gronden als gronden met bebouwing, met uitzondering van de bestaande kantoorgebouwen met de direct omliggende gronden die in gebruik zijn ten dienste van de bestaande kantoren.

De reductie zal grofweg leiden tot een halvering van de bouwmogelijkheden voor kantoren. Bij de toekomstige invulling van het gebied blijven de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan gelden. Het grootste deel van het gebied heeft de bestemming 'Kantoordoeleinden'. Aangezien de alternatieve gebruiksmogelijkheden binnen het vigerend planologisch regiem beperkt zijn, zal de totale bebouwingsomvang binnen het gebied ook beperkt worden.

Gelet op het bovenstaande is verkend of door de reductie geen situatie ontstaat waarin delen van het plangebied geen gebruiksmogelijkheden meer hebben. Om dit na te gaan is de te handhaven plancapaciteit verdeeld over de resterende kavels van het stedenbouwkundig plan voor Podium die vallen binnen de bestemming 'Kantoordoeleinden'.

De stedenbouwkundige opzet voor Podium gaat uit van een bebouwde oppervlakte aan kantoorgebouwen van 21.850 m<sup>2</sup> (zie afbeelding 8), waarvan 14.230 m<sup>2</sup> resteert binnen de gronden met de bestemming 'Kantoordoeleinden'. Uitgaande van de oorspronkelijke planopzet betekent dit dat voor deze 14.230 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlakte een programma van 52.000 m<sup>2</sup> kantoren en 2.000 m<sup>2</sup> detailhandel te realiseren is. Bij een evenredige verdeling komt dit neer op gebouwen van 3,8 lagen hoog, nog exclusief eventuele lagen voor parkeren. In de oorspronkelijke opzet zou een gelijkmatige verdeling hebben geleid tot gebouwen van ieder 6,4 lagen hoog. Dit betekent dat ondanks de reductie van de plancapaciteit er nog steeds een invulling mogelijk is waarbij alle percelen gebruiksmogelijkheden hebben.



afbeelding 8: Bebouwingsoppervlaktes van de stedenbouwkundige opzet van Podium (bron: stedenbouwkundig bureau Group A)

### 2.5.3 Amersfoort: Stationsgebied

#### 2.5.3.1 Locatieomschrijving

Amersfoort Stationsgebied grenst aan de rand van het centrum van Amersfoort (zie afbeelding 9). De locatie Stationsgebied bestaat uit de deelgebieden Trapezium, Eemcenter en Oliemolenkwartier. De locatie is van hoogwaardige kwaliteit met veel moderne gebouwen. Het gebied is de afgelopen jaren herontwikkeld en geïntensiveerd tot een grootstedelijk gebied. Er zijn nog drie braakliggende terreinen waar zelfstandige kantoren gebouwd kunnen worden.

In het noordelijk deel van het stationsgebied ligt het Oliemolenkwartier. De uitstraling en functie van dit gebied is kleinschaliger dan de rest van het stationsgebied en laat zich organisch ontwikkelen.

Er zijn geen omgevingsvergunningen verleend voor zelfstandige kantoorgebouwen die nog niet zijn gerealiseerd.





afbeelding 9: Locatie Amersfoort Stationsgebied (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

### 2.5.3.2 Vigerend bestemmingsplan

De braakliggende terreinen waar zelfstandige kantoren kunnen worden gebouwd liggen elk in een ander bestemmingsplan. Het gaat om de volgende bestemmingsplannen:

- 'CSG- Noord Herziening Puntenburg/ Trapezium'
- 'Eemplein'
- 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen'

#### CSG-Noord Herziening Puntenburg/ Trapezium

In het bestemmingsplan 'CSG-Noord Herziening Puntenburg/ Trapezium' (vastgesteld 16 februari 2010) is een driehoekig braakliggend terrein gelegen tussen de Piet Mondriaanlaan, Galslaan en het spoor (zie afbeelding 10). Het terrein is opgedeeld in drie delen. Elk deel heeft langs de Piet Mondriaanlaan de bestemming 'Gemengd' met de nadere aanduiding sgd-c2. Deze bestemming staat het volgende toe:

- a. wonen;
- b. publieksgerichte dienstverlening;
- c. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening;

- d. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen en opvangvoorzieningen;
- e. bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1;
- f. uitsluitend op de begane grond;
- g. horeca-A, dat wil zeggen horecabedrijven die, gelet op de aard en omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies in de omgeving van deze horecabedrijven, zoals restaurants, snackbars, ijssalons en andere daarmee gelijk te stellen bedrijven.

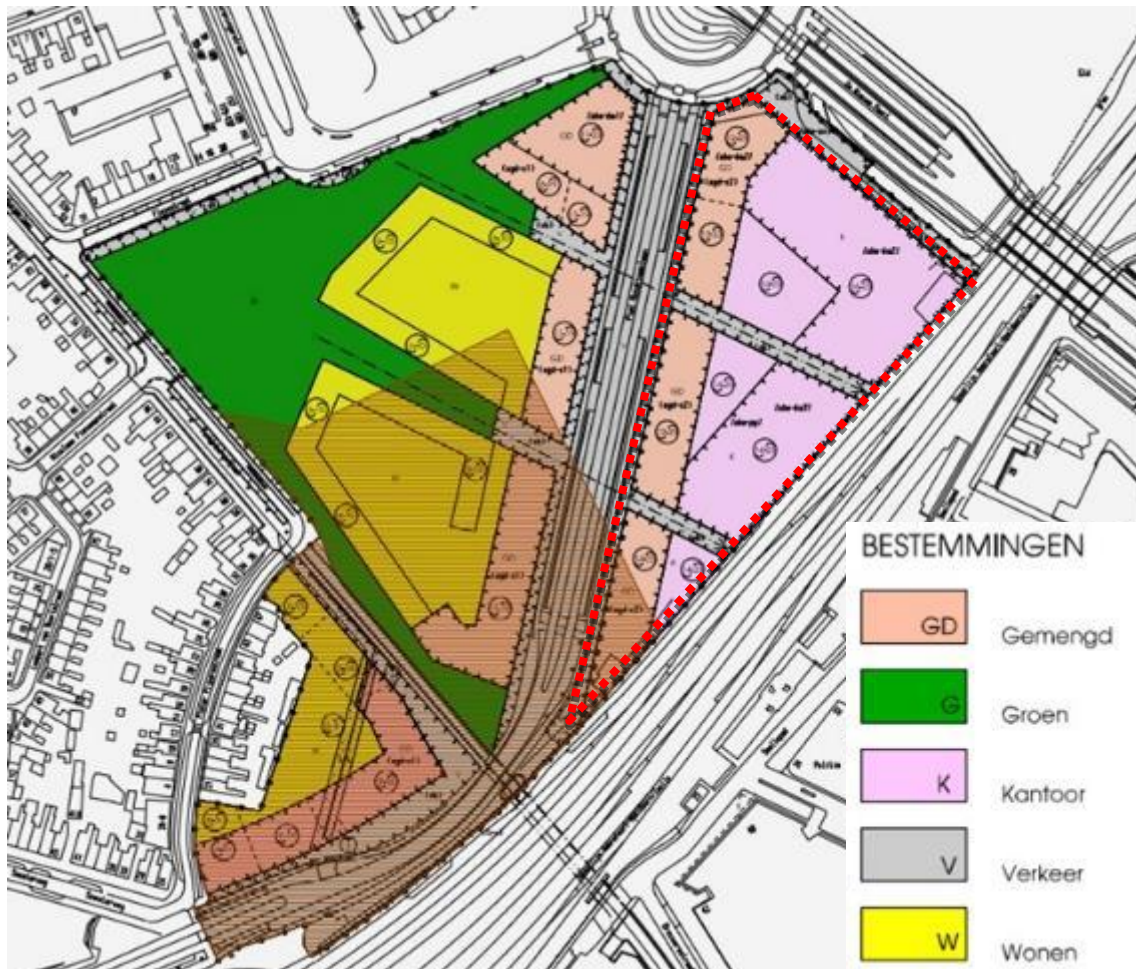
Het achtergelegen gebied heeft de bestemming 'Kantoor'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. publieksgerichte dienstverlening;
- b. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening;
- c. nutsvoorzieningen, inclusief geluidwerende voorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van ontsluitingswegen;
- e. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeer- en groenvoorzieningen.
- f. een en ander met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm zoals vastgelegd in het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2009, nr.3254209 met betrekking tot afwijkende parkeernormen voor lopende projecten. met daarbij behorende:
- g. bij de bestemming behorende gebouwen, waaronder begrepen gebouwde parkeervoorzieningen en nutsgebouwtjes;
- h. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals overkappingen, palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens en terreinafscheidingen.

Het inpassingsplan ziet toe op beperking van de mogelijkheden voor de bouw van zelfstandige kantoren voor de onder sub c. genoemde functies (administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening) van de bestemming Gemengd, met de nadere aanduiding sgd-c2.

Het inpassingsplan ziet toe op beperking van de mogelijkheden voor de bouw van zelfstandige kantoren voor de onder sub b. genoemde functies (administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening) van de bestemming Kantoor en sub c. (administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening) van de bestemming Gemengd.





afbeelding 10: Verbeelding Bestemmingsplan 'CSG-Noord Herziening Puntenburg/ Trapezium' (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

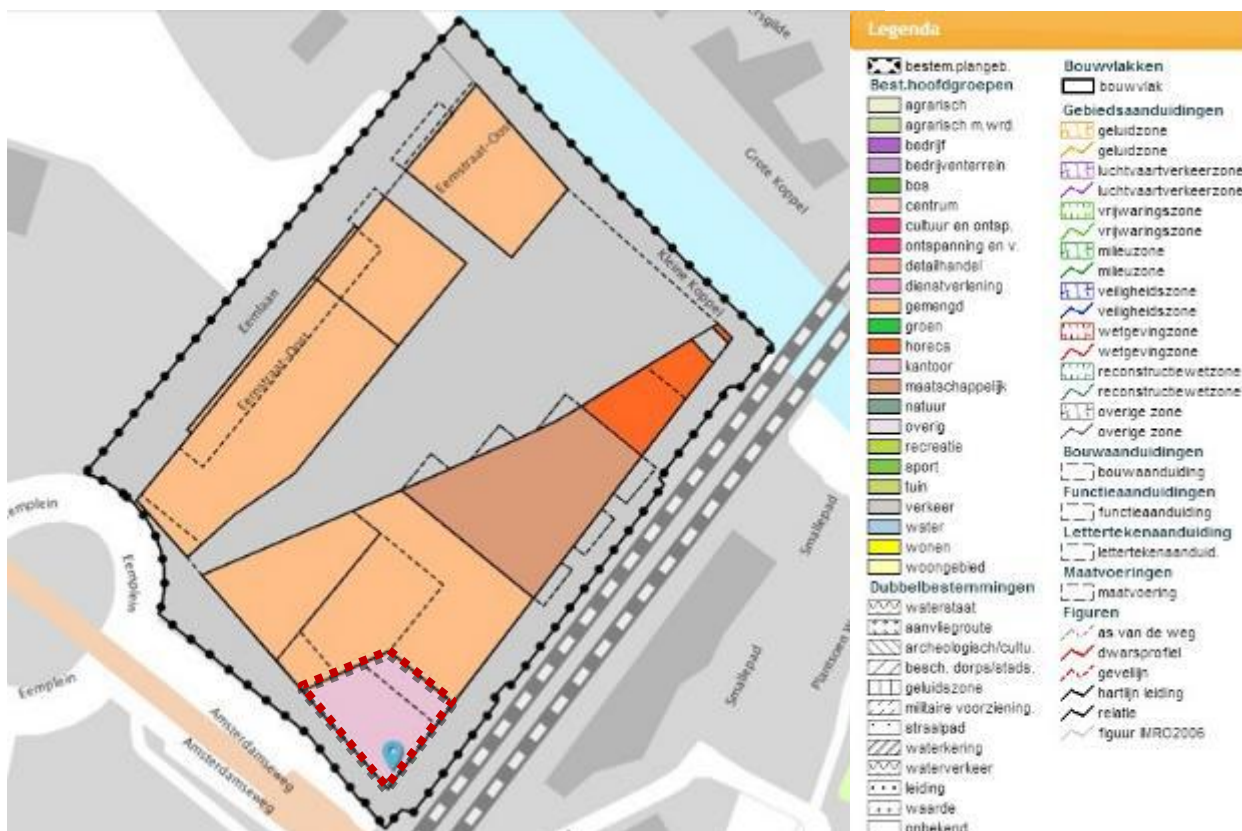
### 'Eemplein'

Het bestemmingsplan 'Eemplein' (vastgesteld op 21 mei 2010) betreft de gronden ten noorden van de Nieuwe Poort tot aan de Eem (zie afbeelding 11). Op de zuidelijke punt is een braakliggend terrein waar nog de mogelijkheid is voor realisatie van zelfstandige kantoren. Dit terrein heeft de bestemming 'Kantoor'.

De voor "Kantoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats': op de begane grond een laad- en losplaats;
- met daarbij behorende:
- c. parkeergarage;
  - d. fietsenstallingen;
  - e. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeer- en groenvoorzieningen.
  - f. nutsvoorzieningen;
  - g. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens en terreinafscheidingen.

Het perceel kent een maximale bouwhoogte van 48 m.



afbeelding 11: Verbeelding bestemmingsplan 'Eemplein' (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

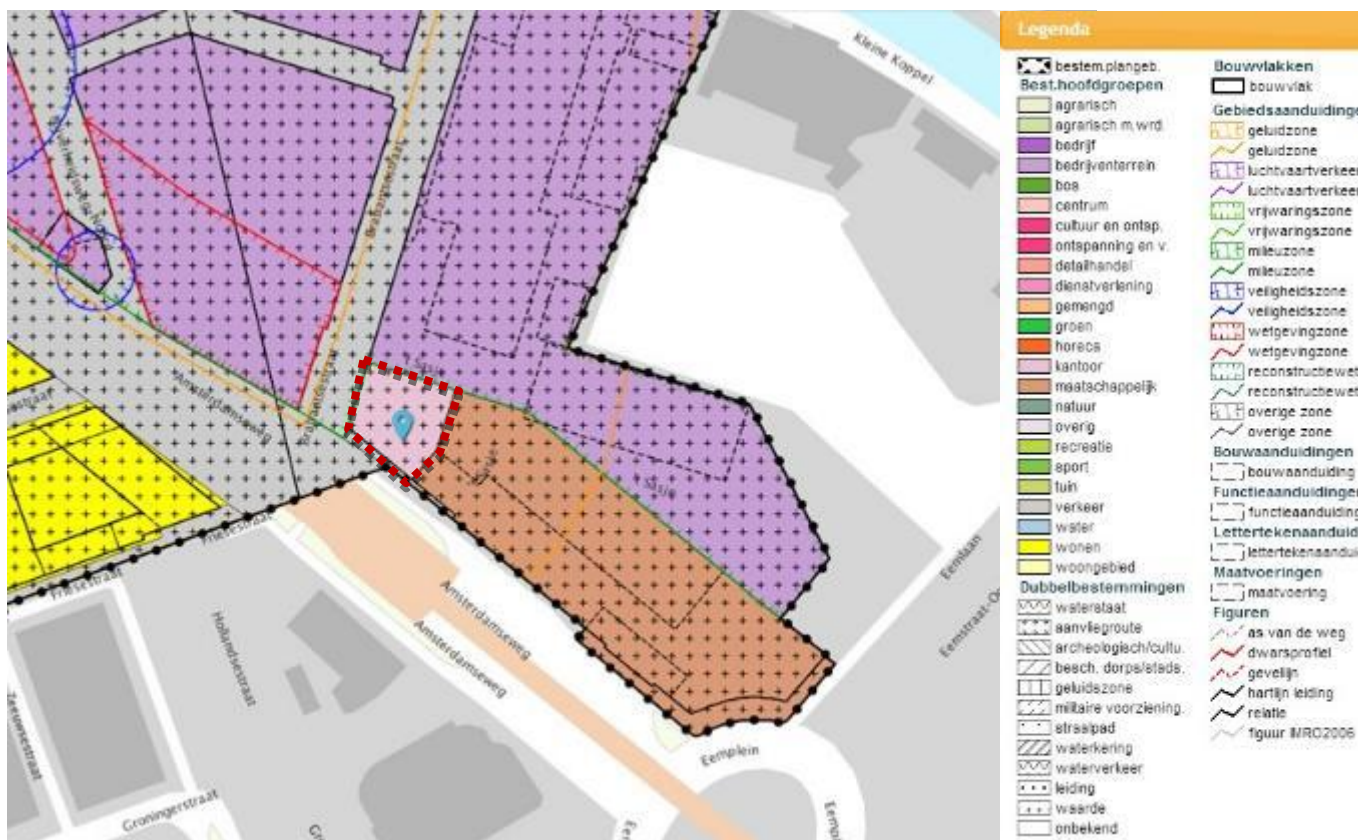
**'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen'**

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen' (vastgesteld 9 december 2014) bevat alle bedrijventerreinen van Amersfoort en de delen van de rijkswegen die langs de stad liggen. Voor het inpassingsplan is het deel van het bestemmingsplan grenzend aan het Eemplein en de Amsterdamseweg relevant (zie afbeelding 12). Hier is een parkeerterrein gelegen waar nog de mogelijkheid aanwezig is voor realisatie van een zelfstandig kantoor. Het terrein heeft de bestemming 'Kantoor'. De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening; met dien verstande dat, in het gebied nabij de Amsterdamseweg welke een kantoorbestemming heeft, de gronden tevens bestemd zijn voor:
- b. publieksgerichte dienstverlening op de begane grond en eerste verdieping;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwvaanduiding (sba-o) is een overkapping toegestaan;
- d. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen, nutsvoorzieningen en parkeer- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeer- gelegenheid zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amersfoort zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag.

Aangezien het perceel aan de Amsterdamseweg ligt, zijn de mogelijkheden onder sub b. tot en met sub d. hier toegestaan. Het perceel kent een maximale bouwhoogte van 30 m. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.





afbeelding 12: Verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen' (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

### 2.5.3.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

Amersfoort Stationsgebied is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als zowel 'Centrum' als 'OV-knooppuntlocatie'. De economische kwaliteit van het stationsgebied is bovengemiddeld. Belangrijke pluspunten van de kantoorlocatie zijn de hoge arbeidsproductiviteit en de goede bereikbaarheid van het gebied. De economische bijdrage van Amersfoort Stationsgebied binnen de provincie Utrecht is hoog.

De kantoorlocatie kent door het vertrek van grote kantoorgebruikers een toenemende leegstand. Een groot deel van deze leegstand is niet structureel van aard. Er is een aanbod van circa 33% van de voorraad. Circa 19% van de leegstand is structureel. De leegstand die is ontstaan leidt er toe dat de algehele uitstraling minder goed wordt.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Stationsgebied 57.000 m<sup>2</sup> bvo. Tegenover deze behoefte staat een geraamde plancapaciteit van 138.481 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling.

### 2.5.3.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit op locatie Stationsgebied reduceren tot ten minste 57.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden waarop nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Amersfoort: Stationsgebied.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone - Amersfoort Stationsgebied' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren maximaal 57.000 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

Dit betreft de percelen getoond in afbeelding 13, afbeelding 14 en afbeelding 15. Voor twee percelen (getoond in afbeelding 14 en afbeelding 15) geldt een bestemming waar zelfstandige kantoren de hoofdfunctie is. Voor het perceel getoond in afbeelding 13 geldt voor een deel een gemengde bestemming met onder andere ook ruimte voor wonen, publieke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven uit categorie 1 en een deel waar de bestemming naast zakelijke dienstverlening ook publieksgerichte dienstverlening toestaat. Er is nog een substantiële mogelijkheid voor het realiseren van kantoren. Daarnaast zijn voor een gedeelte ook andere functies mogelijk.

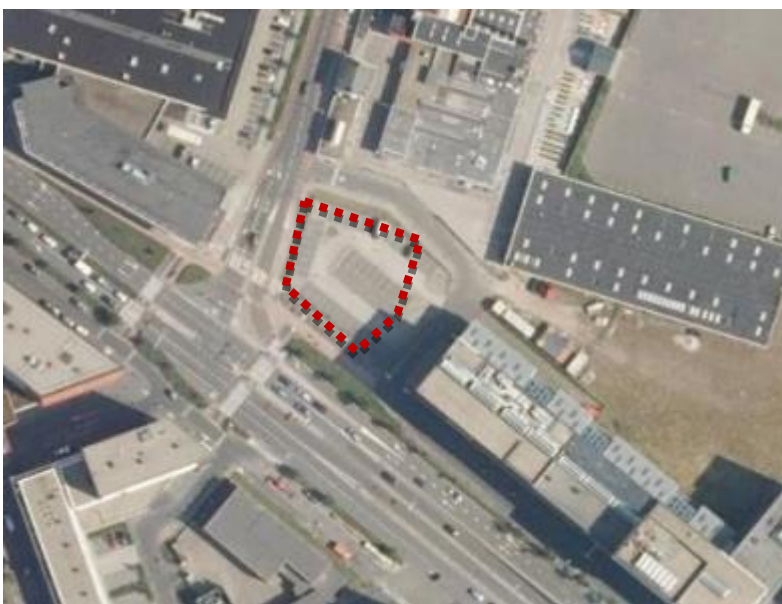


afbeelding 13: Luchtfoto onbebouwd perceel in bestemmingsplan 'CSG-Noord Herziening Puntenburg/ Trapezium'





afbeelding 14: Luchtfoto onbebouwd perceel in bestemmingsplan 'Eemplein'



afbeelding 15: Luchtfoto onbebouwd perceel in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen'

#### 2.5.4 Bunschoten: Haarbrug Zuid

##### 2.5.4.1 Locatieomschrijving

De locatie Bunschoten Haarbrug Zuid is gelegen aan de zuidzijde van Bunschoten (zie afbeelding 16). Het is een recent in ontwikkeling gebracht bedrijventerrein aan de Amersfoortseweg en is nog grotendeels onbebouwd. De locatie omvat ook de percelen aan de westzijde van de Amersfoortseweg met boerderijen en woningen.

Er zijn op het nieuwe bedrijventerrein al enkele percelen bebouwd met bedrijfsfuncties. Er zijn geen omgevingsvergunningen verleend voor zelfstandige kantoorgebouwen die nog niet zijn gerealiseerd.



afbeelding 16: Locatie Bunschoten Haarbrug Zuid (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

#### 2.5.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Haarbrug Zuid' (vastgesteld 15 september 2011). Het gebied heeft hoofdzakelijk de bestemming 'Bedrijf' (zie afbeelding 17). De voor "Bedrijf (B)" aangewezen gronden zijn bestemd voor ambachtelijke, industriële, groothandels-, transport- en distributiebedrijven, bedrijfswoningen, detailhandel en horeca. Ook is kantoorruimte toegestaan behorend bij het bedrijf, met dien verstande dat het kantooroppervlak niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen, met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup> per bedrijf. Er is een perceel met de bestemming 'Kantoor'. Dit betreft een bestaand kantoorgebouw, het bestemmingsplan heeft hier de huidige situatie vastgelegd. Het inpassingsplan ziet niet toe op dit perceel.

Op de percelen met een bedrijfsbestemming langs de Amersfoortseweg is de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' opgenomen. Ter plaatse van de 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' is binnenplanse afwijking mogelijk voor het toestaan van zelfstandige kantoren met een lokale binding. Er zijn geen voorwaarden opgenomen waaraan dient te worden voldaan om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsbevoegdheid.



afbeelding 17: Verbeelding 'Haarbrug Zuid' (met blauwe stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

#### 2.5.4.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

Bunschoten Haarbrug Zuid is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als 'Kantoren op bedrijventerrein'. Het terrein bevindt zich in de realisatie-/uitgiftefase. De locatie is in eerste instantie bedoeld voor bedrijven, niet voor zelfstandige kantoren. De mogelijkheden voor zelfstandige kantoren zijn in het bestemmingsplan geboden middels een afwijkingsprocedure. Er zijn nog geen zelfstandige kantoren gerealiseerd. Het kantorenmarktonderzoek bevat voor deze locatie geen uitgewerkte Economische Effectrapportage.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorroimte tot en met 2027 op de locatie Haarbrug Zuid 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Tegenover deze behoefte staat een geraamde plancapaciteit van 63.589 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.4.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Haarbrug Zuid reduceren tot tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden waarop nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Bunschoten: Haarbrug Zuid.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Bunschoten Haarbrug Zuid' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De reductie van de plancapaciteit van zelfstandige kantoren leidt er toe dat er binnen de percelen met de bedrijfsbestemming en de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' nog 1.000 m<sup>2</sup> bvo aan zelfstandige kantoren te realiseren is middels afwijking. De planologische mogelijkheden die met recht zijn toegestaan worden door het inpassingsplan ongemoeid gelaten. De primaire bestemming op de gronden blijft intact.



## 2.5.5 De Ronde Venen: Bedrijventerrein Mijdrecht

### 2.5.5.1 Locatieomschrijving

De locatie De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht omvat het bedrijventerrein aan de oostzijde van de kern Mijdrecht (zie afbeelding 18). Aan de noordzijde grenst het terrein aan de provinciale weg N201. Op het terrein is een diversiteit aan bedrijvigheid gevestigd. Het bedrijventerrein van circa 175 hectare kent nog enkele onbebouwde terreinen. Niet op alle onbebouwde terreinen zijn nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren aanwezig.



afbeelding 18: Locatie De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

### 2.5.5.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen' (vastgesteld op 20 april 2010). Voor het inpassingsplan is het noordelijke deel langs de N201 en een deel langs de Veenweg relevant (zie afbeelding 19). Voor de onbebouwde percelen waar het inpassingsplan op ziet, is de bestemming 'Bedrijf-1' van toepassing. Deze bestemming staat geen zelfstandige kantoren toe.

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 middels een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd. In afbeelding 19 zijn de onbebouwde percelen op een zichtlocatie langs de N201 of de Veenweg aangeduid.





afbeelding 19: Verbeelding 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen' (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

### 2.5.5.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

De locatie De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als 'Kantoren op bedrijventerrein'. Op het bedrijventerrein zijn naast bedrijfspanden ook kantoren gevestigd. De locatie heeft een gemiddelde economische kwaliteit. Het aanbod is met circa 22% iets hoger dan gemiddeld in de provincie (circa 19%). De werkgelegenheid en de kantoorvoorraad is sinds 2005 gedaald, het aanbod aan kantoorruimte is in de afgelopen 10 jaar gestegen.

De ruimtelijke kwaliteit op het bedrijventerrein is gemiddeld. De uitstraling van de openbare ruimte en de infrastructuur zijn van een goede kwaliteit. Het vastgoed voor kantoren is van een hoogwaardiger niveau dan de bedrijfsunits. De bereikbaarheid van de locatie is minder goed, vooral met het openbaar vervoer is de locatie relatief slecht bereikbaar.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er tot en met 2027 geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte op de locatie Bedrijventerrein Mijdrecht. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 335.322 m<sup>2</sup> bvo. De raming is gebaseerd op een analyse van het vigerend bestemmingsplan, uitgaande van de maximale planologische invulling.

### 2.5.5.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie De Ronde Venen: Bedrijventerrein Mijdrecht volledig reduceren.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De reductie van de plancapaciteit van zelfstandige kantoren leidt er toe dat er binnen de percelen met de bedrijfsbestemming geen zelfstandige kantoren gerealiseerd kunnen worden. De

overige vigerende planologische mogelijkheden die zijn toegestaan worden door het inpasingsplan ongemoeid gelaten.

## 2.5.6 De Ronde Venen: Marickenland

### 2.5.6.1 Locatieomschrijving

De locatie De Ronde Venen Marickenland is een agrarisch poldergebied gelegen aan de noordzijde van Wilnis en ten oosten van het bedrijventerrein Mijdrecht. De locatie wordt begrensd door de Mijdrechtse Dwarsweg in het noorden, de N212 in het oosten, de Driehuizer Dwarstocht in het zuiden en een nieuwe woonwijk in het westen (zie afbeelding 20). De locatie wordt ontwikkeld tot een nieuw woongebied met voorzieningen (waaronder kantoren). Voor het westelijk deel van de locatie is in 2015 omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van woningen.

De rest van het gebied is bestaand agrarisch gebied met aan de noordzijde aan de Mijdrechtse Dwarsweg enkele bedrijven met woningen.

Er zijn geen omgevingsvergunningen verleend voor zelfstandige kantoorgebouwen die nog niet zijn gerealiseerd.



afbeelding 20: Locatie De Ronde Venen Marickenland (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

### 2.5.6.2 Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Marickenland' (vastgesteld op 3 februari 2009) zijn kantoren toegestaan binnen de bestemming 'Wonen-Uit te werken' (W-U) (zie afbeelding 21).

De volgende randvoorwaarden gelden vanuit de bestemming 'Wonen-Uit te werken' 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.

Een deel van de woonbestemming is al nader uitgewerkt in het uitwerkingsplan 'Marickenzijde' (vastgesteld op 19 mei 2015). In dit recente uitwerkingsplan zijn geen zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de ruimte voor zelfstandige kantoren in de bestemming 'Wonen-Uit te werken' alleen nog kan worden gerealiseerd op de gronden met de bestemming die in afbeelding 21 met een rode stippellijn zijn aangeduid. Dit neemt niet weg dat op basis van het bestemmingsplan 'Marickenland' op betreffende gronden middels een uitwerkingsplan ook zelfstandige kantoren gerealiseerd kunnen worden. Het inpassingsplan heeft dan ook betrekking op de gehele uitwerkingsplicht binnen het bestemmingsplan Marickenland waar nog niet is gestart met de bouw.

De bestemming 'Wonen-Uit te werken' biedt verder ruimte aan wonen en beroep aan huis en bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en in verband daarmee voor tuinen, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water, alsmede voor maatschappelijke voorzieningen, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische waarde' (cw) de bescherming en instandhouding van de restanten van de historische spoorlijn.



afbeelding 21: Verbeelding 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen' (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

### 2.5.6.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

De Ronde Venen Marickenland is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als 'Kantoren in woonwijk'. De locatie bevat geen kantoren.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er tot en met 2027 geen behoefte aan ten opzichte van de huidige voorraad toe te voegen kantooruimte op de locatie De Ronde Venen Marickenland. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 15.000 m<sup>2</sup> bvo. De raming is gebaseerd op een analyse van het vigerende bestemmingsplan, uitgaande van de maximale planologische invulling.

### 2.5.6.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie De Ronde Venen: Marickenland volledig reduceren.*



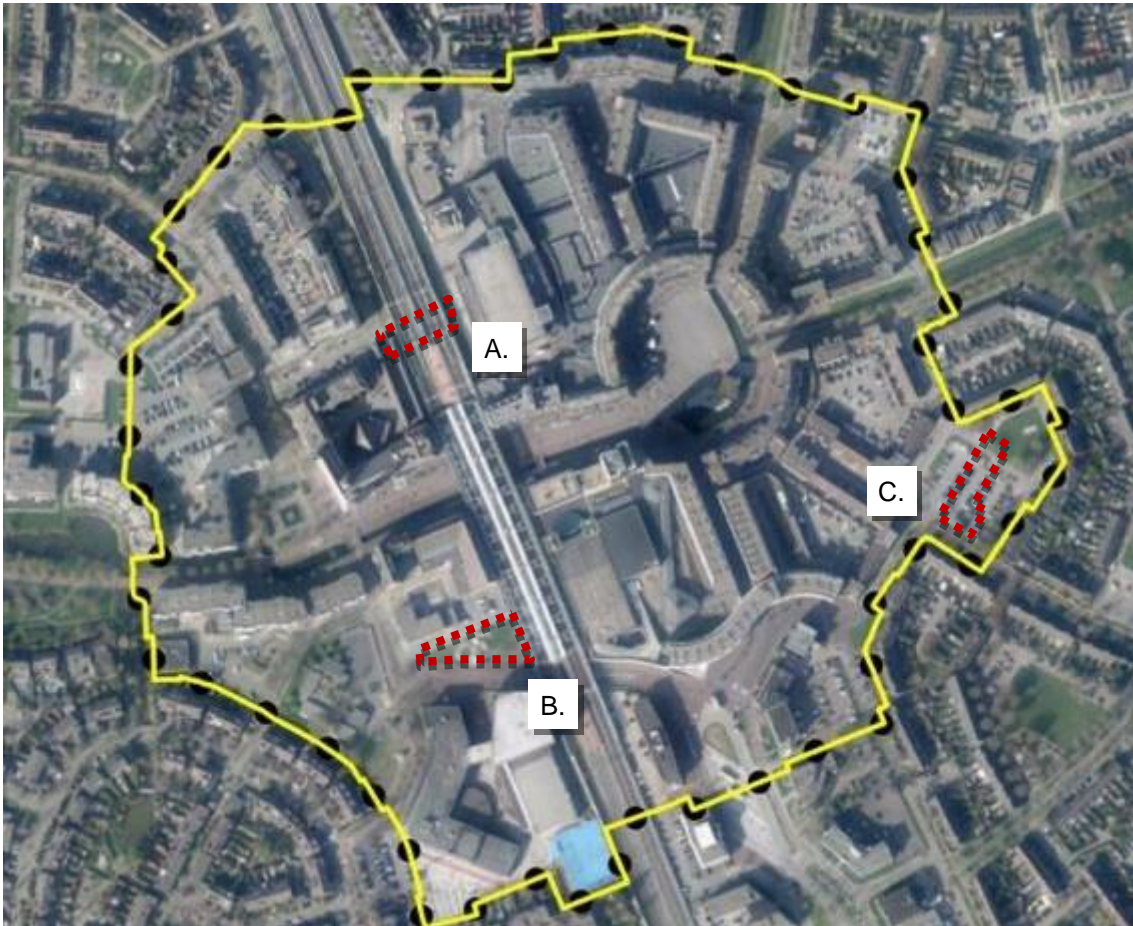
Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – De Ronde Venen Marickenland' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan

De reductie van de plancapaciteit van zelfstandige kantoren leidt ertoe dat er in het nog te ontwikkelen woongebied geen zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd. De zelfstandige kantoren vormen niet de primaire functie van de uit te werken woonbestemming en zijn ondersteunend aan het nieuw te ontwikkelen woongebied. Binnen het begrip 'voorzieningen' wordt in het bestemmingsplan tevens begrepen maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Deze planologische mogelijkheden worden door het inpassingsplan ongemoeid gelaten. Het primaire doel van het bestemmingsplan blijft intact.

### 2.5.7 Houten: Centrum

#### 2.5.7.1 Locatieomschrijving

De locatie Houten Centrum bestaat uit de gronden rond het centrum van de kern Houten, bestaande uit de omgeving van het NS-station en het winkel- en voorzieningencentrum tot aan de omliggende woongebieden (zie afbeelding 22). De locatie kent nog enkele bebouwde en onbebouwde terreinen waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.



afbeelding 22: Locatie Houten Centrum (met rood zijn de terreinen aangegeven waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

#### 2.5.7.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het centrum van Houten geldt het bestemmingsplan 'Houten Centrum' (vastgesteld 26 september 2009). Dit bestemmingsplan bevat een complex stelsel van bestemmingen en uit te werken bestemmingen met daarbij een beschrijving in hoofdlijnen waar aanvullend op de bestemmingen mogelijkheden zijn benoemd. In artikel 4 lid 1 sub a onder 3 van de Beschrijving in

Hoofdpijnen staat dat een van de hoofddoelstellingen van het plan is om een evenwichtige kantoorontwikkeling tot stand te brengen met een bvo van 30.000 m<sup>2</sup> extra. Deze kantoorruimtes kunnen worden gerealiseerd in de volgende bestemmingen:

- Uit te werken Centrumdoeleinden 2;
- Uit te werken Stationsgebied en Gemengde doeleinden;
- Uit te werken Wonen, Gemengde doeleinden en Onderwijs;
- Spoorwegdoeleinden: wijzigingsbevoegdheid overbouwingspoor, wijziging naar Uit te werken Centrumdoeleinden 2 ten behoeve van het overbouwen van het spoor.

Binnen de gronden met deze bestemmingen is in de huidige situatie 6.731 m<sup>2</sup> bvo aan kantoren aanwezig (BAG 7 augustus 2016). Dit betekent dat nog 23.269 m<sup>2</sup> resteert van de 30.000 m<sup>2</sup> extra bvo kantoorruimte. Dit kan worden gerealiseerd in bestaande bebouwing en op onbebouwde gronden met de hierboven genoemde bestemmingen. Het inpassingsplan richt zich op de onbebouwde gronden. Er zijn in het plangebied nog drie onbebouwde terreinen waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is. Die zijn in het inpassingsplan opgenomen. Hierna is per terrein ingegaan op de geldende bestemming. De letteraanduiding in de tekst correspondeert met de letteraanduiding in afbeelding 22.

**Terrein A.**

Dit terrein (boven de spoorlijn) heeft de bestemming 'Spoorwegdoeleinden' met een wijzigingsbevoegdheid 'overbouwning'. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ontstaat op grond van artikel 17 lid 4 van het bestemmingsplan een dubbelbestemming van "Spoorwegdoeleinden" en "Uit te werken Centrumdoeleinden 2" (artikel 6). Gronden met de bestemming "Uit te werken Centrumdoeleinden 2" zijn bestemd voor de in artikel 5 lid 1 voor wat betreft "Centrumdoeleinden 2"(C2) omschreven doeleinden. Een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, lid 1 (Beschrijving in hoofdlijnen). In artikel 4 lid 1 sub a onder 3 (beschrijving in hoofdlijnen) staat dat een van de hoofddoelstellingen van het plan een evenwichtige kantoorontwikkeling is met een bvo van 30.000 m<sup>2</sup> extra. Dit terrein maakt zodoende onderdeel uit van de gebieden waar deze 30.000 m<sup>2</sup> extra kantoorruimte te realiseren is. Door de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de bestemming 'Uit te werken Centrumdoeleinden 2' is het mogelijk om ca. 2.456 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige kantoren te realiseren.



afbeelding 23: detailkaart terrein A

**Terrein B.**

Dit terrein (nu onbebouwd) heeft de bestemming 'Uit te werken Stationsgebied en Gemengde doeleinden' (USGD). De gronden zijn 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 "Kantoor-doeleinden" omschreven doeleinden.

Binnen deze uit te werken bestemming is het mogelijk om ca. 5.820 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige kantoren te realiseren.



afbeelding 24: detailkaart terrein B

**Terrein C.**

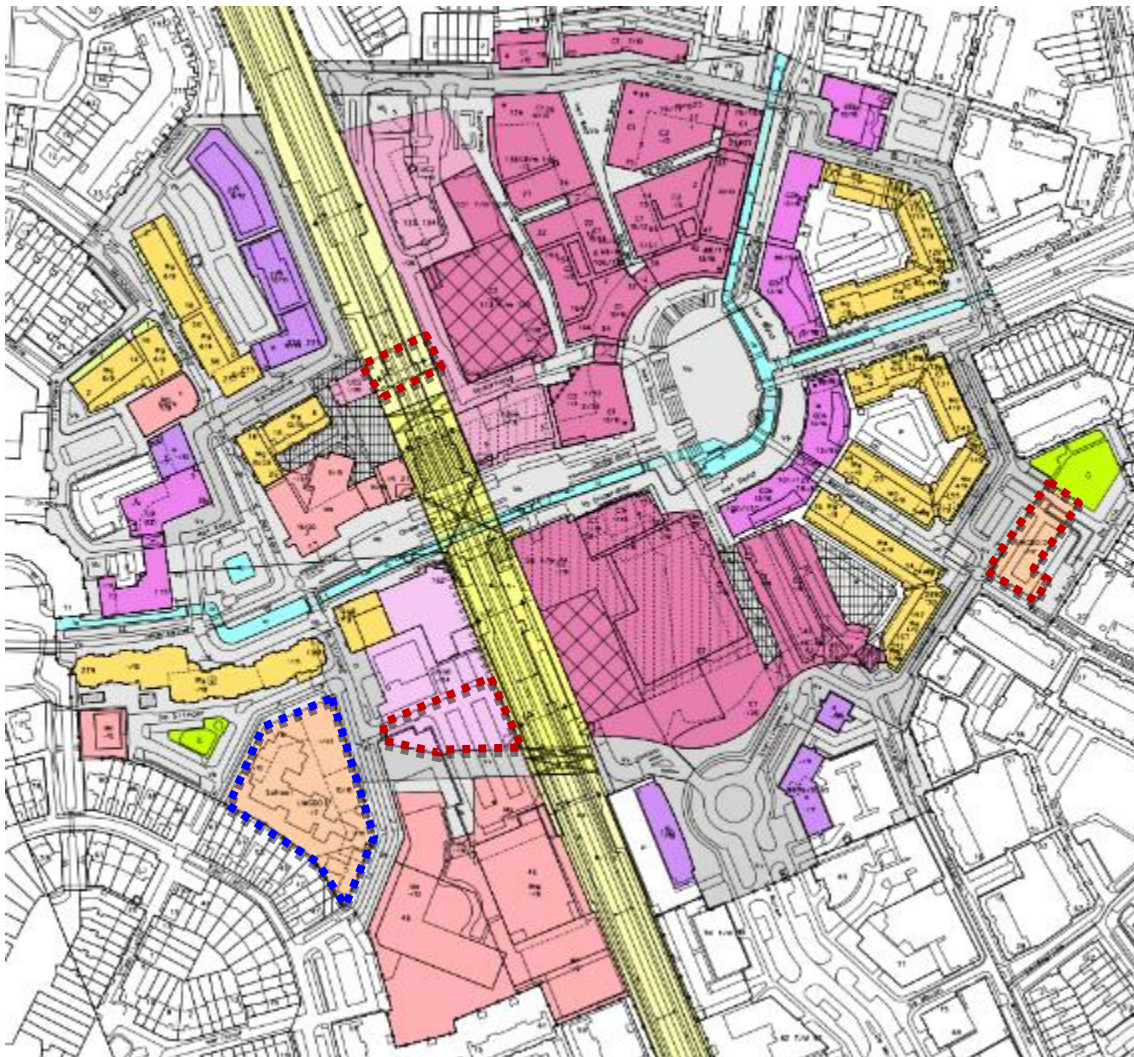
Dit terrein (nu parkeerterrein) heeft de bestemming 'Uit te werken Wonen, Gemengde doeleinden en Onderwijs, gebied II' (UWGDO II). De gronden zijn bestemd voor (b) de in artikel 7 onder lid 1, sub a tot en met c, voor wat betreft "Gemengde doeleinden" omschreven doeleinden. In deze bestemming is opgenomen dat kantoren mogelijk zijn in en onder de eerste bouwlaag. In de bestemming UWGDO is opgenomen dat in gebied II maximaal 250 m<sup>2</sup> aan gezamenlijk bvo ten dienste van gemengde doeleinden mag worden gerealiseerd.

Dit betekent dat het mogelijk is om op dit terrein 250 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige kantoren te realiseren middels het uitwerken van de bestemming 'UWGDO II'.



afbeelding 25: detailkaart terrein C





afbeelding 26: Verbeelding Houten Centrum (met rode stippellijn zijn de terreinen aangegeven waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is, met blauw is het terrein aangegeven waar een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld waardoor hier geen zelfstandige kantoren meer mogelijk zijn)

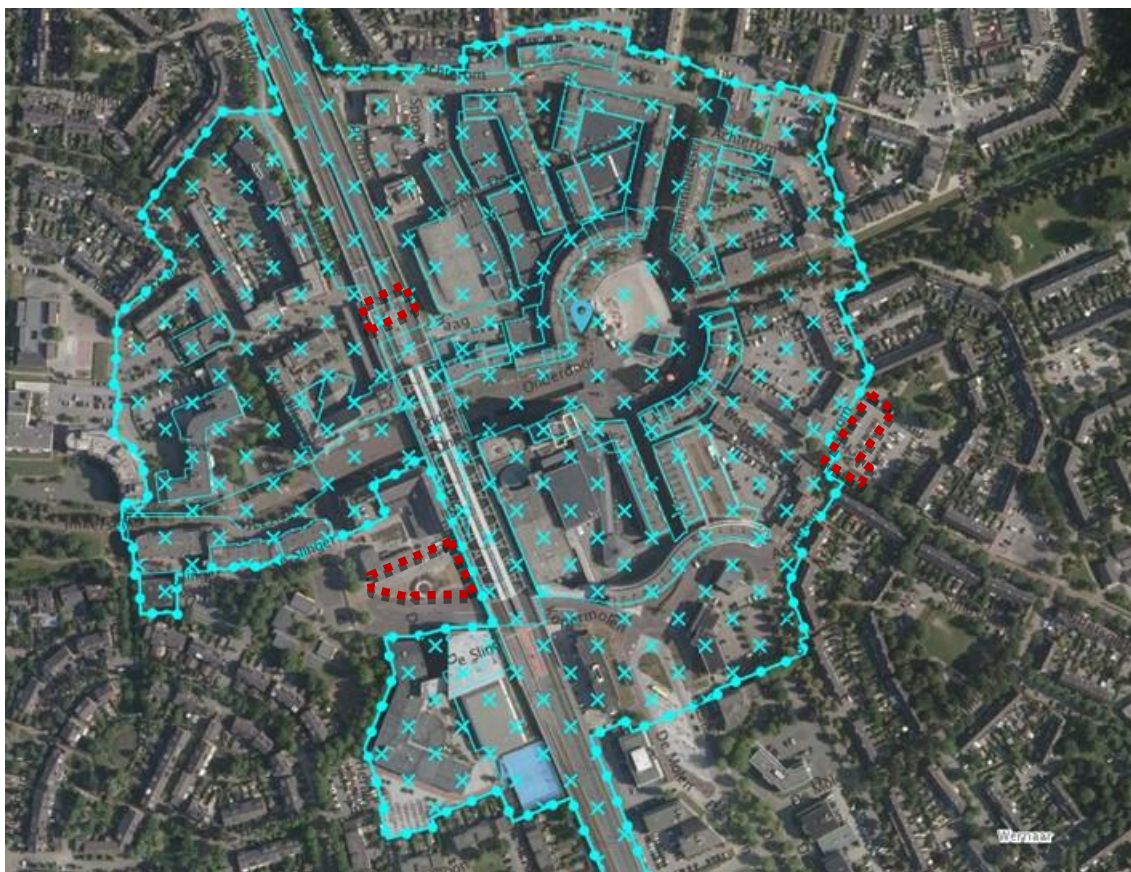
#### Ontwerp beheersverordening Centrum

Er is een beheersverordening in ontwerp ter inzage gelegd (4 maart 2016). Deze beheersverordening zal na vaststelling het geldende bestemmingsplan voor een groot deel vervangen. Terrein A ligt binnen de grens van de ontwerpbeheersverordening. Terreinen B en C vallen buiten de grens van de beheersverordening.

De beheersverordening regelt in algemene zin dat de in het verordeninggebied 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 besluisubvlakken. De besluisubvlakken Centrum 2, Gemengd en Oude station Houten bieden ruimte aan kantoren. Echter dit gaat om gebruiksmogelijkheden in bestaande bebouwing. De beheersverordening biedt voor terrein A geen ruimte voor nieuwbouw van zelfstandige kantoren.





afbeelding 27: Verbeelding ontwerp Beheersverordening Centrum (met rode stippellijn zijn de locaties aangeduid waar het inpassingsplan op toeziet)

#### 2.5.7.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

Houten Centrum is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als zowel 'Centrum/Stationgebied' als 'OV-knooppuntlocatie'. De economische kwaliteit van de kantoorlocatie Houten Centrum is iets bovengemiddeld ten opzichte van de rest van de provincie. De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Voor de auto is de locatie echter minder goed bereikbaar. Op en rondom de kantoorlocatie zijn diverse functies aanwezig, waaronder horeca en detailhandel.

Mede doordat een aantal kantoorpanden is getransformeerd naar woningen, is het aanbod van kantoorruimte gedaald. Dit heeft gezorgd voor een afname van het aanbod. Het aanbod dat resteert is voor circa 60% structureel van aard. Dat is hoog ten opzichte van het provinciaal gemiddelde van 13%.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Centrum 4.000 m<sup>2</sup> bvo. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van 8.526 m<sup>2</sup> bvo op de percelen waar het inpassingsplan op toeziet.<sup>3</sup> De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van het vigerende bestemmingsplan, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.7.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Houten: Centrum reduceren tot tenminste 4.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden die de*

<sup>3</sup> In de bestemmingsplananalyse en in de Thematische Structuurvisie Kantoren is aangegeven dat sprake is van een geraamde plancapaciteit van 12.452 m<sup>2</sup> bvo. Hiervan zag 2.226 m<sup>2</sup> bvo toe op een bebouwde locatie. En door de vaststelling van het bestemmingsplan De Slinger West is 1.700 m<sup>2</sup> bvo plancapaciteit komen te vervallen sinds vaststelling van de TSK. Hierdoor resteert er nog 8.526 m<sup>2</sup> bvo.



*nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maken en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Houten: Centrum.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Houten Centrum' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren maximaal 4.000 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De reductie van de plancapaciteit van zelfstandige kantoren leidt er toe dat op de drie terreinen samen nog 4.000 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd. Op de drie terreinen kan het huidige gebruik worden voortgezet. Daarnaast blijven de planologische mogelijkheden voor andere functies onveranderd.

## 2.5.8 Houten: Hofstad IVb

### 2.5.8.1 Locatieomschrijving

Houten Hofstad IVb is gelegen in het zuidelijk deel van Houten. Het gebied is nog onbebouwd en er zijn geen kantoorpanden gerealiseerd (zie afbeelding 28). Hofstad IVb is een van de laatste open plekken in Houten. Het plangebied ligt aan de oostzijde van het spoortraject Utrecht - 's Hertogenbosch. In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden een uit te werken bedrijfsbestemming gekregen, waarmee na uitwerking eveneens woningbouw mogelijk is. In het uitvoeringsprogramma van de Ruimtelijke Visie Houten is opgenomen dat de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie worden onderzocht.



*afbeelding 28: Locatie Houten Hofstad IVb (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)*

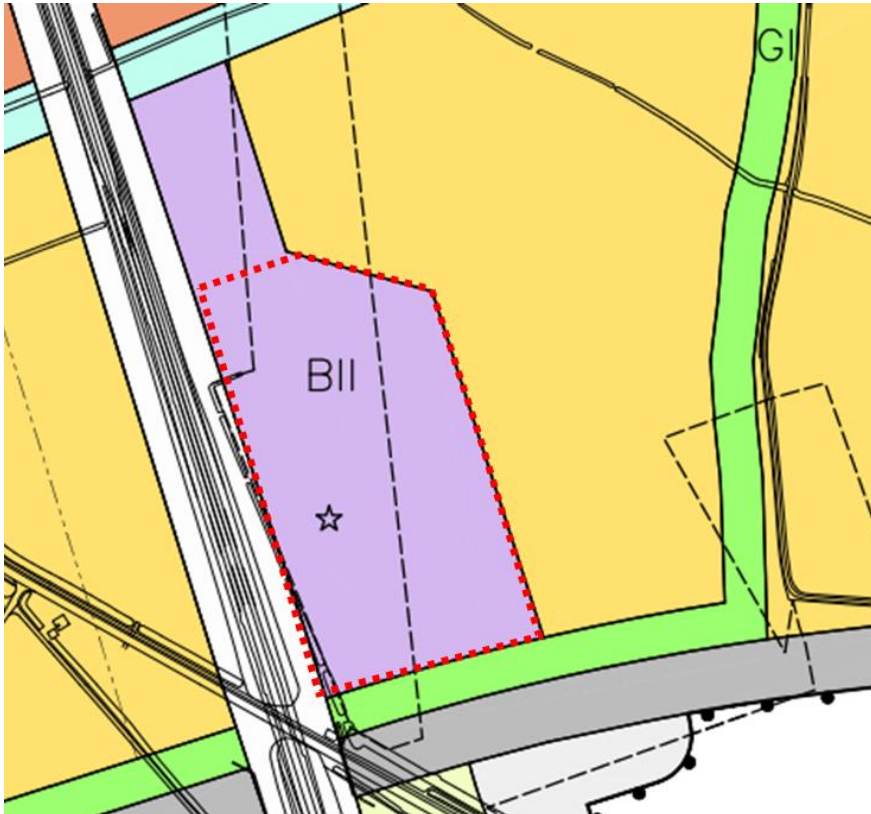
### 2.5.8.2 Vigerend bestemmingsplan

#### Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex

Voor Houten Hofstad IVb geldt momenteel het bestemmingsplan 'Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex'. Dit plan is vastgesteld op 27 april 1999. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de uit te werken bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met aanduiding 'II'. Middels uitwer-

king zijn bedrijfsdoeleinden, kantoordoeleinden, woondoeleinden en verkeersdoeleinden toegestaan. In het gebied zijn zodoende zelfstandige kantoren mogelijk.

In artikel 6 lid 3.II.b.2 van het plan is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van kantoordoeleinden binnen de bestemmingen centrumvoorzieningen (art. 11 W.R.O.) en bedrijfsdoeleinden (art. 11 W.R.O.), nader aangeduid met II, ten hoogste 70.000 m<sup>2</sup> mag bedragen. Uit de bestemmingsplananalyse blijkt dat nog 42.771 m<sup>2</sup> bvo aan zelfstandige kantoren kan worden gerealiseerd op de locatie Hofstad IVb.



afbeelding 29: Links verbeelding bestemmingsplan 'Globaal bestemmingsplan Houten Vinex' (met rood is aangegeven waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

#### 2.5.8.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

Houten Hofstad IVb is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als 'Kantoren in woonwijk'. Het kantorenmarktonderzoek bevat geen uitgewerkte Economische Effectrapportage, aangezien op deze locatie geen bebouwing aanwezig is.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Houten Hofstad IVb. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 42.771 m<sup>2</sup> bvo. De raming is gebaseerd op een analyse van het vigerende bestemmingsplan, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.8.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Houten: Hofstad IVb volledig reduceren.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Houten Hofstad IVb' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.



De reductie van de plancapaciteit van zelfstandige kantoren leidt er toe dat er in het nog te ontwikkelen woongebied geen zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd. De zelfstandige kantoren vormen niet de primaire functie van de uit te werken bestemming "Bedrijfsdoelinden II". De overige planologische mogelijkheden worden door het inpassingsplan ongemoeid gelaten.

## 2.5.9 Houten: Loerik VI / De Koppeling

### 2.5.9.1 Locatieomschrijving

De locatie Houten Loerik VI / De Koppeling ligt in het midden van Houten en omvat gronden aan weerszijde van het spoor. Het gebied is voor een deel al bebouwd en voor een deel nog in ontwikkeling. Met name langs de weg De Koppeling zijn nog enkele percelen onbebouwd. Er zijn verschillende grote kantoorpanden in het gebied aanwezig, met name aan de noordwestelijke en noordoostelijke hoek aan De Koppeling. De locatie grenst aan het bedrijventerrein De Schaft.

In het deel ten oosten van de spoorlijn is nog een groot terrein te ontwikkelen, gelegen tussen de Albers Pistoriusweg, de Hofspoor en De Koppeling. Hier zijn nu enkele woningen en bedrijven gevestigd.

Er is een omgevingsvergunning bouwen verleend voor de realisatie van een gebouw met kantoorunits op het perceel op de hoek van de weg De Bouw en Hoge Schaft.<sup>4</sup> De omgevingsvergunning ziet toe op 3.367 m<sup>2</sup> bvo. Er is tot op heden geen gebouw gerealiseerd (zie afbeelding 31).



afbeelding 30: Locatie Houten Loerik VI / De Koppeling (met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

<sup>4</sup> Bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase verleend op 27 januari 2009, met kenmerk B120080026.



afbeelding 31: Verleende omgevingsvergunning voor kantoren aan De Bouw / Hoge Schaft (bron: bagviewer.kadaster.nl, raadpleging mei 2016)

#### 2.5.9.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de terreinen waar nog zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd binnen de locatie Houten Loerik VI / De Koppeling gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 'Koppeling-De Schaft' (zie afbeelding 32);
- 'Loerik VI-Albers Pistoriusweg' (zie afbeelding 33);
- 'Loerik VI - Het Spoor' (zie afbeelding 34).

##### *Bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft'*

In het bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft' (onherroepelijk 12 mei 2009) is de realisatie van zelfstandige kantoren mogelijk binnen de bestemming 'Kantoor'. Deze ligt op de gronden langs de weg De Koppeling. Ook is er een perceel met de bestemming 'Bedrijventerrein', waar een aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' op ligt. Hier geldt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Kantoor'.

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantooractiviteiten.  
met daaraan ondergeschikt:
- b. verkeer en verblijf;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. horeca-activiteiten ondergeschikt aan en ten dienste van de sub a genoemde activiteiten voor zover deze behoren tot de categorie 1, onder d van de van deze voorschriften deel uitmakende "Staat van Horeca-activiteiten".





afbeelding 32: Verbeelding bestemmingsplan 'Koppeling - De Schaft'

#### Bestemmingsplan 'Loerik VI-Albers Pistoriusweg'

In het bestemmingsplan 'Loerik VI-Albers Pistoriusweg' (vastgesteld 13 juni 2013) is de realisatie van zelfstandige kantoren mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'.

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

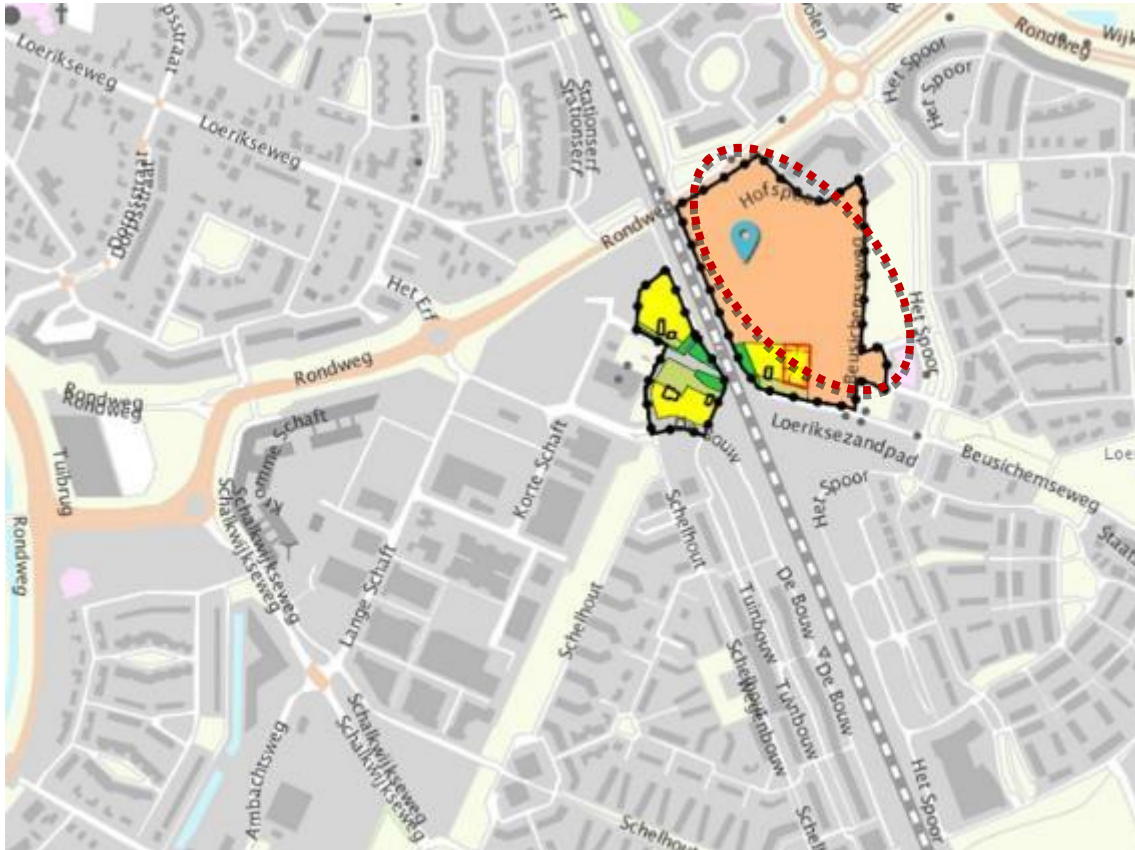
- a. kantooractiviteiten met daarbij behorende bebouwing en voorzieningen;
- b. handels- en bedrijfsdoeleinden, geen detailhandel zijnde, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met dien verstande dat bovengenoemde bedrijven op deze gronden uitsluitende toelaatbaar zijn, mits de bedrijfsactiviteiten voor zover deze behoren tot de categorieën 1 en 2 welke zijn opgenomen in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- c. maatschappelijke voorzieningen met horeca-activiteiten ten dienste van de hoofdactiviteit, voor zover deze behoren tot categorie 4 van de van deze regels deel uitmakende Staat van horeca-activiteiten;
- d. kinderopvang;
- e. wonen, zowel zelfstandig als onzelfstandig, in de vorm van één- en meergezinshuizen, met de daarbij bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven;
- f. beroepen en bedrijven aan huis;
- g. gebouwde sportvoorzieningen, zoals fitnesscentra, met horeca-activiteiten ten dienste van de hoofdactiviteit, voor zover deze behoren tot categorie 4 van de van deze regels deel uitmakende Staat van horeca-activiteiten;
- h. cultuur en ontspanning, zijnde het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning met horeca-activiteiten ten dienste van de hoofdactiviteit, voor zover deze behoren tot categorie 4 van de van deze regels deel uitmakende Staat van horeca-activiteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- i. ontsluitingen, wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen;

- k. groenvoorzieningen,
- l. water en straatmeubilair;
- m. tuinen en erven, terreinen en pleinen;
- niet toegestaan is:
- n. commerciële zaalverhuur;
- o. zelfstandige horeca.

In de regels is vervolgens opgenomen dat de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van kantoordoeleinden, maatschappelijke activiteiten, kinderopvang, gebouwde sportvoorzieningen en cultuur en ontspanning ten hoogste 30.000 m<sup>2</sup> mag bedragen.



afbeelding 33: Verbeelding bestemmingsplan 'Loerik VI-Albers Pistoriusweg' (met rode stippellijn is globaal de locatie aangewezen waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

#### Bestemmingsplan 'Loerik VI - Het Spoor'

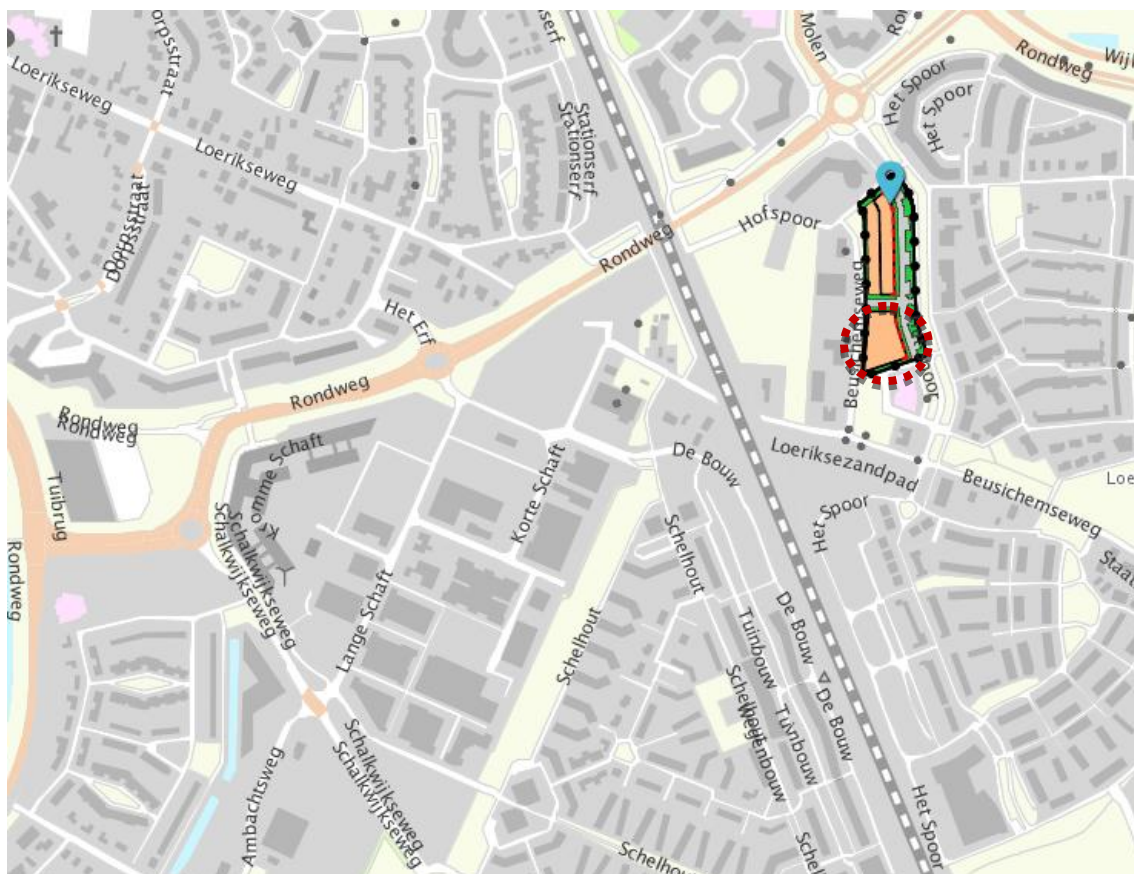
In het bestemmingsplan 'Loerik VI-Het Spoor' (onherroepelijk 3 april 2012) is de realisatie van zelfstandige kantoren mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd'.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantooractiviteiten;
  - b. maatschappelijke activiteiten;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. verkeer en verblijf;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. horeca-activiteiten ondergeschikt en ondersteunend aan de sub a. en b. genoemde activiteiten voor zover deze behoren tot de categorie 4 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten'.

Het noordelijke bestemmingsvlak is al bebouwd. Het zuidelijke vlak is nog niet gerealiseerd. Hier resteert nog de mogelijkheid voor nieuwbouw van zelfstandige kantoren





afbeelding 34: Verbeelding bestemmingsplan 'Loerik VI - Het Spoor' (met rode stippellijn is globaal de locatie aangewezen waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

#### 2.5.9.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

Houten Loerik IV / De Koppeling is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als 'Kantoren in woonwijk' en 'OV-knooppuntlocatie'. De locatie is een ruim opgezette kantoorlocatie van een bovengemiddelde economische kwaliteit. Loerik VI / De Koppeling is de afgelopen tien jaar sterk gegroeid, zowel het aantal arbeidsplaatsen als het aantal kantoorvestigingen is meer dan verdubbeld.

De gebouwen zijn over het algemeen modern en courant. De ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte is over het algemeen van hoog niveau.

Het aanbod dat structureel is, ligt met 61% hoger dan het gemiddelde van 13% in de provincie. De voorraad is de afgelopen tien jaar op de locatie verdubbeld.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Houten Loerik VI/ De Koppeling 46.000 m<sup>2</sup> bvo. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van 73.183 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.9.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Houten: Loerik VI/ De Koppeling reduceren tot tenminste 46.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit kan plaatsvinden op alle onbebouwde gronden die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maken en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Houten: Loerik VI/ De Koppeling.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Houten Loerik VI/ De Koppeling' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren maximaal 46.000 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De verleende omgevingsvergunning voor het perceel De Bouw van 3.367 m<sup>2</sup> bvo kantoor is inbegrepen in de in het inpassingsplan opgenomen maximale mogelijkheid van 46.000 m<sup>2</sup> bvo. Bij vergunningverlening dient hier rekening mee gehouden te worden. Dit betekent dat 42.633 m<sup>2</sup> resteert voor nieuw te verlenen omgevingsvergunningen.

De reductie ziet toe op de onbebouwde gronden met de bestemmingen 'Kantoor', 'Gemengd' en 'Gemengd – Uit te werken'. Door de reductie kunnen niet alle gronden worden bebouwd met zelfstandige kantoren. Voor de percelen met de gemengde bestemmingen zijn alternatieve functies opgenomen in de bestemming, waaronder wonen, bedrijvigheid of maatschappelijke voorzieningen. De bestemming 'Kantoor' biedt alleen ruimte aan functies ondergeschikt aan de kantoorfunctie. Zodoende is nagegaan wat de maximale plancapaciteit is van de onbebouwde gronden met de bestemming 'Kantoor'. Deze hebben een geraamde maximale plancapaciteit van 35.546 m<sup>2</sup> bvo (incl. de gronden waar de verleende maar nog niet gerealiseerde omgevingsvergunning op toeziet). Dit betekent dat er nog voldoende plancapaciteit beschikbaar blijft om op alle gronden met de bestemming 'Kantoor' zelfstandige kantoren te realiseren. Er resteert dan zelfs nog plancapaciteit voor nieuwbouw van zelfstandige kantoren op gronden binnen de gemengde bestemmingen.

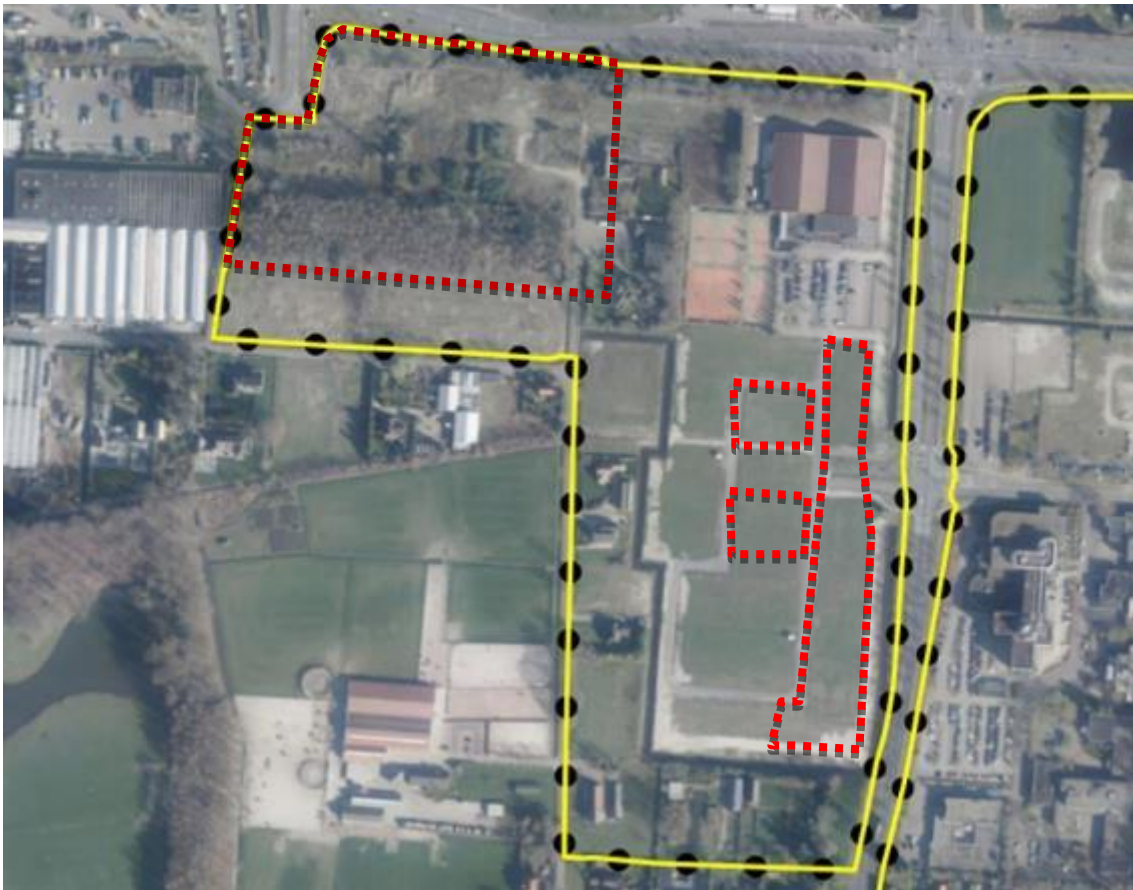
#### 2.5.10 Leusden: Buitenplaats / De Plantage

##### 2.5.10.1 Locatieomschrijving

De locatie Leusden Buitenplaats / De Plantage ligt aan de westzijde van de kern Leusden en is voor het grootste deel nog niet bebouwd (zie afbeelding 35). De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Randweg, aan de oostzijde door de Groene Zoom en aan de zuid- en westzijde door de Ursulineweg. In het gebied is in het noordoosten een sportcentrum/racketcentrum gevestigd. Aan de Ursulineweg zijn enkele woningen gevestigd. Het gebied wordt herontwikkeld tot een kantoren- en bedrijvenlocatie met woon-werkkavels. Deze ontwikkeling is in de vigerende bestemmingsplannen mogelijk gemaakt.

Een deel van de locatie, tussen de Groene Zoom en de Ursulineweg is bouwrijp gemaakt voor deze herontwikkeling. In dit gebied zijn twee percelen waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend voor de realisatie van een zelfstandig kantoorgebouw, te weten aan Plantageweg 1 en Plantageweg 3 (zie afbeelding 36). Hier is 2.026 m<sup>2</sup> bvo vergund en inmiddels gerealiseerd.<sup>5</sup> Deze twee percelen zijn buiten het inpassingsplan gelaten.

<sup>5</sup> Omgevingsvergunning Wabo verleend op 31 maart 2015, kenmerk WABO-2015-001 zaaknummer 242114.



afbeelding 35: Locatie Leusden Buitenplaats / De Plantage (met rood zijn de gebieden aangeduid waar zelfstandige kantoren mogelijk zijn)



afbeelding 36: Percelen met verleende omgevingsvergunning voor een zelfstandig kantoorgebouw (bron: bagviewer.kadaster.nl)



### 2.5.10.2 Vigerend bestemmingsplan

Leusden Buitenplaats / De Plantage bestaat uit twee bestemmingsplangebieden, te weten 't Spieghel - Buitenplaats' en 't Spieghel 2010'.

#### *Bestemmingsplan 't Spieghel – Buitenplaats'*

In het bestemmingsplan 't Spieghel – Buitenplaats' (vastgesteld februari 2012) hebben vijf van de zes percelen met plancapaciteit de bestemming 'Kantoor', waarin zijn toegestaan: 'kantoren, water, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, en bij een en ander behorende voorzieningen, zoals parkeer- en nutsvoorzieningen'. Het zesde perceel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein', waarin o.a. 'bedrijven, kantoren, recreatie en sportbedrijven' zijn toegestaan (zie afbeelding 37).



afbeelding 37: locatie Leusden 't Spieghel - Buitenplaats (links bestemmingsplan, rechts luchtfoto 2014)

#### *Bestemmingsplan 't Spieghel 2010'*

In het bestemmingsplan 't Spieghel 2010' (vastgesteld september 2010) is plancapaciteit aanwezig in percelen met de bestemming 'Kantoor', waarin zijn toegestaan: 'kantoren, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, en bij een en ander behorende groenvoorzieningen en andere voorzieningen, zoals parkeer- en nutsvoorzieningen (zie met blauw aangeduide percelen in afbeelding 38).

Ook zijn er twee percelen met de bestemming 'Bedrijventerrein' waar een gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' op ligt (met rood aangeduid in afbeelding 38. Met deze binnenplanse afwijking is het mogelijk om hier een zelfstandig kantoor te realiseren.



afbeelding 38: uitsnede bestemmingsplan 't Spieghel 2010' (met rood en blauw zijn de percelen aangeduid waar zelfstandige kantoren mogelijk zijn)

#### 2.5.10.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

Leusden Buitenplaats / De Plantage is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als 'Snelweglocatie' en 'Kantoren op bedrijventerrein'. Het kantorenmarktonderzoek bevat geen uitgewerkte Economische Effectrapportage, aangezien ten tijde van het onderzoek op deze locatie geen kantoorbebouwing aanwezig was.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er tot en met 2027 geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte op de locatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 20.131 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.10.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Leusden: Buitenplaats / De Plantage volledig reduceren.*

Deze reductie is juridisch verwezenlijkt in het inpassingsplan op twee manieren. Als eerste is een aanduiding 'overige zone – Leusden Buitenplaats/ De Plantage opgenomen op de gronden waar kantoren zijn toegestaan, maar waar ook andere functies zijn toegestaan. Dit betreft het perceel met de bestemming 'Bedrijventerrein' in het bestemmingsplan 't Spieghel - Buitenplaats en twee percelen met de bestemming 'Bedrijventerrein' met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' in het bestemmingsplan 't Spieghel 2010. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de nieuwbouw van kantoren niet meer dan 0 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. De onderliggende bestemming is daarmee intact gelaten op de mogelijkheden voor kantoren na.

Als tweede is voor de percelen met de bestemming 'Kantoor' in beide bestemmingsplannen gekozen voor het opnemen van een enkelbestemming. Dit betreft de enkelbestemming 'Groen'. De keuze voor de enkelbestemming is gebaseerd op het huidige feitelijke gebruik.

De gevolgen van de reductie voor de locatie verschilt per perceel. De drie percelen met een bestemming 'Bedrijventerrein', bezitten naast de mogelijkheid (met recht of na binnenplanse afwijking) voor zelfstandige kantoren ook gebruiksmogelijkheden voor bedrijven. Deze mogelijkheden blijven in stand. Hier wordt met het inpassingsplan een gebiedsaanduiding op neergelegd, welke de mogelijkheden voor het realiseren van zelfstandige kantoren tegengaat.

Op de percelen binnen de kantoorlocatie Leusden Buitenplaats / De Plantage waarvoor op grond van beide hier geldende bestemmingsplannen een kantoorbestemming op ligt, zullen na de volledige reductie geen bouw mogelijkheden voor kantoren resteren. De geldende bestemming laat echter geen ander zelfstandig gebruik toe waarbij gebouwen zijn toegestaan. De resterende mogelijkheden zijn namelijk groen, water, verkeer en verblijf en parkeer en nutsvoorzieningen. De provincie kiest er voor om op deze percelen een enkelbestemming neer te leggen conform feitelijk gebruik.

De twee percelen waar al een omgevingsvergunning is verleend voor een kantoor, te weten voor Plantageweg 1 en 3 van 2.026 m<sup>2</sup> bvo, worden buiten de reductie gehouden, omdat al gestart is met de bouw.

Door het opnemen van de enkelbestemming op de percelen, blijft het huidig gebruik toegestaan. De beoogde herontwikkeling van de locatie Buitenplaats / De Plantage zal voor het grootste deel doorgang kunnen vinden. De mogelijkheden voor bedrijvigheid en woonwerkka- vels blijven overeind.

#### 2.5.11 Leusden: Princenhof

##### 2.5.11.1 Locatieomschrijving

De locatie Leusden Princenhof is een kantoren- en bedrijvenlocatie die tegen de kern van Leusden aan ligt (zie afbeelding 39). Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Randweg en aan de westzijde door de Groene Zoom. De oostzijde bestaat uit de Zwarteweg en de woonbebouwing van de kern van Leusden. Aan de zuidzijde is de Lisidunalaan de grens. In het midden loopt de Burgemeester de Beaufortweg, een van de belangrijke entrees tot het centrum van Leusden.

Het gebied bestaat uit enkele grote percelen waar kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd. Aan de Olmenlaan en Larikslaan bevinden zich verschillende kleinere percelen met kantoren.

Er zijn in het gebied enkele onbebouwde terreinen waar zelfstandige kantoren op kunnen worden gerealiseerd.

Er is in 2015 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een zelfstandig kantoorgebouw aan de Larikslaan 14 van 2.292 m<sup>2</sup> bvo (zie afbeelding 40).<sup>6</sup> Het perceel is buiten het inpassingsplan gehouden, omdat het pand al in aanbouw is.

Ten aanzien van het braakliggende perceel ten noorden van Princenhof is recentelijk het bestemmingsplan AFAS Experience Centre onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is realisatie van zelfstandige kantoren niet toegestaan. Om die reden zijn deze gronden buiten het plangebied gelaten.

---

<sup>6</sup> Omgevingsvergunning Wabo verleend op 4 augustus 2015, kenmerk WABO-2015-088, zaaknummer 250101.





afbeelding 39: Locatie Leusden Princenhof (met rood zijn de gebieden aangeduid waar zelfstandige kantoren mogelijk zijn)

**Larikslaan 14 Leusden**

<b>Pand</b>	
ID	<a href="#">0327100000296430</a>
Bouwjaar	2015
Status	Bouwvergunning verleend
<b>Verblijfsobject</b>	
ID	<a href="#">0327010000296432</a>
Gebruiksdoel	overige gebruiksfunctie, kantoorfunctie
Oppervlakte	2030 m2
Status	Verblijfsobject gevormd
<b>Nummeraanduiding</b>	
ID	<a href="#">0327200000296431</a>
Postcode	3833AM
Huisnummer	14
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
<b>Openbareruimte</b>	
ID	<a href="#">0327300000246961</a>
Naam	Larikslaan
Status	Naamgeving uitgegeven
<b>Woonplaats</b>	
ID	<a href="#">2638</a>
Naam	Leusden
Status	Woonplaats aangewezen

afbeelding 40: Verleende omgevingsvergunning voor zelfstandig kantoor

### 2.5.11.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie gelden twee plannen:

- Beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' (noordelijke twee percelen);
- Bestemmingsplan Leusden-west (zuidelijk perceel)

#### *Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen*

De beheersverordening heeft hier de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Princenhof 1997 van toepassing verklaard. In dit bestemmingsplan is op de percelen de bestemming 'Bedrijven' opgenomen (afbeelding 41).

De op de plankaart als "Bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1 of 2,
- b. kantoren,
- c. watergangen en -partijen, bermen en andere groenvoorzieningen, in ieder geval daar waar op de plankaart de aanduiding "groen en/of water" voorkomt, met een oppervlakte van tenminste 80 % van de oppervlakte van de gronden met deze aanduiding, en
- d. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals parkeeraccommodatie en bij de bestemming behorende nutsvoorzieningen.

Voor het noordelijke perceel is een arcering opgenomen die aangeeft dat hier een voorlopige bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' geldt. De enkelbestemming is echter 'Bedrijven'.

De maatschappelijke voorzieningen zijn hier niet meer aanwezig.

Voor het zuidelijke perceel in dit plan is nog geen bebouwing mogelijk. Er is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bebouwing toe te staan.



afbeelding 41: Verbeelding Princenhof 1997' (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangeduid, met blauwe stippellijn is de locatie van het Afas Experience Centre aangeduid)



### Bestemmingsplan Leusden-west

Dit bestemmingsplan heeft op het onbebouwde perceel een bestemming 'Gemengd-Uit te werken' opgenomen (zie afbeelding 42).

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, (aanleunwoningen en zelfstandige woningen),
- maatschappelijke voorzieningen, zoals een verpleegtehuis en een kinderdagverblijf,
- kantoren, en
- bij een en ander behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, groenvoorzieningen, waterpartijen, parkeeraccommodatie en bij de bestemming behorende nutsvoorzieningen.



afbeelding 42: Verbeelding Leusden-west (met rode stippellijn is het onbebouwde perceel aangeduid)

#### 2.5.11.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

Leusden Princenhof is in het onderzoek getypeerd als 'Snelweglocatie' en 'Kantoren op bedrijventerrein'. De locatie is een deels verouderde werklocatie. Vooral de kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte is laag. Veel verouderde panden leiden tot een matige uitstraling van het gebied. De leegstand is echter sinds 2012 afgenomen tot circa 18% van de voorraad. 85% hiervan is echter structureel. De bereikbaarheid van de locatie is voor de automobilist goed. De A28 is goed te bereiken. De locatie is verder met de bus te bereiken, niet per trein.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er tot en met 2027 geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte op de locatie Leusden Princenhof. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 29.949 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van de vigerende beheersverordening en het vigerend bestemmingsplan, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.11.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Leusden: Princenhof volledig reduceren.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Leusden Princenhof' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neer-



gelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De reductie van de plancapaciteit van zelfstandige kantoren leidt er toe dat er op de drie percelen geen zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd. De zelfstandige kantoren vormen niet de enige functie van de geldende bestemmingen 'Bedrijven' en 'Gemengd-Uit te werken'. De planologische mogelijkheden voor de andere (niet-kantoor) functies worden door het inpassingsplan ongemoeid gelaten.

De verleende omgevingsvergunning voor Larikslaan 14 van 2.292 m<sup>2</sup> bvo kantoor is buiten het inpassingsplan gehouden omdat al is gestart met de bouw voorafgaand aan de vaststelling van het inpassingsplan.

## 2.5.12 *Nieuwegein Binnenstad*

### 2.5.12.1 *Locatieomschrijving*

Kantoorlocatie Nieuwegein Binnenstad ligt in het geografisch midden van Nieuwegein, tussen de Zuidstedeweg en de Noordstedeweg (zie afbeelding 43). Direct tegenover Nieuwegein Binnenstad ligt het St. Antonius Ziekenhuis. Aan beide zijden van de Zuidstedeweg staat een aantal kantoorpanden. Het nieuw ontwikkelde gemeentehuis is beeldbepalend. Er staat een aantal grotere kantoren variërend van circa 4.500 tot 9.000 m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast staan er enkele kantoorverzamel-panden van circa 1.000 tot 3.000 m<sup>2</sup> bvo, die kleinere units van ongeveer 90 m<sup>2</sup> bvo omvatten. Er is in het plangebied in totaal 64.869 m<sup>2</sup> bvo aan kantoorruimte aanwezig (BAG uitdraai 2015).

In 2007 is bouwvergunning verleend voor realisatie van een kantoorgebouw van 23 verdiepingen aan de Tinnegieterstede (perceel in de zuidoosthoek). De vergunning gaat uit van een gebouw van ca. 16.292 m<sup>2</sup> bvo.<sup>7</sup> Het gebouw is op dit moment niet gerealiseerd, ook is nog geen start met de bouw gemaakt.

---

<sup>7</sup> Tinnegieterstede nummer onbekend, kadastrale gemeente JPSOO sectie C, nr. 1820 en 2444, vergunning verleend op 4 juni 2007, kenmerk 0608314, gemeente Nieuwegein.



afbeelding 43: Locatie 'Nieuwegein Binnenstad' (met rood zijn de onbebouwde percelen aangegeven waar nog zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd)

#### 2.5.12.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van kantoorlocatie Nieuwegein Binnenstad geldt het bestemmingsplan "Binnenstad" (zie afbeelding 44). De gemeenteraad van Nieuwegein heeft het bestemmingsplan "Binnenstad" op 29 maart 2007 vastgesteld. Dit plan is deels conserverend van aard en maakt onderdeel uit van een actualiseringsslag. Het bestemmingsplan maakt daarnaast een grootschalige en ingrijpende vernieuwing van de binnenstad mogelijk.

In bestemmingsplan "Binnenstad" zijn kantoren mogelijk binnen de bestemmingen 'Kantoren' en 'Kantoren en Maatschappelijke Doeleinden'. In het bestemmingsplan is een maximum bedrijfsvloeroppervlak opgenomen voor de functies detailhandel, grootschalige detailhandel en kantoren. Voor kantoren is het maximum bedrijfsvloeroppervlak vastgelegd op 190.000 m<sup>2</sup> bvo. Er is in het plangebied in totaal 64.869 m<sup>2</sup> bvo aan kantoorruimte aanwezig (BAG uitdraai 2015). Dit betekent dat nog 125.131 m<sup>2</sup> bvo aan kantoorruimte te realiseren is (in bestaande bebouwing en op onbebouwde percelen).

Het inpassingsplan richt zich op het beperken van nieuwbouwmogelijkheden op onbebouwde gronden en niet op de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing.

Er zijn in het plangebied nog vier percelen waar nieuwbouw van kantoren op onbebouwde percelen mogelijk is. Drie van deze percelen hebben de bestemming 'Kantoren', met tevens mogelijkheden voor gebouwde parkeervoorzieningen, waterberging en nutsvoorzieningen. Deze percelen zijn in de huidige situatie ook in gebruik als parkeervoorziening (al dan niet gebouwd).

Een perceel heeft de bestemming 'Kantoren en Maatschappelijke doeleinden', met naast kantoren ook mogelijkheden voor maatschappelijke doeleinden en gebouwde parkeervoorzieningen en waterberging. Dit perceel is ingericht als plantsoen. In totaal kan op deze percelen ca. 61.870 m<sup>2</sup> bvo nieuwbouw aan zelfstandige kantoren plaatsvinden op basis van de regels uit het vigerende bestemmingsplan.

De gronden van het bestemmingsplan ten zuiden van de Zuidstedeweg (het St. Antoniusziekenhuis) blijven buiten het plangebied, aangezien het bestemmingsplan voor deze gronden geen realisatie van zelfstandige kantoren mogelijk maakt.



afbeelding 44: Verbeelding bestemmingsplan "Binnenstad"

#### 2.5.12.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

Nieuwegein Binnenstad is in het onderzoek getypeerd als 'Centrum' en is met de huidige omvang en bezetting van bestaande kantoorpanden van gemiddelde grootte. Er zijn circa 1.800 arbeidsplaatsen aanwezig, verspreid over 130 kantoorvestigingen. De economische kwaliteit van deze locatie is sinds 2012 toegenomen van 40% naar 55%, er is sprake van een sterke verbetering. Dit komt vooral doordat het aantal verhuizingen naar de binnenstad van Nieuwegein de laatste jaren groeit, met name vanuit omliggende kantoorlocaties zoals Merwestein. Nieuwegein Binnenstad, zijnde een centrumlocatie, heeft een marktaandeel van 35% binnen de gemeente Nieuwegein. De werkgelegenheid is sinds 2005 afgenomen, vooral in de sector onderwijs. Er is sprake van een toename in de sector gezondheidszorg.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Nieuwegein Binnenstad 21.000 m<sup>2</sup> bvo. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van 125.131 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling. Er zijn nog vier percelen in het plangebied, waar in totaal nog circa 61.870 m<sup>2</sup> bvo nieuwbouw aan zelfstandige kantoren mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan.

#### 2.5.12.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Nieuwegein: Binnenstad reduceren tot tenminste 21.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden waarop*



*nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Nieuwegein Binnenstad.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Nieuwegein Binnenstad' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren maximaal 21.000 m<sup>2</sup>. Deze aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan en is een aanvullende oppervlaktebeperking op de al geldende regeling uit het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het inpassingsplan legt geen aanvullende beperkingen op de bebouwde percelen. Hier blijven de regels uit het bestemmingsplan 'Binnenstad' gelden. Dit houdt in dat voor bestaande gebouwen een functiewijziging naar kantoren mogelijk blijft, mits hiermee de totale vierkante meters kantoorruimte in het plangebied van Binnenstad de 190.000 niet overschrijdt. Dit is inclusief eventuele nieuwbouw op de gronden binnen bestemmingsplan Binnenstad die in het inpassingsplan zijn opgenomen.

Zoals aangegeven, zijn binnen Nieuwegein Binnenstad vier onbebouwde percelen waar nog nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is. Het perceel met de bestemming 'Kantoren en Maatschappelijke doeleinden' is ingericht als plantsoen en na de planreductie blijft de gebruiksmogelijkheid voor maatschappelijke doeleinden aanwezig.

De percelen met de bestemming 'Kantoren' zijn ingericht als parkeerterrein of gebouwde parkeervoorziening. Door de planreductie kunnen beide percelen ten dele worden gebruikt voor kantoren. Het gaat om twee kleine percelen aan de Luifelstede (één van maximaal 4.335 m<sup>2</sup> bvo en één van maximaal 6.250 m<sup>2</sup> bvo) en een perceel met maximaal 47.681 m<sup>2</sup> bvo aan nieuwbouwmogelijkheden. Op dit laatste perceel is een omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor realisatie van een kantoor van 16.219 m<sup>2</sup> bvo. Met een maximale plancapaciteit van 21.000 m<sup>2</sup> blijven zodoende voor de andere percelen bouwmogelijkheden beschikbaar, weliswaar minder dan de maximale mogelijkheden. Er kan echter een situatie ontstaan dat voor een van de kleine percelen geen bouwmogelijkheden meer beschikbaar zijn voor kantoren (alleen voor gebouwde parkeervoorzieningen). Dit leidt echter niet tot een onaanvaardbare situatie, omdat in dat geval de huidige situatie onveranderd blijft. Deze twee kleine percelen zijn sinds vaststelling van het vigerende bestemmingsplan niet bebouwd en maken onderdeel uit van de aanwezige verkeersstructuur. Delen van de percelen fungeren tevens als plantsoen en parkeervoorziening van de aangrenzende bebouwing.

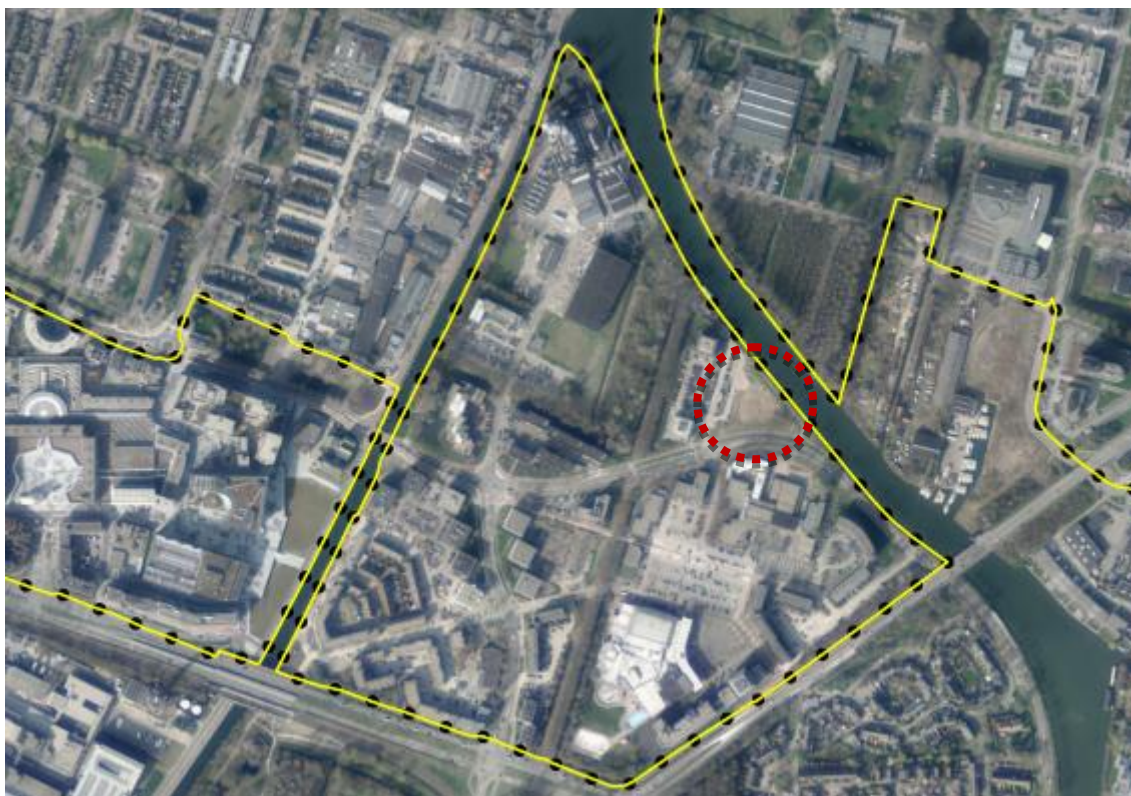
## 2.5.13 *Nieuwegein: Merwestein*

### 2.5.13.1 *Locatieomschrijving*

De locatie Nieuwegein Merwestein ligt ten oosten van het centrum van Nieuwegein. De locatie wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door het Merwedekanaal, aan de zuidzijde door de Plettenburgerbaan en de Zuidstedeweg. Aan de westzijde vormt de Doorslag de grens (afbeelding 45). In het gebied zijn woningen, kantoren en bedrijven gevestigd. Ook is het sportcomplex Merwestein hier gelegen.

Er is één onbebouwd perceel aan de Meentwal (kadastrale gemeente JPSOO, sectie D, nr. 2032(ged.)) waar nog een zelfstandig kantoor kan worden gerealiseerd.<sup>8</sup> Voor dit perceel is in 1999 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 7.546 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte. Tot op heden is het gebouw niet gerealiseerd.

<sup>8</sup> Bouwvergunning verleend op 23 juni 1999, zaaknummer 9901009



afbeelding 45: Locatie Nieuwegein Merwestein

### 2.5.13.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het onbebouwd perceel waar een zelfstandig kantoor kan komen geldt het bestemmingsplan 'Fokkesteeg-Merwestein' (vastgesteld 26 maart 2009). Voor het perceel geldt de bestemming 'Kantoor'.



afbeelding 46: Verbeelding Fokkesteeg-Merwestein





afbeelding 47: Detailkaart verbeelding Fokkesteeg-Merwestein

#### Bestemming Kantoor

De op de plankaart voor kantoren (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening met uitzondering van risicovolle inrichtingen;

Alsmede voor:

- Een parkeerkelder ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart;
- Ter plaatse van de nadere aanduiding is een `onderdoorgang` toegestaan;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- Gebouwen, uitgezonderd dienstwoningen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

#### 2.5.13.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

De locatie Nieuwegein Merwestein is getypeerd als een locatie 'Centrum/Stationsgebied'. De locatie scoort qua economische kwaliteit benedengemiddeld. Merwestein transformeert van een kantoorlocatie naar een meer gemengde locatie. De functie wonen krijgt meer de overhand. De kantorenvoorraad op de locatie is gedaald. De ruimtelijke kwaliteit op Nieuwegein Rijnhuizen scoort gemiddeld. De openbare ruimte is in orde en goed onderhouden. Merwestein grenst aan het centrum van Nieuwegein en kent enkele voorzieningen. De locatie is met de auto goed bereikbaar en met de tram redelijk goed.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Nieuwegein Merwestein. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 7.037 m<sup>2</sup> bvo. De raming is gebaseerd op een analyse van het vigerende bestemmingsplan, uitgaande van de maximale planologische invulling.



#### 2.5.13.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie is voornemens de plan-capaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Nieuwegein: Merwestein volledig reduceren.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Nieuwegein Merwestein' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op het enige onbebouwde perceel waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan. De verleende omgevingsvergunning voor Meentwal (kadastrale gemeente JPSOO, sectie D, nr. 2032(ged.)) van 7.546 m<sup>2</sup> bvo omvat meer vierkante meters kantoorroimte dan waar behoefte aan is. In het inpassingsplan is, in afwijking van de regel dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, rekening gehouden met de realisatie van de verleende omgevingsvergunning op het daarvoor aangeduide perceel.

#### 2.5.14 Nieuwegein: Rijnhuizen

##### 2.5.14.1 Locatieomschrijving

De locatie Nieuwegein Rijnhuizen ligt aan de noordoostzijde van Nieuwegein. De locatie wordt begrensd door het Merwedekanaal aan de westzijde, het Amsterdam-Rijnkanaal aan de noord- en oostzijde en het bedrijventerrein Plettenburg-Oost aan de zuidzijde (zie afbeelding 48).

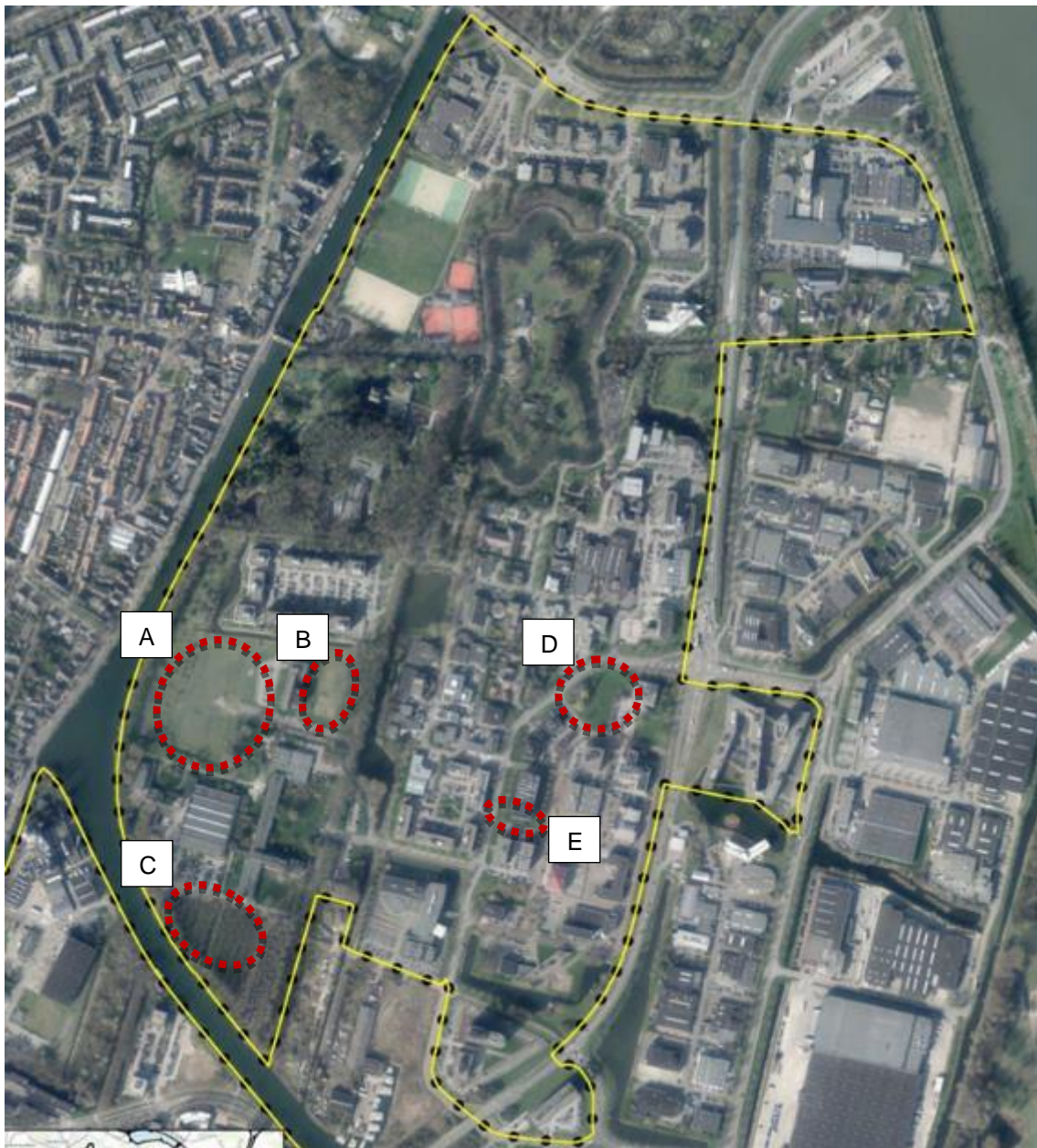
Het gebied wordt in noord-zuidrichting doorsneden door de Plettenburgerbaan. Centraal in het gebied is het Fort bij Jutphaas gelegen. Hier nabij zijn ook enkele tennisvelden gelegen.

Verder is een oud woonlint langs De Malapertweg in het gebied ingebed. En er zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

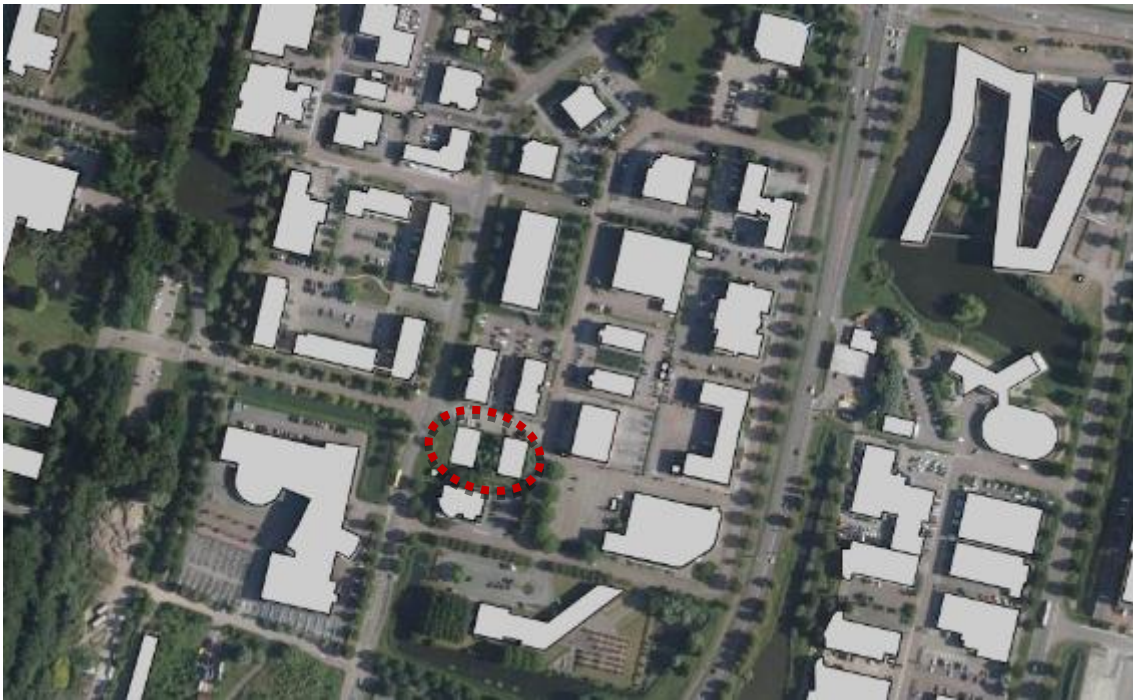
De locatie bestaat uit meerdere kleine kantorenterreinen. Elk met een eigen ruimtelijke structuur. In de zuidwestzijde bevindt zich aan de Kelvinbaan het terrein van SKF BV, met rondom de bebouwing veel open groen.

Op de locatie zijn nog enkele percelen waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is (zie afbeelding 48).

Op het perceel aan de Marconibaan 3 en op het perceel aan de Coltbaan 6 (locatie E op afbeelding 48) zijn beiden in 2014 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van kantoren (BWT 0707258, beiden samen 2.200 m<sup>2</sup> bvo). Deze zijn tot op heden niet gerealiseerd (zie afbeelding 49).



afbeelding 48: Locatie Nieuwegein Rijnhuizen (met rode stippellijn zijn de onbebouwde locaties aangeduid waar zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd)



afbeelding 49: Verleende nog niet gerealiseerde omgevingsvergunning voor twee kantorgebouwen (bron: bagviewer.kadaster.nl)

#### 2.5.14.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Plettenburg – De Wiers 2009 (vastgesteld op 17 februari 2010). De percelen waar nog nieuwbouw van zelfstandige kantoren kan plaatsvinden hebben de bestemming 'Kantoor', zonder een nadere functieaanduiding.

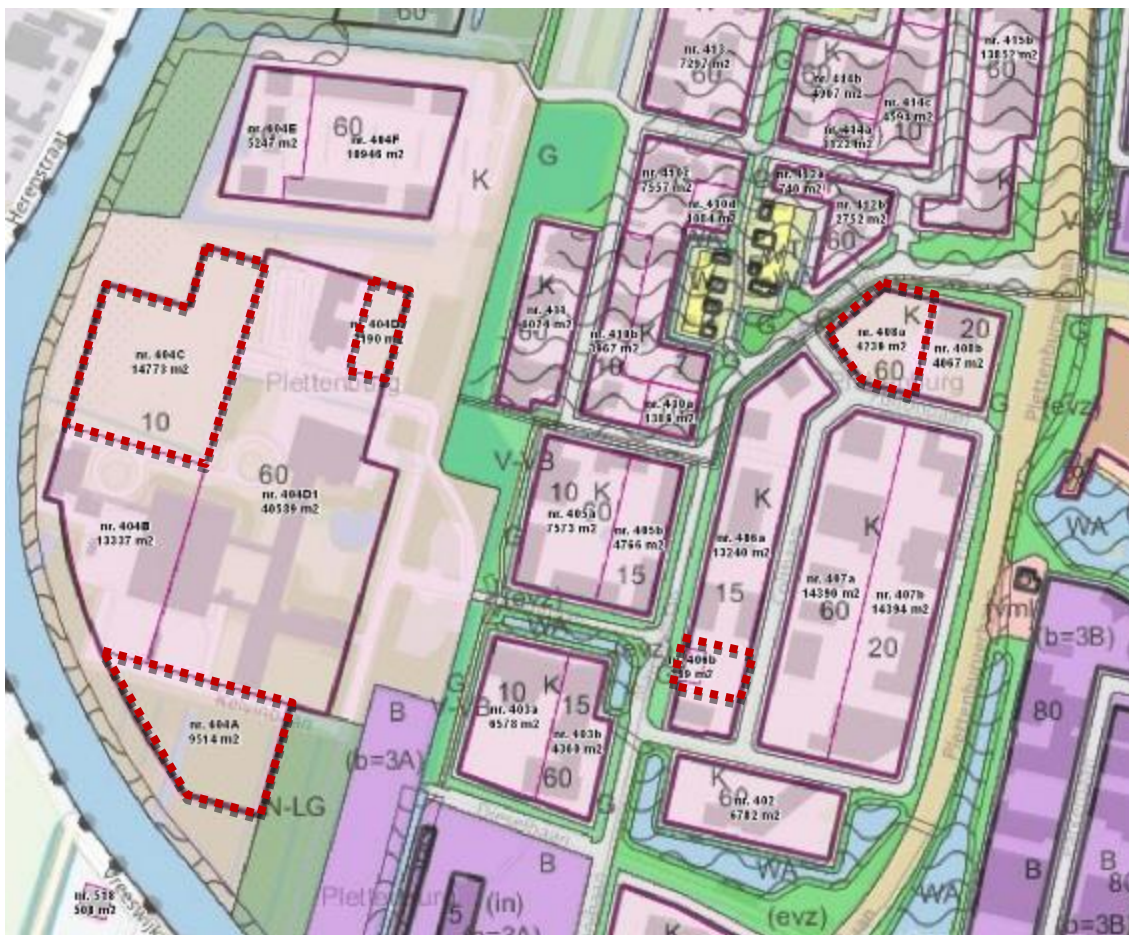
De met de bestemming 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Kantoren;
- b. Opleidingsinstituten, onderzoeksinstituten en laboratoria;  
*[c. + d. niet van toepassing ivm niet aanwezige aanduiding]*
- e. 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 m<sup>2</sup> mag bedragen en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied maximaal 5 mag bedragen;  
*[f. + g. niet van toepassing ivm niet aanwezige aanduiding]*
- h. Bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals verkeers- en verblijfsgebieden, water, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;  
Met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- i. Gebouwen;
- j. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. Bijbehorende voorzieningen zoals verkeers- en verblijfsgebieden, water, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.





afbeelding 50: Verbeelding bestemmingsplan 'Plettenburg – De Wiers 2009' (met rode stippelijijn zijn de onbebouwde locaties aangeduid waar zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd)

#### 2.5.14.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

De locatie Nieuwegein Rijnhuizen is getypeerd als een locatie 'Kantoor op bedrijventerrein'. De locatie scoort qua economische kwaliteit gemiddeld. Positief is dat de kantorenvorraad op de locatie is gedaald. De ruimtelijke kwaliteit op Nieuwegein Rijnhuizen scoort iets beter dan gemiddeld. Dit komt door het vele groen in de openbare ruimte. Ook zijn de kantoorpanden gemiddeld van een hoge kwaliteit. De locatie is met de auto goed bereikbaar, maar met het OV minder, namelijk alleen per bus.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Nieuwegein Rijnhuizen. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 55.391 m<sup>2</sup> bvo. De raming is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.14.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Nieuwegein: Rijnhuizen volledig reduceren.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Nieuwegein Rijnhuizen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De reductie heeft als gevolg dat op de verbeelding aangeduide percelen geen zelfstandige kantoren te realiseren zijn. De verleende omgevingsvergunningen voor Marconibaan 3 en Coltbaan 6 van gezamenlijk 2.200 m<sup>2</sup> bvo omvatten meer vierkante meters kantoorruimte dan waar

behoefte aan is. In het inpassingsplan is, in afwijking van de regel dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, rekening gehouden met de realisatie van de verleende omgevingsvergunningen op de daarvoor aangeduide percelen.

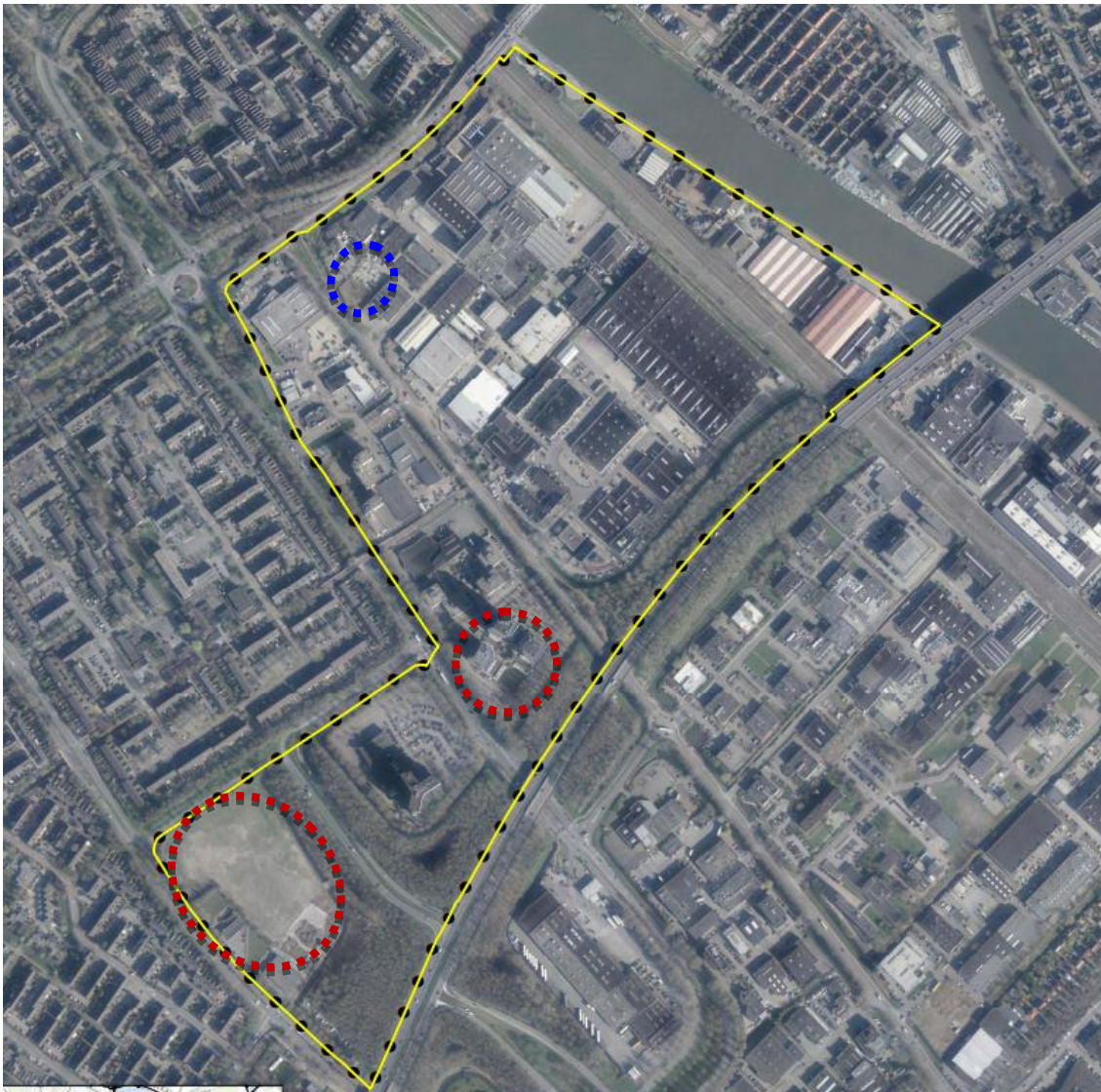
Op de overige percelen A t/m D kan het huidig gebruik worden gecontinueerd. Ook biedt de geldende bestemming ruimte aan opleidingsinstituten, onderzoeksinstituten, laboratoria en horeca. Deze functies worden met dit inpassingsplan niet onmogelijk gemaakt. Voor de onbebouwde terreinen op het perceel van SKF aan de Kelvinbaan dient voorts te worden opgemerkt dat deze terreinen onderdeel uitmaken van een groter complex dat is bebouwd. Zodoende hebben deze terreinen een groene inrichting of een inrichting voor parkeren of verkeer- en verblijfsruimte ten dienste van de bestaande panden.

#### **2.5.15**      *Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant*

Het bedrijven- en kantorenpark Planetenbaan & Het Kwadrant ligt in het zuiden van Maarssenbroek tegen de N230 Ring Utrecht (zie afbeelding 51). De locatie wordt aan de noordoostzijde begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal, aan de noordwestzijde door de Verbindingsweg en de wijk Bloemstede en aan de zuidzijde door de wijk Boomstede. Planetenbaan & Kwadrant is een kantoorlocatie die wordt gekenmerkt door een forse leegstand. De locatie kent verschillende grote kantoorpanden met een omvang van 5.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> vvo.

Voor het perceel Maarsenbroeksedijk 6a is in maart 2015 een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend voor een bedrijfshal (zie blauwe stippellijn in afbeelding 52). Het gebouw is gerealiseerd. Dit perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Kantoren'.





afbeelding 51: Locatie Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant (met rode stippellijn zijn de gebieden aangeduid waar zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd, met blauw is de locatie aangeduid waar een omgevingsvergunning is verleend voor een bedrijfshal)

#### 2.5.15.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van kantoorlocatie Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant geldt het bestemmingsplan 'Maarssebroek Werkgebied' (vastgesteld februari 2006, zie afbeelding 52). In het bestemmingsplan zijn kantoren mogelijk binnen de bestemmingen 'Kantoren' en 'Kantoren en Bedrijven'. De bestemming 'Kantoren' geldt op de in het plangebied aanwezige kantoorgebouwen. Er is nog plancapaciteit van 8.196 m<sup>2</sup> bvo toe te voegen kantoorruimte binnen deze bestemming op het perceel aan de N230 net ten noorden van de Ruimteweg (ter plaatse van de waterpartij bij de drie kantoorstorens).

Ter plaatse van Het Kwadrant is de bestemming 'Kantoren en Bedrijven' opgenomen voor het braakliggende perceel ingeklemd tussen de Floraweg, Amsterdamseslag en N230. In de bestemming is een maximum opgenomen voor de functie kantoren van 25.000 m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast zijn ook bedrijven toegestaan die vallen onder de milieucategorieën 1 en 2.





afbeelding 52: Verbeelding bestemmingsplan “Maarssebroek Werkgebied” (met gele stippellijn zijn de onbebouwde locaties aangeduid waar zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd)

#### 2.5.15.2 Kantorenmarktonderzoek 2015

Stichtse Vecht Planetenbaan en Het Kwadrant is getypeerd als een mix van een snelweglocatie en bedrijventerreinlocatie. De locatie is met een bestaande voorraad van bijna 65.000 m<sup>2</sup> van gemiddelde omvang. Met name handel en reparatie, ICT en zakelijke dienstverlening zijn vertegenwoordigd. Er is op het terrein sprake van forse leegstand aan kantoorruimte.

De economische waarde is benedengemiddeld ten opzichte van de andere onderzochte locaties in de provincie. Op bereikbaarheid scoort Planetenbaan dan weer bovengemiddeld. Momenteel liggen er plannen om door middel van transformatie naar onder meer (studenten)huisvesting de leegstand te lijf te gaan.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er tot en met 2027 geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte op de locatie Stichtse Vecht Plane-

tenbaan / Het Kwadrant. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 33.196 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.15.3 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Stichtse Vecht: Planetenbaan en Het Kwadrant volledig reduceren.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

Voor het perceel met de bestemming 'Kantoren' betekent dit dat hier geen nieuwbouw van zelfstandige kantoren kan plaatsvinden. Dit perceel betreft echter een deel van een bouwvlak dat vrijwel volledig is ingevuld met drie kantoortorens op een verhoogd maaiveld met eronder een parkeergarage. De berekende resterende capaciteit komt voort uit het feit dat het bestemmingsplan een ruim bouwvlak bevat met een bouwhoogte van 44 meter. Er is zodoende geen sprake van een solitair perceel, maar een deel van een groter perceel dat al is bebouwd. Ook is dit deel van het bouwvlak al sinds de ontwikkeling van het gebied ingericht als waterpartij behorende bij de drie torens. Als hier geen kantoorbebouwing komt, heeft dat ruimtelijk gezien geen nadelige gevolgen.

Voor het perceel met de bestemming 'Kantoren + Bedrijven' betekent de planreductie dat op dit perceel geen nieuwbouw van kantoren mogelijk is, maar blijft de mogelijkheid voor bedrijfsgebouwen overeind.

#### 2.5.16 Utrecht: Leidsche Rijn Centrum en omgeving

##### 2.5.16.1 Locatieomschrijving

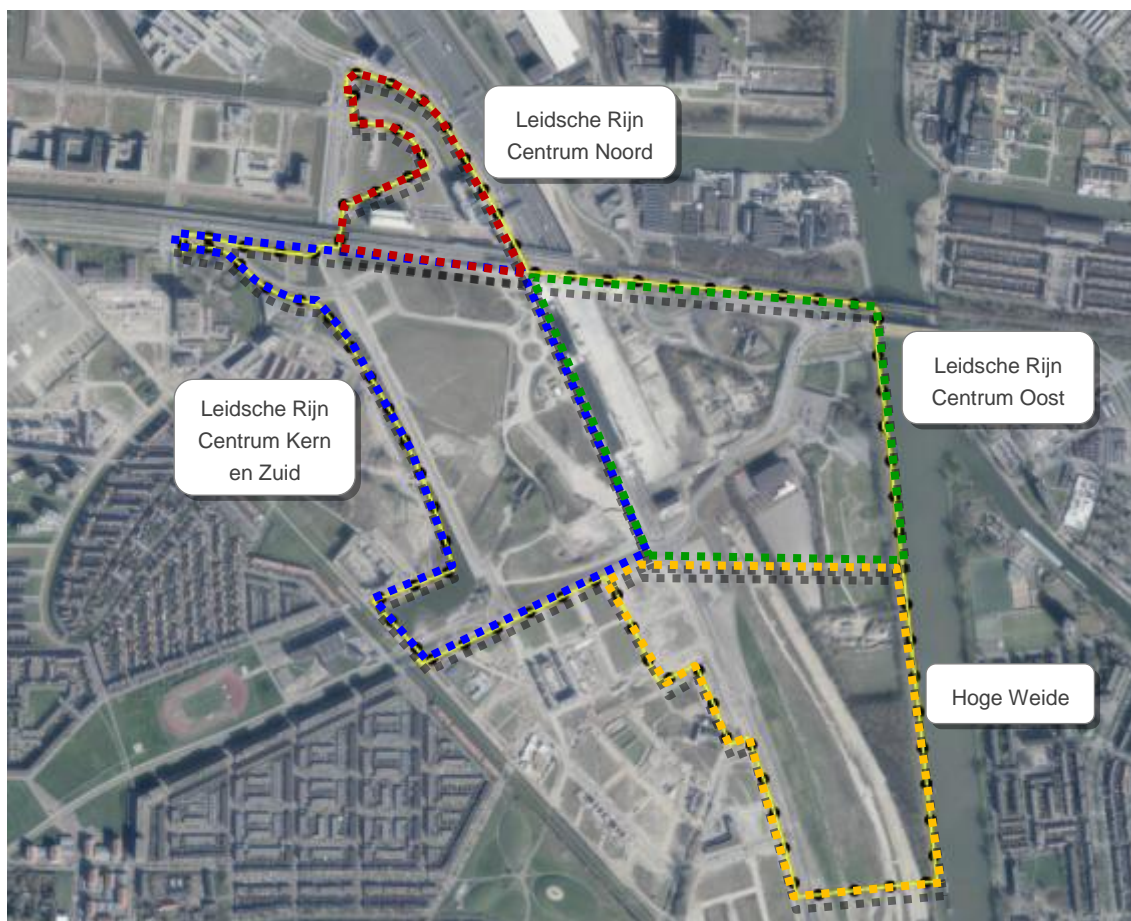
De locatie Utrecht Leidsche Rijn Centrum en omgeving ligt aan de oostzijde van Leidsche Rijn, langs de A2 en de verhoogde spoorlijn Utrecht – Den Haag en Rotterdam. De rijksweg A2 is ter hoogte van de locatie overkluisd. De locatie Leidsche Rijn Centrum en omgeving is in ontwikkeling. In het noordelijke deel is een kantoorgebouw gerealiseerd langs de A2. En er is een parkeergarage gebouwd. De rest van het terrein ten noorden van het spoor is nog niet bebouwd.

Op het deel ten zuiden van het spoor, te weten Leidsche Rijn Centrum Kern, is de bouw gestart van een winkelcentrum met wonen en diverse voorzieningen. Hier zijn ook kantoorfuncties in opgenomen van in totaal 13.985 m<sup>2</sup> bvo.

Het gebied ten oosten van de A2 tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal omvat het gebied Leidsche Rijn Centrum Oost. Hier is tegen de overkluisde A2 een bioscoop gebouwd.

Er zijn twee oude boerderijen in het gebied. Andere functies zijn onder andere een horecagelegenheid en bebouwing ten dienste van het controlecentrum voor de A2 tunnel.





afbeelding 53: Locatie Utrecht Leidsche Rijn Centrum en omgeving (de deelgebieden zijn globaal aangegeven)

### 2.5.16.2 Stedenbouwkundig plan

De planontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum is gestart in 2003. In 2004 is de 'Visie Leidsche Rijn Centrum, Het Levende Centrum' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en in 2006 is het 'Masterplan Leidsche Rijn Centrum' vastgesteld door de gemeenteraad. In het Masterplan (het Stedenbouwkundig Programma van Eisen) zijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor geheel Leidsche Rijn Centrum uitgewerkt. In totaal is ruim 800.000 m<sup>2</sup> programma voorzien in Leidsche Rijn Centrum. De randvoorwaarden zijn nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan per deelgebied (Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Noord, Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Zuid. Ook voor Leidsche Rijn Centrum Oost is een stedenbouwkundig plan vastgesteld.

De stedenbouwkundige plannen zijn, op die voor Oost na, allen uitgewerkt in een vastgesteld bestemmingsplan.

### 2.5.16.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Leidsche Rijn Centrum Noord
- Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid
- Hoge Weide Ontwikkeling
- Leidsche Rijn Utrecht 1999

#### *Leidsche Rijn Centrum Noord*

In dit bestemmingsplan is de realisatie van het noordelijk deel van Leidsche Rijn Centrum beoogd (onherroepelijk 24 september 2014). De onbebouwde percelen hebben de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan tot een maximum bvo:



Functie	Maximum bvo (m <sup>2</sup> )
Detailhandel	400
Horeca	750
Leisure	1.000
Hotel en congrescentrum	15.000
Dienstverlening	500
Kantoren	86.000
Wonen	24.000



afbeelding 54: Verbeelding Leidsche Rijn Centrum Noord (met rood zijn de onbebouwde percelen aangegeven)

#### Leidsche Rijn Centrum Noord, 1<sup>e</sup> wijziging

De gemeente Utrecht heeft het wijzigingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord, 1<sup>e</sup> wijziging' op 5 augustus ter inzage gelegd. Het plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' uit 2014. Dit bestemmingsplan voorziet voor het plangebied in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer en verblijf' met daarop een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Gemengd'. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt in dit plan gebruik gemaakt. De mogelijkheden aan kantoren uit het moederplan blijft gelden.



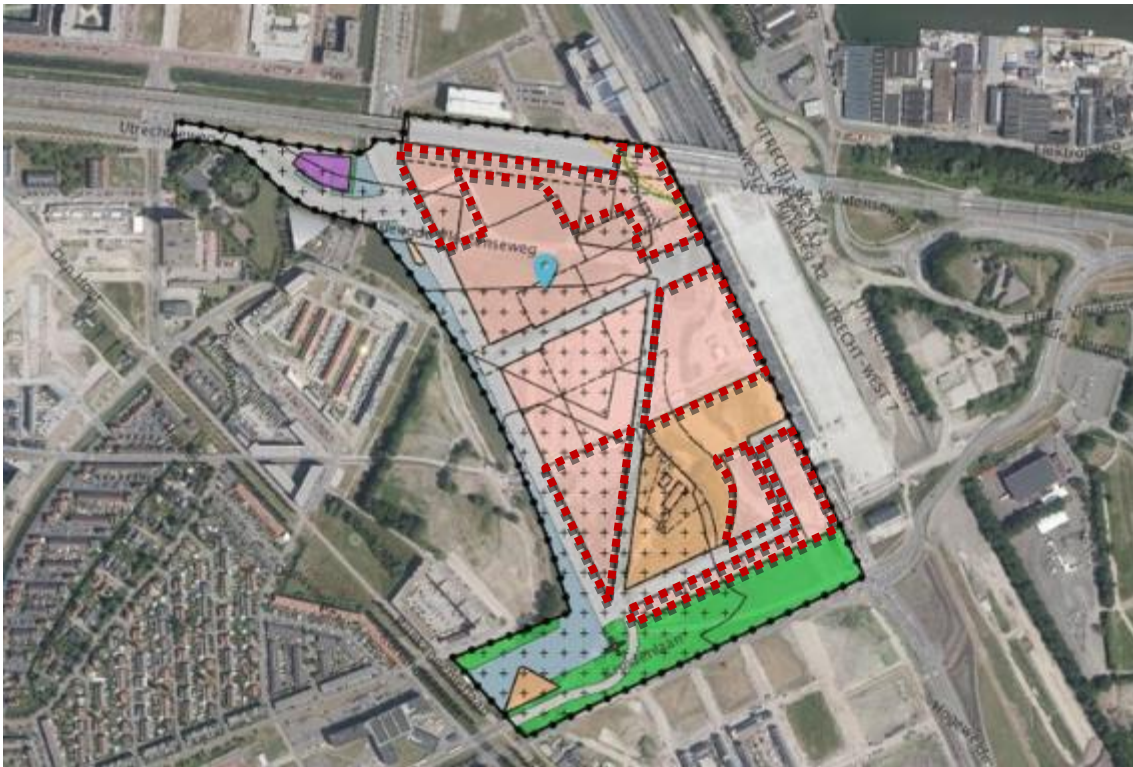
Afbeelding 55: Verbeelding Leidsche Rijn Centrum Noord, 1<sup>e</sup> wijziging

#### Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid

Dit bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling van het nieuwe winkel- en voorzieningencentrum voor Leidsche Rijn (onherroepelijk 20 maart 2013). De gronden hebben de bestemming 'Centrum' gekregen.

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan tot een maximum bvo van:

Functie	Maximum bvo (m <sup>2</sup> )
Detailhandel	38.000
Horeca	9.000
Kantoren	50.500
Dienstverlening	7.000
Maatschappelijke voorzieningen	30.000
Cultuur, ontspanning	3.000
Leisure	6.000
Wonen	222.000
Totaal	365.500



afbeelding 56: Verbeelding Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (met rood zijn de onbebouwde percelen aangegeven waar zelfstandige kantoren mogelijk zijn)

#### *Hoge Weide Ontwikkeling, 2<sup>o</sup> herziening*

Het doel van deze bestemmingsplannen is om in Hoge Weide een woongebied te realiseren. Het plan bevat daarnaast een programma bestaande uit kantoren, maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen. De meest actuele versie van het bestemmingsplan is de 2<sup>o</sup> herziening (onherroepelijk 28 december 2013).

Op de percelen waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is gelden de bestemming 'Gemengd-3' en de bestemming 'Kantoor' (zie afbeelding 57). De totale bvo aan kantoor binnen de bestemming Gemengd-2, Gemengd-3 en Kantoor mag niet meer bedragen dan 18.000 bvo m<sup>2</sup>.

#### Gemengd-3

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf of bed en breakfast;
- b. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van begeleid wonen;
- c. kantoor;
- d. horeca in de categorie B, C en D van de Lijst van Horeca-activiteiten;
- e. dienstverlening;
- f. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- g. additionele horeca bij de functies genoemd onder b, c, e en f;
- h. verkeersdoeleinden, waaronder (on)gebouwde parkeervoorzieningen;
- i. de bij de bestemming behorende verkeers-, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen;
- j. kunstobjecten.

#### Kantoor

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. additionele horeca;



- c. speelvoorzieningen;
- d. (on)gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen;
- f. kunstobjecten.



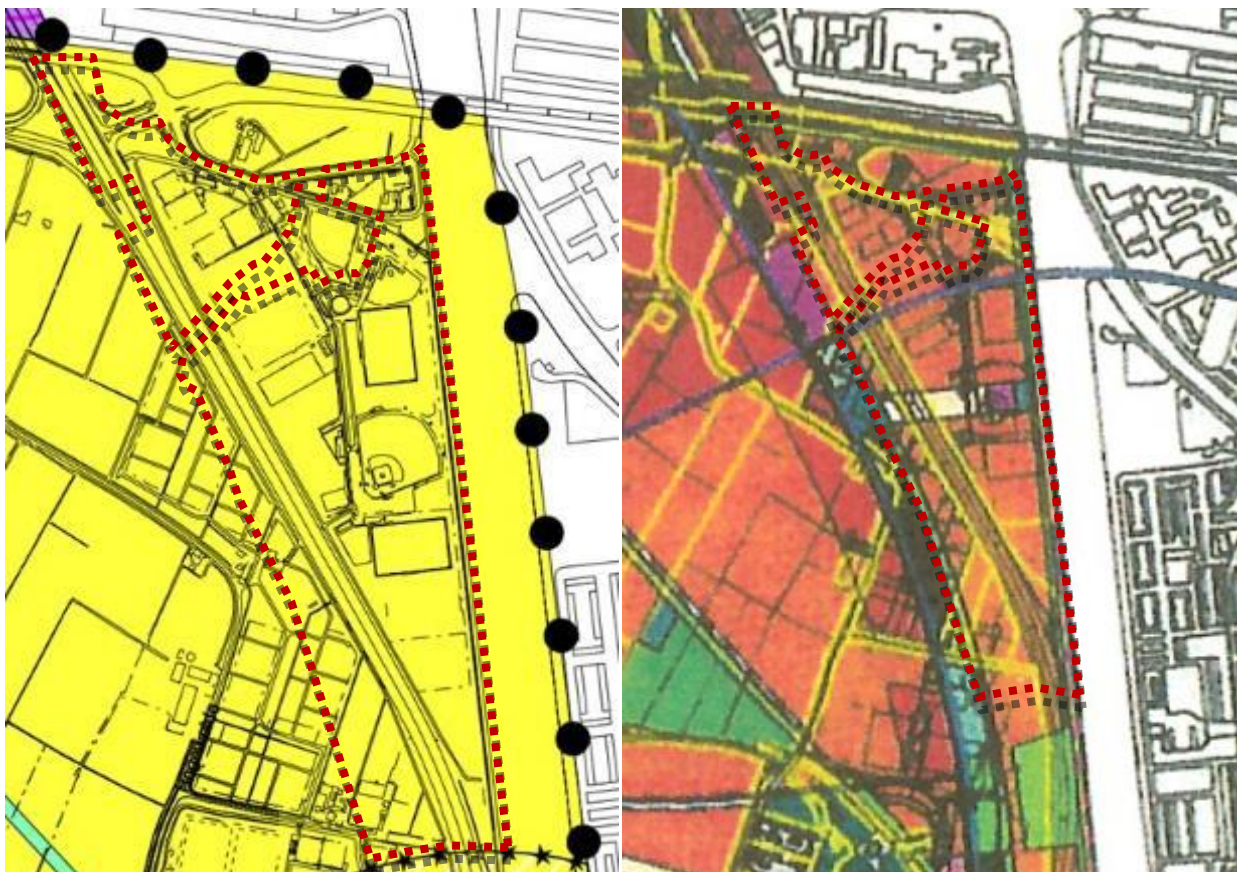
afbeelding 57: Verbeelding Hoge Weide Ontwikkeling (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

#### Leidsche Rijn Utrecht 1999

Hier dient het oostelijke deel te komen van het centrum van Leidsche Rijn te komen. Er is nog geen uitgewerkt bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld. Zodoende geldt hier nog het globale ontwikkelplan voor Leidsche Rijn, te weten 'Leidsche Rijn Utrecht 1999'. Er is al wel een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor Leidsche Rijn Centrum Oost. Hierin is geen kantoorruimte opgenomen in het programma.

Het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' heeft de bestemming GD: 'Gemengde doeleinden uit te werken' neergelegd op het gebied (zie afbeelding 58). Hier gelden de volgende regels:

- Er mag alleen worden gebouwd met een onherroepelijk uitwerkingsplan
- In artikel 5 Algemene beschrijving in hoofdlijnen is in onderdeel C. de criteria gegeven voor de uitwerking van het gebied Gemengde Doeleinden.
- In ad. C.2 onder a. is aangegeven dat in de voorzieningencentra en langs de A2 en het spoor zal een deel van het kantorenprogramma worden gerealiseerd (zie functiekaart). De functiekaart is onderdeel van de regels en is in afbeelding 58 getoond.
- Voor het gebied LR Centrum Oost is geen functie kantoren opgenomen.
- in ad C.2. onder b is aangegeven dat ten behoeve van versterking van functiemenging kleinschalige kantoor-tjes in het woongebied kunnen worden ingepast.



afbeelding 58: links Verbeelding Leidsche Rijn Utrecht 1999, rechts bijbehorende functiekaart (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

#### 2.5.16.4 Kantorenmarktonderzoek 2015

De locatie Utrecht Leidsche Rijn Centrum is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als 'snelweglocatie' en 'OV-knooppuntlocatie'. Er is ter plaatse één kantoorgebouw gevestigd. Het kantorenmarktonderzoek bevat zodoende geen uitgewerkte Economische Effectrapportage.

De locatie Utrecht: Leidsche Rijn – Centrum en omgeving bestaat uit de deelgebieden Noord, Kern en Zuid, Hogeweide, Oost. Het deelgebied Oost was niet opgenomen in de ontwerp-TSK, omdat op dat moment geen plancapaciteit bij de provincie bekend was. Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Leidsche Rijn Centrum en omgeving 207.000 m<sup>2</sup> bvo. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van 511.762 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.16.5 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Utrecht Leidsche Rijn – Centrum en omgeving reduceren tot tenminste 207.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden waarop nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Utrecht: Leidsche Rijn – Centrum en omgeving.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Utrecht Leidsche Rijn Centrum' en omgeving opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren maximaal 193.015 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

Zoals aangegeven is er een omgevingsvergunning verleend voor Leidsche Rijn Centrum Kern waarin ook kantoorfuncties zijn opgenomen. Er is gestart met de bouw, wat inhoudt dat de hier

vergunde 13.985 m<sup>2</sup> bvo kantoor in mindering worden gebracht op de in de TSK opgenomen 207.000 m<sup>2</sup>. De gronden worden buiten het inpassingsplan gelaten. Zodoende staat het inpassingsplan nog 193.015 m<sup>2</sup> bvo aan zelfstandige kantoren toe.

De bestemmingen waar kantoren in mogelijk zijn, laten ook andere functies toe. Zo bieden de bestemmingsplannen voor 'Leidsche Rijn Centrum Noord' en 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' ruimte aan een gemengd programma. Op de locatie 'Noord' is de kantoorfunctie wel het meest substantieel van het toegestane programma.

Ook dient in ogenschouw te worden genomen, dat de gemeente Utrecht niet voornemens is om in Leidsche Rijn Centrum Oost zelfstandige kantoren te ontwikkelen. Dit is reeds opgenomen in het stedenbouwkundig plan, maar nog niet in een vastgesteld bestemmingsplan. De geraamde maximale plancapaciteit is in dit deel berekend op 382.000 m<sup>2</sup>. Wanneer in dit deel van Leidsche Rijn Centrum niet of nauwelijks kantoren komen, is de behoefte van 193.015 m<sup>2</sup> beschikbaar voor Noord, Kern en Zuid en Hoge Weide. Dit overstijgt de geraamde maximale plancapaciteit van 129.762 m<sup>2</sup> bvo voor deze gebieden.

## 2.5.17 *Utrecht: Leidsche Rijn Papendorp*

### 2.5.17.1 *Locatieomschrijving*

De locatie Utrecht Papendorp ligt ingeklemd tussen de A2 en A12 en het Amsterdam-Rijnkanaal en ligt ten westen van Kanaleneiland (zie afbeelding 59). Utrecht Papendorp is ontwikkeld als een grootschalig kantorenpark met panden van hoogwaardige kwaliteit. Op de locatie zijn verschillende functies, maar de nadruk ligt op de middelgrote en grote kantoorgebruikers.

Een groot deel van het terrein is nog niet bebouwd. De percelen waar nog zelfstandige kantoren mogelijk zijn, zijn in afbeelding 59 weergegeven. Er is een omgevingsvergunning verleend voor een zelfstandig kantoor welke nog niet is gerealiseerd (zie afbeelding 60). Het gaat om het perceel Ortheliuslaan 1010 van 13.678 m<sup>2</sup> bvo kantoor (bouwvergunning verleend 28 september 2012, kenmerk besluit omgevingsvergunning: HZ\_WABO-12-11426)).





afbeelding 59: Locatie Utrecht Leidsche Rijn Papendorp (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)



afbeelding 60: Verleende omgevingsvergunning voor zelfstandig kantoor dat nog niet is gerealiseerd (bron: bagviewer.kadaster.nl)

### 2.5.17.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie Utrecht Papendorp geldt het bestemmingsplan Papendorp (vastgesteld op 3 juli 2012). Voor de onbebouwde percelen waar zelfstandige kantoren op mogelijk zijn, gelden de bestemming 'Kantoor' of 'Gemengd-1' (zie afbeelding 61).

#### *Bestemming 'Gemengd-1'*

Er is één onbebouwd perceel met de bestemming 'Gemengd-1'. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. een hotel van maximaal 200 kamers;
- c. detailhandel;
- d. horeca, behorende tot categorie B t/m D van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- e. dienstverlening;
- f. de bij de bestemming behorende verkeers-, en groenvoorzieningen, (ondergrondse of halfverdiept gelegen) gebouwde parkeervoorzieningen, terrassen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

#### *Bestemming 'Kantoor'*

Er zijn zeven percelen met de bestemming 'Kantoor'. Op een van deze percelen ligt tevens de functieaanduiding 'gemengd'. De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, met bijbehorende congresfaciliteiten, congresruimte en opleidingsruimte, en additionele horeca;
- b. (kleinschalige) dienstverlening, zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup>, sportvoorzieningen, horeca behorende tot de categorie B t/m D van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten en hotels;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd':
  1. detailhandel;
  2. dienstverlening;
  3. horeca behorend tot de categorie B t/m D van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- d. de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

De functieaanduiding 'gemengd' ligt op het perceel hoek Mercatorlaan-Taatsenplein.





afbeelding 61: Verbeelding bestemmingsplan Papendorp (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

#### Stedenbouwkundige plannen

Voor Papendorp zijn verschillende beleidsdocumenten opgesteld: in december 1999 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Papendorp, het Stedenbouwkundig Plan (SP) Papendorp-Zuid (januari 1999) en het Stedenbouwkundig Plan Papendorp-Noord (april 2001). De twee SP's zijn gewijzigd in 2010.

De uitgangspunten van het SPvE vormen de basis voor het vigerende bestemmingsplan. Deze richten zich onder meer op de functies, de verkeersafwikkeling, de wenselijke stedenbouwkundige structuur en de historische context.

Het programma voor Papendorp bestaat uit circa 340.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte en circa 25 hectare bedrijventerrein. Van de kantoorruimte is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan (juli 2012) circa 245.000 m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd en van de bedrijventerreinen circa 18 hectare. Het totale programma voor Papendorp is echter niet in het bestemmingsplan vertaald in de regels.

#### 2.5.17.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

De locatie Utrecht Papendorp is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als 'snelweglocatie'. De locatie is een van de grotere kantoorlocaties in de provincie Utrecht en bezit een hoge ruimtelijke kwaliteit. De openbare ruimte is verzorgd en bevat veel groen. De gebouwen zijn van hoge kwaliteit en modern en goed onderhouden. Ook zijn ondersteunende functies zoals een restaurant en supermarkt op het terrein aanwezig. De bereikbaarheid voor automobilisten is goed. Met OV is de locatie moeilijker bereikbaar.

Het structurele aanbod is in vergelijking met andere kantoorlocaties in de provincie Utrecht hoger (circa 50% ten opzichte van 19% in de provincie).

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de huidige voorraad toe te voegen kantoorruimte er tot en met 2027 op de locatie Utrecht Leidsche Rijn Papendorp 138.000 m<sup>2</sup> bvo. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van



367.159 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van het vigerend bestemmingsplan, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.17.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Utrecht Leidsche Rijn Papendorp reduceren tot tenminste 138.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden waarop nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Utrecht Leidsche Rijn Papendorp.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Utrecht Leidsche Rijn Papendorp' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de nieuwbouw van kantoren niet meer dan 138.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

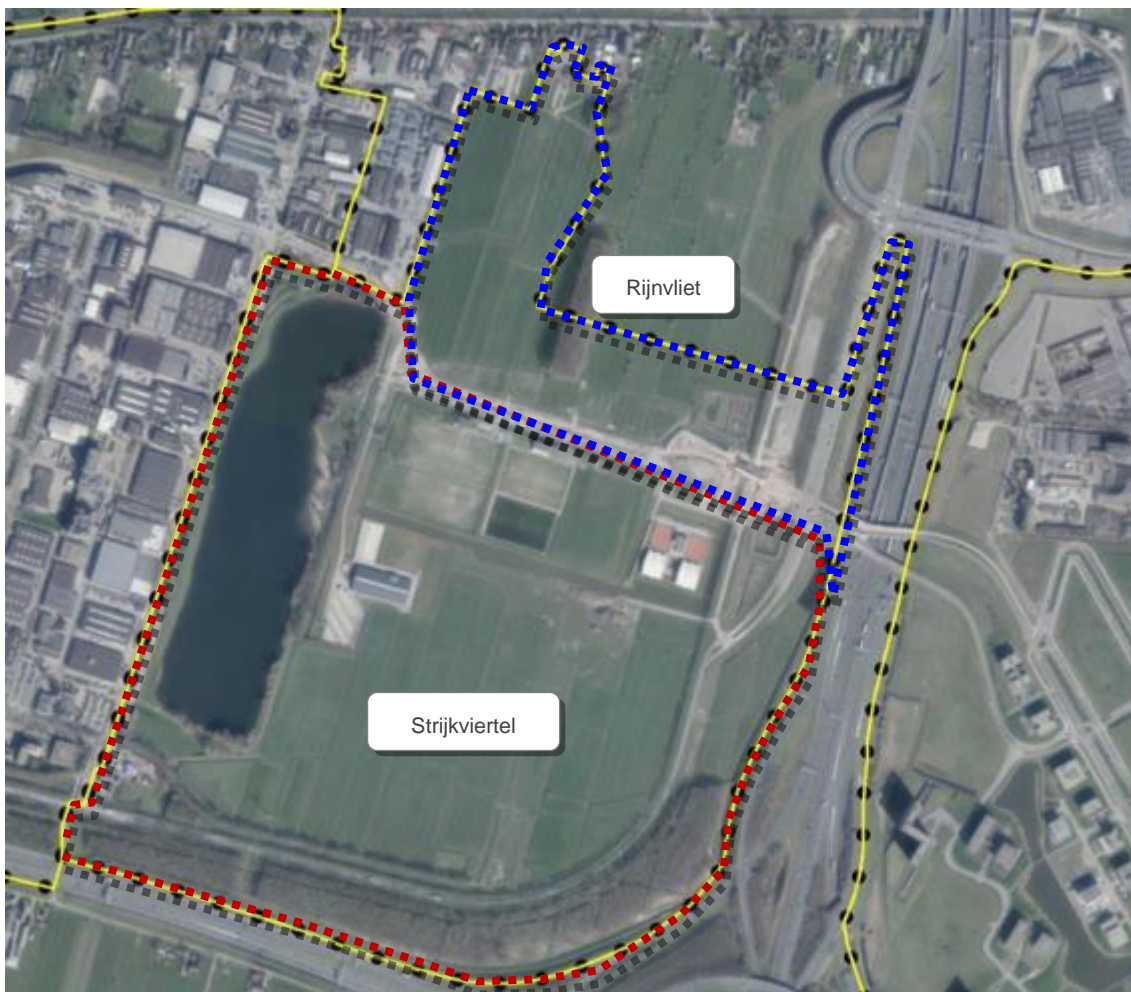
De verleende omgevingsvergunning voor Ortheliuslaan 1010 van 13.678 m<sup>2</sup> bvo kantoor is inbegrepen in de in het inpassingsplan opgenomen maximale mogelijkheid van 138.000 m<sup>2</sup> bvo. Bij vergunningverlening dient hier rekening mee gehouden te worden.

De bestemming 'Gemengd-1' waar kantoren in mogelijk is, laat ook andere functies toe. In de bestemming 'Kantoor' is de kantoorfunctie wel de hoofdfunctie maar zijn ook andere functies mogelijk. Uit de toelichting van het geldende bestemmingsplan is bovendien te lezen dat het de bedoeling van de gemeente Utrecht is om op Papendorp in totaal 340.000 m<sup>2</sup> (zelfstandige en niet-zelfstandige) kantoorruimte te realiseren. In juli 2012 resteerde hiervan 95.000 m<sup>2</sup> bvo. Het beperken van de bouwmogelijkheden voor kantoren op de onbebouwde percelen tot waar behoefte aan is, staat zodoende het beoogde ontwikkelprogramma op Papendorp niet in de weg.

#### 2.5.18 Utrecht: Strijkviertel / Rijnvliet

##### 2.5.18.1 Locatieomschrijving

De locatie Utrecht Strijkviertel is een open gebied gelegen tussen het bedrijventerrein Rijnhuizen in het westen, de A12 in het zuiden, de A2 in het oosten en de lintbebouwing langs de Leidsche Rijn in het noorden (zie afbeelding 62). De locatie is hoofdzakelijk een open deels nog agrarisch gebied. Ook is aan de westzijde een recreatieplas aanwezig. Recent zijn er enkele sportfuncties ontwikkeld. Ook is het gebied doorsneden door een busbaan naar Papendorp. Er zijn geen zelfstandige kantoren in het gebied. Ook zijn er geen omgevingsvergunningen verleend voor zelfstandige kantoren die nog niet zijn gerealiseerd.



afbeelding 62: Locatie Utrecht Strijkviertel / Rijnvliet

#### 2.5.18.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie Utrecht Strijkviertel gelden de bestemmingsplannen 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' en 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.'. Hieronder zijn de plannen beschreven. Voor het noordelijke deel is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, het bestemmingsplan Rijnvliet.

##### *'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.'*

Dit bestemmingsplan (onherroepelijk 12 september 2014) heeft voor de locatie een flexibele planopzet met een de bestemming 'Gemengd - 1 (uit te werken)' (zie afbeelding 63).

De voor Gemengd - 1 (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot ten hoogste categorie 4.1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. sport en recreatie, volkstuinen daaronder begrepen;
- f. detailhandel in volumineuze goederen;
- g. horeca tot en met categorie A1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- h. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- i. dienstverlening;
- j. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, alsmede waterrecreatie, tracé's voor openbaar vervoer, nutsvoorzieningen, leidingen, water, tuinen, erven en terreinen.



afbeelding 63: Verbeelding bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)

#### *Leidsche Rijn Utrecht 1999*

Voor het noordelijke deel van de locatie Strijkviertel is het bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999 van toepassing. Het gaat om de percelen 2005 en 2006 op de onderstaande afbeelding. In het bestemmingsplan zijn kantoormogelijkheden opgenomen.

Voor de locatie Utrecht Strijkviertel geldende de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Gemengde doeleinden uit te werken' (zie afbeelding 64). Hier gelden de volgende regels:

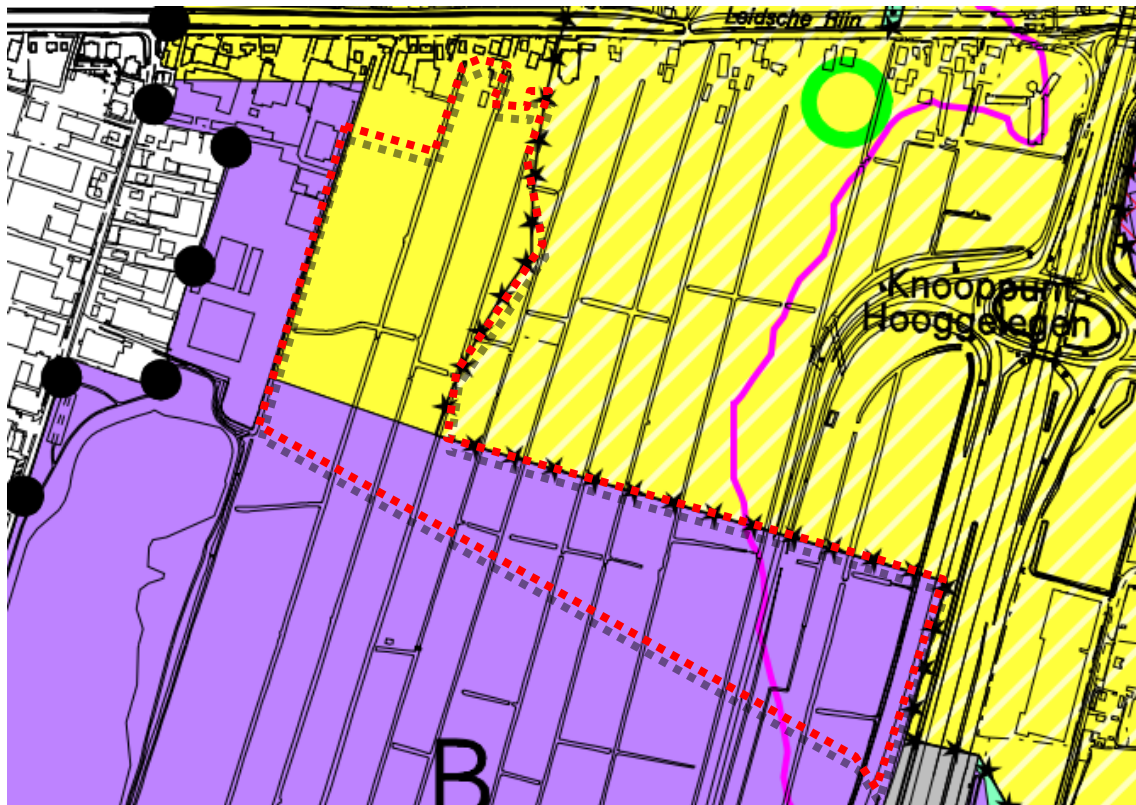
#### *Bedrijfsdoeleinden uit te werken*

In artikel 5 algemene beschrijving in hoofdlijnen is in onderdeel D. de criteria gegeven voor de uitwerking van het gebied Bedrijfsdoeleinden. In ad. D.2 onder d. is aangegeven dat in Strijkviertel met name landelijke en regionale distributiebedrijven, kennisintensieve lichte industrie, installatiebedrijven en serviceondernemingen komen. Er is nog geen uitgewerkt bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld.

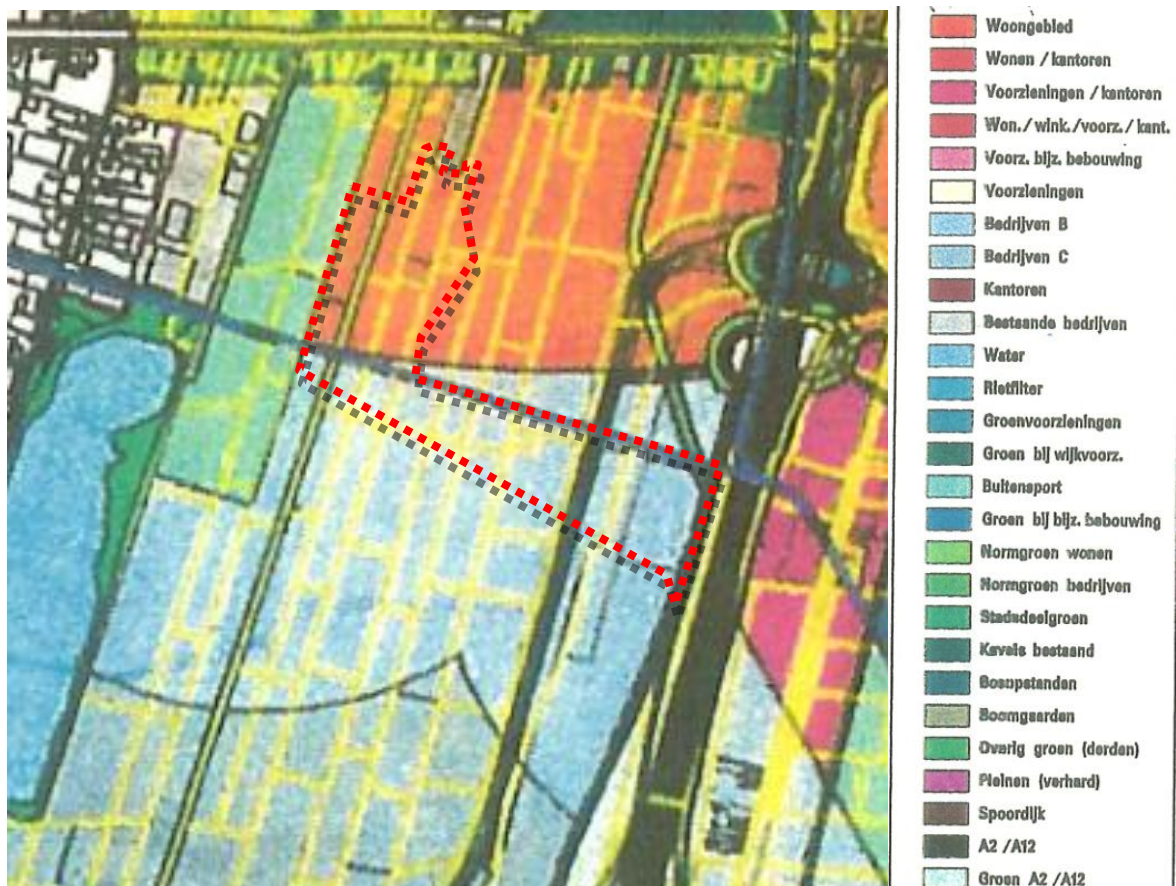
#### *Gemende doeleinden uit te werken*

- Er mag alleen worden gebouwd met een onherroepelijk uitwerkingsplan
- In artikel 5 Algemene beschrijving in hoofdlijnen is in onderdeel C. de criteria gegeven voor de uitwerking van het gebied Gemengde Doeleinden.
- De functiekaart is onderdeel van de regels en is in afbeelding 64 getoond.
- Voor het gebied is geen functie kantoren opgenomen, maar de functie woongebied.
- in ad C.2. onder b is aangegeven dat ten behoeve van versterking van functiemenging kleinschalige kantoortjes in het woongebied kunnen worden ingepast.





afbeelding 64: Verbeelding Leidsche Rijn Utrecht 1999 (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)



afbeelding 65: Functiekaart Leidsche Rijn Utrecht 1999 (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)



### Ontwerpbestemmingsplan Rijnvliet

Voor het noordelijke deel van de locatie Strijkviertel is door de gemeente Utrecht een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. In maart 2016 is het ontwerpbestemmingsplan Rijnvliet ter inzage gegaan. Dit bestemmingsplan is gericht op de ontwikkeling van woningbouw. Daarnaast is er ruimte voor voorzieningen, zoals maatschappelijke functies (waar onder een school) en bedrijven. Zelfstandige kantoren zijn niet mogelijk in het nieuwe plan.



afbeelding 66: links Verbeelding Rijnvliet, rechts bijbehorende functiekaart (met rode stippellijn is het deel aangeduid dat binnen het inpassingsplan valt)

#### 2.5.18.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

De locatie Utrecht Strijkviertel is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als 'snelweglocatie'. Het kantorenmarktonderzoek bevat geen uitgewerkte Economische Effectrapportage, aangezien op deze locatie geen kantoorbebouwing aanwezig is.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Utrecht Strijkviertel / Rijnvliet. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 2.202.548 m<sup>2</sup> bvo. De raming is gebaseerd op een analyse van de vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.18.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Utrecht Strijkviertel / Rijnvliet volledig reduceren.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone - Utrecht Strijkviertel' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de nieuwbouw van kantoren niet meer dan 0 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De bestemmingen waarbinnen zelfstandige kantoren mogelijk zijn, laten allen ook andere functies toe. Het reduceren van de kantoor mogelijkheden op de locatie Utrecht Strijkviertel leidt er toe dat hier geen nieuwe kantoorlocatie kan worden ontwikkeld die concurreert met andere snelweglocaties in de buurt, zoals Papendorp en Leidsche Rijn Centrum. Het inpassingsplan laat verder de andere gebruiksmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan in stand.

## 2.5.19 Veenendaal: De Batterijen

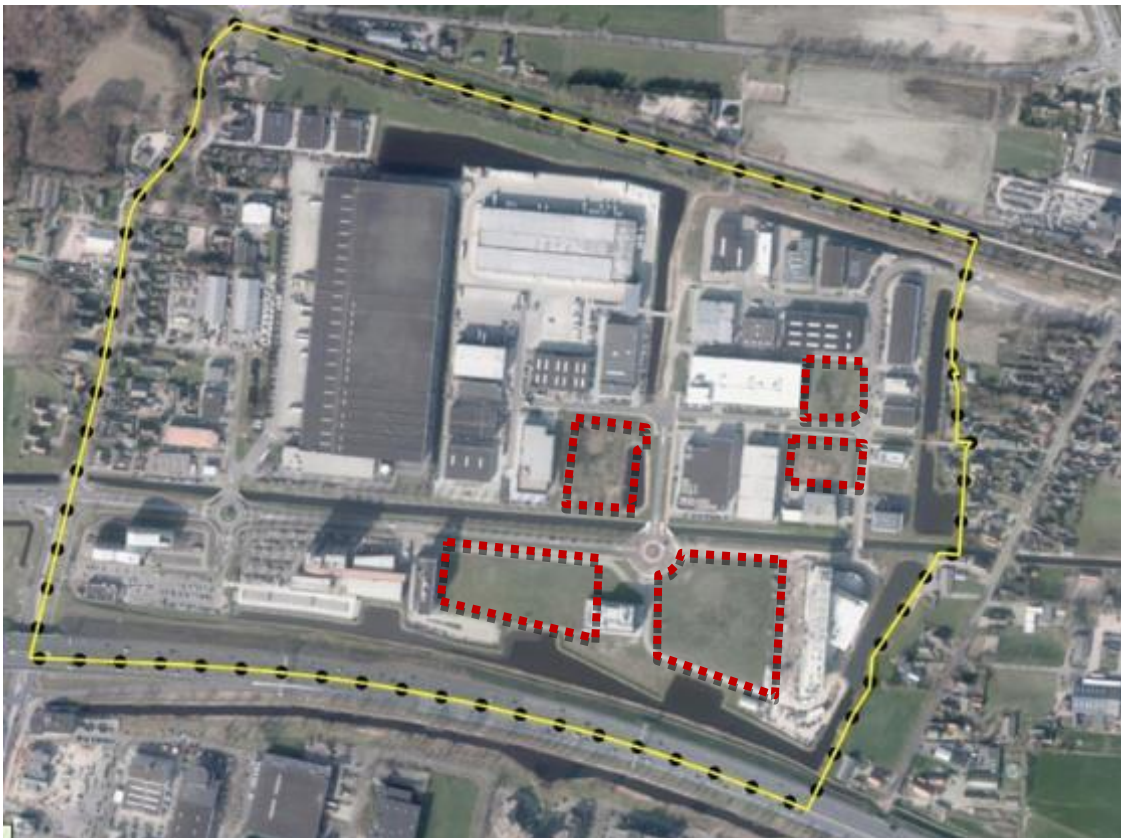
### 2.5.19.1 Locatieomschrijving

De locatie Veenendaal De Batterijen is een bedrijven- en kantorenpark aan de noordzijde van Veenendaal. De locatie wordt begrensd door de A12 in het zuiden en de spoorlijn in het noorden. Het woonlint langs de Veenendaalseweg vormt de oostgrens en N418 vormt de westelijke grens van de locatie (zie afbeelding 67).

Het gebied is een gemengd gebied met enkele grote bedrijfshallen en meerdere kleinere percelen. Langs de A12 aan de zuidzijde van de locatie is een kantorenstrook aanwezig. Hier is nog circa de helft niet bebouwd. De kantoren die zijn gerealiseerd zijn grootschalige relatief nieuwe kantoorpanden. Ook is recent een hotel gerealiseerd langs de A12 aan de oostzijde van de locatie.

Op de locatie zijn nog enkele percelen onbebouwd waar zelfstandige kantoorgebouwen kunnen worden gerealiseerd.

Ook zijn twee omgevingsvergunningen verleend voor zelfstandige kantoorgebouwen welke nog niet zijn gerealiseerd (zie afbeelding 68) aan Citadel 20 t/m 64 (4.042 m<sup>2</sup> bvo) en aan Citadel 70 t/m 88 (2.108 m<sup>2</sup> bvo).



afbeelding 67: Locatie Veenendaal De Batterijen (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)





afbeelding 68: De rode stippellijn geeft de verleende nog niet gerealiseerde omgevingsvergunningen aan op locatie Veenendaal De Batterijen (bron: bagviewer.kadaster.nl, bewerking Sweco)

#### 2.5.19.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de onbebouwde percelen geldt het bestemmingsplan De Batterijen (vastgesteld op 11 november 2010). Deze percelen hebben de bestemming 'Bedrijf' (afbeelding 69). Hier binnen zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan. Zelfstandige kantoren zijn ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' toegestaan. Daar waar deze aanduiding niet is aangegeven, zijn in de bestemming zelfstandige kantoren toegestaan tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup> per bedrijf en 4.000 m<sup>2</sup> in totaal in het plangebied.



afbeelding 69: Verbeelding bestemmingsplan De Batterijen (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangeduid waar zelfstandige kantoren mogelijk zijn)

#### 2.5.19.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

De locatie Veendaal De Batterijen is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als ‘snelweglocatie’. De aanwezige kantoorpanden zijn relatief nieuw en de openbare ruimte is over het algemeen van hoog niveau. De locatie scoort daarom op ruimtelijke kwaliteit bovengemiddeld. De bereikbaarheid is ook goed, zowel voor automobilisten (A12) als met het OV (nabij het het intercity-station Veendaal-De Klomp). Er is structureel aanbod, wat voor een groot deel wordt veroorzaakt door één pand.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Veendaal De Batterijen 7.000 m<sup>2</sup> bvo. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van 160.746 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van het vigerende bestemmingsplan, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.19.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Veendaal: De Batterijen reduceren tot tenminste 7.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maken en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Veendaal De Batterijen.*

Voor deze locatie is een aanduiding ‘overige zone – Veendaal De Batterijen’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de nieuwbouw van kantoren niet meer dan 7.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De verleende omgevingsvergunningen voor Citadel 20 t/m 88 van 6.150 m<sup>2</sup> bvo zelfstandig kantoor telt mee in de in het inpassingsplan opgenomen maximale mogelijkheid van 7.000 m<sup>2</sup> bvo. Bij vergunningverlening dient hier rekening mee gehouden te worden. Dit betekent dat 850 m<sup>2</sup> resteert voor nieuw te verlenen omgevingsvergunningen.

De bestemming 'Bedrijf' waar kantoren in mogelijk zijn, laat ook de bedrijfsfunctie op de percelen toe.

#### 2.5.20 Veenendaal: Faktorij / De Vendel

##### 2.5.20.1 Locatieomschrijving

De locatie Veenendaal Faktorij / De Vendel omvat een groot bedrijven- en kantorenpark ten zuiden van de A12 (zie afbeelding 70). De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de woonbebouwing van Veenendaal. Er zijn nog drie onbebouwde percelen waar zelfstandige kantoren mogelijk zijn.

Op het perceel Vendelier 81, is in 2015 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een zelfstandig kantoorgebouw van 1.511 m<sup>2</sup> bvo (zie afbeelding 71). Het gebouw is inmiddels gerealiseerd.



afbeelding 70: Locatie Veenendaal Faktorij / De Vendel (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is)





afbeelding 71: De rode stippellijn geeft de verleende omgevingsvergunning voor zelfstandig kantoor aan (bron: bagviewer.kadaster.nl, bewerking Sweco)

#### 2.5.20.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de onbebouwde percelen in de locatie Veenendaal Faktorij / De Vendel geldt het bestemmingsplan Het Noorderwerk (vastgesteld op 27 juni 2013, zie afbeelding 72). De percelen hebben de bestemming 'Kantoor'. De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. erf;
- c. groen;
- d. horeca, die direct en ondergeschikt een verband heeft met de in dit artikel bedoelde bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
- e. infrastructuur;
- f. laad- en losplaats;
- g. nutsvoorziening;
- h. ontsluiting;
- i. parkeerterrein;
- j. reclameobject;
- k. showroom;
- l. specifieke vorm van kantoor - beeldende kunst;
- m. water;
- n. weg.



afbeelding 72: Verbeelding bestemmingsplan Het Noorderwerk (met rode stippellijn zijn de onbebouwde percelen aangegeven waar zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd)

#### 2.5.20.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

De locatie Veenendaal Faktorijs / De Vendel is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als 'snelweglocatie'. Het gebied heeft een groen karakter en is, ondanks dat de panden gemiddeld wat ouder zijn, een goed onderhouden kantoorlocatie. De zichtlocatie vanaf de A12 is een belangrijk voordeel. De locatie scoort zodoende ook goed op de autobereikbaarheid. De locatie kent relatief veel leegstand, waarvan het grootste deel structureel van aard is. Leegstaande kantoren en lege percelen bevinden zich her en der verspreid over de locatie.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Veenendaal Faktorijs / De Vendel 5.000 m<sup>2</sup> bvo. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van 29.364 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.20.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Veenendaal: Faktorijs / De Vendel reduceren tot ten minste 5.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maken en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Veenendaal: Faktorijs / De Vendel.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Veenendaal Faktorijs / De Vendel' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren maximaal 3.489 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan. De verleende omgevingsvergunning voor Vendelier 81 van 1.511 m<sup>2</sup> bvo is buiten het inpassingsplan gehouden omdat al is gestart met de bouw. Deze maakt zodoende geen onderdeel uit van de in de aanduiding opgenomen vierkante meters.

De reductie van de plancapaciteit van zelfstandige kantoren leidt er toe dat er op de locatie Faktorijs / De Vendel maximaal 3.489 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd. Er zijn drie percelen op de locatie waar dit kan worden benut. Op elk perceel zal een kantoorgebouw te realiseren zijn. De maximale mogelijkheden van de percelen zal echter niet meer te benutten zijn.

## 2.5.21 Woerden: Snellerpoort

### 2.5.21.1 Locatieomschrijving

De locatie Woerden Snellerpoort ligt centraal in Woerden, ten oosten van het centrum. Aan de westzijde grenst de locatie aan het treinstation Woerden (zie afbeelding 73). De locatie is grotendeels onbebouwd. Aan de noordzijde vormt de spoorlijn de grens, aan de zuidzijde de bestaande woonbebouwing.

Het gebied is voor een klein deel ontwikkeld. Er staan negen kantoorpanden en een middelbare school.



afbeelding 73: Locatie Woerden Snellerpoort (met rode stippellijn zijn de gebieden aangeduid waar zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd)

### 2.5.21.2 Vigerend bestemmingsplan

Nieuwbouw van zelfstandige kantoren is mogelijk op drie percelen. Voor twee percelen geldt de beheersverordening 'Woerden 2013'. Voor het derde perceel geldt het bestemmingsplan 'Snellerpoort'.

#### *Beheersverordening 'Woerden 2013'*

De beheersverordening heeft hier de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Snellerpoort' van toepassing verklaard, dat op 5 juli 2000 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor de twee hier relevante percelen de bestemming 'Gemengde doeleinden' opgenomen (afbeelding 41).

De op de plankkaart als 'Gemengde doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. beursgebouwen annex expositieruimten en showrooms;
- c. horecadoeleinden en recreatie-inrichtingen;
- d. detailhandels- en dienstverlenende bedrijven en praktijkruimten;
- e. maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen religieuze, medische, sociale en culturele doeleinden;
- f. educatieve voorzieningen, waaronder begrepen opleidings- of scholingsinstituten en kinderdagverblijven;
- g. voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie (indoorsport);
- h. bedrijfsdoeleinden;
- i. groen- en plantsoenvoorzieningen;

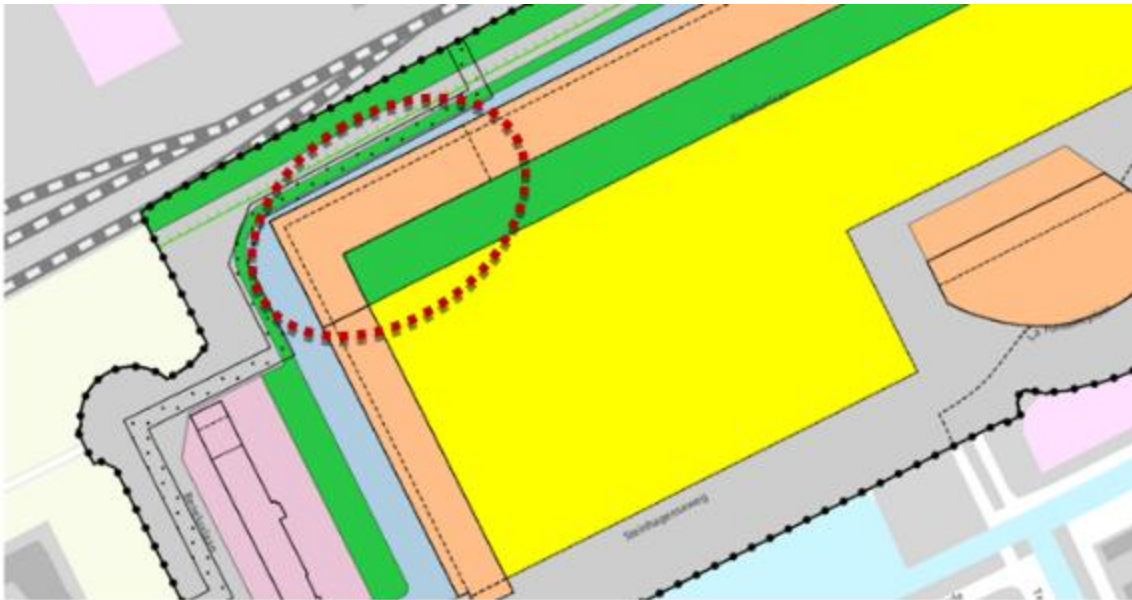


- j. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden;
- k. (openbare) nutsvoorzieningen;
- l. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

#### *Bestemmingsplan 'Snellerpoort'*

Op grond van het bestemmingsplan 'Snellerpoort', vastgesteld op 24 juni 2010, geldt voor het hier relevante perceel de bestemming 'Gemengd – 1'. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- a. horeca in de vorm van in totaal maximaal twee vestigingen van dagzaak of restaurant, met een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 450 m<sup>2</sup>;
- [b. niet van toepassing]
- c. kantoren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en met dien verstande dat het brutovloeroppervlak maximaal 4.000 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. water, met een oppervlakte van minimaal 3.200 m<sup>2</sup>;
- e. parkeren;
- f. wonen;
- g. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- h. ondergrondse energieopslag, zoals warmte-koude opslag;
- i. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen, nutsvoorzieningen en parkeren.



afbeelding 74: Verbeelding bestemmingsplan Snellerpoort

#### 2.5.21.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

De locatie Woerden Snellerpoort is in het Kantorenmarktonderzoek 2015 getypeerd als een 'OV-knooppuntlocatie'. De economische kwaliteit is benedengemiddeld. De locatie kent geen leegstand en er is geen aanbod van bestaande kantoorruimtes. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied is gemiddeld. Het vastgoed is van hoge kwaliteit. Ook is de bereikbaarheid redelijk goed vanwege de aanwezigheid van een treinstation en de bereikbaarheid met de auto vanaf de A12.

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Woerden Snellerpoort 3.000 m<sup>2</sup> bvo op de locatie Woerden Snellerpoort. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van 72.204 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.21.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Woerden: Snellerpoort reduceren tot ten minste 3.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maken en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Woerden Snellerpoort.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Woerden Snellerpoort' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren maximaal 3.000 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

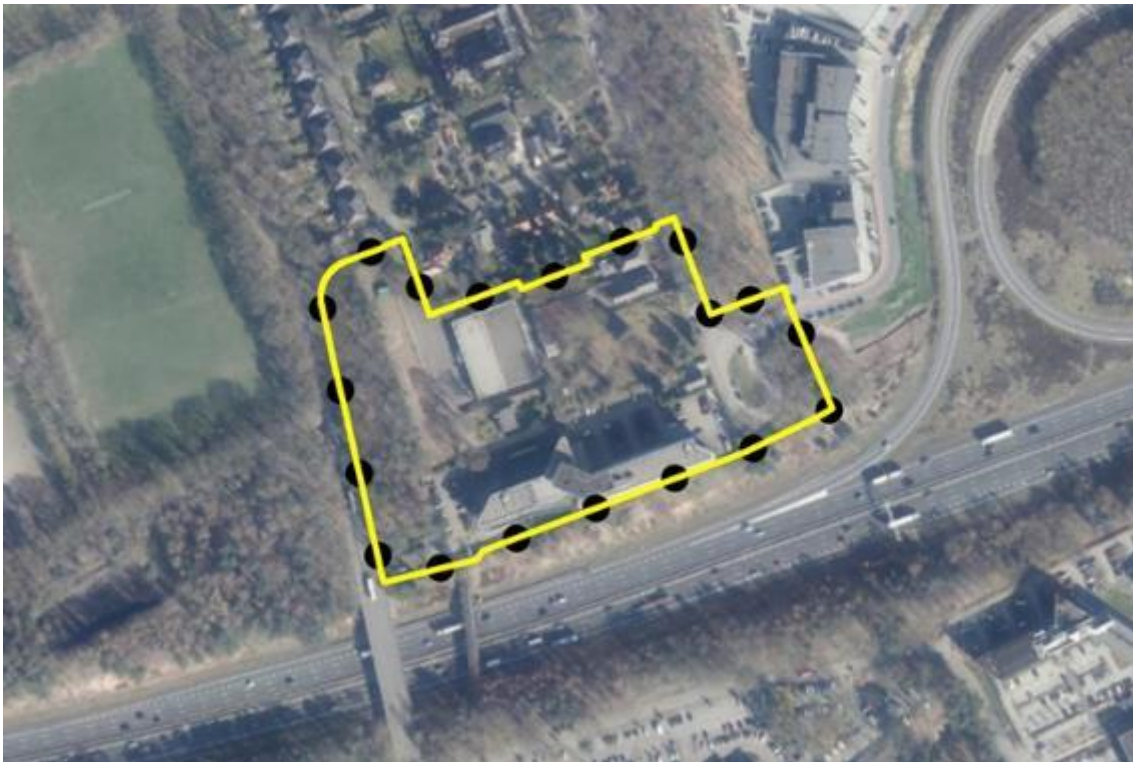
De reductie van de plancapaciteit van zelfstandige kantoren leidt ertoe dat er op de percelen ter plaatse van de aanduiding maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige kantoren kunnen worden gerealiseerd. Zelfstandige kantoren vormen niet de enige functie die is toegestaan binnen de geldende bestemmingen uit het onderliggende bestemmingsplan en de onderliggende beheersverordening. De planologische mogelijkheden voor de andere functies, niet zijnde kantoor, worden door dit inpassingsplan ongemoeid gelaten.

#### 2.5.22 Zeist: Huis ter Heide

##### 2.5.22.1 Locatieomschrijving

De locatie Huis ter Heide ligt ten noorden van Zeist, vlak bij de vliegbasis Soesterberg. De locatie ligt pal tegen de A28 aan (zie afbeelding 75). In het gebied is aan de zuidzijde een groot kantoorgebouw aanwezig. Midden op het terrein staat een bedrijfshal met kleinere bedrijfsbebouwing.

Er zijn geen omgevingsvergunningen verleend voor kantoorgebouwen welke nog niet zijn gerealiseerd.



afbeelding 75: Locatie Zeist Huis ter Heide

##### 2.5.22.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.' (vastgesteld op 20 september 2005). De gronden waar zelfstandige kantoren op gerealiseerd kunnen worden hebben de be-

stemming 'Uitwerkingsgebied (UW)' (zie afbeelding 76). De gemeenteraad kan deze bestemming na uitwerking, bestemmen voor:

1. kantoordoeleinden;
2. bedrijfsdoeleinden (categorie 1 en 2)
3. woondoeleinden, (categorie I, II en III);
4. verkeersdoeleinden;
5. groendoeleinden;
6. water.

In totaal mag binnen het gehele uitwerkingsgebied niet meer dan 8.100 m<sup>2</sup> grondoppervlak worden bebouwd. Er is geen aantal m<sup>2</sup> bvo van een functie vastgelegd. Ook is het maximum aantal woningen niet vastgelegd.



afbeelding 76: Verbeelding bestemmingsplan 'Oud Zandbergen'

#### 2.5.22.3 Kantorenmarktonderzoek 2015

De locatie Zeist Huis ter Heide is getypeerd als een 'snelweglocatie'. Er is ter plaatse één kantoorgebouw. Het kantorenmarktonderzoek bevat zodoende geen uitgewerkte Economische Effectrapportage, aangezien ten tijde van het onderzoek op deze locatie geen kantoorbebouwing aanwezig was

Volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Zeist Huis ter Heide 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Tegenover deze vraag staat een geraamde plancapaciteit van 28.816 m<sup>2</sup> bvo. De raming van de plancapaciteit is gebaseerd op een analyse van het vigerende bestemmingsplan, uitgaande van de maximale planologische invulling.

#### 2.5.22.4 Beleidsuitspraak TSK en gevolgen voor de locatie

In de TSK is de navolgende beleidsuitspraak opgenomen: *De provincie zal de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Huis ter Heide reduceren tot tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bvo. De reductie van plancapaciteit vindt plaats op alle onbebouwde gronden die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maken en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Zeist Huis ter Heide.*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Zeist Huis ter Heide' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bruto vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren



1.000 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De reductie van de plancapaciteit van zelfstandige kantoren leidt er toe dat er binnen de percelen met de uit te werken bestemming nog maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige kantoren te realiseren zijn. De uitwerking is echter ook mogelijk naar andere bestemmingen, waaronder wonen en bedrijven. Deze planologische mogelijkheden worden door dit inpassingsplan ongemoeid gelaten.

## 3 Ruimtelijk beleid en relevante wet- en regelgeving

### 3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt, voor zover relevant voor het inpassingsplan, het bestaande ruimtelijke beleid en de wet- en regelgeving van achtereenvolgens het Rijk, de provincie Utrecht en de betrokken gemeenten aan de orde.

### 3.2 Rijk

In deze paragraaf wordt het relevant ruimtelijke rijksbeleid en wet- en regelgeving aangegeven dat van belang is voor de reductie van planologische overcapaciteit aan kantoorruimte op de beide kantoorlocaties in Amersfoort, Nieuwegein en Stichtse Vecht.

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld de EHS.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Verder is in de SVIR het instrument 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, die moet worden doorlopen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Deze ladder is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in regelgeving verankerd, waarin is bepaald dat ieder bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking moet doorlopen. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De ladder van duurzame verstedelijking houdt het volgende in:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving onder a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. Indien uit de beschrijving onder b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende manieren van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Dit inpassingsplan regelt uitsluitend de reductie van planologische overcapaciteit, door het maximum aantal m<sup>2</sup> bvo dat op bepaalde locaties nog aan kantoorruimte kan worden toegevoegd in de periode tot en met 2027, vast te stellen. Ten opzichte van de vigerende ruimtelijke plannen worden de bestaande overige planologische mogelijkheden gerespecteerd, en de nieuwbouwmogelijkheden aan kantoren gereduceerd. Op een locatie is sprake van een bestemmingswijziging omdat is gekozen voor het opnemen van een (andere) enkelbestemming die het bestaande gebruik en de bestaande planologische mogelijkheden vastleggen. Voorliggend inpassingsplan maakt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk. Daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

### 3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het beleid dat in de SVIR is geformuleerd, is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) vastgelegd in regelgeving. In het Barro zijn nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Geen van de in het Barro vastgelegde belangen worden beïnvloed door voorliggend inpassingsplan.

### 3.2.3 *Landelijk Convenant aanpak leegstand kantoren*

Vanwege de opgelopen leegstand sloten het Rijk, provincies, gemeenten en koepelorganisaties van institutionele beleggers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, kantoorgebruikers, beheerders en banken op 27 juni 2012 het landelijke “Convenant aanpak leegstand kantoren” (verder: convenant). Het doel van dit convenant is het bereiken van een goed functionerende kantorenmarkt.

Voor gemeenten en provincies lag er met dit convenant een afspraak om:

- Visies op de binnen de regio's gewenste en haalbare mix aan kantoren en locaties op te stellen;
- Doelstellingen te formuleren op het regionaal niveau (het kantooroppervlak, het maximaal te realiseren nieuwbouwooppervlak, kantoorbestemmingen en plancapaciteit). Hierbij maken partijen tevens regionaal afspraken over het binnen een termijn van vijf jaar overeenstemmen van de publiekrechtelijke plancapaciteit (voor een periode van tien jaar gerekend vanaf 1 januari 2012) met de vervangingsvraag plus de uitbreidingsvraag, die niet in de bestaande voorraad kan worden geaccommodeerd.
- Toekomstperspectieven per locatie op te stellen (aanwijzing als groeigebied, balansgebied, beperkingsgebied of transformatiegebied);
- Per locatie een aanduiding te geven hoe deze toekomstperspectieven worden uitgewerkt in gebiedsvisies en binnen welke termijn deze gebiedsvisies gereed zijn.

Voorts is in het convenant afgesproken dat provincies en gemeenten binnen twaalf maanden na het afsluiten van het convenant:

- De afstemming van vraag en aanbod voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren als ruimtelijk belang opnemen in hun structuurvisie en daarbij een kantorenbeleid formuleren;
- Hun kantorenbeleid vertalen in een planning van nieuwe kantorenlocaties, de wenselijke reductie van plancapaciteit en intrekking van kantoorbestemmingen aangeven en borgen dat binnen twaalf maanden, gerekend vanaf de ingangsdatum van het convenant, de gemaakte afspraken worden vertaald in hun ruimtelijke plannen.

## 3.3 **Provincie Utrecht**

### 3.3.1 *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025*

PM: Momenteel vindt Herijking van de PRS en PRV plaats. Deze wordt in het inpassingsplan opgenomen nadat ze zijn vastgesteld.

### 3.3.2 *Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027*

Een provincie is verplicht voor het provinciale grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. Zo'n structuurvisie kan ook betrekking hebben op bepaalde aspecten van het ruimtelijk beleid. Dit laatste geldt voor de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 (TSK), die specifiek ingaat op het overschot aan plancapaciteit voor kantoren. Dit met het oog op het blijven van een aantrekkelijke provincie, zowel voor mensen als bedrijven. Leegstand van kantoren



met als gevolg mogelijke verpaupering van de leefomgeving, vormen een bedreiging voor de toekomst van Topregio Utrecht. Daarom gaat de provincie Utrecht leegstand actief tegen.

De TSK vormt een uitwerking van de op 3 februari 2014 door Provinciale Staten van Utrecht vastgestelde Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK). Deze aanpak voorziet in twee sporen:

1. Het door middel van een inpassingsplan reduceren van in bestemmingsplannen vastgestelde planologische overcapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt, voorafgegaan door de vaststelling van een structuurvisie, en;
2. Het faciliteren van vernieuwing, transformatie en herbesteding van bestaande leegstaande kantoorgebouwen.

Hiermee is besloten planologische overcapaciteit door middel van een inpassingsplan te reduceren, voorafgegaan door het vaststellen van een structuurvisie waarin de voorgenomen reductie wordt beschreven en aangekondigd.

Met planreductie hangt samen het onderwerp planschade. Een cruciaal aspect van de planschade is het in het leven roepen van voorzienbaarheid. Dit betekent dat het aan belanghebbenden op basis van een kenbaar, publiekrechtelijk besluit bekend wordt, dat zij in de toekomst te maken kunnen krijgen met een voor hen negatieve verandering van het planologisch regime. Als zij hiervan tijdig op de hoogte zijn, stelt dit belanghebbenden in staat om hun schade te voorkomen of te verminderen. Het in het leven roepen van voorzienbaarheid moet het risico op het honoreren van planschadeclaims als gevolg van de wijziging van het planologisch regime beperken. Met de bekendmaking van de ontwerp-TSK en later de vastgestelde TSK is er sprake van een kenbaar besluit waarmee voorzienbaarheid in het leven is geroepen.

De reductie van plancapaciteit is gericht op goede ruimtelijke ordening en de provincie beoogt het duurzaam gebruik van de binnenstedelijke ruimte hiermee te stimuleren. Door het beperken van nieuwbouw zullen bestaande kantoorlocaties in gebruik blijven en daar zal worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de locatie.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **3.4.1 Regionale Overeenkomst Kantoren 2014-2030**

Het Bestuur Regio Utrecht en de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, IJsselstein, Zeist en Woerden hebben met elkaar op 11 juni 2014 de Regionale Overeenkomst Kantoren 2014-2030 ondertekend. De gemeenten onderkennen dat regionale samenwerking en een gezonde regionale kantorenmarkt in ieders belang is. In de overeenkomst spreken ze af om:

1. de plancapaciteit terug te dringen;
2. het uit de markt halen van (leegstaande) kantoren te stimuleren;
3. zeer grote terughoudendheid te betrachten ten aanzien van nieuwe plannen;
4. transformatie van kantoorpanden te bevorderen.

In de overeenkomst is per gemeente en per locatie ingegaan op de mogelijkheden voor kantorenprogramma. De partijen hebben afgesproken buiten dit programma geen nieuwe locaties te ontwikkelen. Ook de omvang is bindend. De gemeenten zullen de afspraken binnen tien jaar (vanaf peildatum 1 januari 2014) via het RO-instrumentarium vastleggen of zoveel eerder als dat bestemmingsplannen herzien moeten worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De overeenkomst voorziet niet zelf in reductie van plancapaciteit.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

Bij de totstandkoming van het inpassingsplan is kennis genomen van relevante gemeentelijke beleidsdocumenten, welke ook door gemeenten zijn aangedragen. In de onderstaande Tabel 2 zijn deze weergegeven. Uit deze documenten blijkt niet dat planreductie door de gemeenten tijdig, dat is voorafgaand aan de vaststelling van het inpassingsplan, is verzekerd.

Tabel 2: overzicht gemeentelijk beleid

<b>gemeente</b>	<b>Documenten</b>
<i>Amersfoort</i>	<p>Structuurvisie Amersfoort 2030 (2013)            Actualisatie vestigingsbeleid Visie Werklocaties (2013)            Bestemmingsplan Vathorst (1999)            Bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst (2013)            Uitwerkingsplan Vathorst, uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006 (2006)            Stedenbouwkundig plan Podium (2006)            Concept Stedenbouwkundig plan Laak 3 (december 2015)            Concept uitwerkingsplan Vathorst (2016)            Bouwvergunning Scheidingsweg 4 (1955)            Bouwvergunning Warmtekrachtcentrale De Laak (2005)            Bouwvergunning Podium 1, 3 en 5 (2006)            Omgevingsvergunning Coulissen 1 (2008)            Omgevingsvergunning Podium 9 (2010)            Omgevingsvergunning Laak 3 (2016)</p>
<i>Bunschoten</i>	<p>Structuurvisie Toekomstvisie 2005-2015 (2001)            Toekomstvisie 2025 en Uitvoeringsprogramma (2013)            Bestemmingsplan Haarbrug-Zuid (2011)            Voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid (2016)</p>
<i>De Ronde Venen</i>	<p>Structuurvisie De Ronde Venen 2030 (2013)            Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen (2010)            Bestemmingsplan Marickenland (2009)            Uitwerkingsplan Marickenzijde (2015)            Omgevingsvergunning 168 woningen Marickenland W-2015-0238 (2015)</p>
<i>Houten</i>	<p>Ruimtelijke Visie Houten 2015 (2005)            Gebiedsvisie Open Plekken Houten-Vinex (2006)            Bestemmingsplan Houten Centrum (2009)            Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex (1999)            Bestemmingsplan Koppeling-De Schaft (2009)            Bestemmingsplan Loerik VI-Albers Pistoriusweg (2013)            Ontwerpbeheersverordening Centrum (2016)            Voorontwerpbestemmingsplan Hofstad IVb (2014)            Omgevingsvergunning De Bouw kavel 18 (2009)            Omgevingsvergunning Albers Pistoriusweg (2014)</p>
<i>Leusden</i>	<p>Visie werklocaties Leusden 2030 (2014)            Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen (2013)            Bestemmingsplan Leusden-west (2014)            Bestemmingsplan Afas Experience Centre (2016)            Omgevingsvergunning Plantageweg 1 en 3 (2015)            Omgevingsvergunning Larikslaan 14 (2015)</p>
<i>Nieuwegein</i>	<p>Structuurvisie Nieuwegein Verbindt 2030 (2010)            Visie kantorenlocaties Nieuwegein (2011)            Operationeel ontwikkelplan Binnenstad en Stedenbouwkundige optimalisatie OOB (2005)            Plan van aanpak Kantoren (2014)            Mooi Rijnhuizen (2014)            Bestemmingsplan Binnenstad (2007)            Bestemmingsplan Fokkesteeg-Merwestein (2009)            Bestemmingsplan Plettenburg – De Wiers 2009 (2009)            Bouwvergunning Tinnegieterstede (2007)            Bouwvergunning Meentwal (1999)            Omgevingsvergunning Marconibaan 3 en Coltbaan 6 (2014)</p>
<i>Stichtse Vecht</i>	<p>Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 'Focus op morgen' (2013)            Economische Toekomstvisie 2025 (2014)            Aanpak leegstand kantoren Planetenbaan (2014)</p>

<i>Utrecht</i>	Randvoorwaarden en uitgangspunten Het Kwadrant (2014) Bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied (2006) Omgevingsvergunning Maarsenbroeksedijk 6a (2015) Structuurvisie Utrecht 2015 – 2030 (2004) Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006) Stedenbouwkundige plannen Leidsche Rijn Centrum Noord, Kern, Zuid en Oost (2009, 2010, 2011) Stedenbouwkundige plannen Papendorp (1999, 2002 en 2010) Bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999 (1999) Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord (2014) Ontwerpwijzigingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord, 1 <sup>e</sup> wijziging (2016) Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (2013) Bestemmingsplan Hoge Weide Ontwikkeling 2 <sup>e</sup> herziening (2013) Bestemmingsplan Papendorp (2012) Bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. (2014) Ontwerpbestemmingsplan Rijnvliet (ter inzage maart 2016) Omgevingsvergunning Ortheliuslaan 1010 (2011)
<i>Veenendaal</i>	Omgevingsvergunningen Leidsche Rijn Centrum Kern (2015) Structuurvisie Veenendaal 2025 (2009) Bestemmingsplan De Batterijen (2010) Bestemmingsplan Noorderwerk (2013) Omgevingsvergunning Citadel 20 t/m 88 (2011) Omgevingsvergunning Lunet 10 (2015)
<i>Woerden</i>	Omgevingsvergunning Vendelier 81 (besluit 10 september 2015) Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 (2009) Aanpassingsvoorstel Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 (2013) Beheersverordening Woerden 2013 (2013) Bestemmingsplan Snellerpoort (2010)
<i>Zeist</i>	Structuurvisie gemeente Zeist 2020 (2011) Raadsbesluit '10RAAD0015#' (19 januari 2010) Bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.' (2005) Vergunningen Huis ter Heideweg 62, Korte Bergweg 15, 17 en 19 en Prins Alexanderweg 88, 88a, 90, 92, 94 en 106 (diverse jaartallen)



## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de uitvoering van het inpassingsplan verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten. Het inpassingsplan respecteert de bestaande bouw- en gebruiksrechten uit de geldende bestemmingsplannen, waarbij een aanvullende beperking geldt voor de mogelijkheden voor zelfstandige kantoren. Dit betekent dat het inpassingsplan niet snel leidt tot nadelige gevolgen op de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is dit per aspect beoordeeld en nader toegelicht.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### 4.2.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van de leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Onderstaande Tabel 3 geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 3: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

#### 4.2.2 Betekenis voor het inpassingsplan

Het inpassingsplan maakt geen milieugevoelige of milieubelastende functies mogelijk op locaties anders dan die voorheen als aanvaardbaar zijn beoordeeld in het kader van milieuzonering. Daarmee is enerzijds verzekerd dat er geen grotere milieubelasting op milieugevoelige functies, zoals woningen, mogelijk wordt gemaakt. Anderzijds is verzekerd dat het inpassingsplan geen functies mogelijk maakt die de bedrijfsactiviteiten van bestaande bedrijven beperken. Er is vanuit de milieuzonering geen belemmering voor het vaststellen van het inpassingsplan.

## 4.3 Geluid

### 4.3.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid en bevat een stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Indien een inpassingsplan geluidgevoelige functies mogelijk maakt of voorziet in geluidsproducerende functies, dienen de akoestische effecten beoordeeld te worden met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

### 4.3.2 Betekenis voor het inpassingsplan

Het inpassingsplan respecteert de bestaande bouw- en gebruiksrechten uit de geldende bestemmingsplannen, waarbij een aanvullende beperking geldt voor de nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren. Dit betekent een vermindering van het aantal vierkante meters kantoorruimte dat op basis van de hier vigerende bestemmingsplannen mocht worden gebouwd. Kantoren zijn geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh. Indien de Wgh niet van toepassing is, dan is het beoordelingskader gelegen in een goede ruimtelijke ordening.

Als gevolg van de beperkingen voor de mogelijkheden voor kantoorruimte, leidt het inpassingsplan niet tot een toename van de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige mogelijkheden alsmede de daaraan verbonden geluidsproductie. Er is vanuit de geluidregelgeving geen belemmering voor het vaststellen van het inpassingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan voor Amersfoort Podium is in de regels opgenomen dat kantoorbebouwing langs de A28 een belangrijke geluidswerende functie hebben. Deze bebouwing moet zodanig worden gesitueerd en vormgegeven, dat bij eventuele geluidgevoelige functies in de campus wordt voldaan aan de Wet geluidhinder, zoals deze geldt op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan (2006). De reductie van de plancapaciteit tot 52.000 m<sup>2</sup> leidt er toe dat er minder bebouwing of minder hoge bebouwing kan komen. Uit analyse van de stedenbouwkundige opzet in vergelijking met de nieuwe plancapaciteit komt naar voren dat een gelijkmatige verdeling mogelijk is van bebouwing van 3,8 bouwlagen hoog (excl. het verhoogde maaiveld met parkeergarage van 2,3 meter), conform de bedachte stedenbouwkundige opzet. Ook een andere verdeling in hoogtes is mogelijk, waarbij hogere bebouwing langs de A28 wordt gerealiseerd. Het inpassingsplan staat de gewenste geluidwerende functie van de bebouwing en de hoogte daarvan niet in de weg.

## 4.4 Verkeer en parkeren

### 4.4.1 Inleiding

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan, zoals voorliggend inpassingsplan, zijn de verkeerskundige aspecten van belang. Nagegaan is of het inpassingsplan gevolgen heeft voor het verkeers- en parkeerpatroon. Hierbij is het uitgangspunt dat geen parkeeroverlast ontstaat en er sprake is van een goede verkeersafwikkeling van eventueel extra verkeer.

### 4.4.2 Betekenis voor het inpassingsplan

Het inpassingsplan respecteert de bestaande bouw- en gebruiksrechten uit de geldende bestemmingsplannen, waarbij een aanvullende beperking geldt voor de nieuwbouwmogelijkheden van zelfstandige kantoren. Hiermee wordt voorzien in de reductie van planologische capaciteit. Zowel de verkeersinfrastructuur als de aanwezige parkeercapaciteit is berekend op een volledige invulling van de planologische mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen bieden. Met voorliggend inpassingsplan worden deze mogelijkheden beperkt, voor zover deze zien op de realisatie van kantoorruimte. Hierdoor zal het inpassingsplan niet leiden tot een toename van de verkeersbelasting van de verkeersinfrastructuur.

De regels in de geldende bestemmingsplannen die gaan over het parkeren, zoals parkeernormen of de eis om parkeren op eigen erf te realiseren, worden door het inpassingsplan niet aangetaast. Er zal geen sprake zijn van een tekort aan parkeercapaciteit door de beperking van de mogelijkheden voor zelfstandige kantoren.

Er is vanuit het aspect verkeer geen belemmering voor het vaststellen van het inpassingsplan.

## 4.5 Luchtkwaliteit

### 4.5.1 Inleiding

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

Op grond van artikel 5.16 Wm stellen Provinciale Staten enkel een inpassingsplan, zoals bedoeld in artikel 3.26 Wro, vast wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- Het plan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- De luchtkwaliteit als gevolg van het plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of;
- Het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of;
- De ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

### 4.5.2 Niet in betekenende mate bijdragen

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijnstof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> en één ontsluitingsweg ofwel niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup> en twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

### 4.5.3 Betekenis voor het inpassingsplan

Met voorliggend inpassingsplan worden de planologische mogelijkheden tot nieuwbouw van zelfstandige kantoren beperkt ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk die tot luchtverontreiniging leiden en heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Dit betekent dat het inpassingsplan onder de drempelwaarden blijft zoals opgenomen in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen. Er is vanuit de luchtregelgeving geen belemmering voor het vaststellen van het inpassingsplan. Omdat met het voorliggend inpassingsplan nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren worden gereduceerd, zullen er minder verkeersbewegingen plaatsvinden dan is voorzien in het vigerend bestemmingsplan of beheersverordening. Dit betekent dat het inpassingsplan geen nadelige gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaar-



lijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans  $10^{-6}$  (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Kantoorgebouwen groter dan 1.500 m<sup>2</sup> bvo zijn op grond van artikel 1, eerste lid, sub I Bevi een kwetsbaar object.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

#### **4.6.2** *Conclusie plaatsgebonden risico voor het inpassingsplan*

Het inpassingsplan respecteert de bestaande bouw- en gebruiksrechten uit de geldende bestemmingsplannen, waarbij een aanvullende beperking geldt voor de nieuwbouwmogelijkheden van zelfstandige kantoren.

Er is geen strijd met het Bevi. Er is vanuit externe veiligheid geen belemmering voor het vaststellen van het inpassingsplan.

#### **4.6.3** *Conclusie groepsrisico voor het inpassingsplan*

Zoals aangegeven bepaalt het aantal personen binnen het risicogebied de hoogte van het groepsrisico. Een kantoorfunctie is een functie met een hoge personendichtheid. Doordat het inpassingsplan een beperking oplegt van de mogelijkheden voor kantoorruimte, zal het groepsrisico zodoende naar verwachting afnemen of gelijk blijven voor die gebieden waar sprake is van een te bebouwen gebied. Er is vanuit externe veiligheid dan ook geen belemmering voor het vaststellen van het inpassingsplan.

### **4.7** **Bodem**

#### **4.7.1** *Inleiding*

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in het inpassingsplan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid. Een verplichting daartoe is er niet. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd (conform artikel 2.4 onder d. van de Regeling omgevingsrecht).

#### **4.7.2** *Betekenis voor het inpassingsplan*

Voorliggend inpassingsplan respecteert de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen en maakt geen nieuwe of aangepaste bestemming mogelijk op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Enkel de omvang van de bouwmogelijkheden voor kantoorruimte wordt beperkt. Er is vanuit de bodemkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het inpassingsplan.

### **4.8** **Water**

#### **4.8.1** *Inleiding*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening worden waterhuishoudkundige aspecten betrokken in ruimtelijke plannen. De watertoets is een procesinstrument en omvat de gehele procedure van elkaar vroegtijdig informeren, adviseren, gezamenlijk afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies als gemeenten. In het kader van het wettelijk vooroverleg van het inpassingsplan worden de betreffende waterschappen om advies gevraagd.

#### **4.8.2** *Betekenis voor het inpassingsplan*

Het inpassingsplan respecteert de bestaande bouw- en gebruiksrechten uit de geldende bestemmingsplannen, waarbij een aanvullende beperking geldt voor de toe te voegen kantooromgelingen. Dit betekent dat het inpassingsplan geen gevolgen heeft op de waterhuishouding.

Bestaande waterstructuren worden niet aangetast en ook neemt de verharding niet toe door het inpassingsplan.

#### 4.8.3 *Advisering waterschappen*

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het inpassingsplan voorgelegd aan de volgende waterschappen:

- Waterschap Vallei en Veluwe voor de kantoorlocaties binnen de gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Leusden en Veenendaal;
- Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht voor de kantoorlocatie binnen de gemeente De Ronde Venen;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden voor de kantoorlocaties binnen de gemeenten Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Woerden en Zeist.

### 4.9 **Ecologie**

#### 4.9.1 *Inleiding*

Binnen de Nederlandse natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in de bescherming van soorten en gebieden. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet, terwijl gebieden worden beschermd door middel van de Natuurbeschermingswet 1998. In deze wetten zijn, naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid, ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Wetlands Conventie, Conventie van Bonn en CITES. Een belangrijk speerpunt in het Nederlandse natuurbeleid vormt daarnaast het Natuurnetwerk Nederland (NNN, in de wet wordt nog gesproken over EHS).

De effecten van de reductie van planologische overcapaciteit aan kantoorruimte zijn getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid voor het nationaal natuurnetwerk (gebiedsbescherming), en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

#### 4.9.2 *Betekenis voor het inpassingsplan*

Het inpassingsplan respecteert de bestaande bouw- en gebruiksrechten uit de geldende bestemmingsplannen, waarbij een aanvullende beperking geldt voor de toe te voegen kantoor mogelijkheden. Hierdoor zal door het inpassingsplan geen negatief effect optreden op beschermde gebieden of soorten.

Overigens is de Flora- en faunawet altijd van toepassing, op alle bouwactiviteiten. Dit betekent dat wanneer beschermde flora of fauna zich vestigt in het plangebied, hier rechtstreeks beperkingen voor gelden. Wanneer hierdoor blijkt dat een bepaald perceel in het gebied niet bebouwd mag worden, tast dit de uitvoerbaarheid van het inpassingsplan niet aan, omdat in het inpassingsplan de mogelijkheden beperkter zijn dan in de huidige situatie.

### 4.10 **Archeologie**

#### 4.10.1 *Inleiding*

Nieuwe ontwikkelingen kunnen archeologische waarden aantasten. In het kader van het inpassingsplan dienen dan ook de aanwezige of verwachte waarden te worden beschouwd.

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld, dit conform het Verdrag van Malta. Deze wet verplicht om bij de bestemming van de in het inpassingsplan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verachten archeologische waarden.

#### 4.10.2 *Betekenis voor het inpassingsplan*

De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of beheersverordening rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachte archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het plan. Op grond van artikel 38a Monumentenwet 1988 geldt deze verplichting niet voor provinciale inpassingsplannen.

Voor de percelen waar het inpassingsplan een enkelbestemming heeft opgenomen (Leusden Buitenplaats/ De Plantage), is een archeologische dubbelbestemming opgenomen die bescherming biedt tegen archeologische waarden. De regeling is afgestemd op de in de vigerende

bestemmingsplannen opgenomen dubbelbestemmingen en het archeologiebeleid van de gemeente Leusden (Beleidsnota Archeologie en de Archeologische Beleidsadvieskaart, vastgesteld eind 2012).

Voor de percelen waar het inpassingsplan een aanduiding heeft opgenomen, blijven de in de bestemmingsplannen opgenomen archeologische dubbelbestemmingen in stand, zodat geldende beschermingsregimes behouden blijven.

## **4.11 Cultuurhistorie**

### **4.11.1 Inleiding**

Cultuurhistorie is net als archeologie een weerslag van menselijk handelen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen cultuurhistorische waarden aantasten. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een plangebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden. Dit houdt in dat bescherming moet worden geboden aan de aanwezige Rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten.

Met als doel cultuurhistorische belangen te laten meewegen in de ruimtelijke ordening is per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Daarmee zijn gemeenten en provincies verplicht in respectievelijk een bestemmingsplan en een inpassingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat betekent dat een analyse moet worden verricht naar de cultuurhistorische waarden in het plangebied van het inpassingsplan en dat daar conclusies aan moeten worden verbonden, die mogelijk verankerd moeten worden in het inpassingsplan.

### **4.11.2 Betekenis voor het inpassingsplan**

Het inpassingsplan respecteert de bestaande bouw- en gebruiksrechten uit de geldende bestemmingsplannen, waarbij een aanvullende beperking geldt voor de toe te voegen kantoormogelijkheden. Bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals rijks- en gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden, eventuele waardevolle verkavelingspatronen en andere cultuurhistorisch-landschappelijke of stedenbouwkundige structuren worden door het inpassingsplan niet aangetast. Er is vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het vaststellen van het inpassingsplan.

## **4.12 Milieueffectrapportage**

### **4.12.1 M.e.r.-plicht**

De procedure van de m.e.r. is voorgeschreven op grond van nationale en Europese wetgeving, indien sprake is van activiteiten met potentieel aanzienlijke milieueffecten. Deze activiteiten zijn opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage dat is gebaseerd op de Wet milieubeheer. Het doel van de m.e.r.-procedure is om milieu- en natuurbelangen naast andere belangen een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming.

### **4.12.2 Betekenis voor het inpassingsplan**

Voorliggend inpassingsplan ziet op het reduceren van planologische overcapaciteit. Dit betekent een vermindering van het aantal vierkante meter kantoorruimte dat op basis van vigerende bestemmingsplannen nu nog gerealiseerd kan worden. Voorliggend inpassingsplan maakt geen nieuwe stedelijke functies mogelijk en ziet daarmee niet op 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van de D-lijst bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Dat betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht op basis van enige in het Besluit m.e.r. opgenomen categorie, zoals ook in hoofdstuk 5 van de TSK is opgemerkt.

Na vaststelling van het inpassingsplan geldt er in verschillende bestemmingsplannen nog een planologische 'restcapaciteit' om nieuwe kantoorruimte binnen te ontwikkelen. Wanneer een gemeente in deze resterende planologische capaciteit wijzigingen door gaat voeren of wanneer een ontwikkeling anders dan kantoren mogelijk gemaakt gaat worden (door middel van een bestemmingsplanwijziging), moet in het kader van de wijziging of nieuwe ontwikkeling opnieuw worden bekeken hoe dit zich verhoudt tot in het Besluit m.e.r. opgenomen activiteiten.



## 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Overleg met besturen en instanties

#### *Vooroverleg*

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van het inpassingsplan overleg gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en de diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn.

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt aan de besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen gevraagd om een reactie te geven op het voorontwerp inpassingsplan.

#### *Inspraak*

Naast het vooroverleg wordt het voorontwerp voor een ieder ter inzage gelegd. Hiermee wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven.

#### *Horen gemeenteraden*

Naar aanleiding van het voorontwerpinpassingsplan, voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp inpassingsplan vindt ook een hoorzitting plaats, waarbij de gemeenteraden van de betrokken gemeenten door Provinciale Staten worden gehoord. Daarmee wordt invulling gegeven aan de hoorplicht op grond van artikel 3.26, lid 1, Wet ruimtelijke ordening.

De reacties die in het kader van het vooroverleg zijn ontvangen, de inspraakreacties en hetgeen tijdens de hoorzitting door gemeenteraden is aangevoerd worden in overweging genomen bij de verdere planvoorbereiding en waar nodig zal het plan aangepast worden, alvorens het ontwerp inpassingsplan in procedure wordt gebracht.

### 5.2 Zienswijzen

Het ontwerp inpassingsplan wordt ter inzage gelegd. Eenieder wordt zodoende in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerp plan. Vervolgens worden de ingebrachte zienswijzen in overweging genomen en waar nodig zal het plan naar aanleiding van de zienswijzen aangepast worden, alvorens vaststelling plaatsvindt.

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend inpassingsplan is een plan dat niet zelfstandig ontwikkelingen mogelijk maakt, maar uitsluitend de reductie van planologische overcapaciteit van kantoren regelt. Er is kortom geen sprake van een ontwikkeling en daarom ligt kostenverhaal of het vaststellen van een exploitatieplan niet voor de hand. Het inpassingsplan bestendigt het bestaande feitelijke gebruik en reduceert ontwikkelingsruimte, welke overigens overeenkomt met hetgeen is opgenomen in de vigerende ruimtelijke plannen. Vergunningen die moeten worden verleend voor eventuele nieuwbouw van kantoren moeten passen binnen het inpassingsplan, maar moeten bovendien onveranderd worden beoordeeld aan de hand van de onderliggende bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Dit inpassingsplan brengt ook geen verandering in de bevoegdheid tot vergunningverlening op basis van bestemmingsplan of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht teweeg.

Het inpassingsplan houdt beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van kantoren op de kantoorlocaties die onderdeel uitmaken van het plangebied. Deze beperkingen hebben mogelijk financiële gevolgen voor private en publieke partijen, anders dan de provincie Utrecht, die gevestigde belangen hebben binnen de kantoorlocaties, die onderdeel uitmaken van dit inpassingsplan. Dergelijke financiële consequenties hebben echter niet tot gevolg dat de financiële uitvoerbaarheid van dit inpassingsplan onder druk komt.

### 6.2 Planschade

In de TSK is in paragraaf 1.5 uitgebreid ingegaan op het onderwerp planschade en het voorzienbaar maken van de planologische ingreep die uiteindelijk leidt tot het vervallen van in vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen opgenomen bouwtitels. Hiernaar wordt verwezen. De reductie die plaatsvindt met dit inpassingsplan zal leiden tot vermindering van kantoorbebouwing op perceelsniveau. Dit neemt niet weg dat op betreffende percelen een alternatieve invulling met stedelijke functies kan worden gegeven die qua ruimtelijke uitstralings-effecten vergelijkbaar zijn met kantoorbebouwing (bijvoorbeeld wat betreft verkeersaantrekkende werking en hoogte en oppervlakte van de bouwmassa). Er kan hier worden gesproken van een begin van voorzienbaarheid, maar deze zal door gemeenten nader moeten worden gepreciseerd. In vigerend gemeentelijk beleid zijn voor sommige locaties reeds uitspraken gedaan.

### 6.3 Exploitatieovereenkomst

Doordat het inpassingsplan niet voorziet in het mogelijk maken van een (stedelijke) ontwikkeling is er geen sprake van een situatie waarbij op grond van artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening een verplichting geldt voor het opstellen van een exploitatieplan.

## 7 Juridische planbeschrijving

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling van het inpassingsplan toegelicht en in paragraaf 7.2 wordt de procedure besproken. In paragraaf 7.3 wordt tot slot artikelsgewijs een toelichting op de regels uit de planregeling gegeven.

### 7.2 Procedure voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen

Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.26, lid 5, van de Wro, is in artikel 8 van de planregels bepaald dat de gemeenteraad bevoegd is om op het tijdstip van intwerkingtreding van het inpassingsplan een bestemmingsplan vast te stellen voor de in dit inpassingsplan begrepen gronden. Het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen dan te voldoen aan het provinciale ruimtelijke beleid dat is neergelegd in de TSK en de PRV.

Vanaf het moment van inwerkingtreding van het inpassingsplan staat het de betrokken gemeenteraden vrij een bestemmingsplan vast te stellen voor het grondgebied dat valt onder de werking van dit inpassingsplan. Zo kunnen op de in de planreductie begrepen gronden in de toekomst (mogelijk) stedelijke functies worden ontwikkeld die qua ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar zijn met kantoorgebouwen. Indien na inwerkingtreding van dit inpassingsplan uit nieuw en actueel onderzoek zou blijken dat inmiddels een grotere behoefte aan zelfstandige kantoren bestaat dan is aangegeven in dit inpassingsplan, dan kan de PRV hier op worden aangepast. Op deze wijze kunnen gemeenten deze behoefte door middel van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan faciliteren zonder dat dit strijdigheid oplevert met de PRV. Indien na inwerkingtreding van dit inpassingsplan uit nieuw en actueel onderzoek blijkt dat inmiddels een lagere behoefte aan kantoren bestaat dan is aangegeven in de TSK en dit inpassingsplan, dan zullen gemeenten de overcapaciteit die op dat moment aanwezig is met het oog op een goede ruimtelijke ordening moeten reduceren, zoals in de PRV is neergelegd.

### 7.3 Toelichting en opzet inpassingsplan

#### 7.3.1 Plansystematiek

Zoals beschreven heeft het inpassingsplan alleen betrekking op de reductie van plancapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. De reductie van planologische overcapaciteit is in dit inpassingsplan geregeld op drie verschillende methoden.

1. Locaties waarbij sprake is van een brede dan wel exclusieve kantoorbestemming en waarbij de kantoor nieuwbouwmogelijkheden gedeeltelijk wordt gereduceerd. Voor die situaties noemt het inpassingsplan het maximale aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan zelfstandige kantoren dat nog mag worden gerealiseerd in de periode tot en met 2027.<sup>9</sup> Deze maxima vormen na inwerkingtreding van het inpassingsplan een aanvullende beperking op de planregels van bestemmingsplannen en beheersverordeningen die kantorenbouw mogelijk maken en waaraan aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een zelfstandig kantoorgebouw getoetst moeten worden;

---

<sup>9</sup> Het bruto vloeroppervlak betreft alle tot het gebouw behorende binnenruimten, waarbij de oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.



2. Locaties waarbij sprake is van een brede bestemming en waarbij de kantoornieuwbouwmogelijkheden geheel wordt gereduceerd. Voor die situaties zondert het inpassingplan de bouw van zelfstandige kantoren uit van de bestaande bestemmingen en planregels;
3. Locaties waarbij sprake is van een exclusieve kantoorbestemming en waarbij de kantoornieuwbouwmogelijkheden geheel worden gereduceerd. Voor die situaties kent het inpassingplan een nieuwe bestemming aan de betreffende gronden toe.

Methode 1 is van toepassing op de locaties:

- Amersfoort Podium;
- Amersfoort Stationsgebied;
- Bunschoten Haarbrug Zuid;
- Houten Centrum;
- Houten Loerik VI/ De Koppeling;
- Nieuwegein Binnenstad;
- Utrecht Leidsche Rijn Centrum en omgeving;
- Utrecht Leidsche Rijn Papendorp;
- Veenendaal De Batterijen;
- Veenendaal Faktorijs/ De Vendel;
- Woerden Snellerpoort;
- Zeist Huis ter Heide.

Methode 2 is van toepassing op de locaties:

- Amersfoort Hooglanderveen/ Laak 3;
- De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht;
- De Ronde Venen Marickenland;
- Houten Hofstad IVb;
- Leusden Buitenplaats/ De Plantage (in combinatie met methode 3);
- Leusden Princenhof;
- Nieuwegein Merwestein;
- Nieuwegein Rijnhuizen;
- Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant;
- Utrecht Strijkviertel/ Rijnvliet.

Methode 3 is van toepassing op de locatie:

- Leusden Buitenplaats/ De Plantage (in combinatie met methode 2).

Methoden 1 en 2 zijn toegepast door middel van een aanvullende bepaling waarbij een aanduiding is toegekend aan het onbebouwde perceel waar reductie van bouwmogelijkheden plaatsvindt. Deze aanduiding wordt aan de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen toegevoegd. Daarmee blijven deze bestemmingsplannen en beheersverordeningen vigeren en dus hun werking behouden, behoudens de bouwmogelijkheid voor zelfstandige kantoren voor zover dit is geregeld in de regels van dit inpassingsplan. Het inpassingsplan regelt daarmee uitsluitend datgene waarvoor het bedoeld is, namelijk het reduceren van planologische overcapaciteit op onbebouwde percelen waar realisatie van zelfstandige kantoren kan plaatsvinden. Het inpassingsplan intervenueert met deze systematiek niet verder in het bestemmingsplan dan noodzakelijk is om de in de TSK aangegeven reductiedoelstellingen te verwezenlijken. Daar waar de systematiek van een aanvullende bepaling zou leiden tot een onuitvoerbare bestemming omdat er geen plancapaciteit meer overblijft, is een bestemmingswijziging doorgevoerd en kent het inpassingsplan een bestemming toe aan de betrokken gronden die zoveel mogelijk aansluit bij de feitelijke bestaande situatie (methode 3).

Op verschillende locaties zijn vergunningen verleend op basis waarvan realisatie van kantoren kan plaatsvinden. Gelet op deze vergunde rechten is hier in de regels van het inpassingsplan rekening mee gehouden. Dit neemt niet weg dat het wenselijk is dat de gemeentelijke bevoegdheid wordt aangewend om dergelijke omgevingsvergunningen in te trekken indien van deze vergunningen geen gebruik zal worden gemaakt. Dit temeer ingeval met betreffende omge-

vingsvergunning de behoefte aan nieuwbouw van zelfstandige kantoren wordt overschreden. Aangezien instandhouding van omgevingsvergunningen *naast* de berekende maximale behoefte volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 zou leiden tot een instandhouding van overcapaciteit, zijn de regels van dit inpassingsplan zodanig opgesteld dat deze vergunningen de behoefte aan nieuwbouw van zelfstandige kantoren opsouperen. Percelen waarvoor omgevingsvergunningen zijn verleend die worden gerealiseerd tijdens de voorbereiding van het inpassingsplan worden buiten het inpassingsplangebied gelaten.

Indien tijdens de planperiode aanvragen om een omgevingsvergunning worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk wordt gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende omgevingsvergunningen dan wel bouwvergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is. Hieronder is een overzicht opgenomen van verleende vergunning per kantoorlocatie.

locatie	adres	kenmerk	datum	BVO
Amersfoort Laak 3/ Hooglanderveen	-	-	-	-
Amersfoort Podium	-	-	-	-
Amersfoort Stationsgebied	-	-	-	-
Bunschoten Haarbrug Zuid	-	-	-	-
De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht	-	-	-	-
De Ronde Venen Marickenland	-	-	-	-
Houten Centrum	-	-	-	-
Houten Loerik VI/ De Koppeling	hoek De Bouw - Hoge Schaft	B120080026	27-1-2009	3.367
Houten Hofstad IVb	-	-	-	-
Leusden Buitenplaats/ De Plantage	-	-	-	-
Leusden Princenhof	-	-	-	-
Nieuwegein Binnenstad	Tinnegisterstede nummer onbekend	0608314	4-6-2007	16.292
Nieuwegein Merwestein	Meentwal	9901009	23-6-1999	7.546
Nieuwegein Rijnhuizen	Marconibaan 3 / Coltbaan 6	BWT 0707258	14-2-2014	2.200
Stichtse Vecht Planetenbaan/ Het Kwadrant	-	-	-	-
Utrecht Leidsche Rijn Centrum eo	Leidsche Rijn Centrum Kern	aanvraagnummer 1582747	17-12-2014	13.985
Utrecht Leidsche Rijn Papendorp	Ortheluislaan 1010	HZ_WABO-12-11426	28-9-2012	13.678
Utrecht Strijkviertel/ Rijnvliet	-	-	-	-
Veenendaal De Batterijen	Citadel 20 t/m 64	R2 2008366	17-2-2009	4.042
	Citadel 70 t/m 88	R2 2008504	24-4-2009	2.108
Veenendaal Faktorijs/ De Vendel	-	-	-	-
Woerden Snellerpoort	-	-	-	-
Zeist Huis ter Heide	-	-	-	-

Tabel 4: Overzicht verleende omgevingsvergunningen per locatie

Bovenstaande tabel geeft een overzicht per kantoorlocatie van de verleende omgevingsvergunningen dan wel bouwvergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is. Aan de hand van een inventarisatie zijn de hier relevante omgevingsvergunningen in beeld gebracht. Per vergunning is gekeken naar het precieze adres, het kenmerk van de vergunning, de datum van vergunningverlening en tot slot het bvo kantoor dat de vergunning mogelijk maakt.

### 7.3.2 Algemene toelichting op de opzet Plangebied

Het plangebied van het inpassingsplan omvat het merendeel van de kantoorlocaties zoals die zijn benoemd en beschreven in de TSK. Het plangebied van dit inpassingsplan ligt binnen het grondgebied van de gemeenten Amersfoort, Bunschoten, De Ronde Venen, Houten, Leusden, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Veenendaal, Woerden en Zeist.

Aangezien het inpassingsplan enkel betrekking heeft op onbebouwde percelen waarop planologisch nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is, zijn uitsluitend die percelen in dit inpassingsplan betrokken. Voor de exacte locatie van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het inpassingsplan.

Het plangebied van het inpassingsplan beslaat de volgende kantoorlocaties:

- Amersfoort Hooglanderveen/ Laak 3;
- Amersfoort Podium;
- Amersfoort Stationsgebied;
- Bunschoten Haarbrug Zuid;
- De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht;
- De Ronde Venen Marickenland;
- Houten Centrum;
- Houten Hofstad IVb;
- Houten Loerik VI/ De Koppeling;
- Leusden Buitenplaats/ De Plantage;
- Leusden Princenhof;
- Nieuwegein Binnenstad;
- Nieuwegein Merwestein
- Nieuwegein Rijnhuizen;
- Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant;
- Utrechtse Leidsche Rijn Centrum en omgeving;
- Utrechtse Leidsche Rijn Papendorp;
- Utrecht Strijkviertel/ Rijnvliet;
- Veenendaal De Batterijen;
- Veenendaal Faktorij/ De Vendel;
- Woerden Snellerpoort;
- Zeist Huis ter Heide.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In hoofdstuk 1 zijn in artikel 1 begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. Er zijn alleen begrippen opgenomen die gebruikt worden in het inpassingsplan en waarvan het nodig is de definitie juridisch vast te leggen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Denk hierbij aan de definitie van zelfstandig kantoor en ondergeschikt kantoor en bij de wijze van meten hoe de bruto vloeroppervlakte (bvo) moet worden gemeten.

Voor de definitie van zelfstandig kantoor is aangesloten bij de definitie voor kantoor zoals deze is gehanteerd in de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 - 2027. Het inpassingsplan ziet toe op reductie van nieuwbouwmogelijkheden van zelfstandige kantoren. Het begrip 'zelfstandig kantoor' omvat een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid, dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten. Het begrip zelfstandig kantoor als een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid betekent dat kantoren in bijvoorbeeld fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten beschouwing worden gelaten. Deze definitie heeft geen betrekking op ondergeschikte kantoren. Ondergeschikte kantoren zijn kantoren die in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, niet zijnde bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten.

De wijze van meten van de bruto vloeroppervlakte (bvo) is afkomstig uit de NEN2580, welke standaardbepalingen bevat die gebruikt worden bij toetsing van bouwplannen.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is op de kantoorlocatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage een aantal enkel- en dubbelbestemmingen opgenomen:

- 'Groen';
- 'Leiding – Gas';
- 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'.



De gekozen enkelbestemming sluit aan bij het huidige feitelijke gebruik. Het tweetal dubbelbestemmingen is overgenomen uit de hier vigerende bestemmingsplannen ten einde te voorkomen dat deze wegvallen nadat een nieuwe bestemming aan deze gronden is toegekend. In paragraaf 7.3.3 is een toelichting opgenomen waarbij wordt ingegaan op de keuze voor de bestemmingen.

#### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

In de regels is per kantoorlocatie een aanduiding opgenomen, waarin is bepaald dat een beperking geldt voor de aangeduide gronden ten aanzien van de mogelijkheden tot nieuwbouw van zelfstandige kantoren. Deze mogelijkheden sluiten aan bij de uitkomsten vanuit de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027. Met deze gebiedsaanduiding is per kantoorlocatie opgenomen hoeveel vierkante meter bvo zelfstandig kantoor mag worden gerealiseerd gedurende de planperiode.

Tot slot is in de algemene regels tevens een gebiedsaanduiding opgenomen, waarmee de veiligheidszone van een lpg-station ter plaatse van de kantoorlocatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage wordt vastgelegd overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan

In paragraaf 7.3.3 is een toelichting per locatie opgenomen waarin is ingegaan op de aanwezigheid en de betekenis van de vergunde maar (nog) niet gerealiseerde kantoren voor elke locatie.

Daarnaast in de algemene regels een anti-dubbelregel opgenomen conform de vereisten vanuit het Bro. Met de anti-dubbelregel wordt voorkomen dat dezelfde grond meerdere malen in aanmerking wordt genomen bij de beoordeling van bouwplannen.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Om te voldoen aan de regels die vanuit de Wro en het Bro gelden voor het inpassingsplan, is in hoofdstuk 4 het overgangsrecht opgenomen. Dit is uitsluitend van toepassing op die percelen waarvan dit inpassingsplan de bestemming wijzigt. Daarnaast is in aanvulling op het voorgescreven overgangsrecht een bepaling opgenomen in artikel 9, lid 3. Deze bepaling is uitsluitend van toepassing voor die percelen waar voorliggend inpassingsplan een nieuwe enkelbestemming aan toekent. Tot slot is een slotregel opgenomen, oftewel de citeerregel, die aangeeft hoe de regels van dit inpassingsplan moeten worden aangehaald.

#### **7.3.3** *Locatiegerichte toelichting*

Hieronder is per locatie toegelicht waar het inpassingsplan op ziet en welke keuzes zijn gemaakt in de toegewezen aanduidingen en/of bestemmingen.

##### **7.3.3.1** *Amersfoort Hooglanderveen/ Laak 3*

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Amersfoort Hooglanderveen/ Laak 3' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

##### **7.3.3.2** *Amersfoort Podium*

Voor de locatie is een aanduiding 'overige zone – Amersfoort Podium' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bvo van zelfstandige kantoren maximaal 52.000 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

Er zijn geen omgevingsvergunningen voor de bouw van zelfstandige kantoren verleend die nog niet zijn gerealiseerd, waar bij vergunningverlening rekening mee zou moeten worden gehouden. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

#### 7.3.3.3 Amersfoort Stationsgebied

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone - Amersfoort Stationsgebied' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bvo van zelfstandige kantoren maximaal 57.000 m<sup>2</sup>.

De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

Er zijn geen omgevingsvergunningen voor de bouw van zelfstandige kantoren verleend die nog niet zijn gerealiseerd, waar bij vergunningverlening rekening mee zou moeten worden gehouden. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

#### 7.3.3.4 Bunschoten Haarbrug Zuid

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Bunschoten Haarbrug Zuid' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bvo van zelfstandige kantoren maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

Er zijn geen omgevingsvergunningen voor de bouw van zelfstandige kantoren verleend die nog niet zijn gerealiseerd, waar bij vergunningverlening rekening mee zou moeten worden gehouden. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

#### 7.3.3.5 De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

#### 7.3.3.6 De Ronde Venen Marickenland

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – De Ronde Venen Marickenland' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

#### 7.3.3.7 Houten Centrum

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Houten Centrum' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bvo van zelfstandige kantoren maximaal 4.000 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

Er zijn geen omgevingsvergunningen voor de bouw van zelfstandige kantoren verleend die nog niet zijn gerealiseerd, waar bij vergunningverlening rekening mee zou moeten worden gehouden. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

#### 7.3.3.8 Houten Hofstad IVb

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Houten Hofstad IVb' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

### 7.3.3.9 Houten Loerik VI/ De Koppeling

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Houten Loerik VI/ De Koppeling' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bvo van zelfstandige kantoren maximaal 46.000 m<sup>2</sup>.

De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De verleende omgevingsvergunning voor het perceel De Bouw van 3.367 m<sup>2</sup> bvo kantoor is inbegrepen in de in het inpassingsplan opgenomen maximale mogelijkheid van 46.000 m<sup>2</sup> bvo. Bij vergunningverlening dient hier rekening mee gehouden te worden. Dit betekent dat 42.633 m<sup>2</sup> resteert voor nieuw te verlenen omgevingsvergunningen. Er zijn verder geen omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van zelfstandige kantoren die nog niet zijn gerealiseerd, waar bij vergunningverlening rekening mee zou moeten worden gehouden. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

### 7.3.3.10 Leusden Buitenplaats/ De Plantage

Voor deze locatie is sprake van een volledige reductie van de plancapaciteit. Deze reductie is juridisch verwezenlijkt in het inpassingsplan op twee manieren.

Als eerste is een aanduiding 'overige zone – Leusden Buitenplaats/ De Plantage' opgenomen op de gronden waar kantoren zijn toegestaan, maar waar ook andere functies zijn toegestaan. Dit betreft het perceel met de bestemming 'Bedrijventerrein' in het bestemmingsplan 't Spieghele - Buitenplaats en twee percelen met de bestemming 'Bedrijventerrein' met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' in het bestemmingsplan 't Spieghele 2010. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de nieuwbouw van kantoren niet meer dan 0 m<sup>2</sup> bvo. De onderliggende bestemming is daarmee intact gelaten op de mogelijkheden voor realisatie van zelfstandige kantoren na.

Als tweede is voor de percelen met de bestemming 'Kantoor' in beide bestemmingsplannen gekozen voor het opnemen van een enkelbestemming. Dit betreft de enkelbestemming 'Groen'. De keuze voor de enkelbestemming is gebaseerd op het huidige feitelijke gebruik. Doel hiervan is, dat hiermee de betrokken gronden een uitvoerbare bestemming toegekend krijgen. Op deze kantoorlocatie gelden twee bestemmingsplannen op grond waarvan een kantoorbestemming aan deze gronden is toegekend, waarbinnen geen andere gebouwde stedelijke voorzieningen dan zelfstandige kantoren mogelijk zijn. De onderliggende bestemmingsplannen zouden als gevolg van de gebruikelijke systematiek in dit inpassingsplan resulteren in een onuitvoerbare kantoorbestemming. De gekozen enkelbestemming sluit aan bij het huidige feitelijke gebruik. In de vigerende bestemmingsplannen zijn twee dubbelbestemmingen en een gebiedsaanduiding opgenomen die deels samenvallen met de met dit inpassingsplan toegekende enkelbestemming. Ten einde te voorkomen dat deze dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding komen te vervallen, zijn deze opgenomen in dit inpassingsplan. Hiermee blijven de geldende regels ten aanzien van de aanwezige ondergrondse aardgastransportleiding, de archeologische waarden en de veiligheidszone van het bestaande lpg-station van kracht.

Tevens zijn er bij de locatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage twee percelen waar al een omgevingsvergunning is verleend, te weten voor Plantageweg 1 en 3 van 2.026 m<sup>2</sup> bvo kantoor. Deze percelen zijn buiten het inpassingsplan gehouden omdat al is gestart met de bouw.

### 7.3.3.11 Leusden Princenhof

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Leusden Princenhof' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan.

De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De verleende omgevingsvergunning voor Larikslaan 14 van 2.292 m<sup>2</sup> bvo kantoor is buiten het inpassingsplan gehouden omdat al is gestart met de bouw voorafgaand aan de vaststelling van het inpassingsplan. Er zijn verder geen omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van zelfstandige kantoren die nog niet zijn gerealiseerd.



#### 7.3.3.12 Nieuwegein Binnenstad

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Nieuwegein Binnenstad' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bvo van zelfstandige kantoren maximaal 21.000 m<sup>2</sup>. Deze aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De verleende omgevingsvergunning voor Tinnegieterskade van 16.219 m<sup>2</sup> bvo kantoor telt mee in de in het inpassingsplan opgenomen maximale mogelijkheid van 21.000 m<sup>2</sup> bvo. Bij vergunningverlening dient hier rekening mee gehouden te worden. Dit betekent dat 4.781 m<sup>2</sup> resteert voor nieuw te verlenen omgevingsvergunningen. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

#### 7.3.3.13 Nieuwegein Merwestein

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Nieuwegein Merwestein' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan.

De aanduiding is neergelegd op het enige onbebouwde perceel waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan. De verleende omgevingsvergunning voor Meentwal (kadastrale gemeente JPSOO, sectie D, nr. 2032(ged.)) van 7.546 m<sup>2</sup> bvo omvat meer vierkante meters kantooruimte dan waar behoefte aan is. In het inpassingsplan is, in afwijking van de regel dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, realisatie van de verleende omgevingsvergunning toegestaan op het daarvoor aangeduide perceel.

#### 7.3.3.14 Nieuwegein Rijnhuizen

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Nieuwegein Rijnhuizen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan.

De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De verleende omgevingsvergunningen voor Marconibaan 3 en Coltbaan 6 van gezamenlijk 2.200 m<sup>2</sup> bvo omvatten meer vierkante meters kantooruimte dan waar behoefte aan is. In het inpassingsplan is, in afwijking van de regel dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, realisatie van de verleende omgevingsvergunningen toegestaan op de daarvoor aangeduide percelen.

#### 7.3.3.15 Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

#### 7.3.3.16 Utrechtse Leidsche Rijn Centrum en omgeving

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Utrecht Leidsche Rijn Centrum' en omgeving opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bvo van zelfstandige kantoren maximaal 193.015 m<sup>2</sup>.

De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De verleende omgevingsvergunning voor Leidsche Rijn Centrum Kern en omgeving is buiten het inpassingsplan gehouden omdat al is gestart met de bouw. Deze maakt zodoende geen onderdeel uit van de in de aanduiding opgenomen vierkante meters. Er zijn verder geen omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van zelfstandige kantoren die nog niet zijn gerealiseerd, waar bij vergunningverlening rekening mee zou moeten worden gehouden. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

#### 7.3.3.17 Utrechtse Leidsche Rijn Papendorp

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Utrecht Leidsche Rijn Papendorp' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de nieuwbouw van kantoren niet meer dan 138.000 m<sup>2</sup> bvo.

De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De verleende omgevingsvergunning voor Ortheliuslaan 1010 van 13.678 m<sup>2</sup> bvo kantoor is inbegrepen in de in het inpassingsplan opgenomen maximale mogelijkheid van 138.000 m<sup>2</sup> bvo. Bij vergunningverlening dient hier rekening mee gehouden te worden. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

#### 7.3.3.18 Utrecht Strijkviertel/ Rijnvliet

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone - Utrecht Strijkviertel' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

#### 7.3.3.19 Veenendaal De Batterijen

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Veenendaal De Batterijen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan.

De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De verleende omgevingsvergunningen voor Citadel 20 t/m 88 van 6.150 m<sup>2</sup> bvo zelfstandig kantoor telt mee in de in het inpassingsplan opgenomen maximale mogelijkheid van 7.000 m<sup>2</sup> bvo. Bij vergunningverlening dient hier rekening mee gehouden te worden. Dit betekent dat 850 m<sup>2</sup> resteert voor nieuw te verlenen omgevingsvergunningen. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

#### 7.3.3.20 Veenendaal Faktorijs/ De Vendel

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Veenendaal Faktorijs/ De Vendel' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bvo van zelfstandige kantoren maximaal 3.489 m<sup>2</sup>.

De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

De verleende omgevingsvergunning voor Vendelier 81 van 1.511 m<sup>2</sup> bvo is buiten het inpassingsplan gehouden omdat al is gestart met de bouw. Deze maakt zodoende geen onderdeel uit van de in de aanduiding opgenomen vierkante meters.

Er zijn verder geen omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van zelfstandige kantoren die nog niet zijn gerealiseerd, waar bij vergunningverlening rekening mee zou moeten worden gehouden. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

#### 7.3.3.21 Woerden Snellerpoort

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Woerden Snellerpoort' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bvo van zelfstandige kantoren maximaal 3.000 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de onbebouwde gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

Er zijn geen omgevingsvergunningen voor de bouw van zelfstandige kantoren verleend die nog niet zijn gerealiseerd, waar bij vergunningverlening rekening mee zou moeten worden gehou-

den. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.

#### 7.3.3.22 Zeist Huis ter Heide

Voor deze locatie is een aanduiding 'overige zone – Zeist Huis ter Heide' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding bedraagt de bvo van zelfstandige kantoren maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. De aanduiding is neergelegd op de gronden met bestemmingen waar zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

Er zijn geen omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van zelfstandige kantoren die nog niet zijn gerealiseerd, waar bij vergunningverlening rekening mee zou moeten worden gehouden. Indien tijdens de planperiode vergunningaanvragen worden ingediend waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze worden getoetst aan het maximaal toegestane aantal vierkante meters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met reeds verleende vergunningen waarmee de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.