

# **Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

Toelichting op de berekeningen

Definitief

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

Sweco Nederland B.V.  
Houten, 15 augustus 2016

# Verantwoording

**Titel** : Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht  
**Subtitel** : Toelichting op de berekeningen  
**Projectnummer** : 344313  
**Referentienummer** : 344313  
**Revisie** : D6  
**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam  
**E-mail adres** : Teun.deuling@sweco.nl  
**Gecontroleerd door** : Teun Deuling  
**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.....	4
1.1	Aanleiding en doel .....	4
1.2	Uitvoering en leeswijzer .....	4
2	Uitgangspunten voor het onderzoek.....	6
2.1	Onderzoeksgebied.....	6
2.2	Uitgangspunten berekening .....	8
3	Toelichting op de berekening.....	13
3.1	Tabel met resultaat .....	13
3.2	Bijzondere kavels .....	16

Bijlage 1: Overzichtstabel

Bijlage 2: Analyse plancapaciteit per kantoorlocatie

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

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

Ten behoeve van de Provinciale Aanpak Kantoren, is continu inzicht noodzakelijk in de actuele aanwezige onbenutte plancapaciteit in vierkante meters bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo) op basis waarvan realisatie van een zelfstandig kantoor kan plaatsvinden. Naast monofunctionele kantorenlocaties behoren hiertoe ook andere locaties en percelen waar sprake is van (substantiële) bouwmogelijkheden voor kantoren. Deze locaties noemen we in deze analyse kantorenlocaties. Voor al deze kantorenlocaties is voor de percelen met een bestemming die nieuwbouw van zelfstandige kantoren toestaat uitgerekend wat de maximale planologische invulling is.

Het doel van het uitgevoerde onderzoek is het in beeld brengen en berekenen van de maximale invulling in m<sup>2</sup> bvo, zodanig dat de provincie zich op zo concreet mogelijke en onderbouwde cijfers kan baseren bij de voorbereiding van de Thematische Structuurvisie Kantoren en het opstellen van het Inpassingsplan Kantoren. Het onderzoek is uitgevoerd in augustus 2015 en in november 2015 geactualiseerd. In juli 2016 is het onderzoek opnieuw geactualiseerd ten behoeve van het voorontwerp inpassingsplan. Deze laatste (voorliggende) actualisatie heeft er toe geleid dat alleen de locaties zijn opgenomen waar het voorontwerp inpassingsplan op toeziet. In tabel 1 op de volgende bladzijde zijn deze kantorenlocaties benoemd.

Voorafgaand aan de besluitvorming over het ontwerp inpassingsplan de vaststelling daarvan zal wederom een actualisatie plaatsvinden.

## 1.2 Uitvoering en leeswijzer

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

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

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



Tabel 1: onderzochte kantoorlocaties in de provincie Utrecht

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

## 2            **Uitgangspunten voor het onderzoek**

### 2.1            **Onderzoeksgebied**

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

Het onderzoek naar de plancapaciteit is gericht op locaties waar nieuwbouw van zelfstandige kantoorruimte op basis van vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen mogelijk is.

#### *Directe en indirecte plancapaciteit*

Het doel van de berekeningen is om de huidige plancapaciteit uit onherroepelijke bestemmingsplannen en beheersverordeningen in beeld te brengen (harde plancapaciteit). Zodoende is uitgegaan van alle directe mogelijkheden uit een bestemmingsplan (of beheersverordening). Met direct wordt bedoeld wat met recht te realiseren is zonder een planologische procedure.

Behalve de directe plancapaciteit is ook de indirecte plancapaciteit in beeld gebracht. Dit betreft de gronden waar een uitwerkingsplicht, afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid op ligt die nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. De bestemming met kantoren is dan nog niet rechtstreeks te benutten, maar pas na het vaststellen van bijvoorbeeld een uitwerkingsplan of wijzigingsplan door het college van Burgemeester en wethouders. Inzicht in deze indirecte plancapaciteit is noodzakelijk voor het maken van beslissingen over het aanpassen van plancapaciteit van kantoorlocaties, bijvoorbeeld of een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid moet worden aangepast. Ook hoeft ten behoeve van de functie kantoor zelf ten tijde van de besluitvorming over bijvoorbeeld het uitwerkings- of wijzigingsplan geen nadere afwijking plaats te vinden. Daarom zijn ook deze percelen in bestemmingsplananalyse meegenomen. In de berekeningen is per perceel aangegeven of sprake is van directe (met recht) of indirecte (middels procedure) bouw mogelijkheden.

Mogelijkheden in een bestemmingsplan om af te wijken van maatvoeringen zijn overigens niet meegenomen in de berekeningen, aangezien dit van ondergeschikte aard is.

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

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

Tabel 2: toegepaste perceelsnummering

gemeente	kantorenlocatie	bestemmingsplan(nen) (vigerend)	perceelsnrs.
Amersfoort	Hooglanderveen / Laak 3 Podium	Hooglanderveen en Vathorst	1700 t/m 1702
		Vathorst, uitwerkingsplan kantorenlocatie 2006	1200 t/m 1203
	Stationsgebied	CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium	1600 t/m 1605 1609 t/m 1611
		Eemplein	1606
		Bedrijventerrein e.o. en snelwegen	1607
Bunschoten	Haarbrug Zuid	Haarbrug Zuid	2201 t/m 2208
De Ronde Venen	Marickenland	Marickenland	3000
	Bedrijventerrein Mijdrecht	Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen	3002, 3003, 3005, 3006
Houten	Centrum	Centrum	711 t/m 713
	Hofstad IVb	Globaal bestemmingsplan Houten Vinex	701
	Loerik VI / De Koppeling	Koppeling-De Schaft	601 t/m 603, 607 t/m 608
		Loerik VI-Albers Pistoriusweg	604
		Loerik VI-Het Spoor	605
Leusden	Buitenplaats / De Plantage	't Spieghele – Buitenplaats	1508 t/m 1513
		't Spieghele 2010	1514 t/m 1520,
	Princenhof		1532, 1534
		Princenhof 1997	1500, 1501, 1505
Leusden West	1523		
Nieuwegein	Binnenstad	Binnenstad 2007	300, 308, 319
	Merwestein	Fokkesteeg-Merwestein	519
	Rijnhuizen	Plettenburg-De Wiers 2009	404, 406, 408
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Het Kwadrant	Maarssebroek werkgebied	1404, 1406
Utrecht	Leidsche Rijn – Centrum en omgeving (Noord, Kern en Zuid, Hogeweide, Oost)	Leidsche Rijn Centrum Noord	103, 104
		Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid	107
		Hoge Weide Ontwikkeling	120, 121
		Leidsche Rijn Centrum Oost	108
	Leidsche Rijn – Papendorp	Papendorp	1303, 1307 t/m

	dorp		1309, 1311, 1313, 1319, 1320,
	Strijkviertel / Rijnvliet	Strijkviertel Leidsche Rijn 1999	2000 t/m 2004 2005 t/m 2006
Veenendaal	De Batterijen	De Batterijen	1801, 1803, 1804
	Faktorij / De Vendel	Het Noorderwerk	1802, 1811, 1813
Woerden	Snellerpoort	Woerden 2013 (beheersverordening) Snellerpoort	805, 806 807
Zeist	Huis ter Heide	Oud Zandbergen	2501

## 2.2 Uitgangspunten berekening

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

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

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

### Start met de perceelbegrenzing

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

### Berekenen grondoppervlakte

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



afbeelding 1: voorbeeld perceelindeling



afbeelding 2: voorbeeld berekende grondoppervlaktes per perceel



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

### Functie aanduidingen

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



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

### Van grondoppervlakte naar bruto vloer oppervlakte (bvo)

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

#### *Uitgangspunt voor de gemiddelde verdiepingshoogte*

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

**Art. 4.3 Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte** (nieuwbouw) 

**Lid 6.** (Kantoorfunctie) 

	eis	eenheid
Kantoorfunctie	2,6	m

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

**§ 4.1.2 Bestaande bouw** (bestaande bouw)

**Art. 4.7 Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte** (bestaande bouw) 

**Lid 1.** (Kantoorfunctie)

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

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

De verdiepingshoogte is een gemiddelde. In de werkelijke situatie kan worden gekozen voor een andere verdiepingshoogte, bijvoorbeeld een hogere hoogte voor meer allure op de begane grond. Voor zover dit geregeld is in het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden in de analyse.

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

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

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

#### **Het begrip bvo**

Voor het begrip bruto vloer oppervlakte (bvo) is aangesloten bij de definitie uit de NEN2580<sup>1</sup>. In het meten van de bvo voor een kantoorgebouw wordt geen onderscheid gemaakt in specifieke functies in het kantoorgebouw (kantoren, labruimte, vides, parkeerruimte, etc.).

Er wordt wel onderscheidt gemaakt tussen:

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

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

<sup>1</sup> 'NEN2580 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden', mei 2007.

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

**Begrip uit NEN2580:**

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



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



### 3 Toelichting op de berekening

#### 3.1 Tabel met resultaat

In bijlage 1 is alle verzamelde informatie per perceel opgenomen. In de kolommen A t/m K is algemene informatie opgenomen. De gemeentenaam staat in kolom B, de naam van de kantoorlocatie staat in kolom C. Gegevens over het bestemmingsplan staan in kolom D t/m K. In kolom G is het perceelsnummer opgenomen dat correspondeert met het analysedocument per locatie.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
Gemeente	Kantoorlocatie	Bestemmingsplan naam	Planstatus	Datum vaststelling	perceel ID	Bestemming	Directe / indirecte bouwtitel	Soort indirecte bouwtitel	Specifieke aanduidingen	
<b>AMERSFOORT</b>										
<b>Laak 3 (Hooglanderveen en Vathorst)</b>										
Amersfoort	Hooglanderveen en Vathorst	Hooglanderveen en Vathorst	Vastgesteld	25.06.2013	1700	Gemengd - Uit te werken	Indirect	uitwerkingsplicht	Specifieke vorm van verkeersstationslocatie	
Amersfoort	Hooglanderveen en Vathorst	Hooglanderveen en Vathorst	Vastgesteld	25.06.2013	1701	Gemengd - Uit te werken	Indirect	uitwerkingsplicht	Specifieke vorm van verkeersstationslocatie	
Amersfoort	Hooglanderveen en Vathorst	Hooglanderveen en Vathorst	Vastgesteld	25.06.2013	1702	Gemengd - Uit te werken	Indirect	uitwerkingsplicht	Specifieke vorm van verkeersstationslocatie	

afbeelding 6: voorbeelduitsnede Excel tabel kolommen A t/m K

Vanaf kolom L volgt het resultaat van de berekeningen. Hieronder en op de volgende bladzijde is een uitleg gegeven op de kolommen L t/m W.

L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
Maximum plan-capaciteit	Bouwtitel (aantal m2 bvo)		Gerealiseerd		m2 bvo niet gerealiseerde percelen	Bvo gerealiseerd (obv BAG)			Resterende bvo directe plancapaciteit zelfstandige kantoorruimte (bij niet gerealiseerde percelen)	resterende bvo niet-directe plancapaciteit zelfstandige kantoorruimte (wijziging, uitwerking, afwijking)	totaal per gebied
	m2 per perceel	m2 bvo plangebied	ja	nee		m2 GO per perceel	m2 bvo per perceel	m2 bvo plangebied			
	187.536			Nee	187.536						
	174.016			Nee	174.016						
	42.760			Nee	42.760						
15.000	<i>totaal bp</i>	404.312								15.000	
											15.000


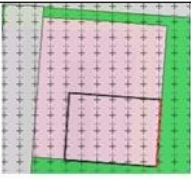
afbeelding 7: voorbeelduitsnede Excel tabel kolommen L t/m W

De uitgangspunten genoemd in hoofdstuk 2 zijn gebruikt om per perceel te berekenen wat het maximaal mogelijke is binnen de regels van het bestemmingsplan. De tabel laat in kolom M zien wat het resultaat is van deze berekening per perceel (bouwtitel m2 per perceel). Hoe het getal tot stand is gekomen, is gespecificeerd per perceel te vinden in de bijbehorende documenten “[gemeente] [kantoorlocatie].docx” opgenomen in bijlage 2 bij deze rapportage. In afbeelding 8 is een voorbeeld te zien van hoe deze documenten zijn opgebouwd.

Elk document begint met de naam van het bestemmingsplan en een overzichtskaart van de percelen gelegen binnen het bestemmingsplangebied. Hierna volgen de percelen. In de linker

kolom is telkens het perceelnummer genoemd. In de middelste kolom staat de informatie die nodig is voor de berekening. Dit bestaat uit de planregels die relevant zijn, een uitsnede van het bestemmingsplan en wanneer aanwezig fotomateriaal (veelal verkregen via google streetview). De berekening is in de rechterkolom opgenomen. Bij een opdeling in meerdere delen, is het totaal m<sup>2</sup> bvo van het perceel genoemd bij het hoofdperceel, de berekeningen van de onderliggende delen is bij elk specifieke deel opgenomen.

Het gebruikte voorbeeld betreft perceel 1514 in Leusden. Dit perceel is opgedeeld in twee delen: 1514a en 1514b. Het bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden, beperkt zich tot het deel 1514b. De berekening laat zien dat er alleen daar bouwmogelijkheden zijn (870 m<sup>2</sup> bvo). De uitkomst van de berekening is opgenomen in kolom M. Aangezien in de bestemmingsregels geen grenzen zijn gesteld aan het bvo kantooruimte, is de berekende mogelijkheid (kolom M) op het perceel tevens de maximale plancapaciteit op het perceel. In de tabel is dit terug te lezen in kolom L (zie afbeelding 9). Mocht in de regels wel een maximale plancapaciteit aan kantooruimte zijn opgenomen, zal kolom L afwijken van het berekende bvo in kolom M.

Leusden 't Spiegel 2010' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		
1514	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Dubbelbestemming Waarde - Archeologie</li> </ul>	Bij recht: 1514a = 0 1514b = 870 + = 870 m <sup>2</sup>
1514a	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen bouwvlak</li> </ul>	-
1514b	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwvlak</li> <li>Maximum bouwhoogte: 11,7 m.</li> <li>Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken</li> <li>Gevellijn (tenminste 1/3<sup>e</sup> van de gevel uitvoeren in transparant glas)</li> <li>Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)</li> <li>Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)</li> </ul>	Bij recht: 11,7/3,5 = 3 (afgerond) 290 x 3 = 870 m <sup>2</sup>

**Totaal van het perceel (bij meerdere delen)**

*Legenda*

1.000 = uitkomst (sub)perceelberekening (kolom Y)

**1.000** = uitkomst en niet-gerealiseerd (kolom AO)

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

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

**Berekening en resultaat**

naam bestemmingsplan →

overzichtskaart percelen →

perceelsnummer →

perceeluitsnede bestemmingsplan met eventueel foto's van de situatie →

randvoorwaarden uit het bestemmingsplan →

afbeelding 8: opbouw van de documenten met de perceelsberekeningen



De berekening van de maximale mogelijkheden op dit perceel is opgedeeld in vier delen, 1406a t/m 1406d. Per deel is uitgerekend wat er maximaal te bouwen is, opgenomen in kolom M. In de regels van de bestemming is echter geregeld dat er maximaal 25.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte mag komen op het gehele perceel. Dit is dan de maximale plancapaciteit en zodoende voor dit perceel opgenomen in kolom L.

Om te weten wat van de maximale plancapaciteit nog beschikbaar is, is inzicht nodig in wat op het perceel al is gerealiseerd. In de kolommen O en P is te zien welk deel van het perceel is gerealiseerd en welk deel niet. Te zien is dat op het deel 1406d al bebouwing is gerealiseerd. Om te achterhalen wat op dit deel is gerealiseerd, is de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) geraadpleegd.<sup>2</sup> Uit de BAG is de gebruiksoppervlakte (go) per verblijfsobject te achterhalen. Het go is een deel van het bvo. Ervaringscijfers van bouwkundigen van Sweco leren dat het go gemiddeld ca. 90% van het bvo is. Dit betekent dat het go moet worden gedeeld door 0,90 om het bvo te krijgen. Het go per perceel is opgenomen in kolom R. Het omgerekende bvo per perceel is opgenomen in kolom S en in kolom T is het gerealiseerde aantal m<sup>2</sup> bvo in het hele plangebied opgenomen. Dit laatste is vooral van belang bij bestemmingsplannen waar niet per perceel, maar in het gehele plangebied een maximum m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte geldt. Ter informatie, verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo) bedraagt normaal gesproken 85% van het bvo.

Op perceel 1406d staat een gebouw met daarin 10 verblijfsobjecten. De verblijfsobjecten tezamen hebben een go van 914 m<sup>2</sup>. Dit is omgerekend 1.016 m<sup>2</sup> bvo. Geen van de verblijfsobjecten in het gebouw betreffen echter een kantoor. Wanneer hier wel kantoorruimte aanwezig was, was dit afgegaan van de maximale mogelijkheden op het perceel 1406. In dit geval betreft het echter een bedrijfsfunctie, wat betekent dat de 25.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte nog volledig is te realiseren op de delen 1406 a t/m c. In kolom U is de resterende plancapaciteit opgenomen en is met blauw aangegeven op welke delen van het perceel dit te realiseren is.

#### *In voorbereiding zijnde plannen*

De bestemmingsplananalyse heeft de plancapaciteit berekend uit de vigerende plannen. Voor sommige locaties is een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening in voorbereiding. Om inzicht te hebben in toekomstige wijzigingen van de planologische mogelijkheden, is daar waar er sprake van is, aangegeven wat het nieuwe regime wordt en wat dit betekent voor de analyse. Zolang deze plannen niet onherroepelijk zijn, blijft echter het oorspronkelijke plan gelden dat in de bestemmingsplananalyse in beeld is gebracht.

#### *Verleende omgevingsvergunningen niet-kantoorfunctie*

Op verschillende locaties zijn op percelen waar nieuwbouw mogelijk is van kantoren een omgevingsvergunning verleend voor een andere functie (bijv. wonen). Omdat met een omgevingsvergunning om af te wijken het planologisch regime niet wijzigt, kan hier nog steeds nieuwbouw van kantoren plaatsvinden. Pas wanneer realisatie heeft plaatsgevonden, is er geen nieuwbouw meer mogelijk en zal het perceel buiten de capaciteitsberekening worden gehouden.

### **3.2 Bijzondere kavels**

Voor sommige percelen is een opmerking opgenomen in de laatste kolom (kolom X) van de tabel in bijlage 1. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van een perceel waarbij de berekende maximale bouwmogelijkheid hoger is dan wat in de werkelijkheid realistisch zal zijn. Dit kan komen doordat het gaat om een ruim perceel waar een hoog bebouwingspercentage geldt (bijv. 80-100%). Wat dan ontstaat is een berekening die uitgaat van één groot massief gebouw en dus in dit geval theoretisch is. Er zijn echter fysieke grenzen aan de omvang van een kantoorgebouw. Dit heeft met name te maken met lichtintrede. Des te breder een kantoorgebouw, des te minder licht in het midden van het gebouw komt. Om voor elk perceel een massastudie te maken, is erg tijdrovend. Ook is de bestemmingsplananalyse gericht op de maximale planologische mogelijkheden en is een worstcase benadering gewenst.

<sup>2</sup> Voor de berekeningen is de BAG geraadpleegd via een servicemodule in GeoWeb 4 (Sweco Nederland bv). In de metadata van de servicemodule is opgenomen dat de gebruikte gegevens uit de BAG van 16 juni 2014 zijn. Bij de actualisatie van de bestemmingsplananalyse in 2016 zijn deze gegevens gecontroleerd.

# **Bijlage 1**

## Overzichtstabel









## **Bijlage 2**

### Analyse plancapaciteit per kantoorlocatie



**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

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


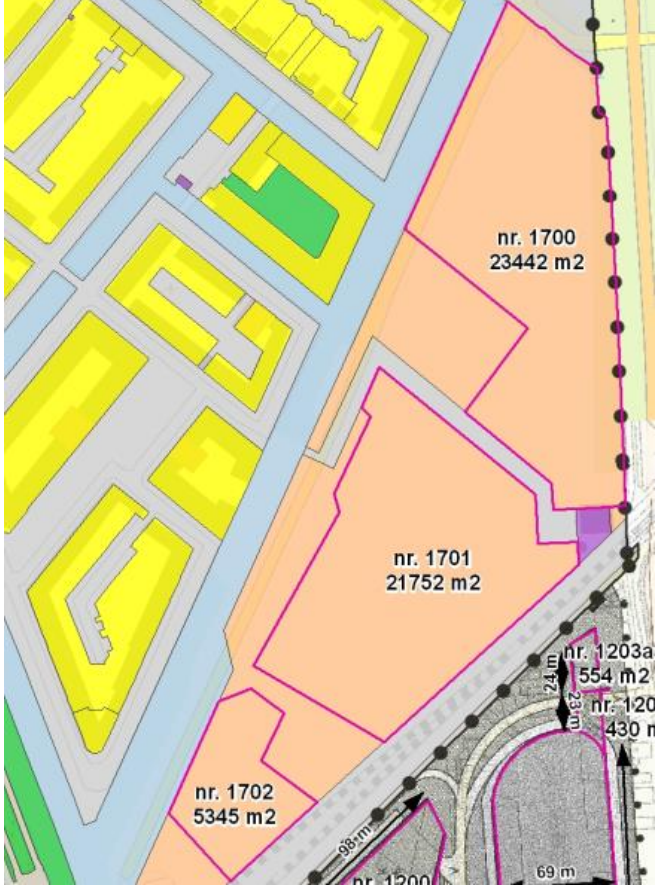

Ter plaatse van kantorenlocatie Amersfoort Hooglanderveen/ Laak 3 geldt het bestemmingsplan 'Hooglanderveen en Vathorst'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

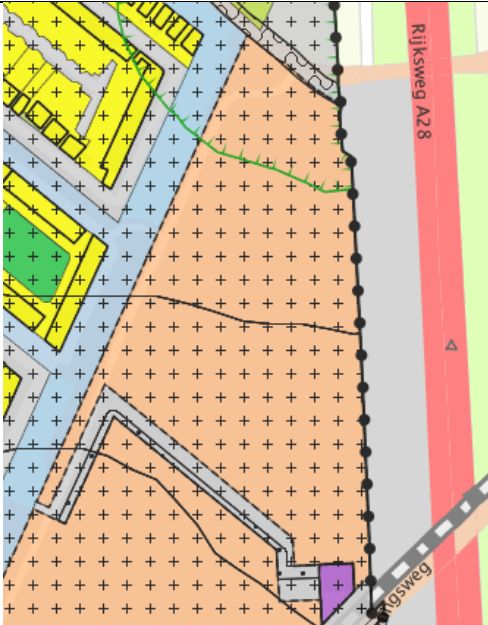

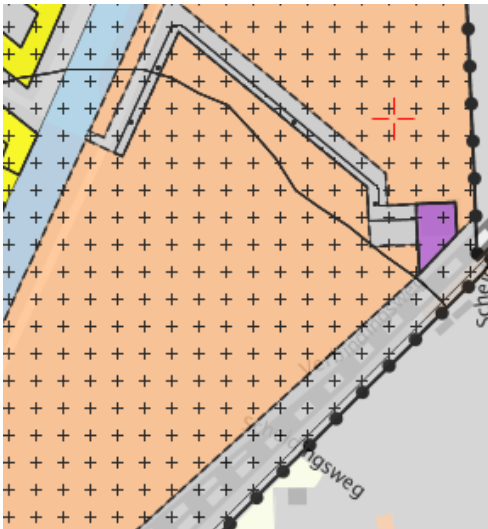
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 15.000 m<sup>2</sup> bvo.


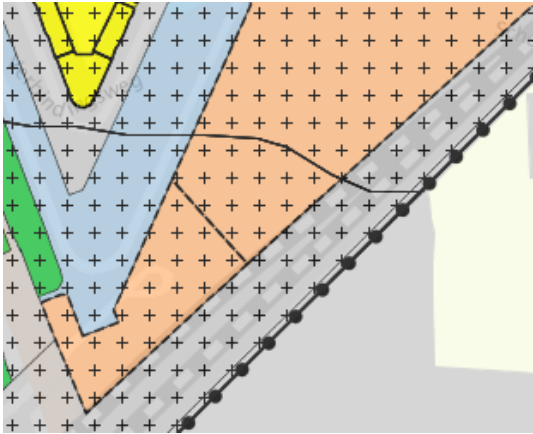
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

*Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst (ontwerp)*

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 worden vervangen door een ander uitwerkingsplan. Pas wanneer de realisatie is gestart zijn de nieuwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren uit het bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst op de locatie Laak 3 vervallen.

Amersfoort 'Hooglanderveen en Vathorst' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 45%;">  </div> </div> <p><b>Voor kantoren geldt binnen het totale bestemmingsplangebied een maximum bvo van <u>15.000 m<sup>2</sup> bvo indirect</u></b>            Er zijn geen zelfstandige kantoren gerealiseerd in het gebied. De maximale capaciteit resteert zodoende. Hieronder is de theoretische capaciteit per perceel berekend.</p>		
<p><b>1700</b></p>		<p><b>1700</b></p> <p>30/3,5 = 8 lagen (afgerond)</p> <p>23442 x 8 = <b><u>187.536 m<sup>2</sup></u></b> (indi- rect)</p>

	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming 'Gemengd uit te werken' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – stationslocatie', onder meer bestemd voor kantoren</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 30 m.</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. gestelde maten en percentages</li> </ul>	
<p>1701</p>	 	<p>1701</p> <p>30/3,5 = 8 lagen (afgerond)</p> <p>21752 x 8 = <b>174.016 m<sup>2</sup></b> (indirect)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming 'Gemengd uit te werken' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – stationslocatie', onder meer bestemd voor kantoren</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 30 m.</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. gestelde maten en percentages</li> </ul>	
<p><b>1702</b></p>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming 'Gemengd uit te werken' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – stationslocatie', onder meer bestemd voor kantoren</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 30 m.</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. gestelde maten en percentages</li> </ul>	<p><b>1702</b></p> <p>30/3,5 = 8 lagen (afgerond)</p> <p>5345x 8 = <b>42.760</b> <u>m<sup>2</sup></u> (indirect)</p>
<p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p> <p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>0 m2</p> <p>15.000 m2</p>



### Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst (ontwerp)

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 worden vervangen door een ander uitwerkingsplan. Pas wanneer de realisatie is gestart zijn de nieuwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren uit het bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst op de locatie Laak 3 vervallen.



**Bestemmingsplannen** ◀ Vergroten

[uitwerkingsplan de Laak 3 Vathorst](#) 

planstatus : ontwerp 2016-06-15 

identificatie : NL.IMRO.0307.BP00120-0201

type plan : uitwerkingsplan

naam overheid : gemeente Amersfoort

ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK)

IMRO-versie : IMRO2012



*Detailinformatie locatie*

 **Enkelbestemming Wonen - 1**  
Bestemd voor: [wonen](#)

[bekendmaking van dit plan](#) 

[Bekendmaking in Staatscourant](#)

[bijlagen en verwijzingen in dit plan](#) 

[regels](#)

[toelichting](#)

[bijlage](#)

[bijlage](#)

[externe verwijzing](#)

*plannen die een relatie hebben met dit plan* 

 [Hooglanderveen en Vathorst](#) 

*dossier waarin dit plan is opgenomen* 

 [dossier NL.IMRO.0307.BP00120](#)

Status van dit dossier: **in voorbereiding** 

[overige plannen op deze locatie](#) 

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313



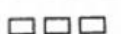
Betreft

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

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

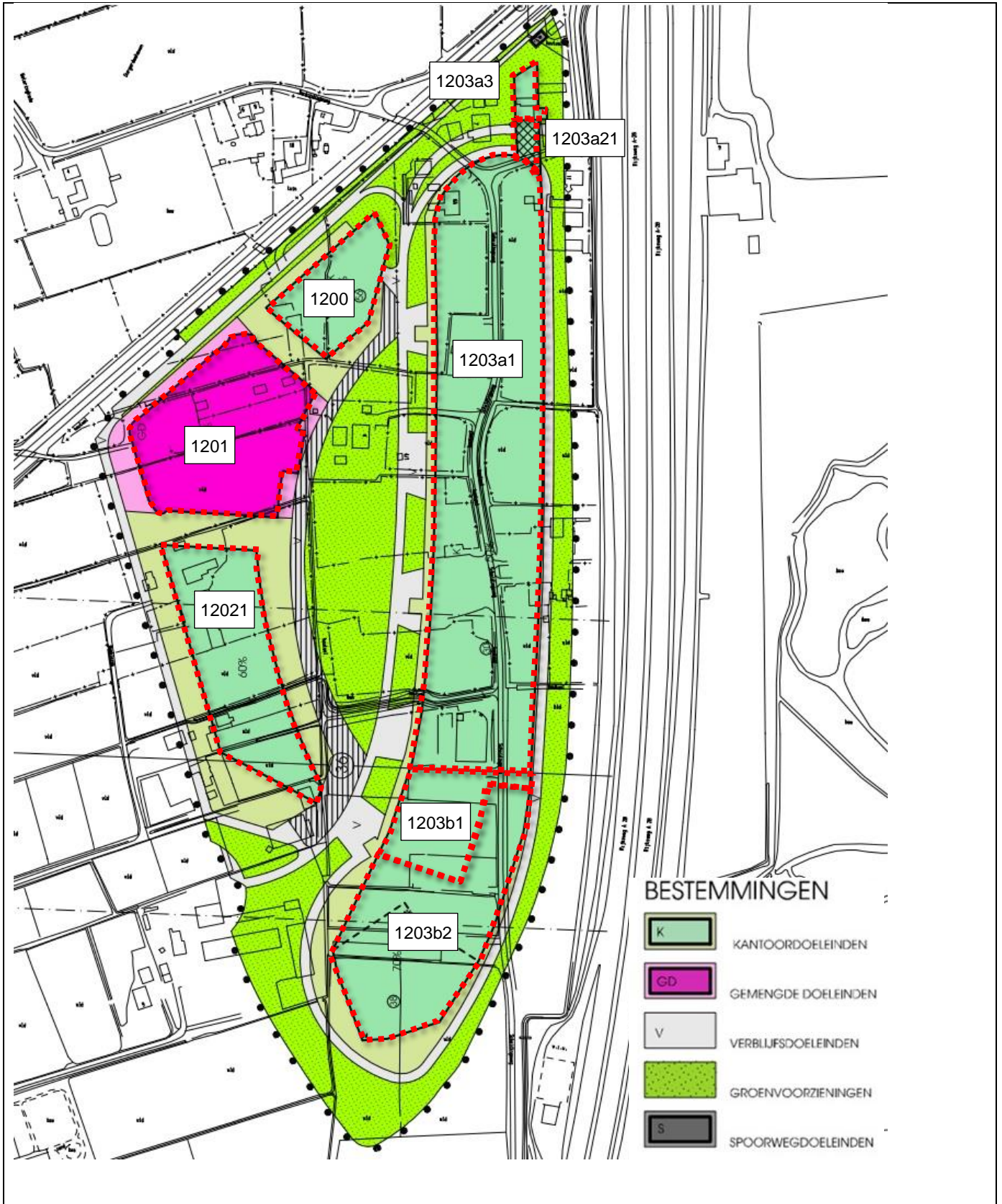
De plancapaciteit in het moederplan 'Vathorst' bedraagt 150.000 m<sup>2</sup> bvo. Dit mag worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'Stationslokatie' welke over Podium en Laak 3 heen ligt. In het Uitwerkingsplan bedraagt de plancapaciteit op de kantoorlocatie Podium 135.000 m<sup>2</sup> bvo (artikel 4 sub a van de voorschriften van het uitwerkingsplan). Er is 21.380 m<sup>2</sup> bvo aan zelfstandige kantoren gerealiseerd. Er resteert zodoende nog 113.620 m<sup>2</sup> bvo aan directe plancapaciteit op de locatie.

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

Amersfoort 'Podium' (ID)	Voorwaarden	Max aantal BVO
<p><b>Moederplan Vathorst (vastgesteld 26 januari 1999)</b></p>		
 <p>UWBK    Uit te werken woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en kantoordoeleinden</p> <p>    Stationslokatie</p> <p>    Reservering hoofdverkeersontsluiting</p> <p><i>Uitsnede Bestemmingsplan Vathorst, de rode lijn is het plangebied van het Uitwerkingsplan 'Vathorst, Uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006'</i></p> <p>Het bestemmingsplan 'Vathorst' is een globaal bestemmingsplan. De locatie Amersfoort Podium heeft in het plan de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en kantoordoeleinden -UWBK-' met de aanduiding 'Stationslokatie'.</p> <p>Gronden met de bestemming UWBK zijn bestemd voor woningen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening, horecabedrijven, kleinschalige bedrijven en werkplaatsen, recreatieve doeleinden, sportvoorzieningen, volkstuinen.</p> <p>Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding 'Stationslokatie' zijn de gronden tevens bestemd voor stationsvoorzieningen, kantoren en tentoonstellings- en beursgebouwen. In artikel 2.1.5 'De Stationslokatie' is onder punt 3. aangegeven dat ten behoeve van kantoren een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 150.000 m<sup>2</sup> mag worden aangewezen. Deze aanduiding (arcering) ligt behalve op Podium ook op het gebied ten noorden van het spoor, Laak 3.</p>		



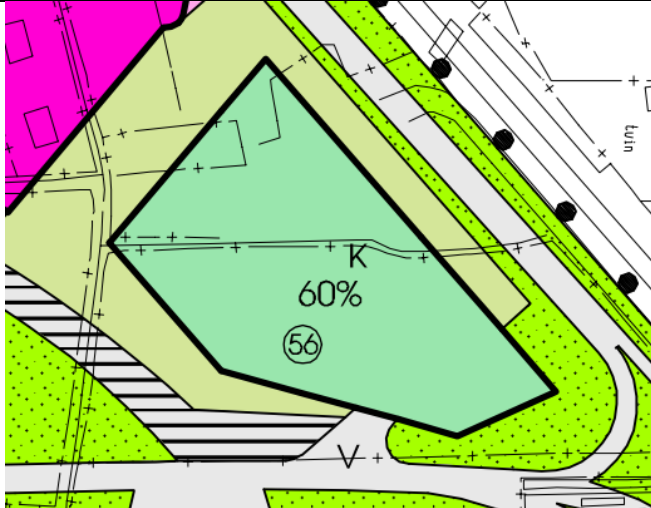
<b>Amersfoort 'Podium' (ID)</b>	<b>Voorwaarden</b>	<b>Max aantal BVO</b>
<b>Uitwerkingsplan 'Vathorst, Uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006' (4 april 2006)</b>		



- In het gehele plangebied mag de gezamenlijke bvo van de kantoren maximaal 135.000 m<sup>2</sup> bedragen (zie artikel 4 sub a van de voorschriften).




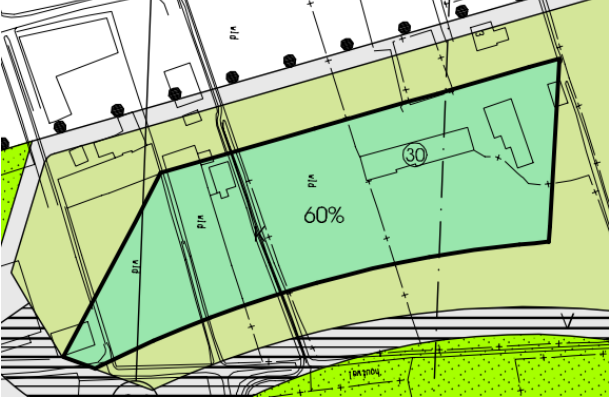
1200



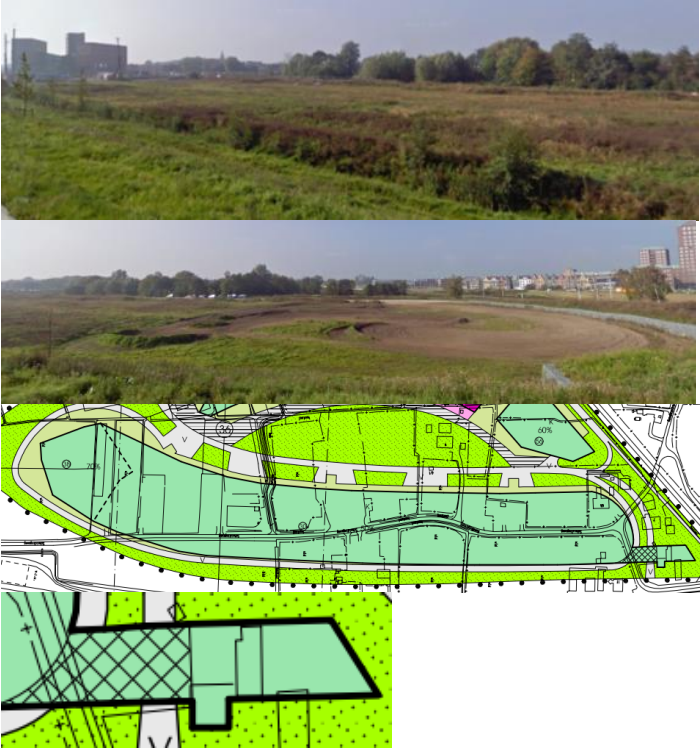
- Bestemming 'Kantoordoeleinden'
- Bebouwingspercentage: 60%
- Maximum bouwhoogte: 56 m.
- Oppervlakte perceel 3.602 m<sup>2</sup>
- Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10 % t.a.v. de maatvoering van de bebouwing, bebouwingsgrenzen en percentages
- Algemene wijzigingsbevoegdheid: t.b.v. een andere situering en/of begrenzing van de bebouwingsvlakken, mits de oppervlakte van het betreffende bebouwingsvlak met niet meer dan 15% wordt gewijzigd




1200

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

<p><b>1201</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming 'Gemengde doeleinden'</li> <li>• Maximum bouwhoogte kantoren: 30 m.</li> <li>• Bebouwingspercentage = 60%</li> <li>• Oppervlakte perceel 10.031 m<sup>2</sup></li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10 % t.a.v. de maatvoering van de bebouwing, bebouwingsgrenzen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: t.b.v. een andere situering en/of begrenzing van de bebouwingsvlakken, mits de oppervlakte van het betreffende bebouwingsvlak met niet meer dan 15% wordt gewijzigd</li> </ul>	<p><b>1201</b></p> <p>30/3,5 = 8 (afgerond)</p> <p>10.031 x 8 x 60% = <b><u>48.149 m<sup>2</sup></u></b> (direct)</p>
<p><b>1202</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming 'Kantoordeeleinden'</li> <li>• Bebouwingspercentage: 60%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 30 m.</li> <li>• Oppervlakte perceel 8.141 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><b>1202</b></p> <p>30/3,5 = 8 (afgerond)</p> <p>60% van 8141 = 4.884,6</p> <p>4.884,6 x 8 = <b><u>39.076,8 m<sup>2</sup></u></b> (direct)</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10 % t.a.v. de maatvoering van de bebouwing, bebouwingsgrenzen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: t.b.v. een andere situatie en/of begrenzing van de bebouwingsvlakken, mits de oppervlakte van het betreffende bebouwingsvlak met niet meer dan 15% wordt gewijzigd</li> </ul>	
<p><b>1203a (1, 2 en 3)</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebouwingspercentage: 50%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 30 m.</li> <li>• Oppervlakte perceel 1203a1 = 27.303 m<sup>2</sup></li> <li>• Oppervlakte perceel 1203a2 = 554 m<sup>2</sup></li> <li>• Oppervlakte perceel 1203a2 = 430 m<sup>2</sup></li> <li>• Ter plaatse van 1203a2 moet een onderdoorgang komen, met een minimale doorgangshoogte van 4,2 m.</li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10 % t.a.v. de maatvoering van de bebouwing, bebouwingsgrenzen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: t.b.v. een andere situatie en/of begrenzing van de bebouwingsvlakken, mits de oppervlakte van het betreffende bebouwingsvlak met niet meer dan 15% wordt gewijzigd.</li> </ul>	<p><b>1203a (1, 2 en 3)</b></p> <p>30/3,5 = 8 (afgerond)</p> <p>a1: 50% van 27.303 = 13.651,5  a2: 50% van 554 = 277  <u>a3: 50% van 430 = 215</u>  = 14.143,5</p> <p>14.143,5 x 8 = <b><u>113.148</u></b> m<sup>2</sup> (direct)</p> <p>* Indien de maximale capaciteit benut wil worden, wordt niet gebouwd ter plaatse van de beoogde onderdoorgang</p>

<p><b>1203b1</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebouwingspercentage 50%</li> <li>• Maximale bouwhoogte 30 meter</li> <li>• Oppervlakte perceel 3.696 m<sup>2</sup></li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10 % t.a.v. de maatvoering van de bebouwing, bebouwingsgrenzen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: t.b.v. een andere situering en/of begrenzing van de bebouwingsvlakken, mits de oppervlakte van het betreffende bebouwingsvlak met niet meer dan 15% wordt gewijzigd.</li> </ul>	<p><b>1203b1</b></p> <p><math>30/3,5 = 8</math> (afgerond)</p> <p>50% van 3696 = 1848</p> <p><math>1848 \times 8 = \underline{14.784 \text{ m}^2}</math> (direct)</p>
<p><b>1203b2</b></p>	  <p>Perceel 1203b2 is al bebouwd. Hier zijn twee zelfstandige kantoren gerealiseerd van in totaal 21.380 m<sup>2</sup> bvo.</p>	<p><b>1203b2</b></p> <p>Geen capaciteit, al bebouwd</p>
<p><b>Maximale bvo kantoor in het gehele plangebied (onbebouwde percelen bij elkaar opgeteld):</b></p>		<p>249.737 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Maximale plancapaciteit toegestaan (art. 4 sub a.):</b></p>		<p>135.000 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Gerealiseerd aan bvo kantoren (twee panden op perceel 1203b2)</b></p>		<p>21.380 m<sup>2</sup></p>

<b>Resterende capaciteit</b>	113.620 m2
<b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b>	113.620 m2
<b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b>	0 m2

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313  
**Revisie** : V2  
**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam  
**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl  
**Gecontroleerd door** : Teun Deuling  
**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries



**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Amersfoort Stationsgebied

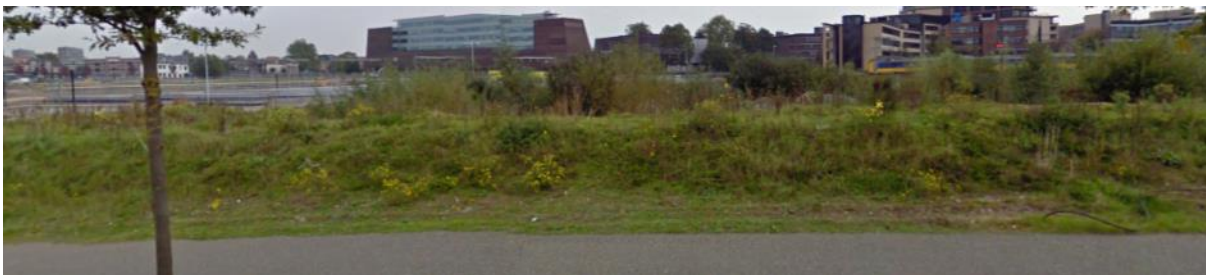
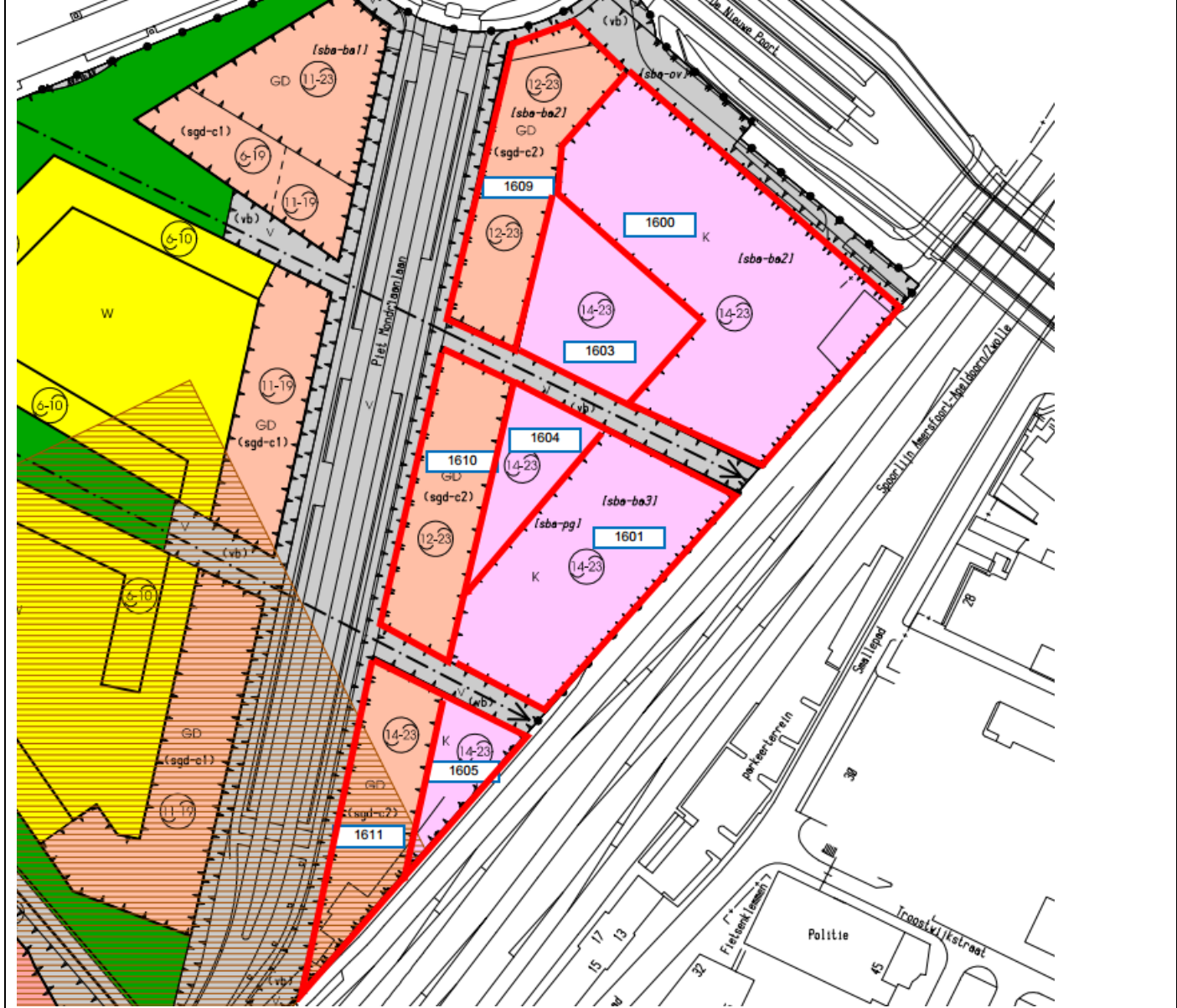
**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie Amersfoort Stationsgebied**

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

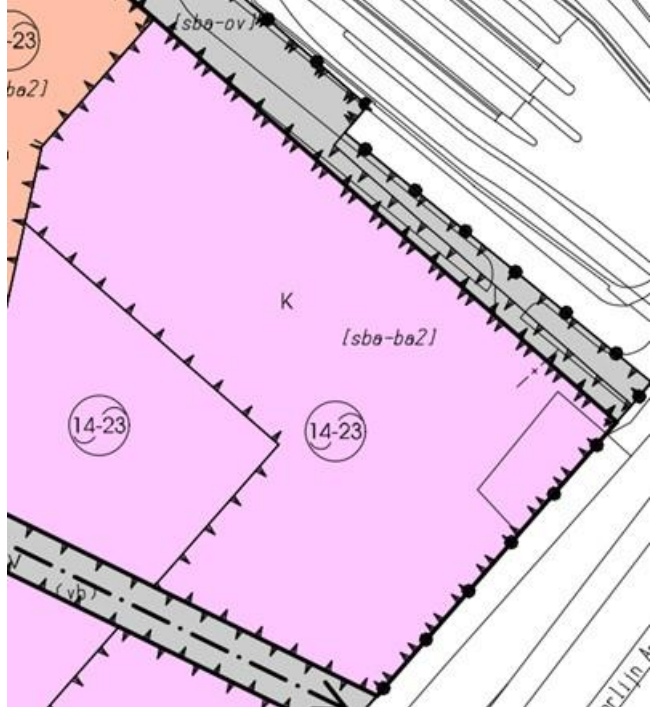
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 185.390 m<sup>2</sup> bvo. Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

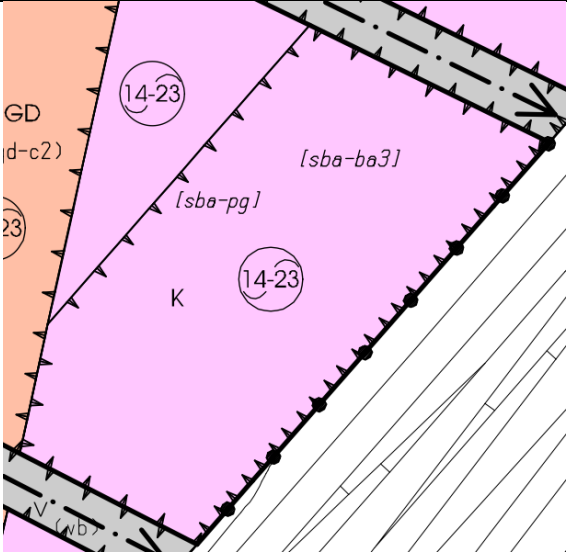
<p><b>Amersfoort 'CSG- Noord Herziening Puntenburg/ Tra- pezium'</b></p>	<p><b>Voorwaarden</b></p>	<p><b>Max. aantal BVO</b></p>
--	---------------------------	-------------------------------



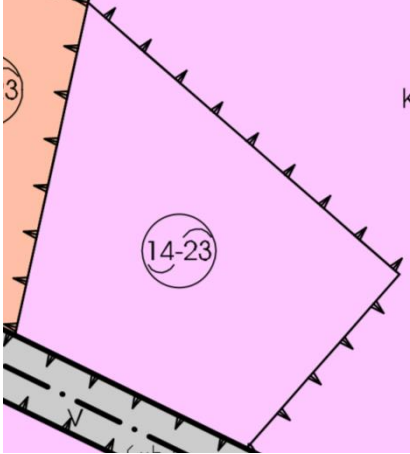


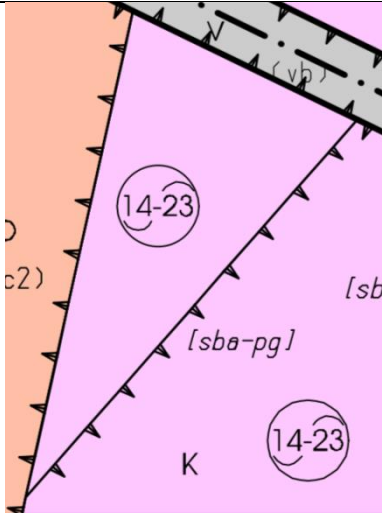


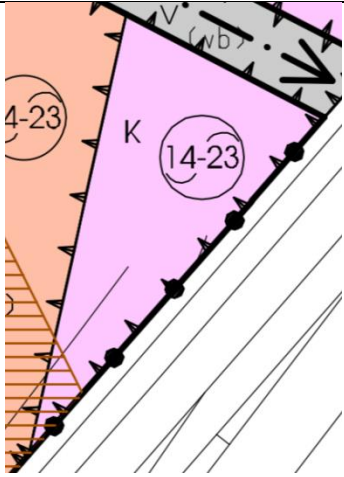
<p><b>1600</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met een <b>maximum goothoogte</b> van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.)</li> <li>• Aangrenzend ten noorden van het vlak ligt de bestemming 'Verkeer' met de specifieke bouwaanduiding 'overbouwning'. Hier is bebouwing mogelijk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


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

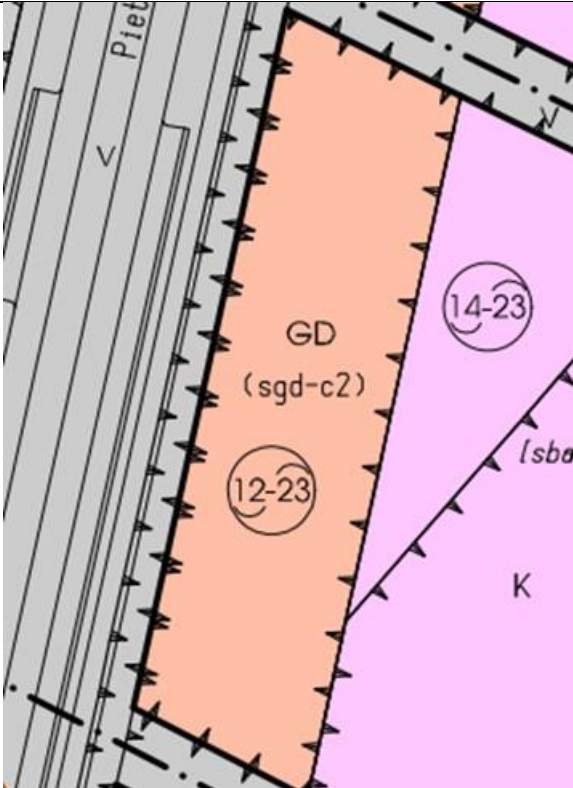


	<p>ling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de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

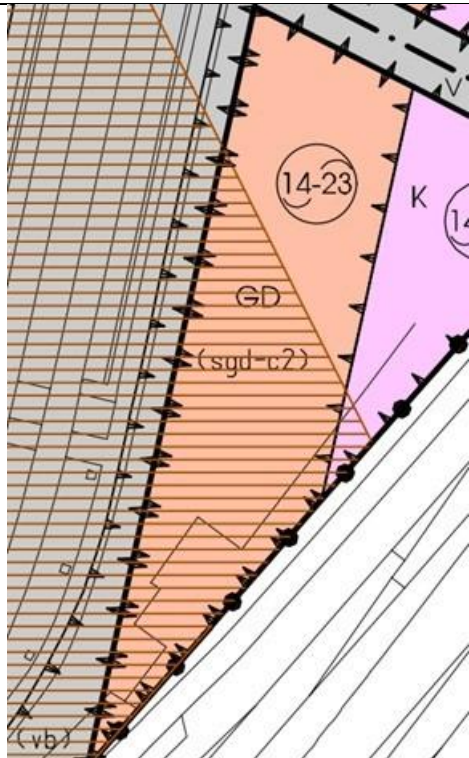
<p>1604</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.)</li> <li>• Ter plekke van de zichtlijn (direct ten noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd,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

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

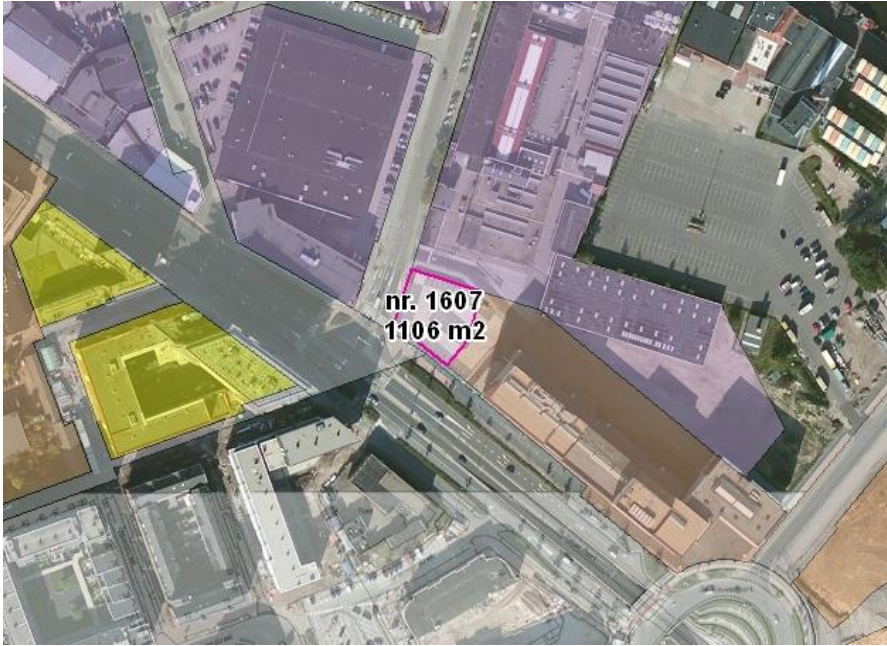
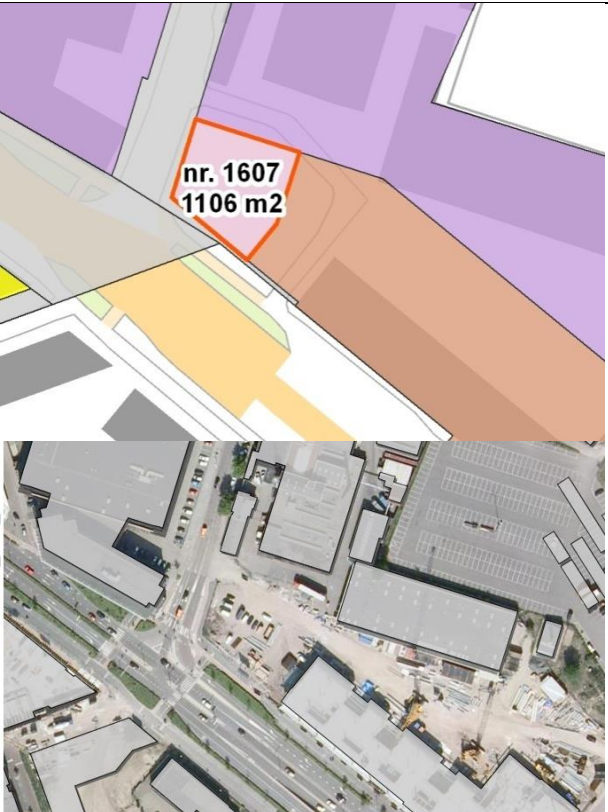
<p>1609</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Gemengd categorie 2 (aanduiding sgd-c2): administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening;</li> <li>• een en ander met dien verstande dat binnen Gemengd categorie 2 minimaal 4.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bestemd is als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


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



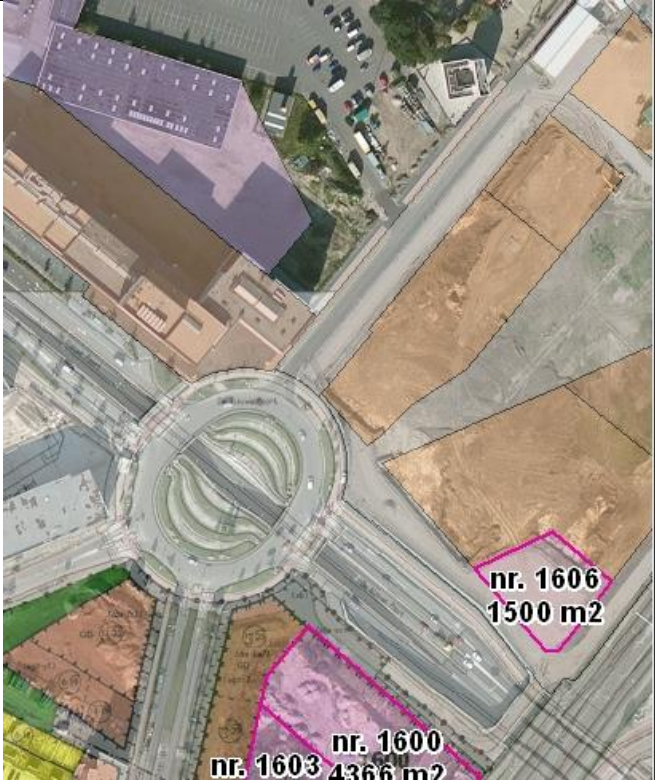
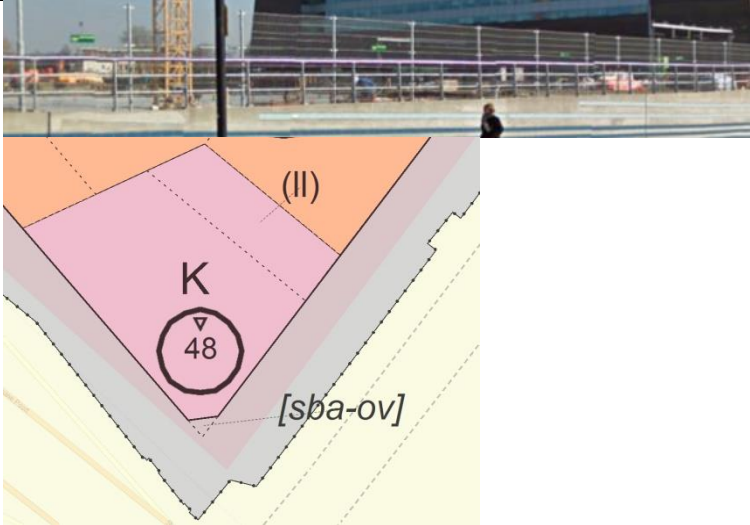
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°</li> <li>• De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot</li> <li>• Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages</li> </ul>	
<p>1611</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Gemengd categorie 2 (aanduiding sgd-c2): administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening;</li> <li>• een en ander met dien verstande dat binnen Gemengd categorie 2 minimaal 4.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bestemd is als woning, maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en/of horeca-A; <i>Dit geldt voor de percelen 1609, 1610 en 1611 gezamenlijk. Voor de berekening is deze reservering toegepast voor het perceel 1609 (als aftrek van de mogelijkheden voor zelfstandige kantoren).</i></li> <li>• Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.)</li> </ul>	<p><b>1611</b></p> <p>oppervlakte perceel 1611 = 1388 m<sup>2</sup></p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• basis (tot max. goothoogte) 8.328 m<sup>2</sup></li> <li>• kapconstructie basis 5.552 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Totaal = <b>13.880 m<sup>2</sup></b> (direct)</p> <p><b>basisdeel:</b>  <math>100\% \times 1388 = 1388 \text{ m}^2</math>  goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen  <math>6 \times 1388 \text{ m}^2 = 8.328 \text{ m}^2 \text{ bvo}</math></p> <p><b>kapconstructie basis</b>  max. dakhelling: 45°  zijde 56m (kap volgt zichtlijn en gaat hoek om richting spoor), levert een kapconstructie op van 28 m hoog  <math>7,5 / 3,5 = 8 \text{ lagen}</math>  <math>8 \times 1388 \text{ m}^2 / 2 \text{ (schuin dak)} = 5.552 \text{ m}^2</math></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ter plekke van de zichtlijn (direct ten noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd.</li> <li>• Een klein deel van het vlak ligt in de geluidszone van de rangeertrein van de NS</li> <li>• De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°</li> <li>• De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot</li> <li>• Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages</li> </ul>	
<p><b>Plancapaciteit 'CSG- Noord Herziening Puntenburg/ Trapezium</b></p>		
	<p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>	<p>157.050,50 m<sup>2</sup></p>
	<p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>	<p>0 m<sup>2</sup></p>

Amersfoort 'bedrijventerrein e.o. en snelwegen'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		
<p>1607</p>		<p>1607</p> <p><math>30 / 3,5 = 8</math> lagen (afgerond)</p> <p><math>8 \times 1106 = \underline{8.848 \text{ m}^2}</math> (direct)</p>

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



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



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

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Bunschoten Haarbrug Zuid

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie Bunschoten Haarbrug Zuid**

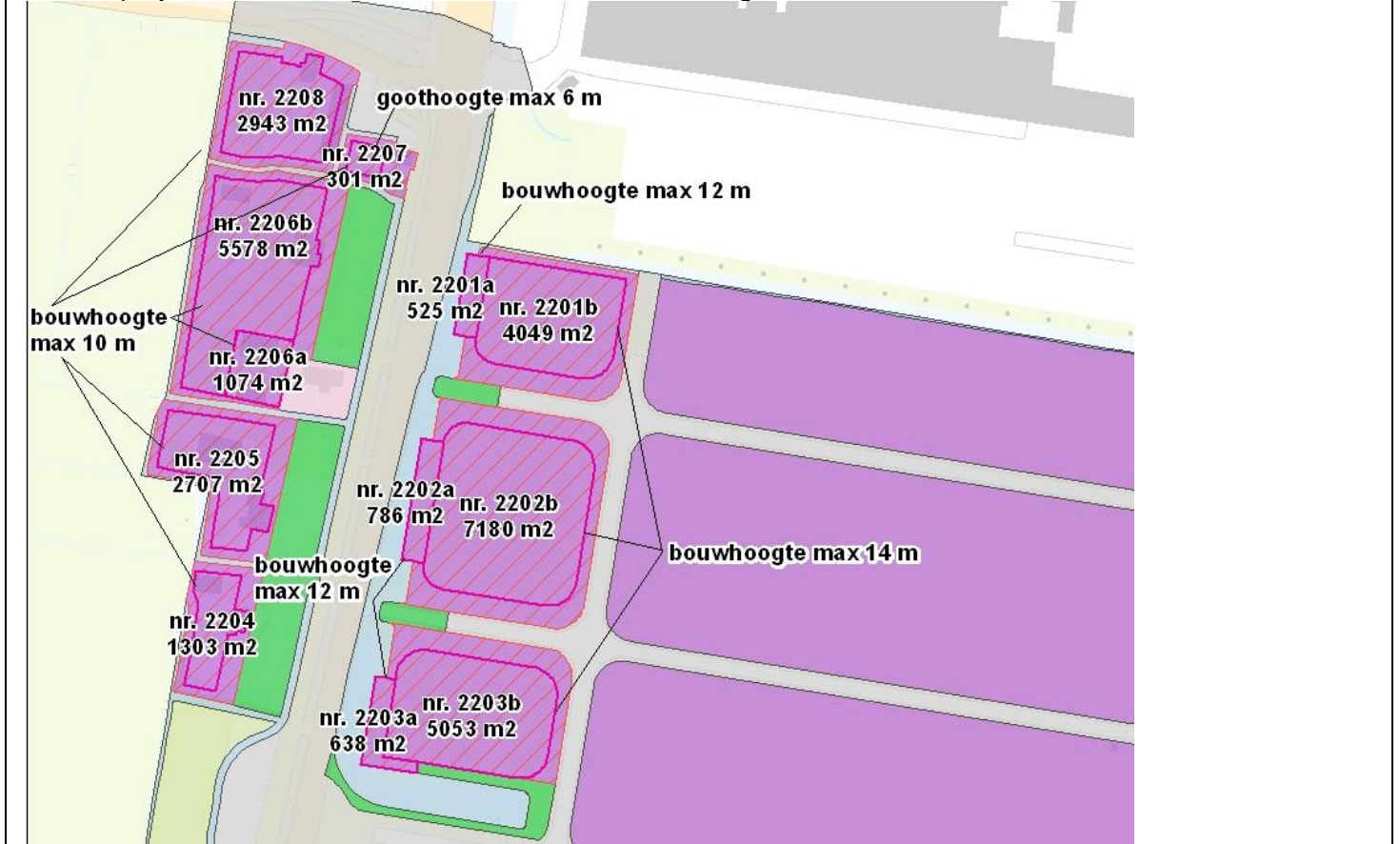
Ter plaatse van kantorenlocatie Bunschoten Haarbrug Zuid geldt het bestemmingsplan " Haarbrug Zuid". In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 63.589 m<sup>2</sup> bvo.

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

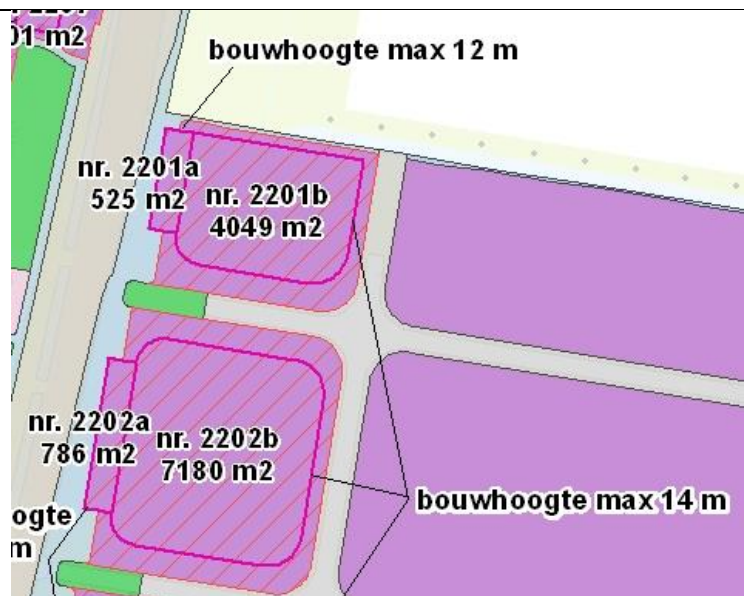
Bunschoten 'Haarbrug-Zuid'	Voorwaarden	Max. te realiseren BVO (circa)
-------------------------------	-------------	-----------------------------------

onherroepelijk 2012-09-14, identificatie: NL.IMRO.0313.HaarbrugZuid1200-0401





2201



- Bestemming Bedrijf (artikel 4)
- Ter plaatse van de 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2 sub f, voor het toestaan van zelfstandige kantoren met een lokale binding.
- Bouwregels van bestemming Bedrijf blijven van toepassing.
- voor de situering van de bebouwing ten oosten van de Amersfoortseweg gelden - per bouwperceel - de volgende aanvullende bepalingen:


2201


**12.440 m<sup>2</sup>** bvo  
(indirect)

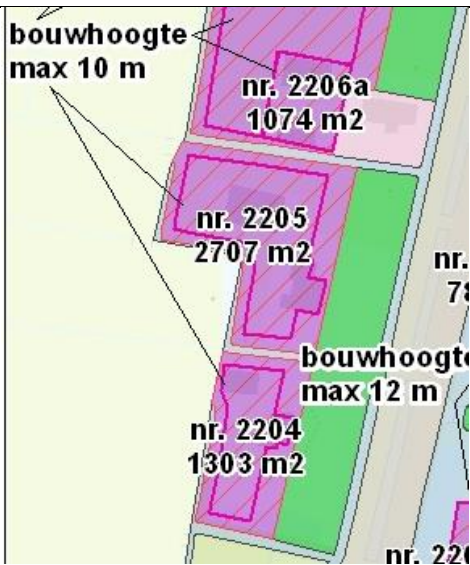
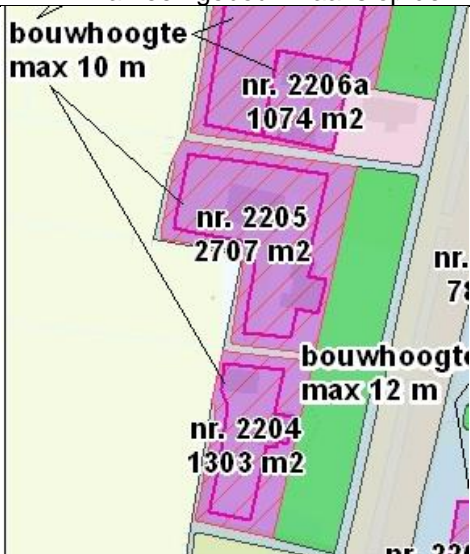
2201a  
12m = 3 lagen  
3 x 0,7 x 525 =  
1.103 m<sup>2</sup> bvo


2201b  
14m = 4 lagen  
4 x 0,7 x 4.049 =  
11.337 m<sup>2</sup> bvo



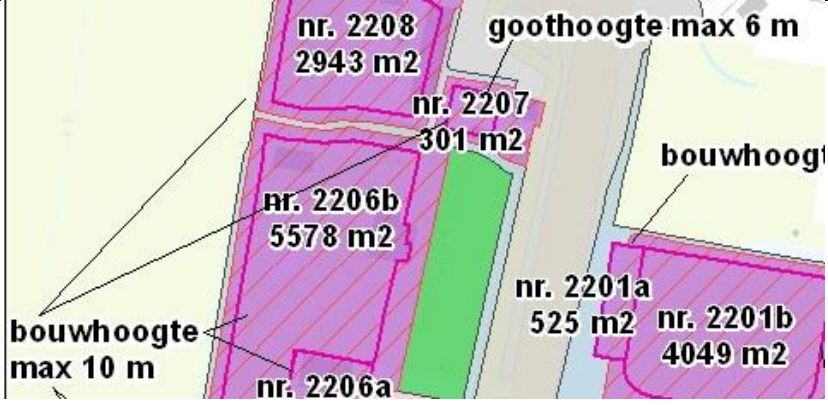
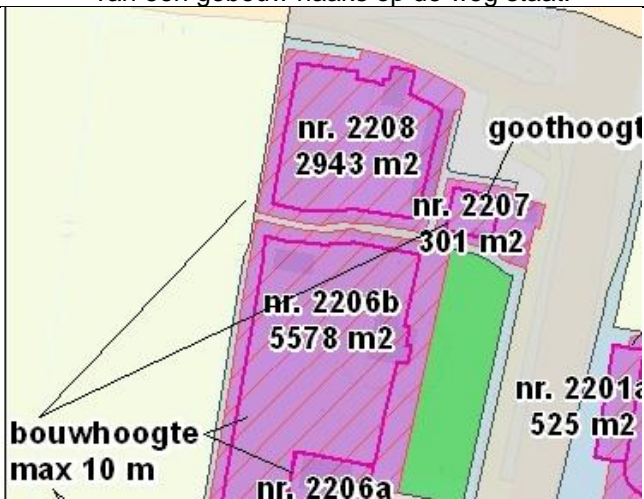
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ de bebouwing langs de Amersfoortseweg dient voor ten minste 80% in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;</li> <li>○ de bouwgrens in de ronde hoeken dient voor tenminste 80% te worden bebouwd;</li> <li>○ voor alle overige gebieden geldt dat de bouwgrens voor tenminste 50% dient te worden bebouwd;</li> <li>• Ten oosten van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor tenminste 50% dient te worden bebouwd en voor maximaal 70% mag worden bebouwd;</li> <li>• Voorste vlak max. bouwhoogte 12m</li> <li>• Grote vlak max. bouwhoogte 14m</li> <li>• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;</li> <li>• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;</li> <li>• de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.</li> </ul>	
<p><b>2202</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Bedrijf (artikel 4)</li> <li>• Ter plaatse van de 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2 sub f, voor het toestaan van <u>zelfstandige kantoren</u> met een lokale binding.</li> <li>• Bouwregels van bestemming Bedrijf blijven van toepassing.</li> <li>• voor de situering van de bebouwing ten oosten van de Amersfoortseweg gelden - per bouwperceel - de volgende aanvullende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de bebouwing langs de Amersfoortseweg dient voor ten minste 80% in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;</li> <li>○ de bouwgrens in de ronde hoeken dient voor tenminste 80% te worden bebouwd;</li> <li>○ voor alle overige gebieden geldt dat de bouwgrens voor tenminste 50% dient te worden bebouwd;</li> </ul> </li> <li>• Ten oosten van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor tenminste 50% dient te worden bebouwd en voor maximaal 70% mag worden bebouwd;</li> <li>• Voorste vlak max. bouwhoogte 12m</li> <li>• Grote vlak max. bouwhoogte 14m</li> <li>• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;</li> <li>• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amers-</li> </ul>	<p><b>2202</b></p> <p><b>21.755 m<sup>2</sup></b> bvo (indirect)</p> <p>2202a 12m = 3 lagen 3 x 0,7 x 786 = <u>1.651</u> m<sup>2</sup> bvo</p> <p>2202b 14m = 4 lagen 4 x 0,7 x 7.180 = <u>20.104</u> m<sup>2</sup> bvo</p>

	<p>foortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.</li> </ul>	
<p>2203</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Bedrijf (artikel 4)</li> <li>• Ter plaatse van de 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2 sub f, voor het toestaan van <u>zelfstandige kantoren</u> met een lokale binding.</li> <li>• Bouwregels van bestemming Bedrijf blijven van toepassing.</li> <li>• voor de situering van de bebouwing ten oosten van de Amersfoortseweg gelden - per bouwperceel - de volgende aanvullende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de bebouwing langs de Amersfoortseweg dient voor ten minste 80% in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;</li> <li>○ de bouwgrens in de ronde hoeken dient voor tenminste 80% te worden bebouwd;</li> <li>○ voor alle overige gebieden geldt dat de bouwgrens voor tenminste 50% dient te worden bebouwd;</li> </ul> </li> <li>• Ten oosten van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor tenminste 50% dient te worden bebouwd en voor maximaal 70% mag worden bebouwd;</li> <li>• Voorste vlak max. bouwhoogte 12m</li> <li>• Grote vlak max. bouwhoogte 14m</li> <li>• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;</li> <li>• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;</li> <li>• de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.</li> </ul>	<p><b>2203</b></p> <p><b>15.488 m<sup>2</sup></b> bvo (indirect)</p> <p>2203a 12m = 3 lagen 3 x 0,7 x 638 = <u>1.340</u> m<sup>2</sup> bvo</p> <p>2203b 14m = 4 lagen 4 x 0,7 x 5.053 = <u>14.148</u> m<sup>2</sup> bvo</p>

<p>2204</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Bedrijf (artikel 4)</li> <li>• Ter plaatse van de 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2 sub f, voor het toestaan van <u>zelfstandige kantoren</u> met een lokale binding.</li> <li>• Bouwregels van bestemming Bedrijf blijven van toepassing.</li> <li>• Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd;</li> <li>• max. bouwhoogte 10m</li> <li>• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;</li> <li>• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;</li> <li>• de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.</li> </ul>	<p>2204</p> <p>10m = 2 lagen  <math>2 \times 0,5 \times 1303 =</math>  <b>1.303 m<sup>2</sup></b> bvo          (indirect)</p>
<p>2205</p>		<p>2205</p> <p>10m = 2 lagen  <math>2 \times 0,5 \times 2707 =</math>  <b>2.707 m<sup>2</sup></b> bvo          (indirect)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Bedrijf (artikel 4)</li> <li>• Ter plaatse van de 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2 sub f, voor het toestaan van <u>zelfstandige kantoren</u> met een lokale binding.</li> <li>• Bouwregels van bestemming Bedrijf blijven van toepassing.</li> <li>• Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd;</li> <li>• max. bouwhoogte 10m</li> <li>• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;</li> <li>• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;</li> </ul> <p><b>Dit uitgangspunt leidt op dit perceel tot vier a vijf bouwmassa's met een kap haaks op de weg. Maar in de berekening is gelet op bebouwingspercentage van 50% hier voldoende rekening mee gehouden.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.</li> </ul>	
<p>2206</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Bedrijf (artikel 4)</li> <li>• Ter plaatse van de 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2 sub f, voor het toestaan van <u>zelfstandige kantoren</u> met een lokale binding.</li> <li>• Bouwregels van bestemming Bedrijf blijven van toepassing.</li> <li>• Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd;</li> <li>• max. bouwhoogte 10m</li> <li>• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;</li> <li>• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;</li> </ul> <p><b>Dit uitgangspunt leidt op dit perceel tot vier a vijf bouwmassa's met een kap haaks op de weg. Maar in de berekening is gelet op bebouwingspercentage van 50% hier voldoende rekening mee gehouden.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;</li> </ul>	<p>2206</p> <p><b>6.652 m2</b> bvo (indirect)</p> <p>2206a 10m = 2 lagen <math>2 \times 0,5 \times 1074 =</math> <u>1.074</u> m2 bvo</p> <p>2206b 10m = 2 lagen <math>2 \times 0,5 \times 5578 =</math> <u>5.578</u> m2 bvo</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.</li> </ul>	
<p><b>2207</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Bedrijf (artikel 4)</li> <li>• Ter plaatse van de 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2 sub f, voor het toestaan van <u>zelfstandige kantoren</u> met een lokale binding.</li> <li>• Bouwregels van bestemming Bedrijf blijven van toepassing.</li> <li>• Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd;</li> <li>• max. bouwhoogte 10m</li> <li>• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;</li> <li>• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;</li> <li>• de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.</li> </ul>	<p><b>2207</b></p> <p>2206a 10m = 2 lagen 2 x 0,5 x 301 = <b>301 m2</b> bvo (indirect)</p>
<p><b>2208</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Bedrijf (artikel 4)</li> <li>• Ter plaatse van de 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2 sub f, voor het</li> </ul>	<p><b>2208</b></p> <p>10m = 2 lagen 2 x 0,5 x 2943 = <b>2.943 m2</b> bvo (indirect)</p>



	<p>toestaan van <u>zelfstandige kantoren</u> met een lokale binding.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwregels van bestemming Bedrijf blijven van toepassing.</li> <li>• Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd;</li> <li>• max. bouwhoogte 10m</li> <li>• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;</li> <li>• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;</li> </ul> <p><b><i>Dit uitgangspunt leidt op dit perceel tot vier a vijf bouwmassa's met een kap haaks op de weg. Maar in de berekening is gelet op bebouwingspercentage van 50% hier voldoende rekening mee gehouden.</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;</li> <li>• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.</li> </ul>	
<p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p> <p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>0 m<sup>2</sup></p> <p>63.589 m<sup>2</sup></p>

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

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

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie De Ronde Venen Bedrijventerreinen Mijdrecht**

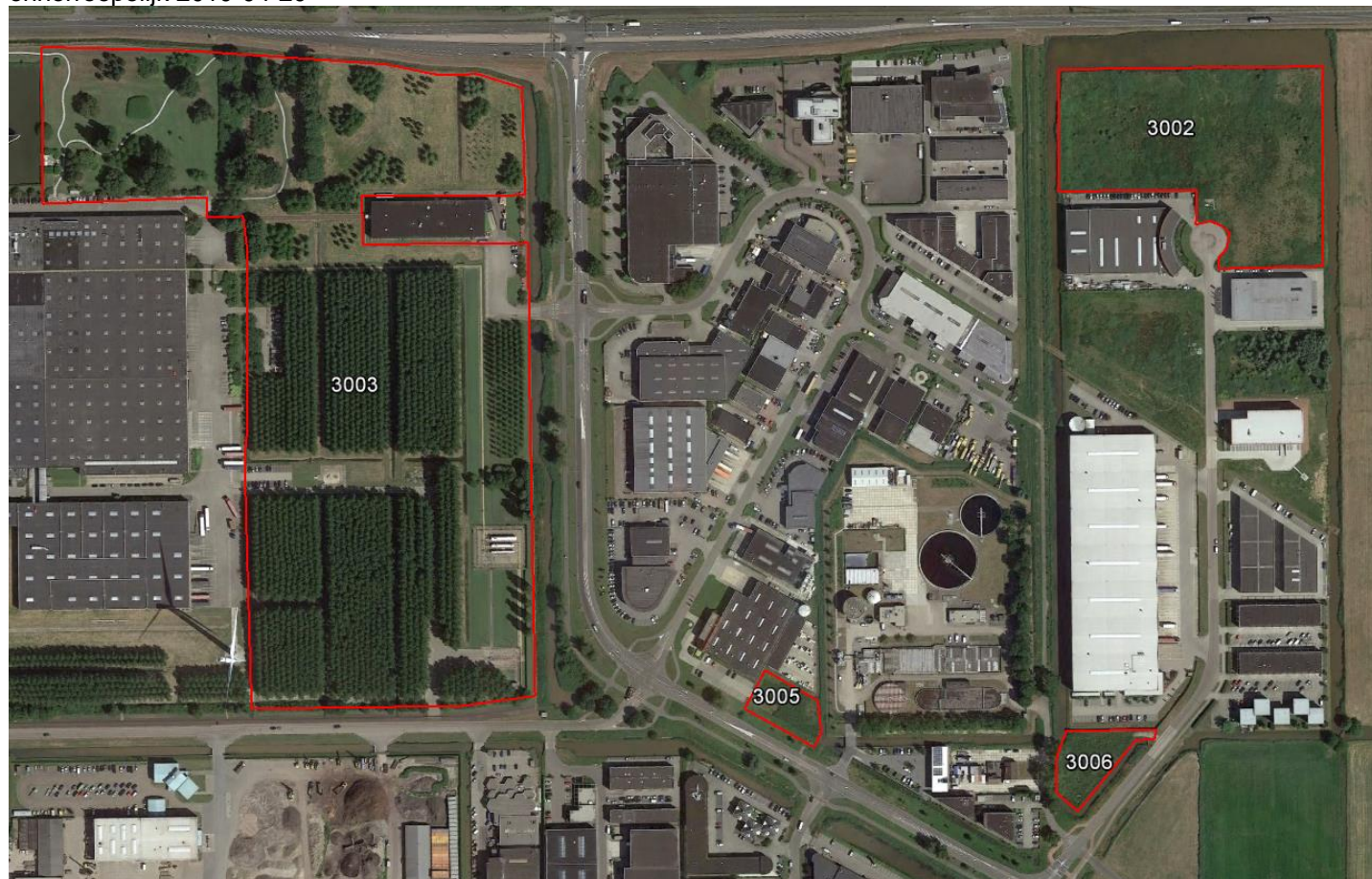
Ter plaatse van kantorenlocatie De Ronde Venen Bedrijventerreinen Mijdrecht geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze locatie bedraagt 335.322 m<sup>2</sup> bvo.

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

<b>Ronde Venen 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen'</b>	<b>Voorwaarden</b>	<b>Max. te realiseren BVO (circa)</b>
--	--------------------	---

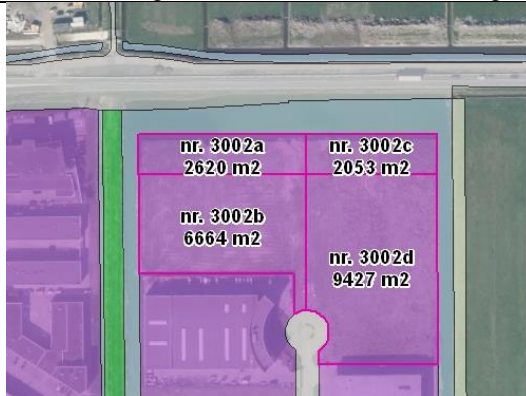
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0736.BP001bedrterreinen-oh1>  
onherroepelijk 2010-04-20





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

**3002**



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

**3002**

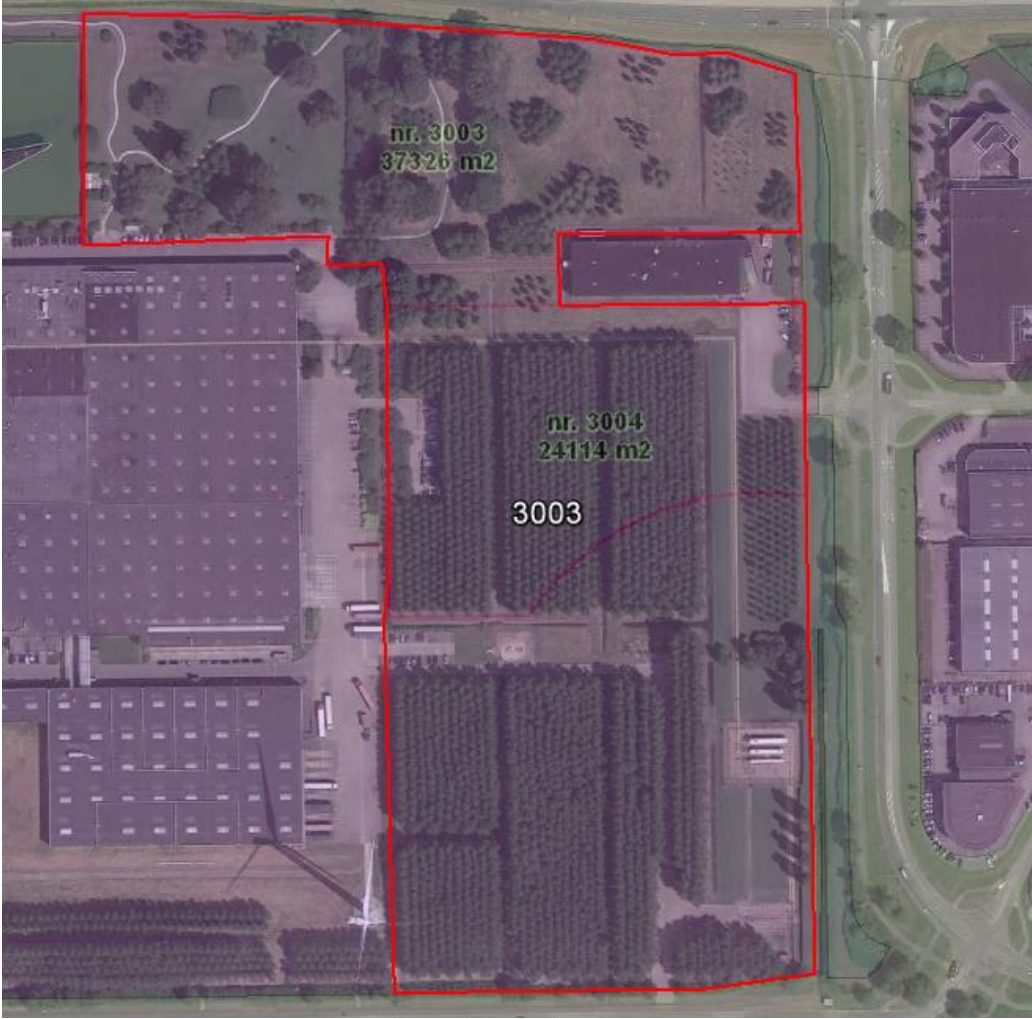
indirect (afwijking)  
34.031 m2 bvo  
extra laag op  
3002c en d:  
34.031+ 8.036  
**42.067 m2 bvo**  
(indirect)

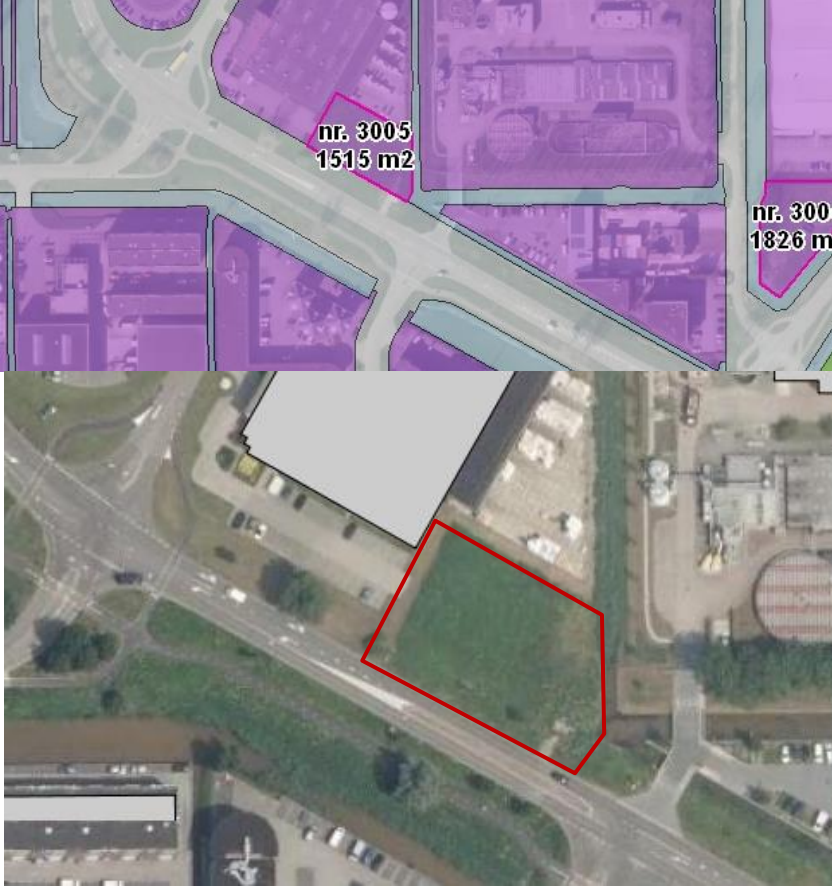
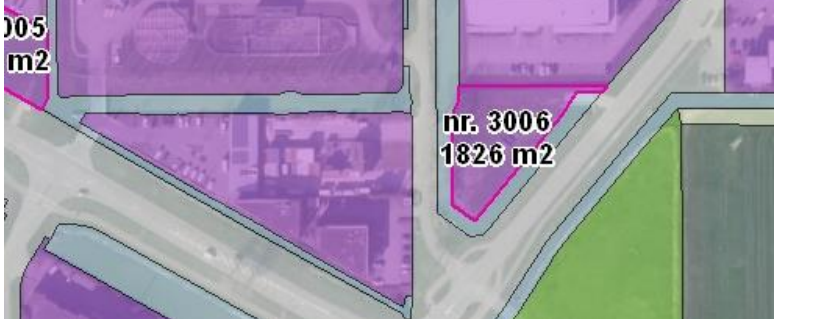
3002a:  
15m = 4 lagen  
4 x 0,7 x 2.620 =  
7.336 m2

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

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



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

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



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

**Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:**

0 m2

**Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**

335.322 m2

---

## Verantwoording

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
De Ronde Venen Marickeland

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie De Ronde Venen Marickeland**

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

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 15.000 m<sup>2</sup> bvo.

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

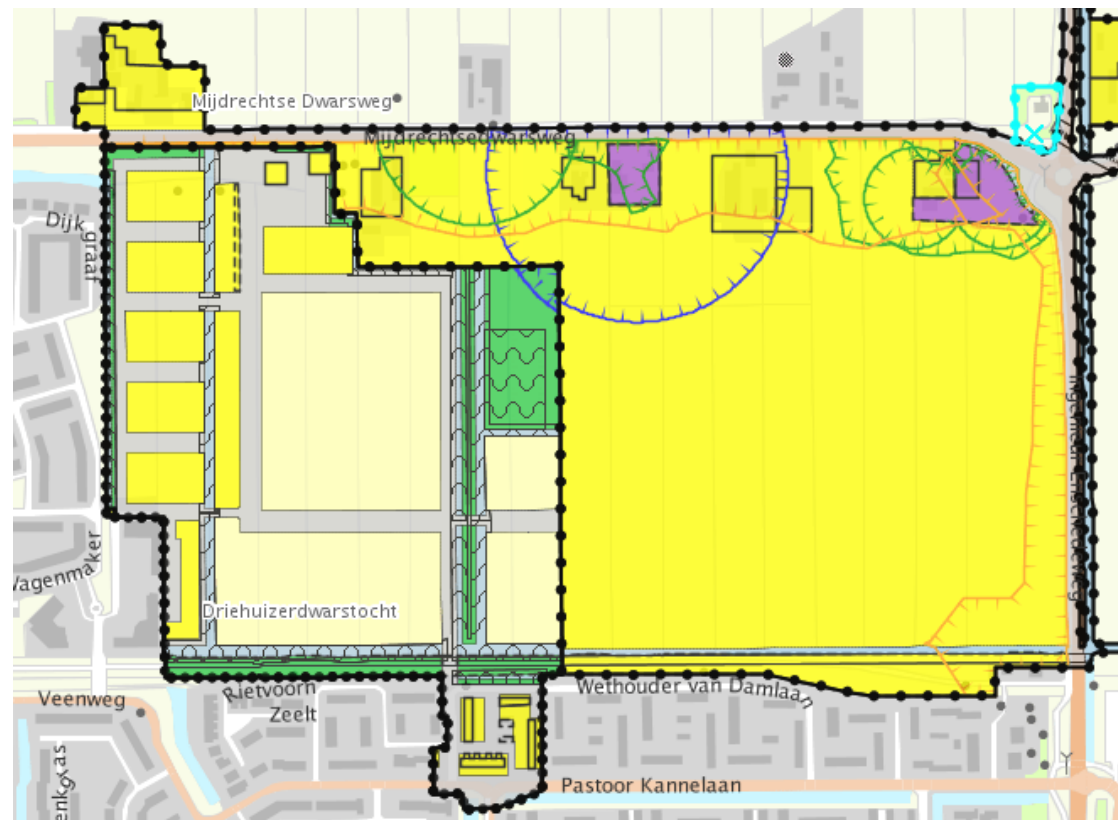


**De Ronde Venen  
'Marickenland' (ID)**

**Voorwaarden**

**Max. te realise-  
ren BVO**

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





**3000 +  
3001**



**3000 +  
3001\***

5.000 x 3  
lagen =  
**15.000**  
**m2 bvo**  
(indirect)

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

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

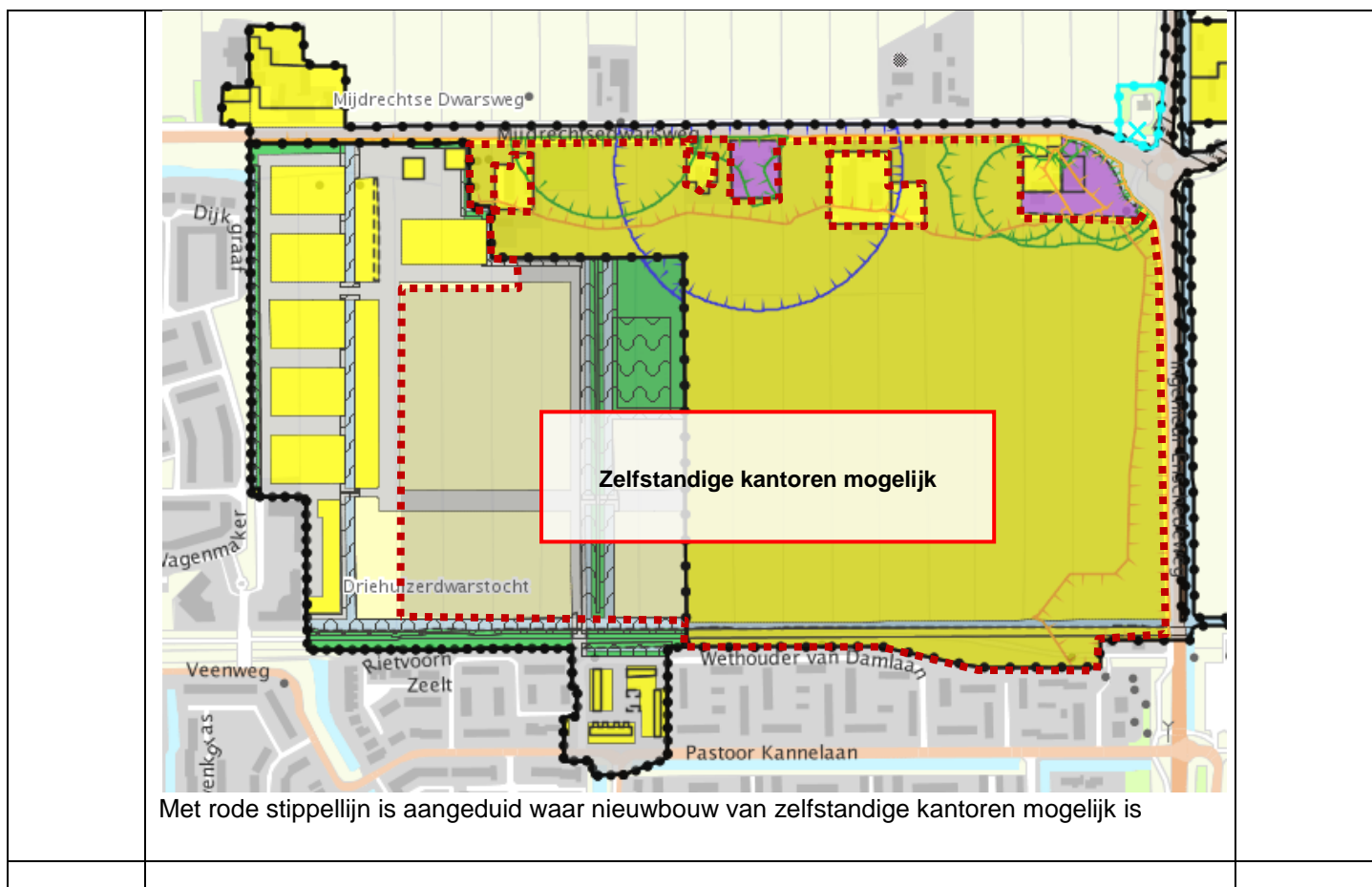
Dit betekent dat er max. 0,5 hectare ingevuld kan worden. Hierbinnen hoort ook de ontsluiting

en parkeren, maar voor de berekening is uitgegaan van het worstcase scenario dat alles bebouwd wordt, ontsluiting er omheen komt en parkeren onder het gebouw. Dit komt neer op 5.000 m<sup>2</sup> x 3 bouwlagen = 15.000 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige kantoren.  
\* De uitkomst geldt als totaal voor de percelen 3000 en 3001 samen

**Uitwerkingsplan Marickenzijde**

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





---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries



**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Houten Centrum**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht****Conclusie kantorenlocatie Houten Centrum**

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

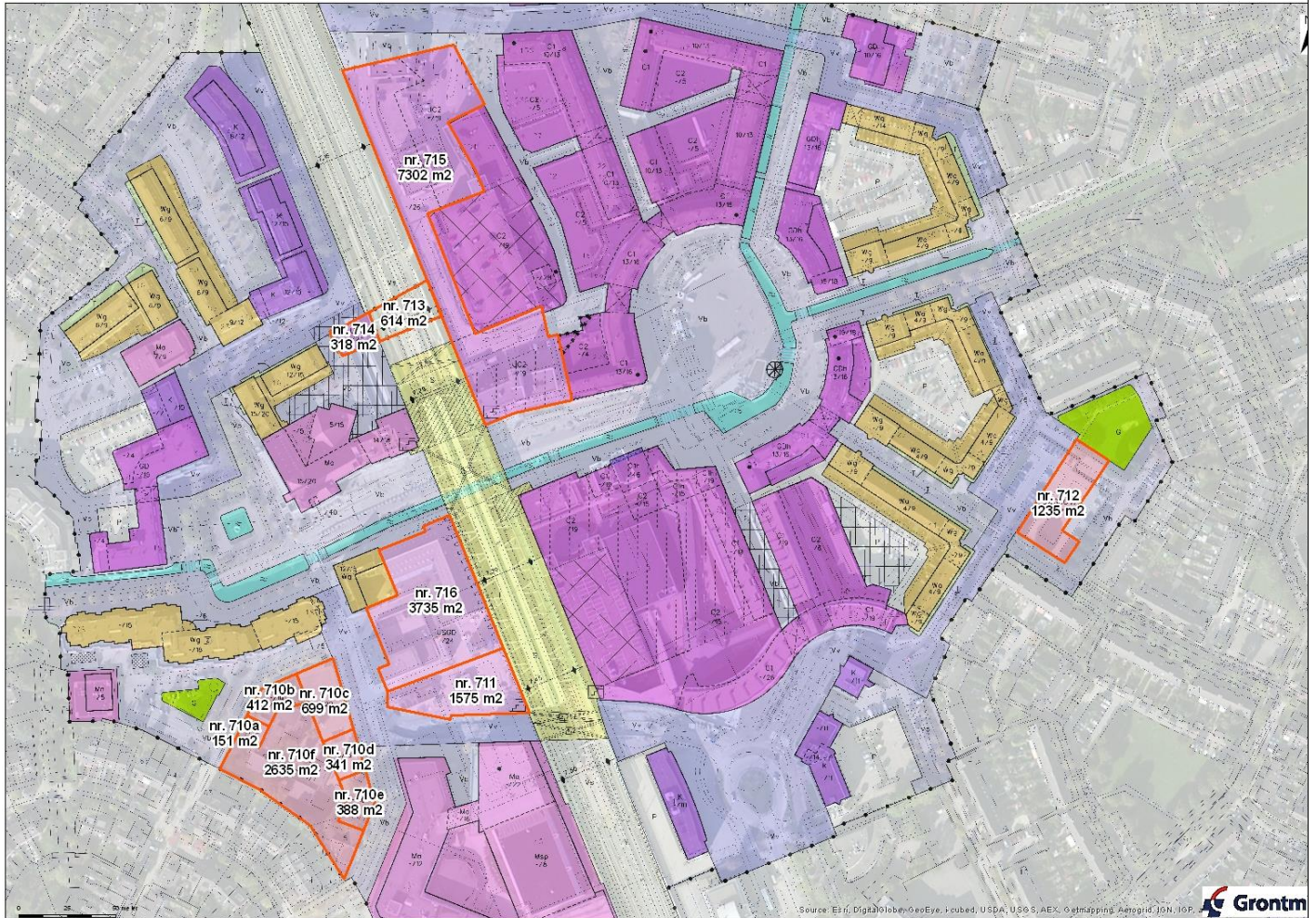
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 8.526 m<sup>2</sup> bvo.

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

*Ontwerp beheersverordening Centrum*

Voor de locatie is door de gemeente Houten de Beheersverordening Centrum in ontwerp ter inzage gelegd (4 maart 2016). Deze beheersverordening zal na vaststelling het geldende bestemmingsplan voor het grootste deel vervangen. De beheersverordening regelt in algemene zin dat de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. En bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. In aanvulling daarop zijn aanvullende gebruiksmogelijkheden opgenomen middels besluitsubvlakken. De besluitsubvlakken Centrum 2, Gemengd en Oude station Houten bieden ruimte aan kantoren. Echter dit gaat om gebruiksmogelijkheden in bestaande bebouwing. De beheersverordening biedt geen ruimte voor nieuwbouw van zelfstandige kantoren op braakliggende gronden.

<b>Houten 'Centrum (ID)</b>	<b>Voorwaarden</b>	<b>Max. aantal BVO</b>
-------------------------------------	--------------------	------------------------







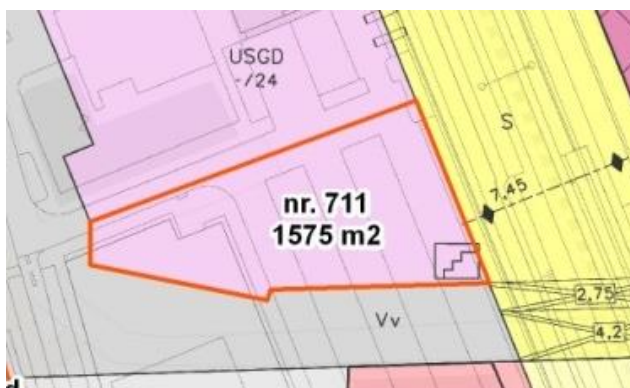
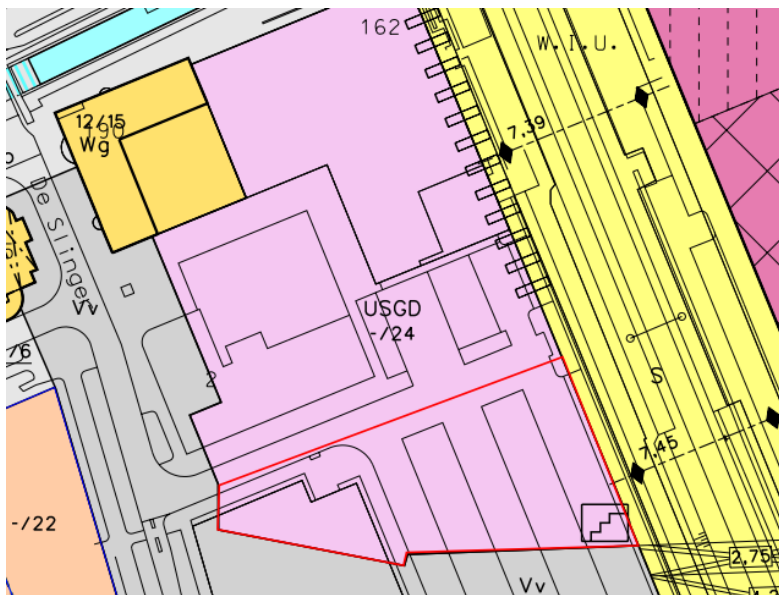
*BAG viewer 7 augustus 2016: Panden met kantoorfunctie zijn blauw omrand. Percelen met uit te werken bestemming die vallen onder de 30.000 m2 uit de BiH zijn met rode stippellijn aangeduid. Vier panden zijn meegenomen in de berekening van het bestaande m2 bvo.*

**ALGEMEEN**

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

- Hieronder zijn de onbebouwde percelen binnen de uit te werken bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Houten Centrum' onderzocht waarbinnen deze kantoorruimte kan worden gerealiseerd, dit in aansluiting bij de Beschrijving in hoofdlijnen (BiH). Dit betreft de percelen 711 en 712. Daarnaast is de plancapaciteit onderzocht die zit opgesloten in een opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar een uit te werken bestemming die aansluit bij de BiH (perceel 713)
- Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid op gronden met de bestemming 'Centrumdoeleinden 1 (C1) en Centrumdoeleinden 2 (C2)' (artikel 5), "Gemengde doeleinden (artikel 7) en "Kantoordoeleinden" (artikel 10) kantoorruimte te realiseren. Dit betreft zelfstandige mogelijkheden die niet is gekoppeld aan de 30.000 m2 extra zoals opgenomen in de Beschrijving in Hoofdlijnen. Omdat de gronden met deze bestemmingen in de huidige situatie al zijn bebouwd, zijn deze buiten beschouwing gebleven in de bestemmingsplananalyse.

711



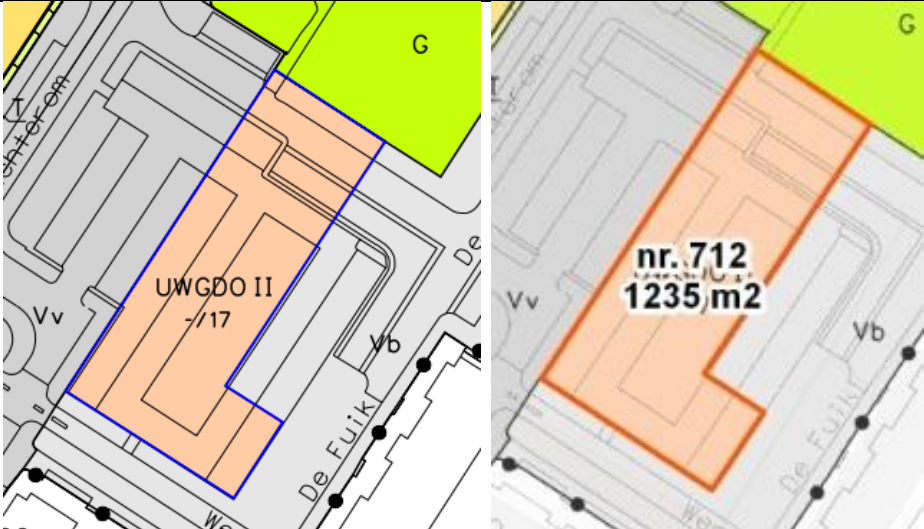
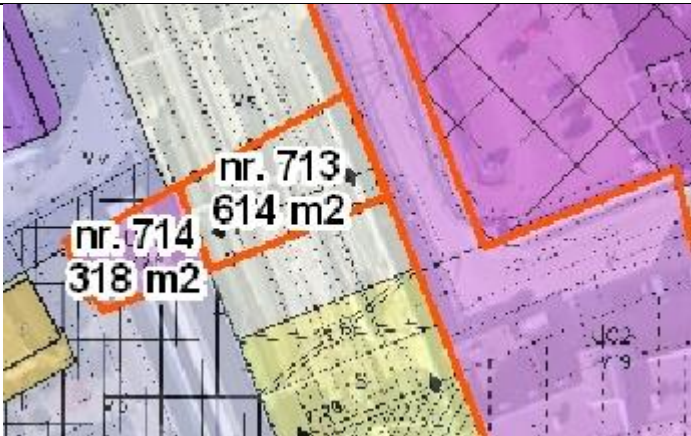
- bestemming Uit te werken Stationsgebied en Gemengde doeleinden (USGD)
- bestemd voor:
  - a. de in artikel 18 onder lid 1 voor wat betreft "Stationsgebied" omschreven doeleinden, met uitzondering van spoorwegen, en
  - b. de in artikel 7 onder lid 1 voor wat betreft "Gemengde doeleinden" omschreven doeleinden, met uitzondering van wonen en bij wonen behorende toegangen en bergingen,
  - c. de in artikel 10 onder lid 1 voor wat betreft "Kantoordoeleinden" omschreven doeleinden,

711

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

**individuele capaciteit**

24 / 3,5 = 6 la-  
gen(afgerond)  
6x 1.575 =  
9.700 m2.  
60% =  
**5.820 m<sup>2</sup> bvo**  
(indirect)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de bouwhoogte bedraagt maximaal 24 m</li> <li>• het bebouwingspercentage mag ten hoogste 60% bedragen;</li> </ul>	
<p>712</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Uit te werken Wonen, Gemengde doeleinden en Onderwijs, gebied II. (UWGDO II)</li> <li>• De gronden zijn bestemd voor (b) de in artikel 7 onder lid 1, sub a tot en met c, voor wat betreft "Gemengde doeleinden" omschreven doeleinden, zoals onderwijs,</li> <li>• In de bestemming 'Gemengde doeleinden' is opgenomen dat kantoren mogelijk zijn in en onder de eerste bouwlaag. Alleen op plaatsen met een aanduiding OSH zijn kantoren</li> <li>• In de bestemming UWGDO is opgenomen dat in gebied II maximaal 250 m2 aan gezamenlijk brutovloeroppervlakte ten dienste van gemengde doeleinden mag worden gerealiseerd.</li> </ul>	<p><b>712</b></p> <p>Valt binnen de mogelijkheden om 30.000 m2 extra kantoorruimte te realiseren.</p> <p><b>individuele capaciteit</b> 1 laag over hele perceel voor kantoor = 1.235 m2. 60% bebouwen = 741 m<sup>2</sup> bvo</p> <p>plancapaciteit in gebied II in regels vastgelegd: <b>250 m2 bvo</b> (indirect)</p>
<p>713</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming 'Spoorwegdoeleinden' met wijzigingsbevoegdheid 'overbouwing'.</li> <li>• Met toepassing wijzigingsbevoegdheid ontstaat op grond van artikel 17 lid 4 een dubbelbestemming van "Spoorwegdoeleinden" en "Uit te werken Centrumdoeleinden 2" (artikel 6)</li> <li>• 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</li> </ul>	<p><b>713</b></p> <p>Valt binnen de mogelijkheden om 30.000 m2 extra kantoorruimte te realiseren</p> <p>26 m – 9 m = 17 m 17 m / 3,5 = 4 lagen (afgerond) 4 x 614 = <b>2.456 m2 bvo</b> (indirect)</p>



	<p>artikel 4, lid 1 (Beschrijving in hoofdlijnen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In art. 4 lid 1 sub a onder 3 (BiH) staat dat een van de hoofddoelstellingen van het plan een evenwichtige kantoorontwikkeling is met een brutovloeroppervlak van 30.000 m<sup>2</sup> extra.</li> <li>• Op basis van artikel 5 lid 1 sub a zijn boven de eerste bouwlaag van C2 kantoren toegestaan.</li> <li>• In artikel 17 lid 4 zijn bouwregels opgenomen: 1) de hoogte van de overbouw bedraagt niet meer dan 26 m en 2) een minimale doorgang ten behoeve van het spoorwegverkeer blijft behouden van ten minste 9 m ten opzicht van de bovenkant spoor.</li> </ul>	
<p>In de Beschrijving in Hoofdlijnen opgenomen extra m<sup>2</sup> bvo kantoor voor de uit te werken bestemmingen</p> <p>Al aanwezig m<sup>2</sup> bvo kantoren binnen de uit te werken bestemmingen</p> <p>Max. m<sup>2</sup> bvo kantoor mogelijk binnen uit te werken bestemmingen</p> <p>Max. m<sup>2</sup> bvo kantoor mogelijkheden op de braakliggende percelen in totaal <i>De mogelijkheden op de braakliggende percelen zijn beperkt dan de resterende capaciteit op basis van de mogelijkheden uit Beschrijving in Hoofdlijnen. Zodoende is de maximale capaciteit in Houten Centrum bepaald door de maximale mogelijkheden op de percelen samen.</i></p>		<p>30.000 m<sup>2</sup></p> <p>6.731 m<sup>2</sup></p> <p>23.269 m<sup>2</sup></p> <p>8.526 m<sup>2</sup> (indirect)</p>
<p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p> <p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>0 m<sup>2</sup></p> <p>8.526 m<sup>2</sup></p>

---

## Verantwoording

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Houten Hofstad IVb**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht****Conclusie kantorenlocatie Houten Hofstad IVb**

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

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

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 42.771 m<sup>2</sup> bvo (na uitwerking).

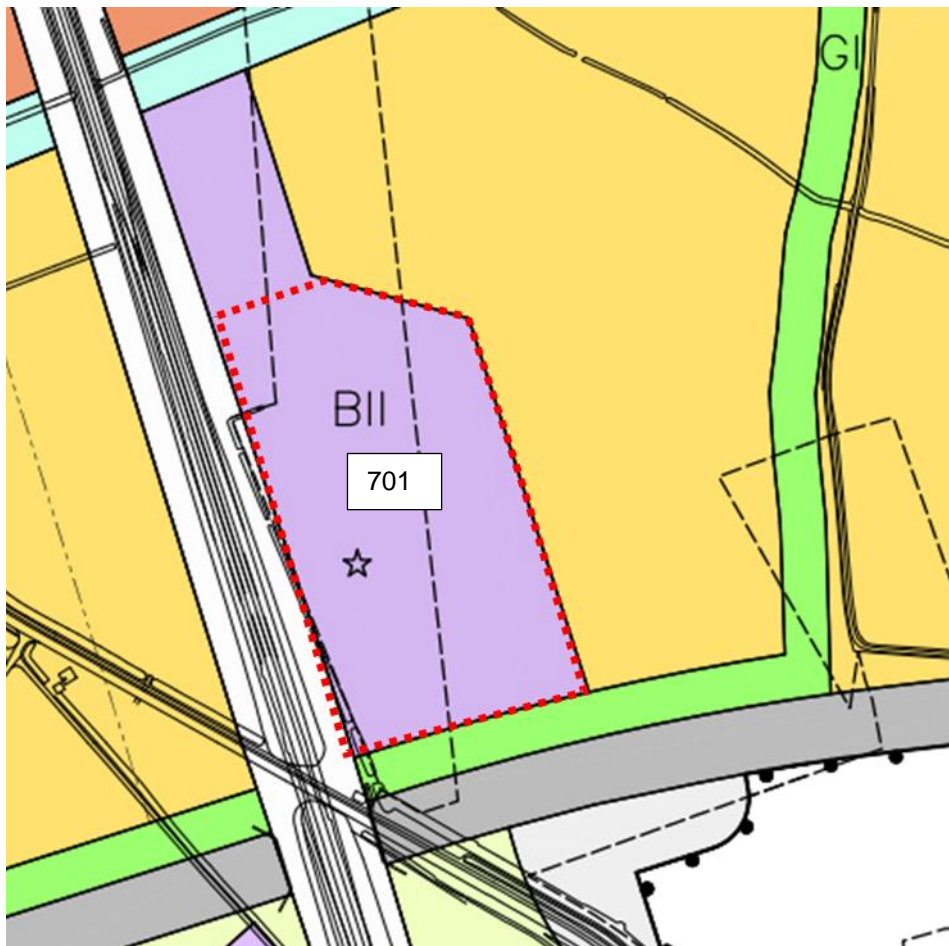
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

***Voorontwerp bestemmingsplan 'Hofstad IVb'***

Voor de locatie Houten Hofstad IVb is een voorontwerpbestemmingsplan 'Hofstad IVb' in ontwikkeling (d.d. 17 februari 2014). In de regels van het plan wordt uitgegaan van de regeling in het bestemmingsplan 'Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex' dat op dit moment voor het plangebied geldt. In het zuidelijke deel van het plangebied is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' een zone waar tevens bedrijven en kantoren zijn toegestaan. De plancapaciteit kantoren bedraagt na inwerkingtreding 26.238 m<sup>2</sup> bvo

<p>Houten 'Hofstad IVb' (ID)</p>	<p>Voorwaarden</p>	<p>Max. aantal BVO</p>
--	--------------------	------------------------

Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex (vastgesteld 27 april 1999, goedgekeurd 7 december 1999)



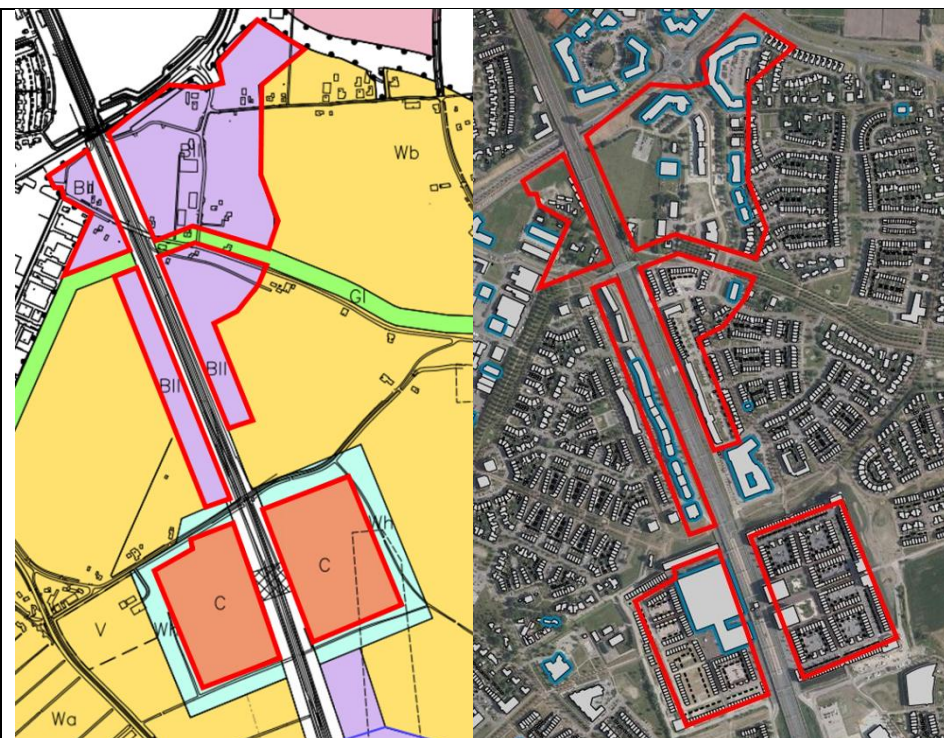
met rood is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is.



Met blauw is het gebied aangeduid dat nog niet bebouwd is en komt overeen met de bestemmingsplangrens van het voorontwerpbestemmingsplan *Hofstad IVb*'.

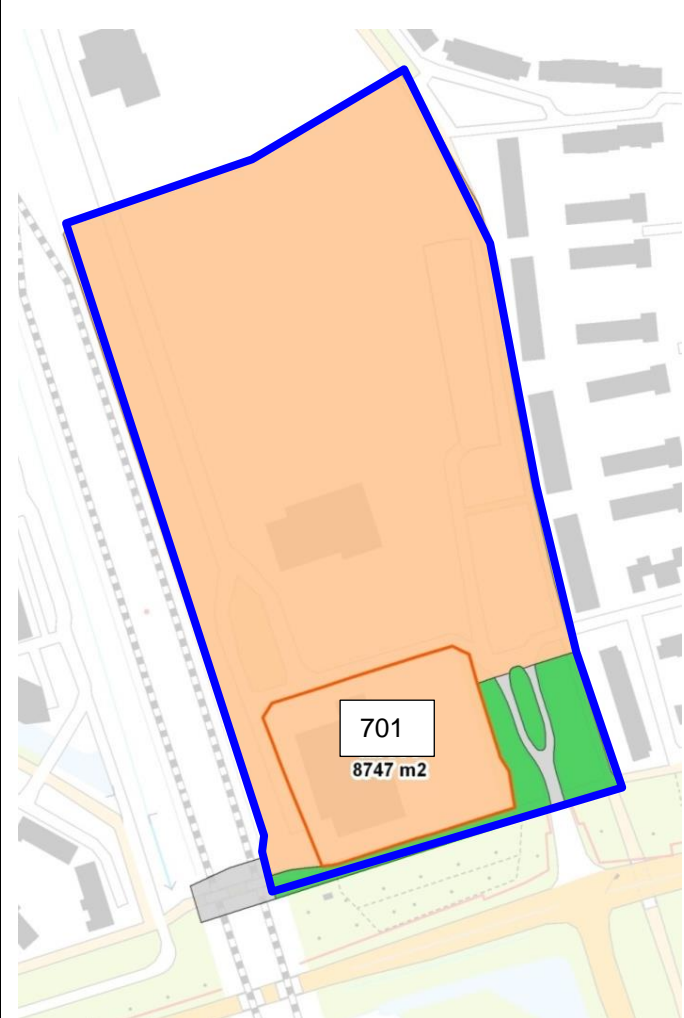

<p><b>701</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uit te werken bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met aanduiding 'II'</li> <li>• Artikel 6 lid 1.II: Toegestaan bedrijfsdoeleinden, kantoordoeleinden, woon-doeleinden en verkeersdoeleinden.</li> <li>• Artikel 6 lid 3.II.b.1: Bouwhoogte van gebouwen tbv kantoordoeleinden is maximaal 20 m.</li> <li>• Artikel 6 lid 3.II.b.2: 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, mag ten hoogste 70.000 m2 bedragen; De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' ligt op meerdere gebieden</li> <li>• De oppervlakte van het deel van de bestemming Bedrijfsdoeleinden II dat binnen het perceel 701 valt, bedraagt ca. 54.000 m2. Er is geen bebouwingspercentage opgenomen. Bij 100% bebouwd (niet realistisch) zijn de bouw mogelijkheden op het perceel 270.000 m2 bvo (5 lagen x 54.000 m2).</li> <li>• Dit betekent dat de maximale mogelijkheden worden bepaald door artikel 6 lid 3.II.b.2, te weten 70.000 m2 minus al gerealiseerde m2 bvo aan kantoren in de gebieden met de bestemmingen centrumvoorzieningen en bedrijfsdoeleinden II.</li> </ul>	<p><b>701</b> Max. 70.000 m2 bvo toegestaan, er is 27.229 m2 bvo gerealiseerd.</p> <p>Resteert <b>42.771 m2</b> bvo kantoren (indirect)</p>
-------------------	---	---





Binnen de met rood aangeduide gebieden is aan kantoren 27.229 m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd of vergund. Er resteert zodoende 42.771 m<sup>2</sup> bvo aan mogelijkheden op perceel 701.

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

Houten 'Hofstad IVb'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
<p><i>Voorontwerp bestemmingsplan 'Hofstad IVb'</i></p>		
<p>Voor de locatie Houten Hofstad IVb is een voorontwerpbestemmingsplan 'Hofstad IVb' in ontwikkeling (d.d. 17 februari 2014). In het gebied is hoofdzakelijk woningbouw voorzien. Ook maatschappelijke voorzieningen en sport worden mogelijk gemaakt. In de regels van het plan wordt uitgegaan van de regeling in het bestemmingsplan 'Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex' dat op dit moment voor het plangebied geldt. Dit houdt in dat ter plaatse woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk zijn, met een dichtheid van 27 tot 40 woningen per hectare. In het zuidelijke deel van het plangebied is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' een zone waar tevens bedrijven en kantoren zijn toegestaan, naast de woningen, maatschappelijke voorzieningen en sport die in het hele gebied mogelijk worden gemaakt.</p>		
		
<p>bestemmingsplan</p>	<p>luchtfoto 2014</p>	

701



streetview

701

$24 / 3,5 = 6$  la-  
gen (afgerond)  
 $6 \times 8.747 = 52482$   
m<sup>2</sup>.

50% kantoorruimte =  
26.238 m<sup>2</sup> bvo (indi-  
rect)

*Dit betreft echter een  
voorontwerpbe-  
stemmingsplan.*





**foto bestaande situatie: 30 juli 2015**

- Bestemming 'Gemengd – uit te werken' met functieaanduiding 'bedrijf'
- Bouwhoogte van gebouwen is maximaal 24 m voor kantoren
- Het kantooroppervlak van bedrijven per bedrijfsvestiging mag niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>;
- Het totale bvo is 8.747 x 6 lagen = 52.482 m<sup>2</sup>. 50% hiervan is 26.238 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte.
- Perceel heeft functieaanduiding specifieke vorm van waarde 'archeologisch monument' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Er mag pas worden gebouwd nadat middels onderzoek is duidelijk geworden dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn of dat ze niet worden geschaad.



---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

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

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie Houten Loerik VI De Koppeling**

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

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 73.138 m<sup>2</sup> bvo.

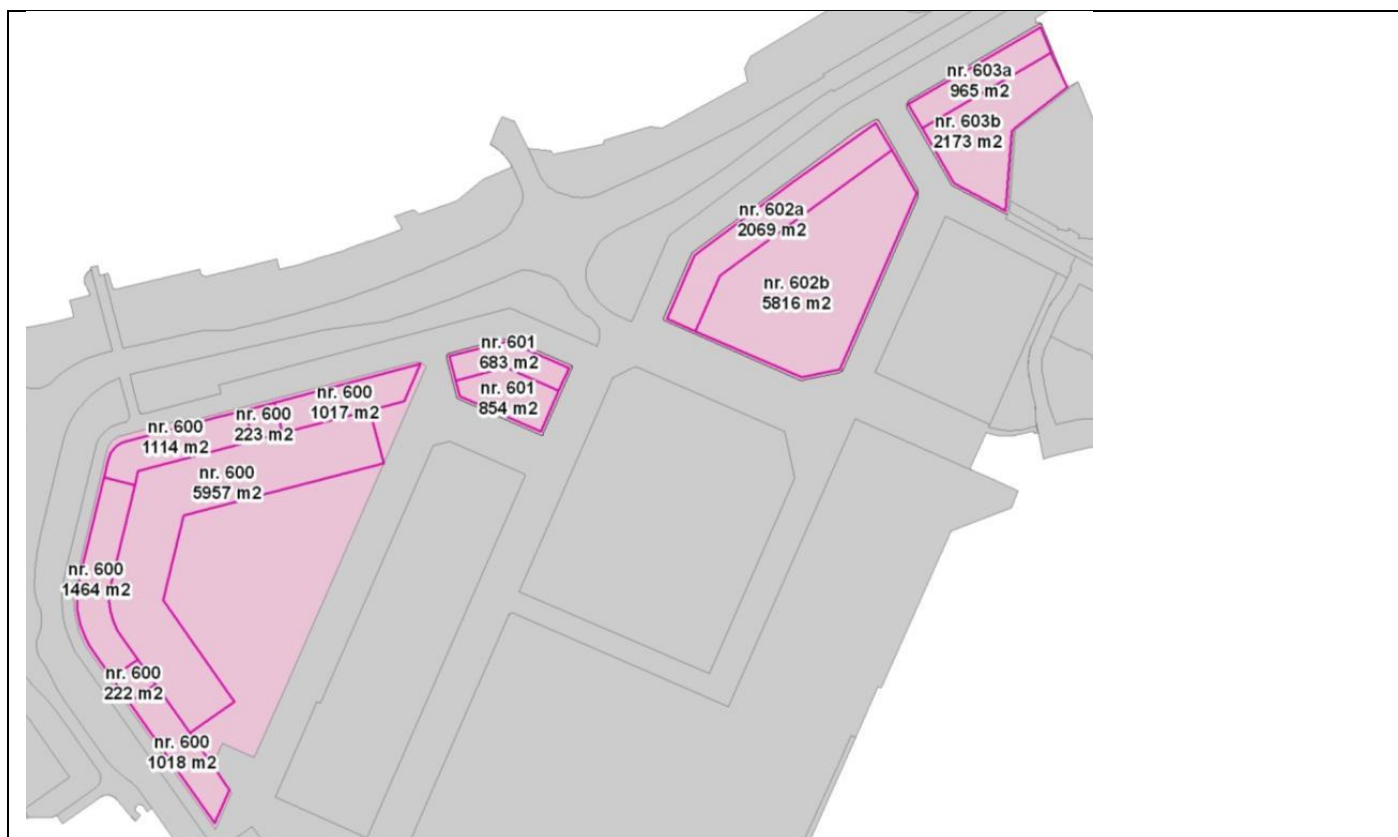
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Houten 'Kop-  
peling- De  
Schaft'

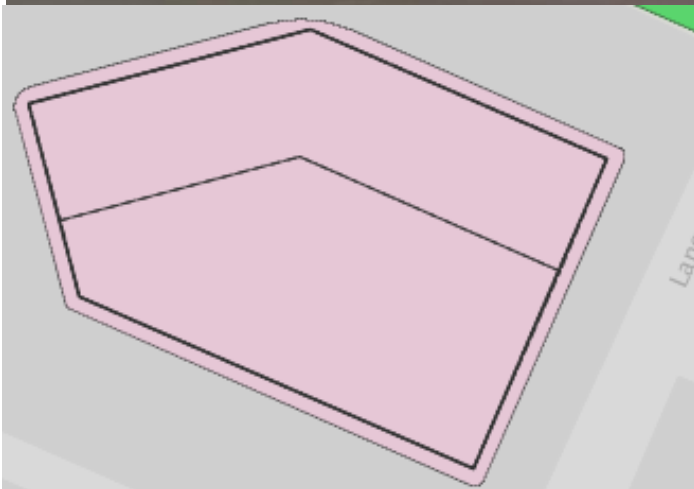
Voorwaarden

Max. aantal  
BVO





**601**


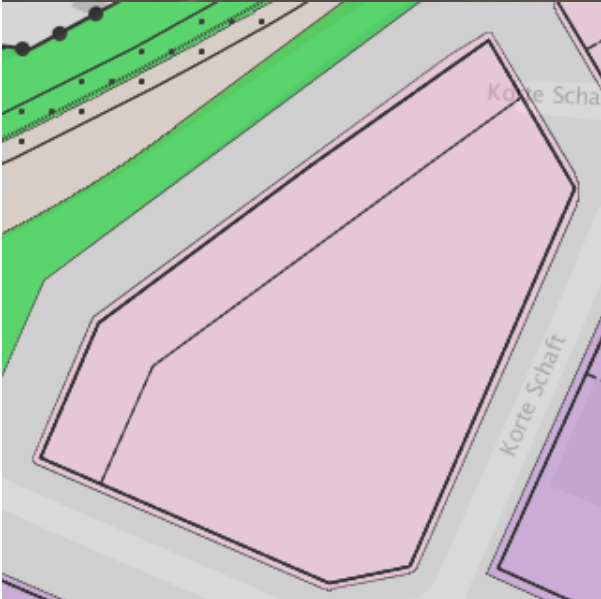



- Bestemming Kantoor


**601**

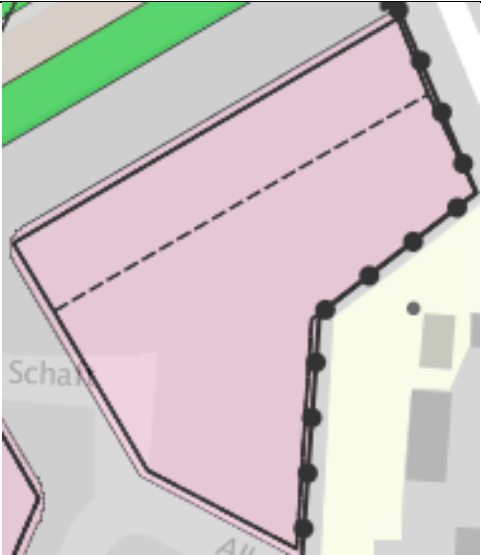
$$\begin{aligned}
 &601a = 2.732 \\
 &601b = 2.562 \\
 &\pm \\
 &= \underline{5.294} \\
 &\underline{m^2}
 \end{aligned}$$



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Twee bouwvlakken, omvatten niet het gehele perceel (nog niet gerealiseerd)</li> </ul>	
<b>601a</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage terrein (enkel de bouwvlakken): 100%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 16 m.</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p><b>601a</b></p> <p>16/3,5 = 4 (afgerond)</p> <p>683 x 4 = <b>2.732</b> <u>m<sup>2</sup> bvo</u> (direct)</p>
<b>601b</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage terrein (enkel de bouwvlakken): 100%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 12 m.</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p><b>601b</b></p> <p>12/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>854 x 3 = <b>2.562</b> <u>m<sup>2</sup> bvo</u> (direct)</p>
<b>602</b>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Kantoor</li> <li>• Twee Bouwvlakken, omvatten niet het gehele perceel</li> <li>• Er is een omgevingsvergunning bouwen verleend voor de realisatie van een</li> </ul>	<p><b>602</b></p> <p>602a = 7968 602b = 8106 ± = <b>16.082</b> <u>m<sup>2</sup></u></p>

	<p>gebouw met kantoorunits op het perceel op de hoek van de weg De Bouw en Hoge Schaft op de zuidwestelijke hoek van perceel 602. De omgevingsvergunning ziet toe op 3.367 m<sup>2</sup> bvo. Er is tot op heden geen gebouw gerealiseerd.</p> <p>Bouwvergunning 1e fase verleend op 27 januari 2009, met kenmerk B120080026.</p> 	
<p><b>602a</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage terrein (enkel de bouwvlakken): 60%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 16 m.</li> <li>• Bouwaanduiding – differentiatie bouwhoogte (gemeten aan de bouwgrens aan de zijde van de Koppeling, dient minimaal om de 75 meter, een verspringing in het gebouw te worden gerealiseerd. Hierbij moet de breedte minimaal 10 m. bedragen, gemeten in de bouwgrens aan de zijde van de Koppeling. De diepte moet minimaal 15 m. bedragen, waarbij gemeten wordt vanuit de bouwgrens aan de zijde van de Koppeling. Tenslotte moet het hoogteverschil minimaal 7 meter bedragen )</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p><b>602a</b></p> <p>16/3,5 = 4 (afgerond)</p> <p>2.069 x 4 = 8.276 m<sup>2</sup></p> <p>Gezien de kavel minder breed is dan 150 m, hoeft er slechts één verspringing te worden gerealiseerd. Daarnaast wordt dit bouwvlak geheel bebouwd, indien de max. capaciteit benut wil worden.</p> <p>10 x 15 x 2 (4 - 2 verdiepingen) = 300</p>

		$8.276 - 300 =$ <u><b>7.976 m<sup>2</sup></b></u> (direct)
<p><b>602b</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage terrein (enkel de bouwvlakken): 60%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 12 m.</li> <li>• Bouwaanduiding – differentiatie bouwhoogte (gemeten aan de bouwgrens aan de zijde van de Koppeling, dient minimaal om de 75 meter, een verspringing in het gebouw te worden gerealiseerd. Hierbij moet de breedte minimaal 10 m. bedragen, gemeten in de bouwgrens aan de zijde van de Koppeling. De diepte moet minimaal 15 m. bedragen, waarbij gemeten wordt vanuit de bouwgrens aan de zijde van de Koppeling. Tenslotte moet het hoogteverschil minimaal 7 meter bedragen )</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p><b>602b</b></p> $12/3,5 = 3$ (afgerond) <p>40% van 7.885 (totale opp.) = 3114 m<sup>2</sup> (kan niet bebouwd worden)</p> $5.816 - 3114 = 2.702$ $2.702 \times 3 =$ <u><b>8.106 m<sup>2</sup></b></u> (direct) <p>* gebouw kan dusdanig ontworpen worden dat de verspringing niet noodzakelijk is</p>
<p><b>603</b></p>		<p><b>603</b></p> $603a = 3.860$ $603b = 2.753 +$ $=$ <u><b>6.613 m<sup>2</sup></b></u>

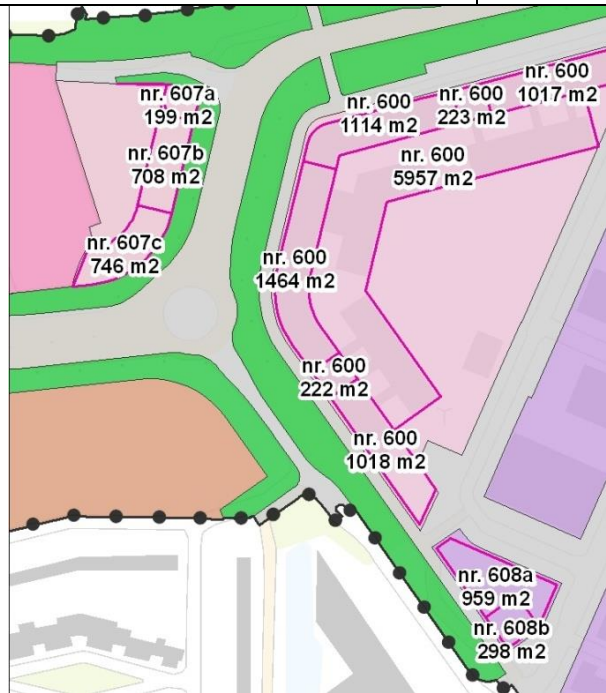
	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Kantoor</li> <li>• Twee Bouwvlakken, omvatten niet het gehele perceel (nog niet gerealiseerd)</li> </ul>	
<p><b>603a</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage terrein (beide bouwvlakken): 60%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 16 m.</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p><b>603a</b></p> <p>16/3,5 = 4 (afgerond) 100% van 965 = 965 m<sup>2</sup> 965 x 4 = <b>3.860 m<sup>2</sup></b> (direct)</p> <p>*Indien de maximale capaciteit benut wil worden, wordt dit maatvoeringsvlak maximaal bebouwd</p>
<p><b>603b</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage terrein (enkel de bouwvlakken): 60%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 12 m.</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)</li> <li>• Aangrenzend aan het perceel 603b – de zuidwestelijke hoek van het perceel – is in 2014 een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van 32 woon-/werkstudio's en aanleggen in-/uitrit. Een van de units valt binnen het perceel 603. Deze zijn echter nog niet gerealiseerd. Zodoende is er geen rekening mee gehouden in de berekening van de plancapaciteit aan kantoorruimte binnen het perceel (zie BAG van 8 juli 2016 hieronder).</li> </ul>	<p><b>603b</b></p> <p>12/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>Totale oppervlakte van het bouwvlak = 965 + 2173 = 3.138</p> <p>40% van 3.138 = 1.255,2 2.173 –</p>


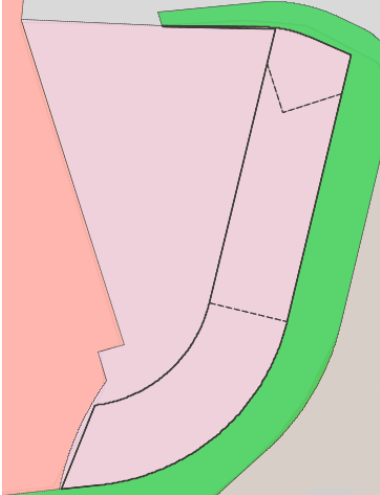
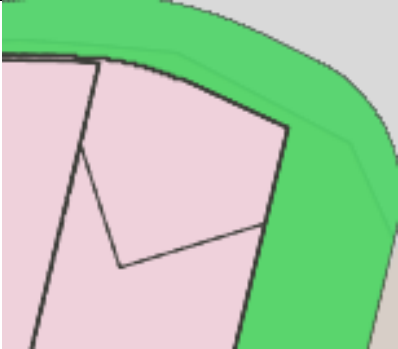


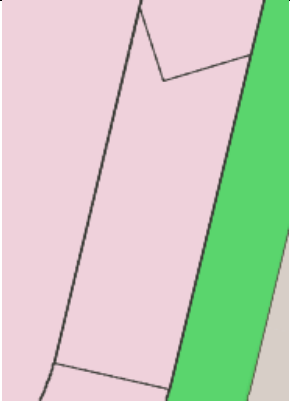
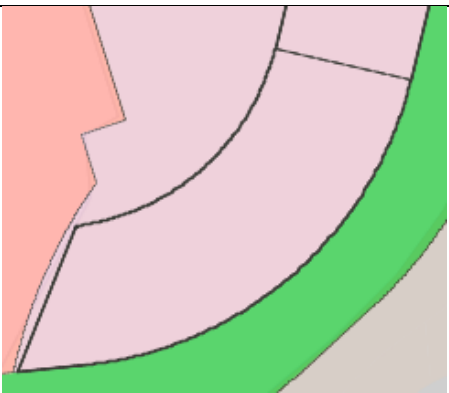





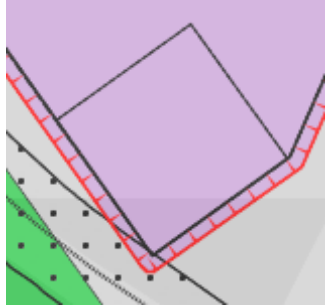
$$1.255,2 = 917,8$$

$$917,8 \times 3 = \underline{2.753 \text{ m}^2} \text{ (direct)}$$




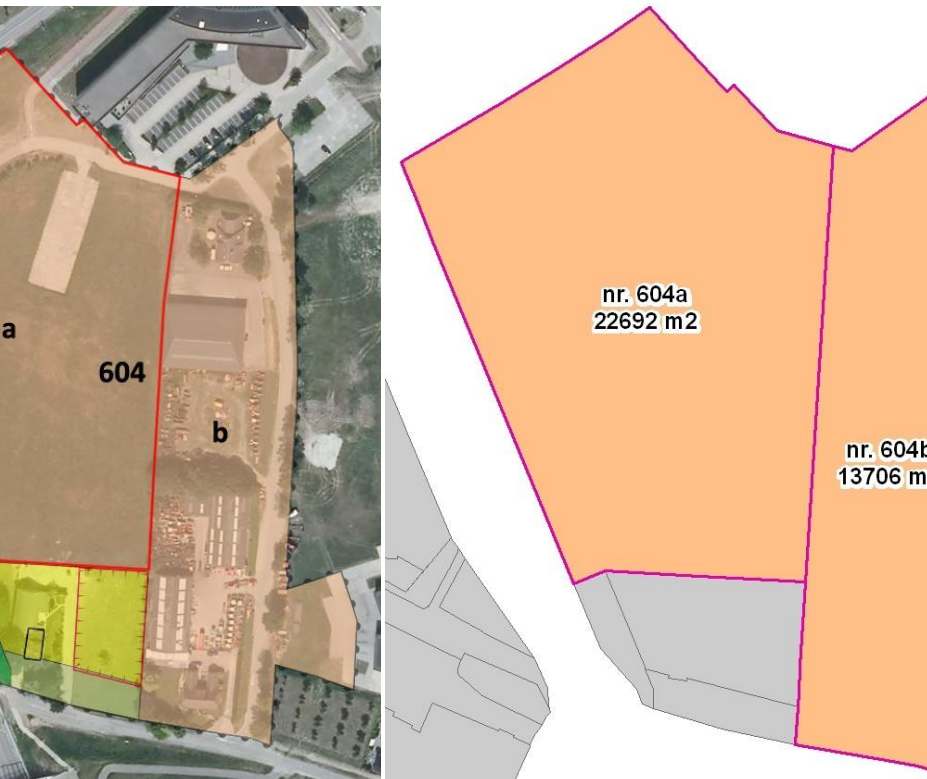
<p><b>607</b></p>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Kantoor</li> <li>• Het perceel bevat één bouwvlak, met drie van elkaar te onderscheiden maatvoeringen</li> </ul>	<p><b>607</b></p> <p>607a = 995 m<sup>2</sup> 607b = 2.832 m<sup>2</sup> <u>607c = 3.730</u> m<sup>2</sup> + = <u>7.557</u> m<sup>2</sup></p>
<p><b>607a</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 100%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 20 m. (minimum: 18 m.)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p><b>607a</b></p> <p>20/3,5 = 5 (afgerond)</p> <p>199 x 5 = <b>995</b> <b>m<sup>2</sup></b> (direct)</p>

<p><b>607b</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 100%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 16 m. (minimum: 14 m.)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p><b>607b</b></p> <p>16/3,5 = 4 (afgerond)</p> <p>708 x 4 = <b>2.832 m<sup>2</sup></b> (direct)</p>
<p><b>607c</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 100%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 20 m. (minimum: 18 m.)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p><b>607c</b></p> <p>20/3,5 = 5 (afgerond)</p> <p>746 x 5 = <b>3.730 m<sup>2</sup></b> (direct)</p>
<p><b>608</b></p>		<p><b>608</b></p> <p><i>indirect na wijziging:</i> 80% van totaal mag worden bebouwd. 608a is 959 m2. 608b is 298 m2. 80% = 1005,6 m2.</p>

	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Bedrijventerrein</li> <li>• Bouwvlak met twee te onderscheiden maatvoeringen en de bestemming 'Bedrijventerrein', o.a. bestemd voor kantooractiviteiten ten dienste van bedrijfsactiviteiten</li> <li>• De opp. van kantooractiviteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Gebiedsaanduiding wro-zone 'wijzigingsgebied': B&amp;W kunnen de bestemming wijzigen in 'Kantoor', m.d.v. dat de bouw- en maatvoeringsaanduidingen van toepassing blijven en twee parkeerplaatsen per 125 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte op eigen terrein gerealiseerd worden.</li> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 80%</li> </ul>	<p>Hiervan wordt zoveel mogelijk gebouwd in vlak 608b (4 lagen).</p> <p><i>berekening:</i>  a: 707,6 x 3 = <b>2.123 m<sup>2</sup></b> (indirect)  (indirect)  b: 298 x 4 = <b>1.192 m<sup>2</sup></b> (indirect)  totaal = 3.314,8 m<sup>2</sup> bvo kantoren</p>
<p><b>608a</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 12 m.</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p><b>608a</b></p> <p>12/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>oppervlak van het bouwvlak = 959 m<sup>2</sup></p> <p>Zie berekening bij 608.</p>
<p><b>608b</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 16 m. (minimum: 14 m.)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages)</li> </ul>	<p><b>608b</b></p> <p>16/3,5 = 4 (afgerond)</p> <p>oppervlak van het bouwvlak = 298 m<sup>2</sup></p> <p>*Indien de maximale capaciteit benut wil worden, wordt</p>

	<p>ven maten en percentages)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p>dit maatvoeringsvlak maximaal bebouwd. Zie berekening bij 608.</p>
<p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>35.546 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>3.315 m<sup>2</sup></p>



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



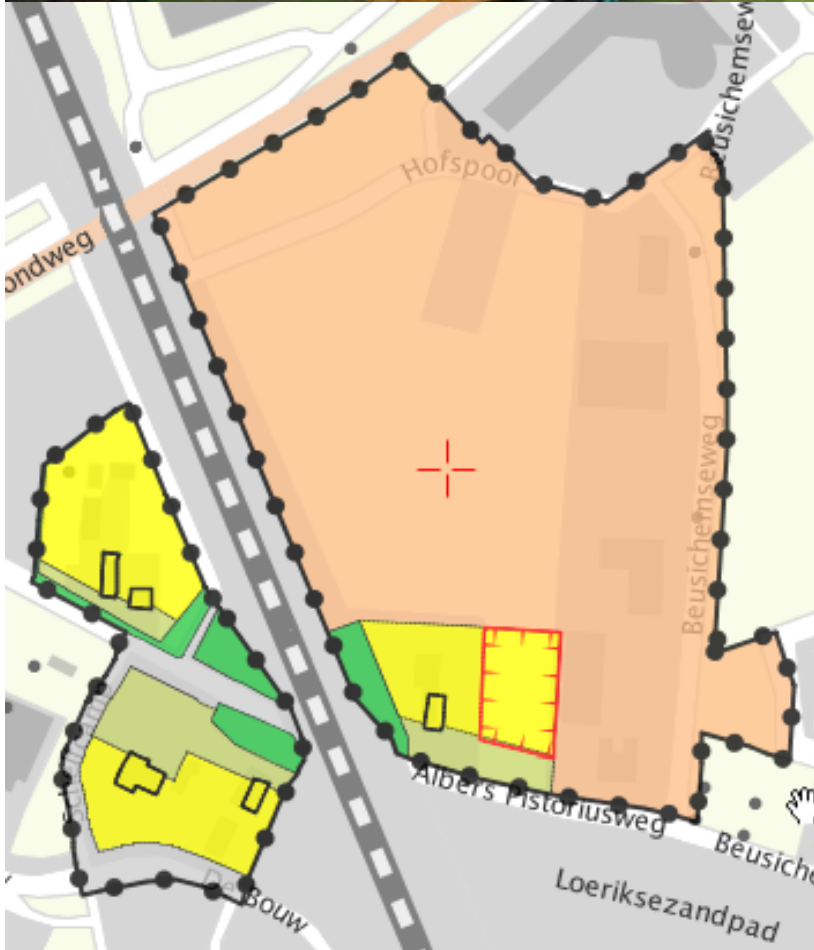
BAG viewer 10 juli 2016

604



*Middels uitwerking:*

gezamenlijke bvo  
max. 30.000 m<sup>2</sup>  
gerealiseerd kantoor-  
functie 1.134 m<sup>2</sup>  
bvo.  
nog mogelijk  
**28.866 m<sup>2</sup> bvo**



- Groot bestemmingsvlak met bestemming 'Gemengd – Uit te werken' (deels gerealiseerd)
- De uitwerking van de bestemming kan in zijn geheel, dan wel in delen plaatsvinden.
- De gezamenlijke bvo van kantoordoeleinden, maatschappelijke activiteiten, kinderopvang, gebouwde sportvoorzieningen en cultuur en ontspanning mag ten hoogste 30.000 m<sup>2</sup> bedragen.
- De bouwhoogte mag ten hoogste 24 m. bedragen en de goothoogte 20 m.
- Algemene wijzigingsregel (overschrijding van bestemmingsgrenzen met maximaal 3 meter, waarbij het bestemmingsvlak met maximaal 10% mag worden verhoogd)


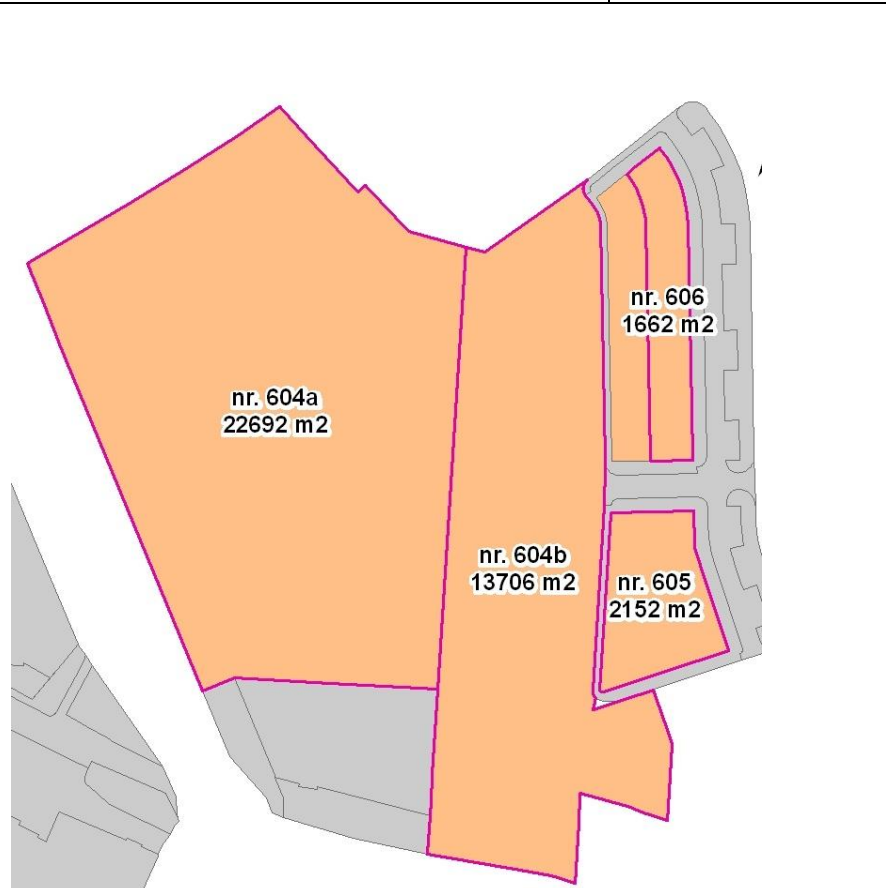
604a

volledig vrij (zie voor regels bovenstaande info)

:  
24/3,5 = 6 (afgerond)



		Opp. = <b><u>22.692 m<sup>2</sup></u></b>
604b	<div data-bbox="323 418 882 1196">  </div> <div data-bbox="890 418 1259 1030"> <p><b>Resultaat</b> <a href="#">Hofspoor 17 Houten</a></p> <p><b>Pand</b></p> <p>ID <a href="#">0321100000022620</a>          Bouwjaar 1995          Status Pand in gebruik</p> <p><b>Verblijfsobject</b></p> <p>ID <a href="#">0321010000014211</a>          Gebruiksdoel kantoorfunctie          Oppervlakte 1021 m2          Status Verblijfsobject in gebruik</p> <p><b>Nummeraanduiding</b></p> <p>ID <a href="#">0321200000014211</a>          Postcode 3994VZ          Huisnummer 17          Huisletter          Huisnummer toev. Status Naamgeving uitgegeven</p> <p><b>Openbareruimte</b></p> <p>ID <a href="#">0321300000000732</a>          Naam Hofspoor          Status Naamgeving uitgegeven</p> <p><b>Woonplaats</b></p> <p>ID <a href="#">2053</a>          Naam Houten          Status Woonplaats aangewezen</p> <p><b>Bronhouder</b></p> <p>ID 0321          Naam Houten</p> </div> <p data-bbox="323 1227 1259 1413">Grotendeels bebouwd (zie voor regels bovenstaande info)          Er is een gebouw dat een kantoorfunctie heeft, van 1.021 m2 gbo. Dit is 1.134 m2 bvo. De andere gebouwen hebben van een woonfunctie of een industriefunctie en tellen zodoende niet mee in de maximaal toegestane m2 bvo. Dit betekent dat van de maximaal toegestane 30.000 m2 bvo er nog 28.866 m2 bvo beschikbaar is (10 juli 2016).</p>	

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





*BAG viewer 10 juli 2016*

605



- Bouwvlak is het gehele perceel
- Maximum bouwhoogte: 11 m.
- Figuur gevellijn
- Gebouwen worden afgedekt met platte daken
- Op een bouwperceel moet parkeergelegenheid aanwezig zijn voor min. 2.3 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo
- Algemene afwijkingsregel (met maximaal 10% van de gegeven maten, afmetingen en percentages)

605

11/3,5 = 3 (afgerond)

2.152 x 3 = **6.456 m<sup>2</sup>**

**Max. aantal te realiseren bvo kantoor binnen het bestemmingsplan (direct)**

6.456 m<sup>2</sup>

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

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

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**


**Conclusie kantorenlocatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage**

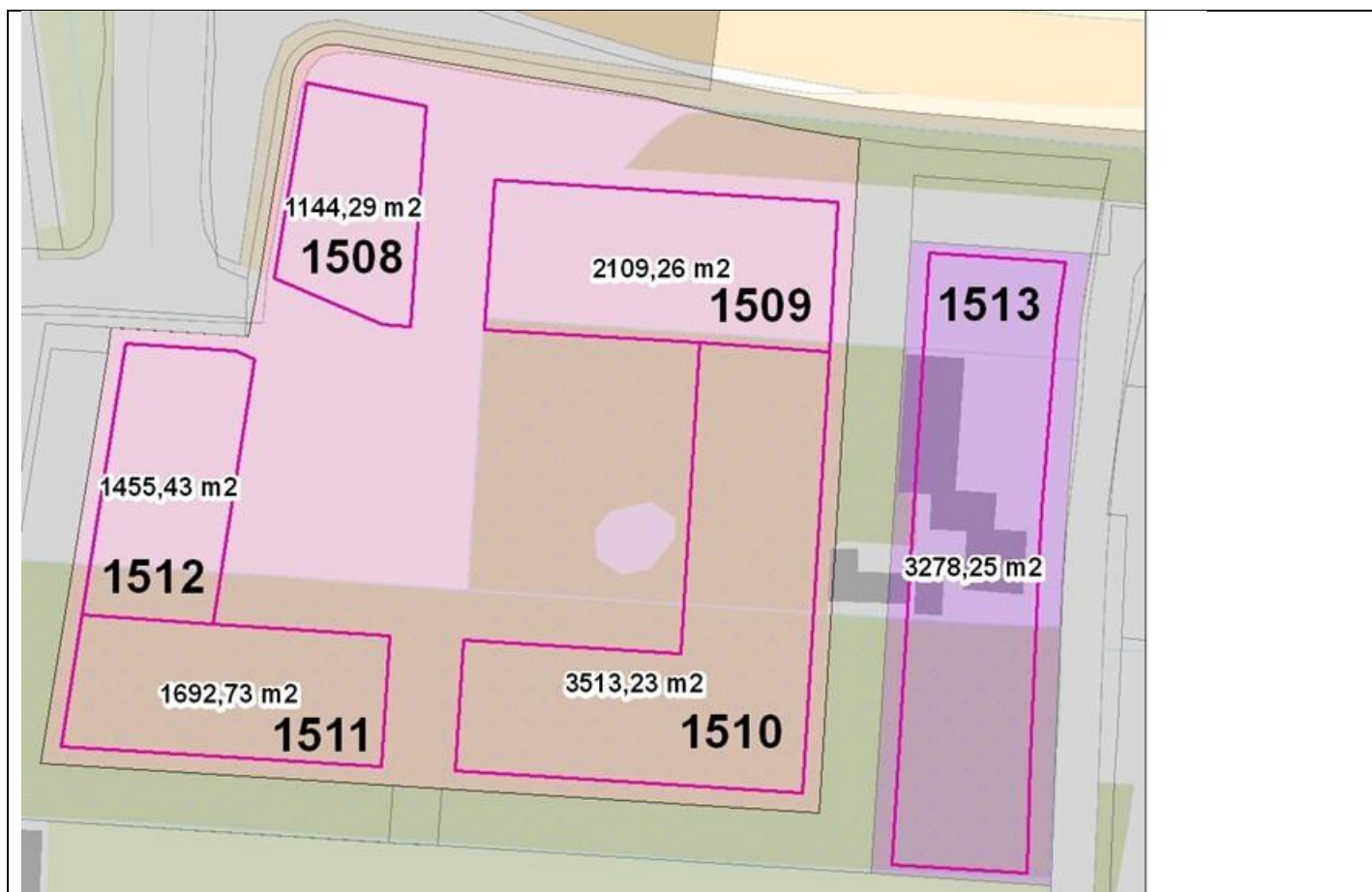
Ter plaatse van kantorenlocatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage gelden de bestemmingsplannen 't Spieghel – Buitenplaats' en 't Spieghel 2010'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 18.199 m<sup>2</sup> bvo, waarvan 15.997 m<sup>2</sup> bvo directe plancapaciteit en 2.202 m<sup>2</sup> bvo indirecte plancapaciteit.

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

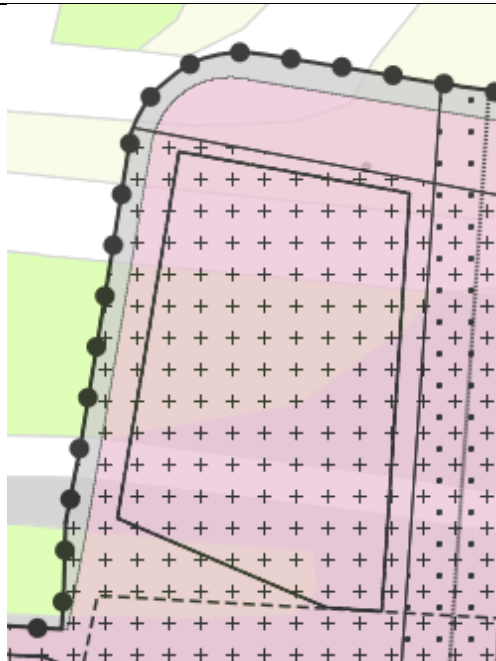


Leusden 't Spiegel – Buitenplaats'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		



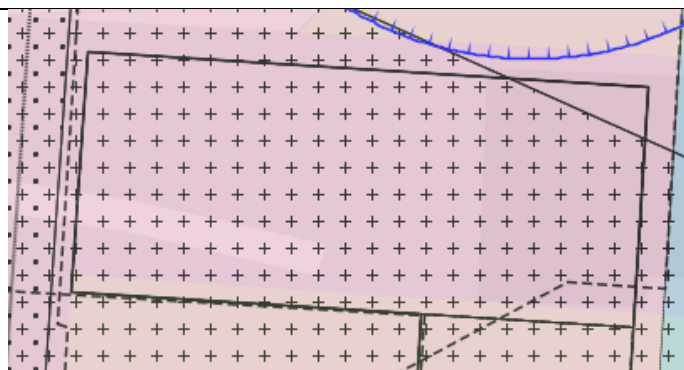
- Het gezamenlijke bvo van kantoren mag niet meer bedragen dan **10.500 m² bvo** (direct) voor de percelen met de bestemming Kantoor (1508 t/m 1512)

<p>1508</p>		<p>1508</p> <p><math>15,6/3,5 = 4</math> (afgerond)</p> <p><math>1144 \times 4 = \underline{\underline{4.576 \text{ m}^2}}</math></p>
-------------	--	---



- Bouwvlak met maximumbouwhoogte van 15,6 m.
- Maximum aantal bouwlagen 4
- 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo
- Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)
- Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)

**1509**



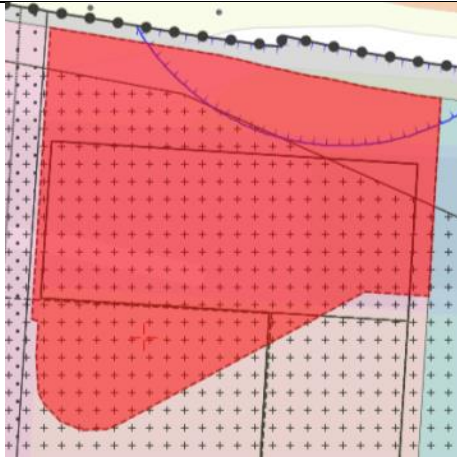
- Bouwvlak met maximumbouwhoogte van 15,6 m.
- Maximum aantal bouwlagen 4
- 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo
- Functieaanduiding water tenminste 1.000 m<sup>2</sup> oppervlakte-water

**1509**

15,6/3,5 = 4 (afgerond)

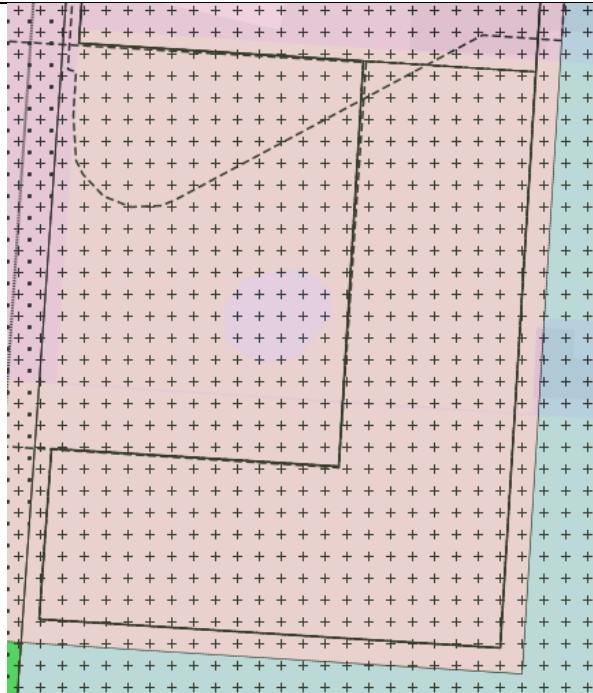
2109 x 4 = **8.436 m<sup>2</sup>**

\* Bij het benutten van de maximale capaciteit zou de 1.000 m<sup>2</sup> oppervlaktewater, rondom het bouwvlak gerealiseerd worden.



- Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)
- Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)

**1510**



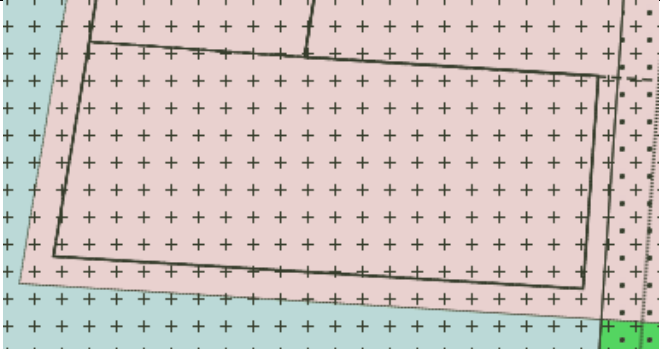
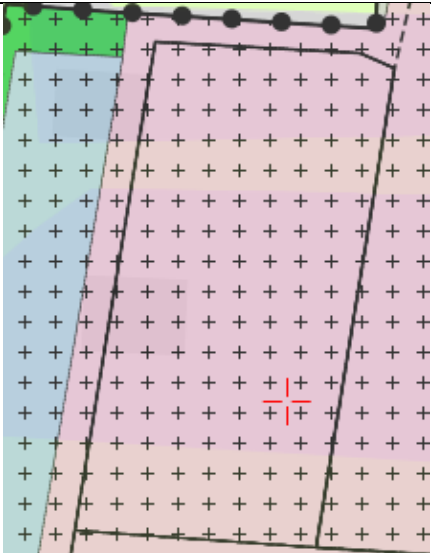
- Bouwvlak met maximumbouwhoogte van 11,7 m.
- Maximum aantal bouwlagen 3
- 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo
- Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)
- Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verscho-

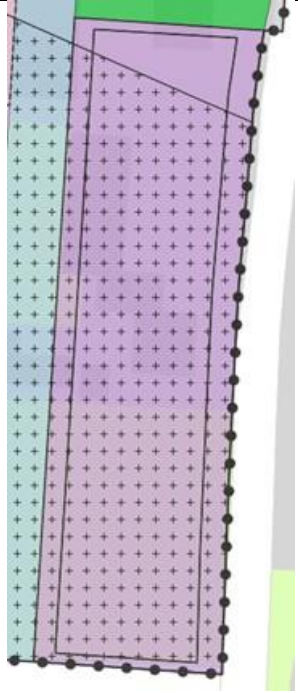
**1510**

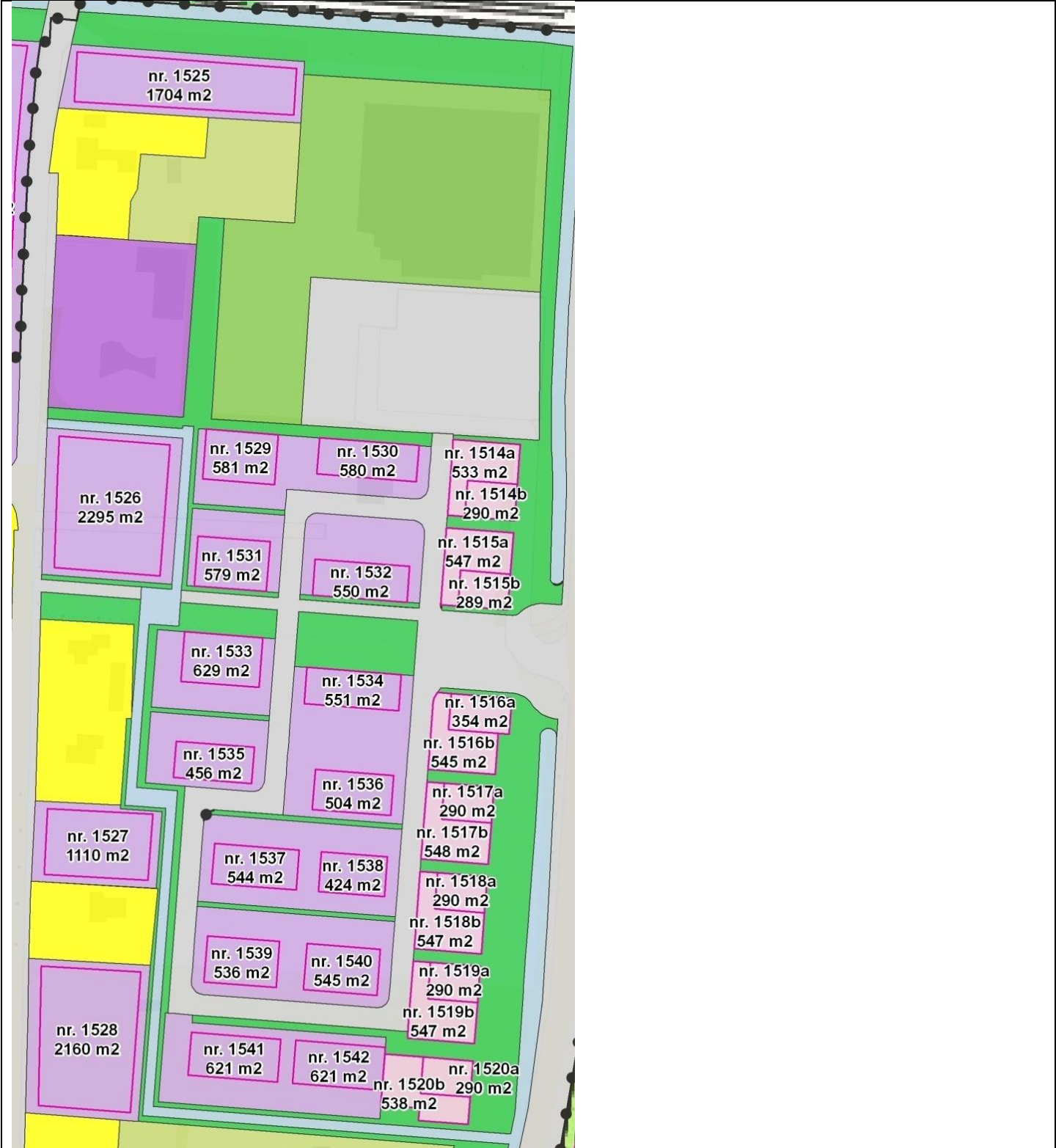
11,7/3,5 = 3 (afgerond)

3513 x 3 = **10.539 m<sup>2</sup>**



	ven)	
<p><b>1511</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met maximumbouwhoogte van 11,7 m.</li> <li>• Maximum aantal bouwlagen 3</li> <li>• 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)</li> </ul>	<p><b>1511</b></p> <p>11,7/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>1693 x 3 = <b><u>5.079 m<sup>2</sup></u></b></p>
<p><b>1512</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met maximumbouwhoogte van 15,6 m.</li> <li>• Maximum aantal bouwlagen 4</li> <li>• 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)</li> </ul>	<p><b>1512</b></p> <p>15,6/3,5 = 4 (afgerond)</p> <p>1455 x 4 = <b><u>5.820 m<sup>2</sup></u></b></p>

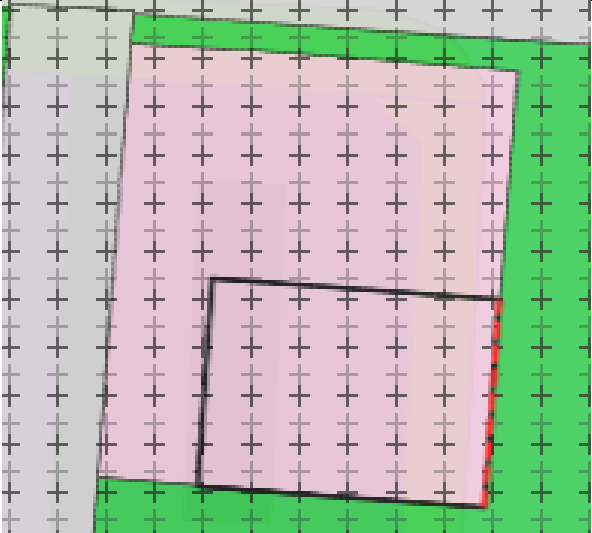
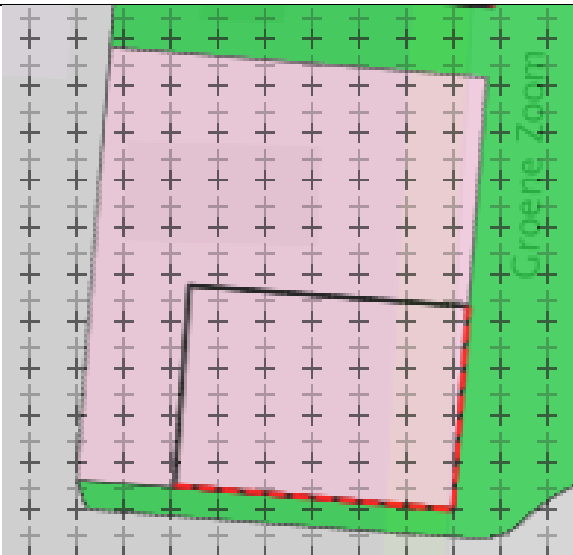
<p>1513</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met bestemming 'Bedrijventerrein' (afmetingen ca. 28 bij 123 m.)</li> <li>• Zelfstandige kantoren toegestaan.</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 4 m., m.d.v. dat bij uitvoering met een kap de goothoogte max. 3 m. mag bedragen en de bouwhoogte max. 6 m.</li> <li>• Maximum bebouwingspercentage terrein: 35%</li> <li>• 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo</li> <li>• Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein – woonwerkkavels (omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien er op het betreffende bedrijfsperceel een bedrijfsgebouw (min. 50 m<sup>2</sup>) en een bedrijfswoning wordt gebouwd, en de oppervlakte van het bedrijfsperceel tenminste 750 m<sup>2</sup> en ten hoogste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt; verder mag een bedrijfsgebouw uitsluitend worden gebouwd vanaf de weg gezien, 5 m. achter het verlengde van de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning)</li> <li>• Functieaanduiding bedrijf van categorie 1</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)</li> </ul>	<p>1513</p> <p>4/3,5 = 1 (afgerond) met kap: 3m goot / 6m nok blijft er 1 laag in komen 3.278 x 1 = 3.278 m<sup>2</sup> 35% = <b>1.147,3 m<sup>2</sup></b> (direct)</p>
<p>Totaal bestemmingsplan Spieghele – Buitenplaats'</p> <p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p> <p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>11.647 m<sup>2</sup></p> <p>0 m<sup>2</sup></p>

Leusden 't Spiegel 2010'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
 <p>The map displays the following plots and their areas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nr. 1525: 1704 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1526: 2295 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1527: 1110 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1528: 2160 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1529: 581 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1530: 580 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1531: 579 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1532: 550 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1533: 629 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1534: 551 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1535: 456 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1536: 504 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1537: 544 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1538: 424 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1539: 536 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1540: 545 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1541: 621 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1542: 621 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1514a: 533 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1514b: 290 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1515a: 547 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1515b: 289 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1516a: 354 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1516b: 545 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1517a: 290 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1517b: 548 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1518a: 290 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1518b: 547 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1519a: 290 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1519b: 547 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1520a: 290 m<sup>2</sup></li> <li>nr. 1520b: 538 m<sup>2</sup></li> </ul>		

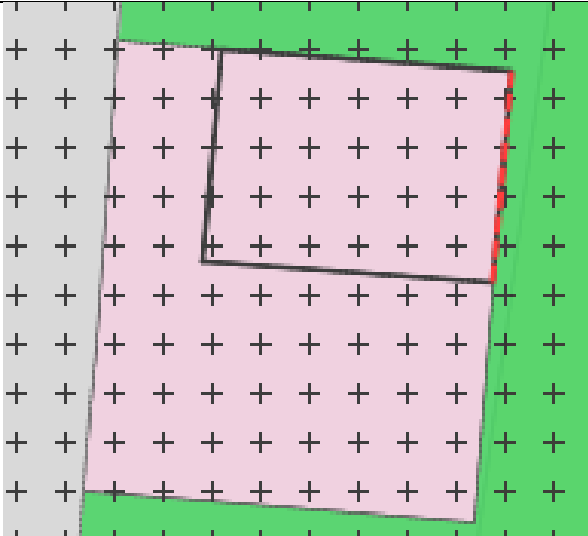


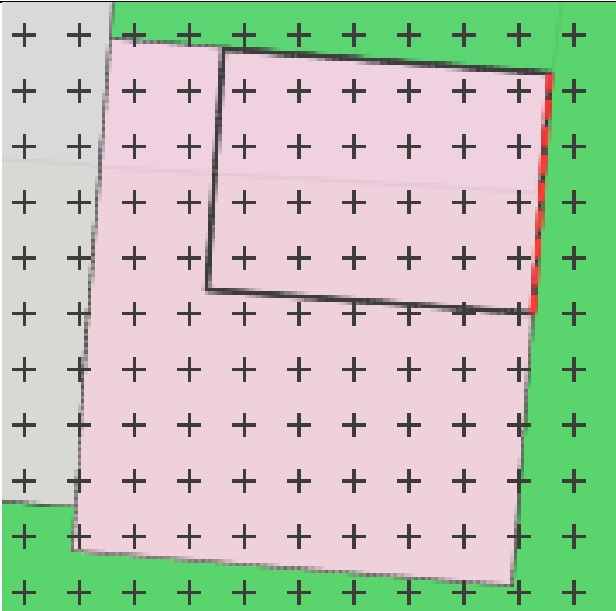
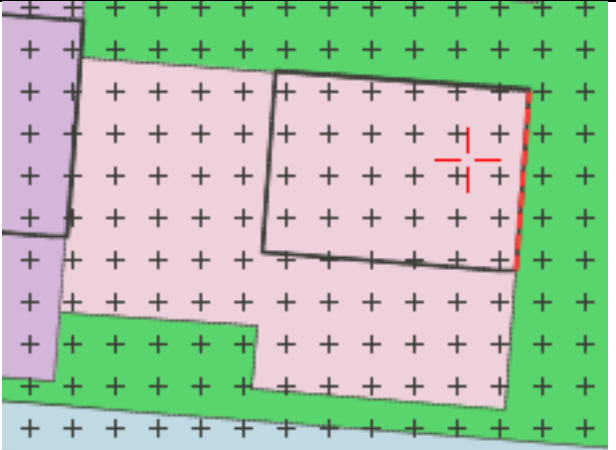
afbeelding uit bestemmingsplan't Spiegel 2010


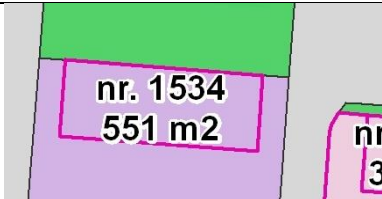
**NB.** Op de percelen 1516 en 1517 is omgevingsvergunning verleend voor bouw van twee zelfstandige kantoorgebouwen van in totaal 2.026 m<sup>2</sup> bvo (Omgevingsvergunning Wabo verleend op 31 maart 2015, kenmerk WABO-2015-001 zaaknummer 242114.). De bouw is gestart of de gebouwen zijn al gerealiseerd. Zodoende is hier geen nieuwbouwcapaciteit meer en zijn de percelen verder niet in de analyse opgenomen.

<p><b>1514</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Kantoor</li> <li>• Dubbelbestemming Waarde - Archeologie</li> </ul>	<p><b>1514</b></p> <p>1514a = 0  <u>1514b = 870 +</u>          = <b>870 m<sup>2</sup></b> (direct)</p>
<p><b>1514a</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen bouwvlak</li> </ul>	<p><b>1514a</b></p>
<p><b>1514b</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 11,7 m.</li> <li>• Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken</li> <li>• Gevellijn (tenminste 1/3<sup>e</sup> van de gevel uitvoeren in transparant glas)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)</li> </ul>	<p><b>1514b</b></p> <p>11,7/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>290 x 3 = <u>870 m<sup>2</sup></u></p>
<p><b>1515</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Kantoor</li> </ul>	<p><b>1515</b></p> <p>1515a = 0  <u>1515b = 870 +</u>          = <b>870 m<sup>2</sup></b> (direct)</p>
<p><b>1515a</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen bouwvlak</li> </ul>	<p>-</p>



<p><b>1515b</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 11,7 m.</li> <li>• Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken</li> <li>• Gevellijn (tenminste 1/3<sup>e</sup> van de gevel uitvoeren in transparant glas)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)</li> </ul>	<p><b>1515b</b></p> <p>11,7/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>290 x 3 = <u>870 m<sup>2</sup></u></p>
<p><b>1518</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Kantoor</li> </ul>	<p><b>1518</b></p> <p>1518a = 870</p> <p>1518b = 0 +</p> <p>= <u>870 m<sup>2</sup></u> (direct)</p>
<p><b>1518a</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 11,7 m.</li> <li>• Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken</li> <li>• Gevellijn (tenminste 1/3<sup>e</sup> van de gevel uitvoeren in transparant glas)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)</li> </ul>	<p><b>1518a</b></p> <p>11,7/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>290 x 3 = <u>870 m<sup>2</sup></u></p>
<p><b>1518b</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen bouwvlak</li> </ul>	<p>-</p>

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

<p><b>1520a</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 11,7 m.</li> <li>• Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken</li> <li>• Gevellijn (tenminste 1/3<sup>e</sup> van de gevel uitvoeren in transparant glas)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)</li> </ul>	<p><b>1520a</b></p> <p>11,7/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>290 x 3 = <u>870 m<sup>2</sup></u></p>
<p><b>1520b</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen bouwvlak</li> </ul>	<p>-</p>
<p><b>1532</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming bedrijventerrein</li> <li>• Kantoren zijn daarbij toegestaan, met dien verstande dat deze behoren tot en gebonden zijn aan bedrijven. Kantoren mogen een bvo hebben van: ten hoogste 50% van de totale bvo van het betreffende bedrijfsgebouw en ten hoogste 30% van de oppervlakte van het betreffende bedrijfsgebouw.</li> <li>• Het volledige bouwvlak mag worden bebouwd.</li> <li>• Maximum bouwhoogte is 7 meter</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)</li> <li>• Hier geldt een <u>wro-zone ontheffingsgebied</u>, waardoor het bevoegd gezag een ontheffing mag verlenen, waarbij het volledige gebouw als zelfstandig kantoor mag worden gebruikt en tot een bouwhoogte van 8,75 mag worden gebouwd. Dit indien is aangetoond dat geen behoefte aan bedrijfsruimte is.</li> </ul>	<p><b>1532</b></p> <p>Oppervlakte: 550 m<sup>2</sup> 8,75 / 3,5 m = 2 bouwlagen</p> <p>550 x 2 = <u>1.100 m<sup>2</sup> bvo</u> (indirect)</p>
<p><b>1534</b></p>		<p><b>1534</b></p> <p>oppervlakte: 551 m<sup>2</sup> 8,75 / 3,5 m = 2 551 x 2 = <u>1.102 m<sup>2</sup> bvo</u> (indirect)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming bedrijventerrein</li> <li>• Kantoren zijn daarbij toegestaan, met dien verstande dat deze behoren tot en gebonden zijn aan bedrijven. Kantoren mogen een bvo hebben van: ten hoogste 50% van de totale bvo van het betreffende bedrijfsgebouw en ten hoogste 30% van de oppervlakte van het betreffende bedrijfsgebouw.</li> <li>• Het volledige bouwvlak mag worden bebouwd.</li> <li>• Maximum bouwhoogte is 7 meter</li> <li>• Algemene ontheffingsregel (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)</li> <li>• Algemene wijzigingsregel (bestemmings- en bouwvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat geen van de grenzen met meer dan 10 m. wordt verschoven)</li> <li>• Hier geldt een <u>wro-zone ontheffingsgebied</u>, waardoor het bevoegd gezag een ontheffing mag verlenen, waarbij het volledige gebouw als zelfstandig kantoor mag worden gebruikt en tot een bouwhoogte van 8,75 mag worden gebouwd. Dit indien is aangetoond dat geen behoefte aan bedrijfsruimte is.</li> </ul>	
Totaal bestemmingsplan 't Spieghel 2010'		
<b>Totaal directe plancapaciteit</b>		4.350 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal indirecte plancapaciteit</b>		2.202 m <sup>2</sup> bvo

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries



## **Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Leusden Princenhof

### **Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

#### **Conclusie kantorenlocatie Leusden Princenhof**

Ter plaatse van kantorenlocatie Leusden Princenhof gelden drie bestemmingsplannen:

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

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

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 29.949 m<sup>2</sup> bvo, waarvan 12.720 m<sup>2</sup> direct en 17.229 m<sup>2</sup> indirect.

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

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

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

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



1501



**1501:**

Totale opp.: 10.961 m<sup>2</sup>  
40% daarvan: 4.384 m<sup>2</sup>

Totale opp. 4 bouwlagen  
(onbebouwd):  
1.976 m<sup>2</sup>

Totale opp. 2 bouwlagen:  
8.032 m<sup>2</sup>

4.384 m<sup>2</sup> (1.976 m<sup>2</sup> x 4  
bouwlagen + 2.408 x 2  
bouwlagen)

Maximaal m<sup>2</sup> bvo = (7.904



m<sup>2</sup> + 4.816 m<sup>2</sup>)

**12.720 m<sup>2</sup> bvo** (direct)

- Bestemming Bedrijven, kantoren in toegestaan. In de toelichting op het bestemmingsplan staat op p. 33 het volgende: “Het bedrijventerrein kent een duidelijk thematisch concept: het bedrijventerrein richt zich met name op kantoren en kantoorhoudende bedrijven. (...) Binnen de bestemming “Bedrijven” zijn daarom in



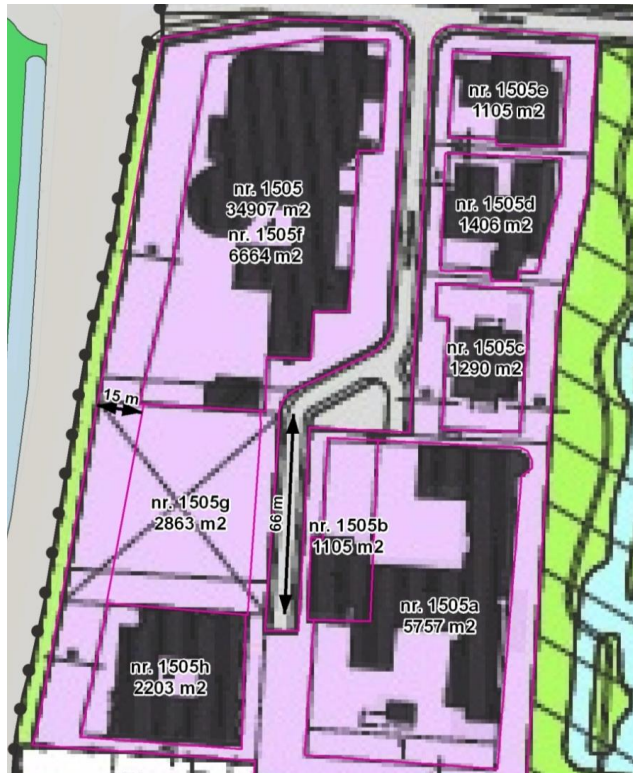
ieder geval kantoren toegestaan.”

- De arcering op het grootste deel van het gebied geeft aan de voorlopige bestemming ‘maatschappelijke voorzieningen’ (azc), tot max. tien jaar na het onherroepelijk worden van het plan. Na deze termijn is de bestemming Bedrijven van toepassing. Deze bestemming is in principe nu vervallen. In 2009 stond hier nog een complex met asielzoekerscentrum. Inmiddels ligt het terrein braak.
- Het bebouwingspercentage van bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden mag niet meer dan 40% bedragen
- Maximum aantal bouwlagen: 4 (west) en 2 (oost)
- Algemene vrijstelling (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)
- Algemene wijzigingsbevoegdheid (bestemmings- en bebouwingsvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat indien een vlak meerdere bouwpercelen omvat, het percentage wordt berekend over de oppervlakte van dat gedeelte van het vlak dat samenvalt met het bouwperceel/ de bouwpercelen waarop de wijzigingsbevoegdheid toepassing zal vinden)

**NB.** Voor de zuidwesthoek van perceel 1501 (Lariksaan 14) is een omgevingsvergunning afwijken vastgesteld op 4 augustus 2015 voor een bedrijfsgebouw. Hier is een omgevingsvergunning bouwen verleend voor een zelfstandig kantoor van 2.292 m<sup>2</sup> bvo (Omgevingsvergunning Wabo verleend op 4 augustus 2015, kenmerk WABO-2015-088, zaaknummer 250101). Het pand is in aanbouw of is al gerealiseerd. Zodoende is dit deel buiten de berekening gehouden.



1505g

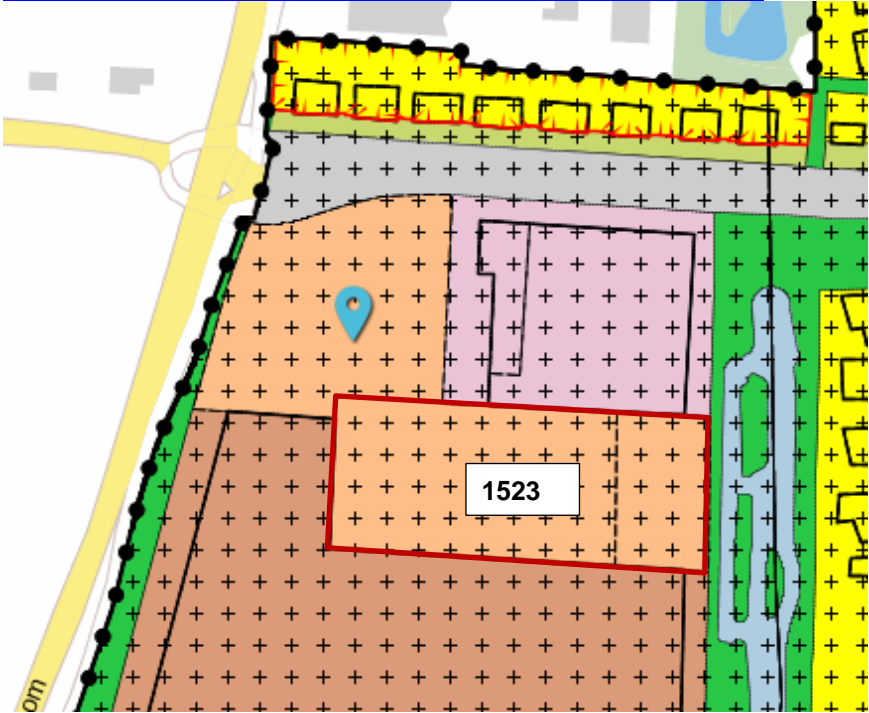



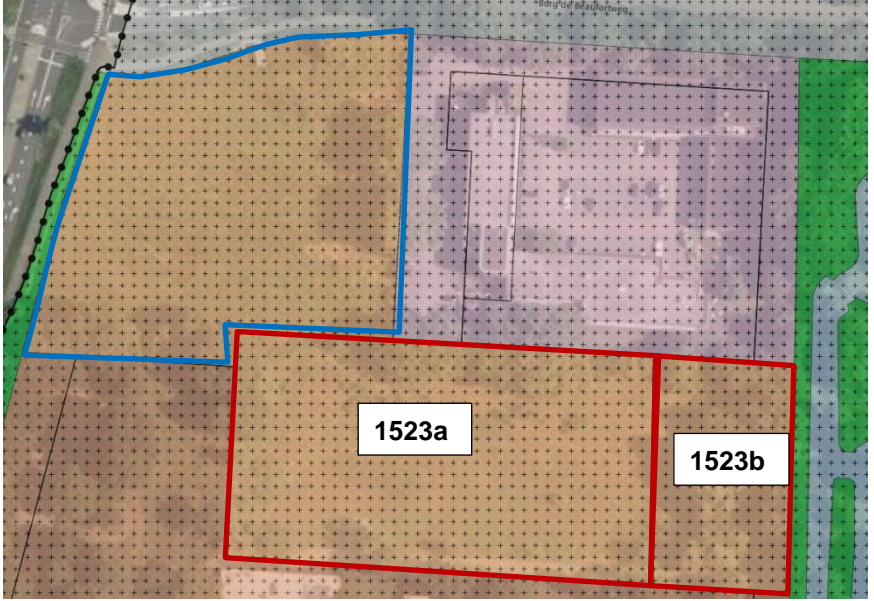
1505g

40 % x 2863 = 1145,2 m<sup>2</sup>  
 4 bouwlagen  
 4 x 1145,2 m<sup>2</sup> =  
**4.581 m<sup>2</sup> bvo** (indirect)



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zes bouwvlakken, zie bovenstaand voor maximum aantal bouwlagen</li> <li>• Vlak met kruis (<b>1505g</b>) kent de wijzigingbevoegdheid naar bebouwing (bebouwingsvlak dient minimaal 15 m. tot de naastgelegen gronden groen en 6 m. tot de naastgelegen gronden verkeersdoeleinden te liggen, een bebouwingspercentage van 40%, max. 4 bouwlagen, parkeerbehoefte aanvullen op terrein).</li> <li>• Algemene vrijstelling (afwijken van eisen gesteld, t.a.v. maten en percentages kan tot maximaal 10%)</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid (bestemmings- en bebouwingsvlakken kunnen met ten hoogste 10 % worden vergroot, m.d.v. dat indien een vlak meerdere bouwpercelen omvat, het percentage wordt berekend over de oppervlakte van dat gedeelte van het vlak dat samenvalt met het bouwperceel/ de bouwpercelen waarop de wijzigingsbevoegdheid toepassing zal vinden)</li> </ul>	
	<p>Resultaat beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen'</p> <p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p> <p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>	<p>12.720 m2</p> <p>4.581 m2</p>

Leusden 'Leusden- West'	Voorwaarden	Max. aantal BVO																																										
<p>Bestemmingsplan Leusden-West vastgesteld op 2 oktober 2014. <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0327.123-0401">http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0327.123-0401</a></p>																																												
																																												
	<p><b>Resultaat</b> Madelagehof 21 Leusden</p> <table border="0"> <tr> <td><b>Pand</b></td> <td>ID: 0327100000296050</td> </tr> <tr> <td>Bouwjaar</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>Status</td> <td>Pand in gebruik (niet ingemeten)</td> </tr> <tr> <td><b>Verblijfsobject</b></td> <td>ID: 0327010000296052</td> </tr> <tr> <td>Gebruiksdoel</td> <td>woonfunctie</td> </tr> <tr> <td>Oppervlakte</td> <td>105 m2</td> </tr> <tr> <td>Status</td> <td>Verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten)</td> </tr> <tr> <td><b>Nummeraanduiding</b></td> <td>ID: 0327200000296051</td> </tr> <tr> <td>Postcode</td> <td>3833AJ</td> </tr> <tr> <td>Huisnummer</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Huisletter</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Huisnummer toev.</td> <td>Naamgeving uitgegeven</td> </tr> <tr> <td>Status</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Openbareruimte</b></td> <td>ID: 0327300000296018</td> </tr> <tr> <td>Naam</td> <td>Madelagehof</td> </tr> <tr> <td>Status</td> <td>Naamgeving uitgegeven</td> </tr> <tr> <td><b>Woonplaats</b></td> <td>ID: 2638</td> </tr> <tr> <td>Naam</td> <td>Leusden</td> </tr> <tr> <td>Status</td> <td>Woonplaats aangegeven</td> </tr> <tr> <td><b>Bronhouder</b></td> <td>ID: 0327</td> </tr> <tr> <td>Naam</td> <td>Leusden</td> </tr> </table>		<b>Pand</b>	ID: 0327100000296050	Bouwjaar	2015	Status	Pand in gebruik (niet ingemeten)	<b>Verblijfsobject</b>	ID: 0327010000296052	Gebruiksdoel	woonfunctie	Oppervlakte	105 m2	Status	Verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten)	<b>Nummeraanduiding</b>	ID: 0327200000296051	Postcode	3833AJ	Huisnummer	21	Huisletter		Huisnummer toev.	Naamgeving uitgegeven	Status		<b>Openbareruimte</b>	ID: 0327300000296018	Naam	Madelagehof	Status	Naamgeving uitgegeven	<b>Woonplaats</b>	ID: 2638	Naam	Leusden	Status	Woonplaats aangegeven	<b>Bronhouder</b>	ID: 0327	Naam	Leusden
<b>Pand</b>	ID: 0327100000296050																																											
Bouwjaar	2015																																											
Status	Pand in gebruik (niet ingemeten)																																											
<b>Verblijfsobject</b>	ID: 0327010000296052																																											
Gebruiksdoel	woonfunctie																																											
Oppervlakte	105 m2																																											
Status	Verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten)																																											
<b>Nummeraanduiding</b>	ID: 0327200000296051																																											
Postcode	3833AJ																																											
Huisnummer	21																																											
Huisletter																																												
Huisnummer toev.	Naamgeving uitgegeven																																											
Status																																												
<b>Openbareruimte</b>	ID: 0327300000296018																																											
Naam	Madelagehof																																											
Status	Naamgeving uitgegeven																																											
<b>Woonplaats</b>	ID: 2638																																											
Naam	Leusden																																											
Status	Woonplaats aangegeven																																											
<b>Bronhouder</b>	ID: 0327																																											
Naam	Leusden																																											
<p><b>NB.</b> Voor een deel van het bestemmingsvlak is een omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor de bouw van 25 woningen waarvan de bouw al is gestart. De woonfunctie is in overeenstemming met de uit te werken bestemming. Omdat de bouw al is gestart, zijn deze gronden buiten de capaciteitsberekening gelaten.</p>																																												

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

---

## Verantwoording

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

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

Ter plaatse van kantorenlocatie Nieuwegein Binnenstad geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad 2007'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 125.131 m<sup>2</sup> bvo.

Voor het gehele plangebied geldt dat het totale bvo kantoren de 190.000 m<sup>2</sup> niet mag overschrijden. Er is 64.869 m<sup>2</sup> bvo aan kantoorruimte gerealiseerd, wat betekent dat nog 125.131 m<sup>2</sup> bvo maximaal resteert van de geboden plancapaciteit uit de regels. Er zijn nog vier percelen in het plangebied (percelen 300, 308b, 308c en 319), waar in totaal nog ca. 61.870 m<sup>2</sup> bvo nieuwbouw aan zelfstandige kantoren mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan.



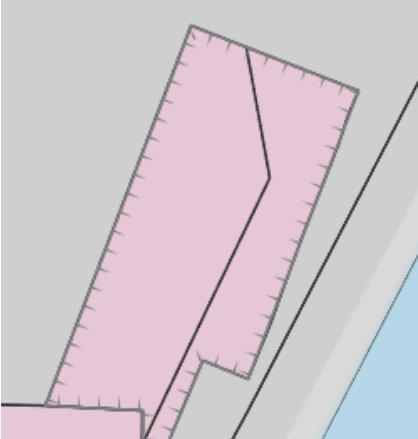
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

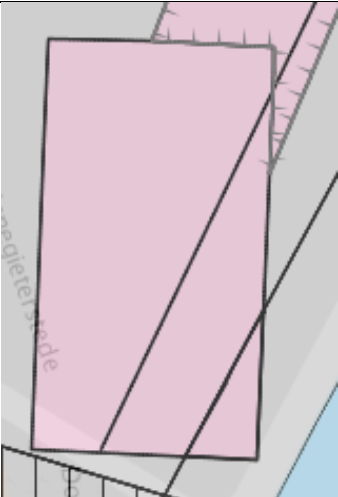




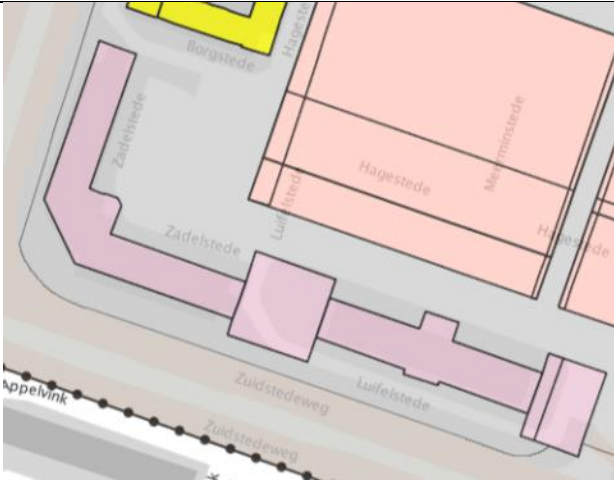

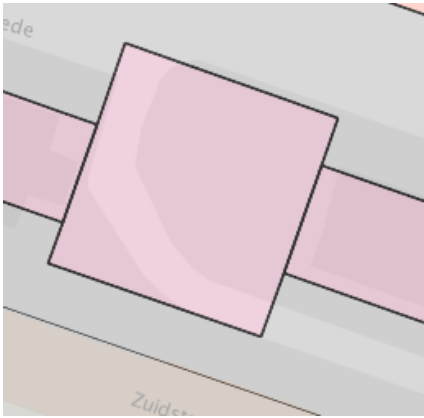
3539340	Point	0356010000050639	611	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3541648	Point	0356010000052680	3057	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3541650	Point	0356010000052681	366	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3547378	Point	0356010000057678	319	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3547379	Point	0356010000057679	517	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3547382	Point	0356010000057681	299	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3547383	Point	0356010000057682	324	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3547384	Point	0356010000057683	601	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3547743	Point	0356010000058028	450	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3547747	Point	0356010000058030	138	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3547748	Point	0356010000058031	239	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3547750	Point	0356010000058032	928	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3549894	Point	0356010000059885	74	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3550311	Point	0356010000060193	165	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3550319	Point	0356010000060198	173	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551815	Point	0356010000061283	214	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551875	Point	0356010000061313	563	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551877	Point	0356010000061314	109	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3521951	Point	0356010000035297	79	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3532948	Point	0356010000045119	158	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546934	Point	0356010000057335	715	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546952	Point	0356010000057342	238	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3547085	Point	0356010000057435	123	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3550308	Point	0356010000060191	36	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3527222	Point	0356010000040080	143	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3527223	Point	0356010000040081	133	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3527224	Point	0356010000040082	206	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3527389	Point	0356010000040225	169	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3527390	Point	0356010000040226	96	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3527391	Point	0356010000040227	143	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3537098	Point	0356010000048743	353	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546179	Point	0356010000056719	64	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546180	Point	0356010000056720	176	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546184	Point	0356010000056722	391	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546186	Point	0356010000056723	114	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546188	Point	0356010000056724	236	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546937	Point	0356010000057336	117	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546940	Point	0356010000057337	60	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546943	Point	0356010000057338	391	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546946	Point	0356010000057339	291	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546948	Point	0356010000057340	193	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3546950	Point	0356010000057341	112	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie


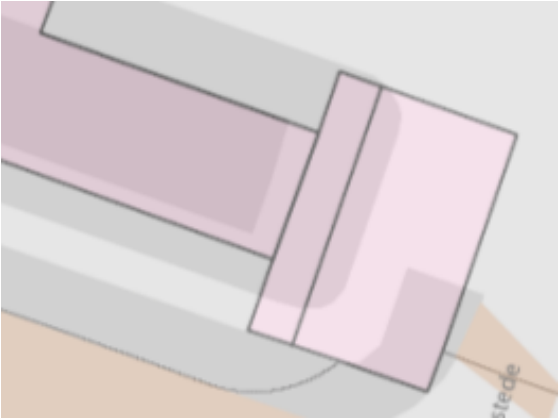

3550307	Point	0356010000060190	120	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551819	Point	0356010000061286	154	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551821	Point	0356010000061287	120	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551828	Point	0356010000061290	198	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3552575	Point	0356010000061790	350	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3552705	Point	0356010000061888	74	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3552741	Point	0356010000061906	967	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3520134	Point	0356010000033727	750	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3520136	Point	0356010000033728	165	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3520138	Point	0356010000033729	207	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3526583	Point	0356010000039501	362	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3526586	Point	0356010000039503	340	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3537100	Point	0356010000048744	925	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3537102	Point	0356010000048745	629	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3537103	Point	0356010000048746	353	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3544088	Point	0356010000054900	122	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3544093	Point	0356010000054902	173	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3544097	Point	0356010000054904	206	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3550587	Point	0356010000060385	380	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551763	Point	0356010000061248	45	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551826	Point	0356010000061289	630	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551869	Point	0356010000061309	176	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551871	Point	0356010000061310	530	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551873	Point	0356010000061311	146	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3552164	Point	0356010000061507	147	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3552210	Point	0356010000061541	424	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3536774	Point	0356010000048467	115	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3536778	Point	0356010000048469	205	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3536780	Point	0356010000048470	480	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551608	Point	0356010000061141	480	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551935	Point	0356010000061359	480	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3551937	Point	0356010000061360	480	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3523389	Point	0356010000036627	854	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3526782	Point	0356010000039682	133	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3530839	Point	0356010000043323	480	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3530841	Point	0356010000043324	185	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3536776	Point	0356010000048468	480	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3552763	Point	0356010000061918	37	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
3556434	Point	0356010000064097	502	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
			58.382	GO	
			64.869	BVO	


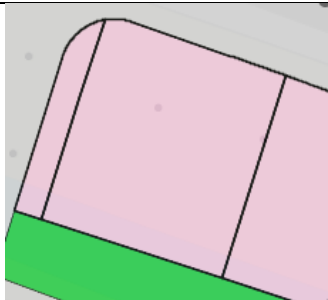
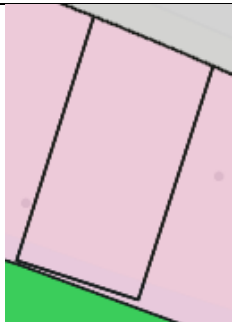
<p><b>300</b></p>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming Kantoren, bestemd voor Kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;</li> <li>• Perceel (nog niet gerealiseerd, is te onderverdelen in twee vlakken</li> </ul>	<p><b>300</b></p> <p>300a = 24.944 m<sup>2</sup>  <u>300b = 22.737 m<sup>2</sup>+</u>          = <u>47.681 m<sup>2</sup></u></p>
<p><b>300a</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met gebiedsaanduiding Wijzigingsbevoegdheid (gron-</li> </ul>	<p><b>300a</b></p> <p>84/3,5 = 24          1057 x 24 = 25.368 m<sup>2</sup></p> <p>Onderdoorgang:          ((16 + 37) x 4) x 2 = 424 m<sup>2</sup></p> <p>25.368 – 424 =  <u><b>24.944 m<sup>2</sup> bvo</b></u></p>

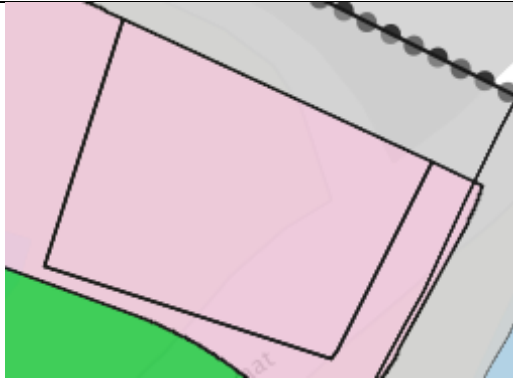
	<p>den kunnen tevens bestemd worden voor wonen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale bouwhoogte 84 meter t.o.v. +NAP</li> <li>• Lettertkenaanduiding langzaam verkeer (ter plaatse of binnen een afstand van 10 m. dient een vrije doorgang t.b.v. verkeer en verblijf te worden vrijgehouden met een breedte van tenminste 4 m. en een hoogte van tenminste 4.5 m.)</li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot).</li> </ul>	
<p><b>300b</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met gedeelte dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden', bestemd voor zonering; beheerszonering, waterwinning</li> <li>• Lettertkenaanduiding 'overhangende bouwdelen (o1)'(zuidoostelijke vlak). Ter plaatse van de aanduiding o1 dienen de gronden tussen maaiveld en 9 m. boven maaiveld in ieder geval bestemd te zijn voor verkeers- en verblijfsdoeleinden.</li> <li>• Maximale bouwhoogte 90 meter t.o.v. +NAP</li> <li>• Lettertkenaanduiding langzaam verkeer (ter plaatse of binnen een afstand van 10 m. dient een vrije doorgang t.b.v. verkeer en verblijf te worden vrijgehouden met een breedte van tenminste 4 m. en een hoogte van tenminste 4.5 m.)</li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p><b>300b</b></p> <p><math>90/3,5 = 25</math> (afgerond)  <math>895 \times 25 = 22.375 \text{ m}^2</math>  <math>31 \times 22 = 682 \text{ m}^2^*</math></p> <p>Onderdoorgang:  <math>(40 \times 4) \times 2 = 320</math></p> <p><math>22.375 + 682 - 320 =</math>  <b><u>22.737 m<sup>2</sup> bvo</u></b></p> <p>* Bij de zuidwestelijke punt moet minstens 9 m. vrijgehouden worden, oftewel 3 lagen</p>



<p><b>308</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming Kantoren, bestemd voor Kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;</li> <li>• Perceel omvat vijf van elkaar te onderscheiden bouwvlakken en bestaat (tot op heden) uit twee losstaande kantoorpanden.</li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot)</li> </ul>	<p><b>308</b></p> <p>308a = 9095          308b = 4335  <u>308c = 11.146 +</u>          = <u>24.576 m<sup>2</sup> bvo</u></p>
<p><b>308b</b></p>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet gerealiseerd bouwvlak met maximum bebouwingspercentage terrein van 50%</li> <li>• Maximale bouwhoogte 37 m. t.o.v. NAP</li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages</li> </ul>	<p><b>308b</b></p> <p><math>37/3,5 = 10</math> (afgerond)          50% van 867 = 433,5          433,5 x 10 = <u>4.335 m<sup>2</sup> bvo</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot)</li> </ul>	
<p><b>308c</b></p>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>Het perceel is in gebruik als parkeerterrein.</li> <li>De maximale bouwhoogte bedraagt 37 m. t.o.v. NAP.</li> </ul>	<p><b>308c</b></p> <p><math>37/3,5 = 10</math> (afgerond)</p> <p><math>625 \times 10 = \underline{\underline{6.250 \text{ m}^2 \text{ bvo}}}</math></p>
<p><b>319</b></p>		<p><b>319</b></p> <p>319a = 2.642          319b = 2.230  <math>319c = 4.986 +</math>  <math>= \underline{\underline{9.858 \text{ m}^2}}</math></p>

	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming Kantoren en Maatschappelijke doeleinden. Bestemd voor kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening en maatschappelijke doeleinden;</li> <li>• Ongerealiseerd perceel met drie bouwkavels</li> <li>• De omliggende gronden bestemd als kantoor, kennen een maximale bouwhoogte van 1 m. t.o.v. +NAP.</li> </ul>	
<p><b>319a</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwkavel met maximale bouwhoogte van 12 m. t.o.v. +NAP</li> </ul>	<p><b>319a</b></p> <p>13/3,5 = 3 (afgerond)</p> <p>881 x 3 = <b><u>2.642 m<sup>2</sup> bvo</u></b></p>
<p><b>319b</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwkavel met maximale bouwhoogte van 19 m. t.o.v. +NAP</li> </ul>	<p><b>319b</b></p> <p>19/3,5 = 5 (afgerond)</p> <p>446 x 5 = <b><u>2.230 m<sup>2</sup> bvo</u></b></p>

<p><b>319c</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwkavel met maximale bouwhoogte van 22 m. t.o.v. +NAP</li> </ul>	<p><b>319c</b></p> <p><math>22/3,5 = 6</math> (afgerond)</p> <p><math>831 \times 6 = \underline{\underline{4.986 \text{ m}^2 \text{ bvo}}}</math></p>
<p><b>Maximale plancapaciteit binnen dit bestemmingsplan toegestaan (Art. 3):</b></p> <p><b>Gerealiseerd aan bvo kantoren (BAG)</b></p> <p><b>Resterende plancapaciteit in het plangebied</b></p> <p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor (bouwmogelijkheden op de vier percelen):</b></p> <p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>190.000 m<sup>2</sup> bvo</p> <p>64.869 m<sup>2</sup> bvo</p> <p>125.131 m<sup>2</sup></p> <p>61.870 m<sup>2</sup></p> <p>0 m<sup>2</sup></p>

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries



**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Nieuwegein Merwestein

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie Nieuwegein Merwestein**

Ter plaatse van kantorenlocatie Nieuwegein Merwestein geldt het bestemmingsplan 'Fokkesteeg – Merwestein'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

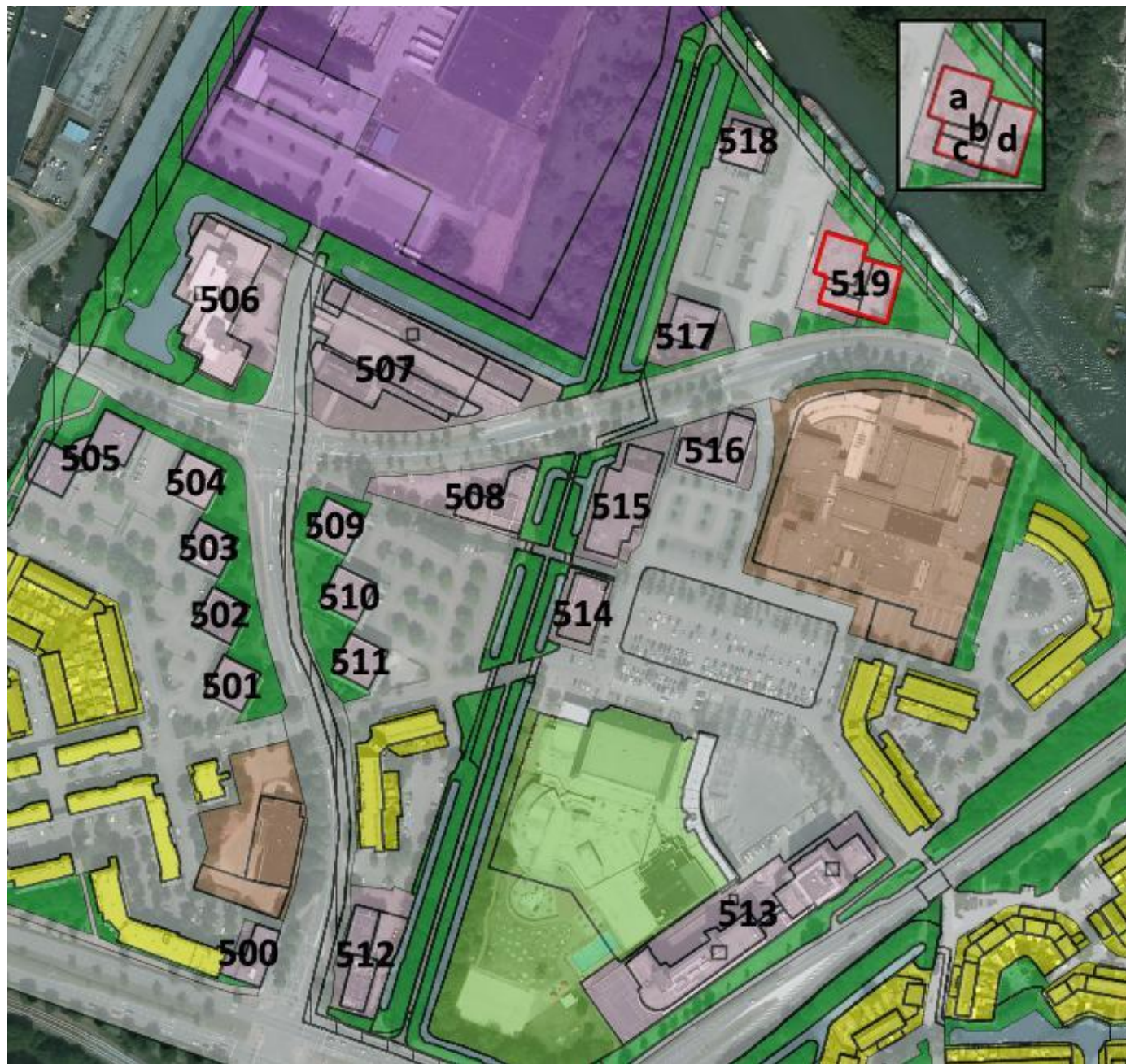
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 7.037 m<sup>2</sup> bvo (directe capaciteit).

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

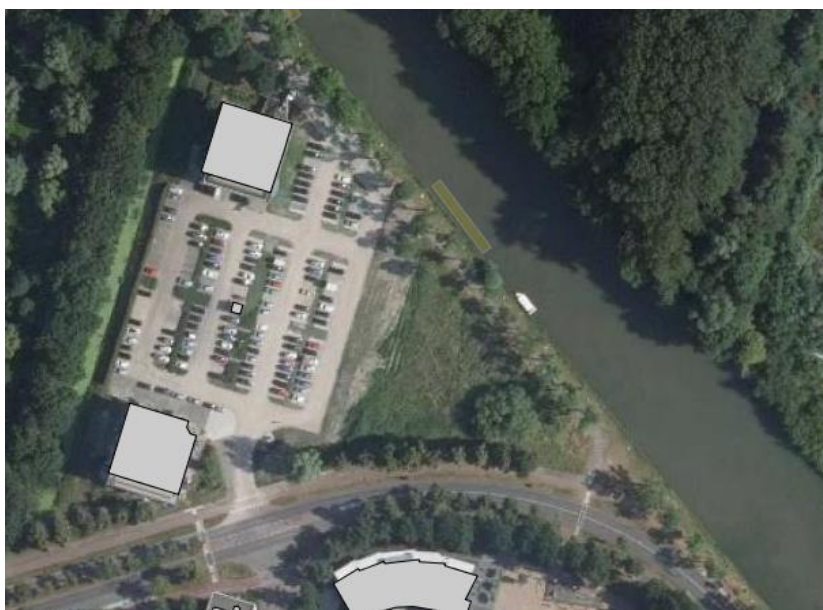
Nieuwegein  
'Plettenburg-  
de Wiers 2009'

Voorwaarden

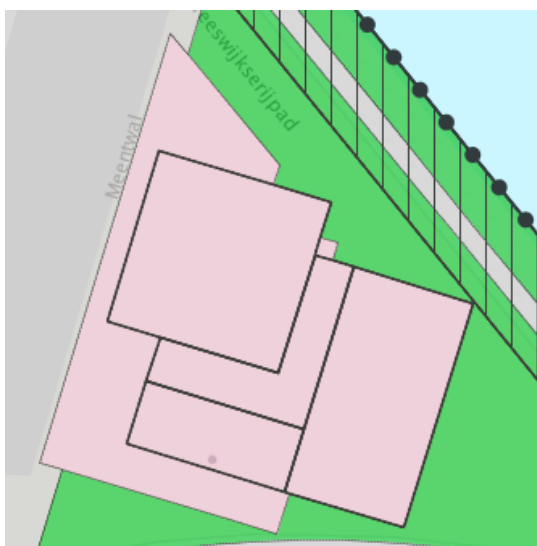
Max. te realiseren BVO



519



BAG-viewer 9 augustus 2016



- Het perceel bestaat uit 4 bouwvlakken (nog niet gerealiseerd) die niet het hele perceel omvatten
- Op het perceel is een omgevingsvergunning verleend (in 1999) voor de realisatie van een kantoor bouw van 7.546 m<sup>2</sup> bvo. Tot op heden is het gebouw niet gerealiseerd.

519

$$\begin{aligned}
 519a &= 5460 \\
 519b &= 215 \\
 519c &= 366 \\
 \underline{519d} &= 996 + \\
 &= 7.037 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



<b>519a</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Max. bouwhoogte 35 meter</li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot)</li> </ul>	<b>519a</b>  $35/3,5 = 10$ $546 \times 10 = \mathbf{5.460\ m^2}$ (direct)
<b>519b</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Max. bouwhoogte 3.5 meter</li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot)</li> </ul>	<b>519b</b>  $3,5/3,5 = 1$ $215 \times 1 = \mathbf{215\ m^2}$ (direct)
<b>519c</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Max. bouwhoogte 7 meter</li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot)</li> </ul>	<b>519c</b>  $7/3,5 = 2$ $183 \times 2 = \mathbf{366\ m^2}$ (direct)
<b>519d</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak</li> <li>• Max. bouwhoogte 10 meter</li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot)</li> </ul>	<b>519d</b>  $10/3,5 = 2$ (afgerond) $498 \times 2 = \mathbf{996\ m^2}$ (direct)
<b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b>		7.037 m <sup>2</sup>
<b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b>		0 m <sup>2</sup>

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries



**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Nieuwegein Rijnhuizen

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie Nieuwegein Rijnhuizen**

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

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 58.826 m<sup>2</sup> bvo .

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

Nieuwegein  
'Plettenburg-  
de Wiers 2009'(ID)

Voorwaarden

Max. te realiseren BVO

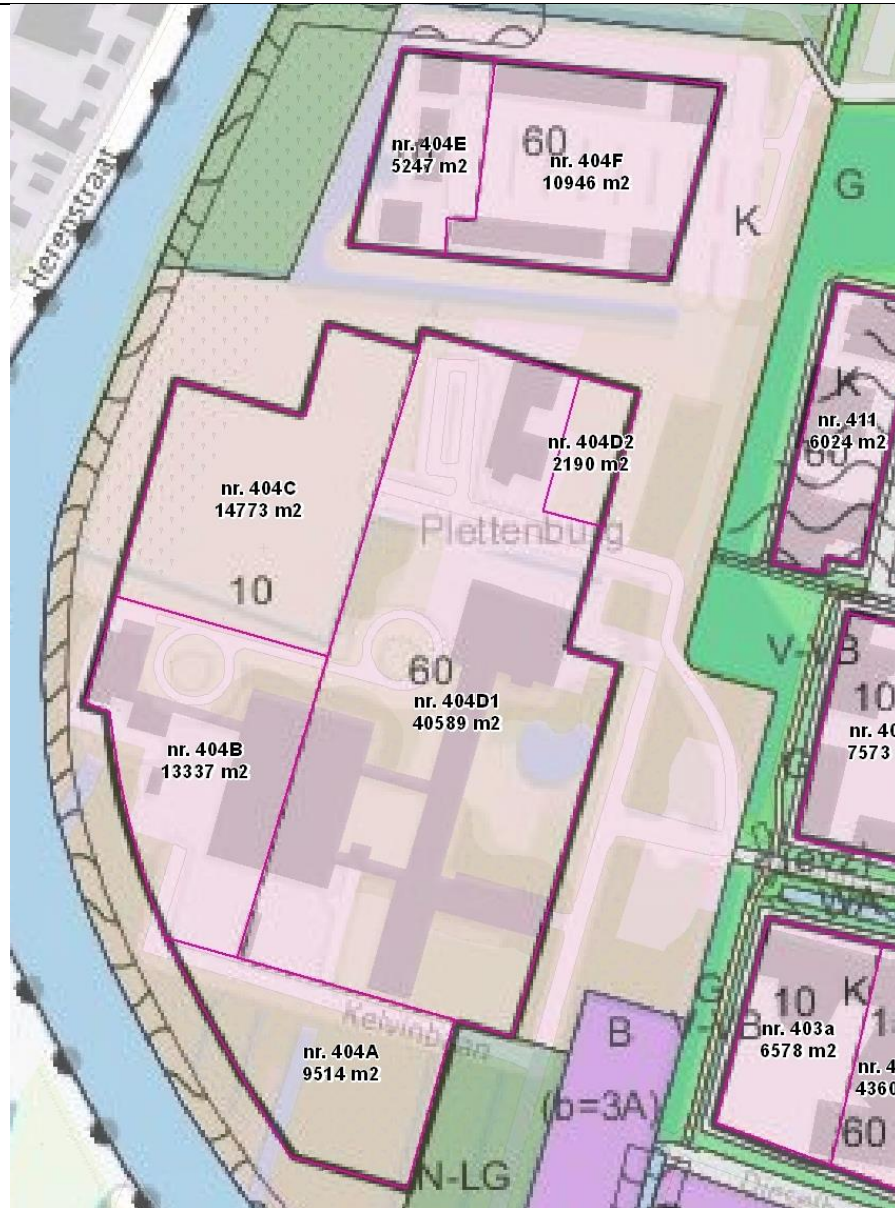








404



404

**berekening 404a**

10/3,5 = 2 bouwlagen  
60% te bebouwen  
 $9.520 \times 60\% \times 2 = 11.424 \text{ m}^2$   
+ dakopbouw 1 laag 30%  
2.856 m<sup>2</sup>  
totaal: **14.280 m<sup>2</sup>** (direct)

**berekening 404c**



10/3,5 = 2 bouwlagen  
60% te bebouwen  
 $14.778 \times 60\% \times 2 = 17.727,6 \text{ m}^2$   
+ dakopbouw 1 laag 30%  
4.432 m<sup>2</sup>  
totaal: **22.160 m<sup>2</sup>** (direct)

**berekening 404d2**

15/3,5 = 4 bouwlagen  
60% te bebouwen  
 $2.190 \times 60\% \times 4 = 5.256 \text{ m}^2$   
+ dakopbouw 1 laag 30%  
657 m<sup>2</sup>  
totaal: **5.913 m<sup>2</sup>** (direct)

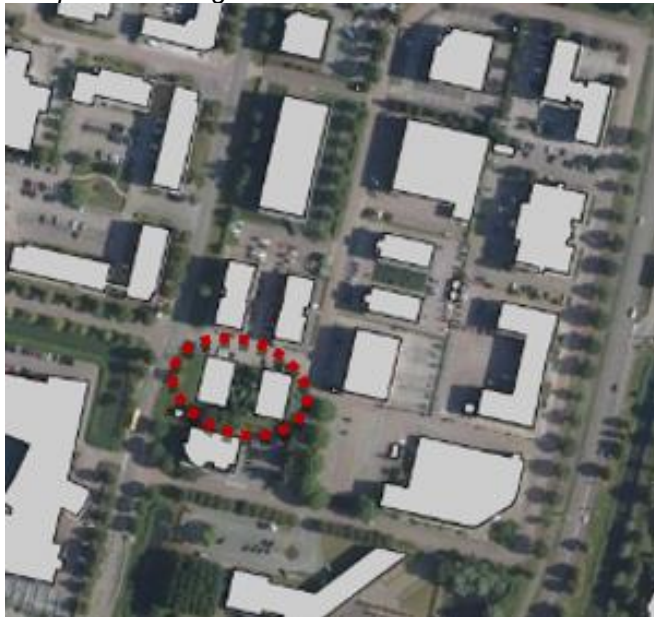




	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 60% (geldt voor beide bouwvlakken)</li> <li>• Maximum bouwhoogte: vlakken 404a, b, c en e: 10 m vlak 404d1, 404d2 en 404f: 15 m.</li> <li>• Voor zover slechts de bouwhoogte op de plankaart is aangegeven, mag het gebouw worden verhoogd tot max. 3,5 m. boven de aangegeven bouwhoogte, m.d.v. dat de dakopbouw 1,5 m. achter de gevels dient te worden gebouwd en de opp. van de dakopbouw maximaal 30% van het grondoppervlak van het gebouw mag bedragen.</li> </ul>	
<p>406b</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 60%</li> <li>• In de huidige situatie is ca. 33 % van het bouwvlak bebouwd. Dit betekent dat nog 3.680 m2 te bebouwen oppervlakte over blijft binnen de 60% dat mag in het totale bouwvlak.</li> </ul>	<p><b>berekening 406b</b>  <math>15/3,5 = 4</math> bouwlagen  <math>1.188 \times 4 = 4.752 \text{ m}^2</math>          + dakopbouw 1 laag 30%  <math>356,4 \text{ m}^2</math>          totaal: <b>5.108 m2 bvo</b>          (direct)</p>

- Maximum bouwhoogte: 15 m.
- Voor zover slechts de bouwhoogte op de plankaart is aangegeven, mag het gebouw worden verhoogd tot max. 3,5 m. boven de aangegeven bouwhoogte, m.d.v. dat de dakopbouw 1,5 m. achter de gevels dient te worden gebouwd en de opp. van de dakopbouw maximaal 30% van het grondoppervlak van het gebouw mag dragen.

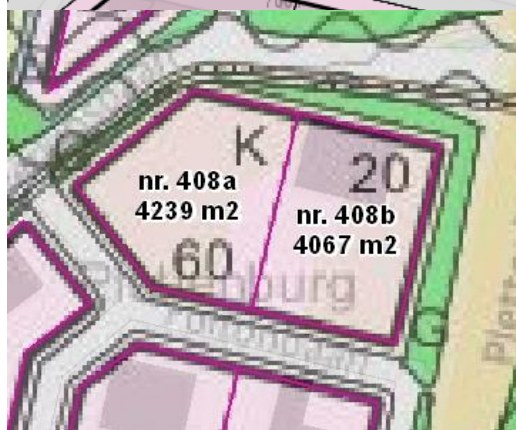
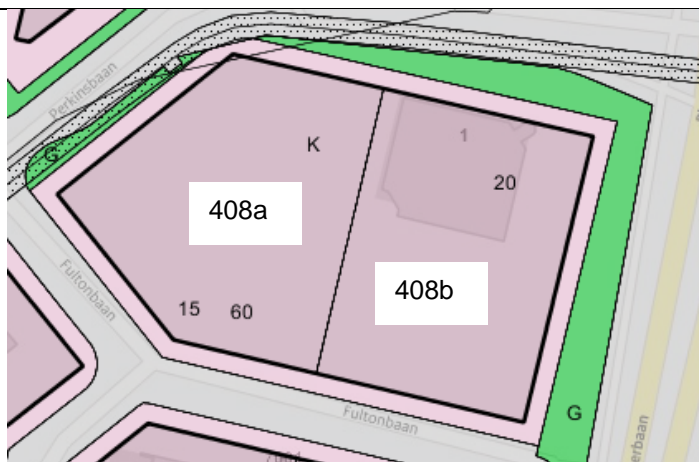
***NB.*** Op het perceel aan de Marconibaan 3 en op het perceel aan de Coltbaan 6 is in 2014 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van kantoren (BWT 0707258, samen 2.200 m<sup>2</sup> bvo). De kantoorgebouwen zijn tot op heden niet gerealiseerd.



408



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



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

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant**

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

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 33.196 m<sup>2</sup> bvo.


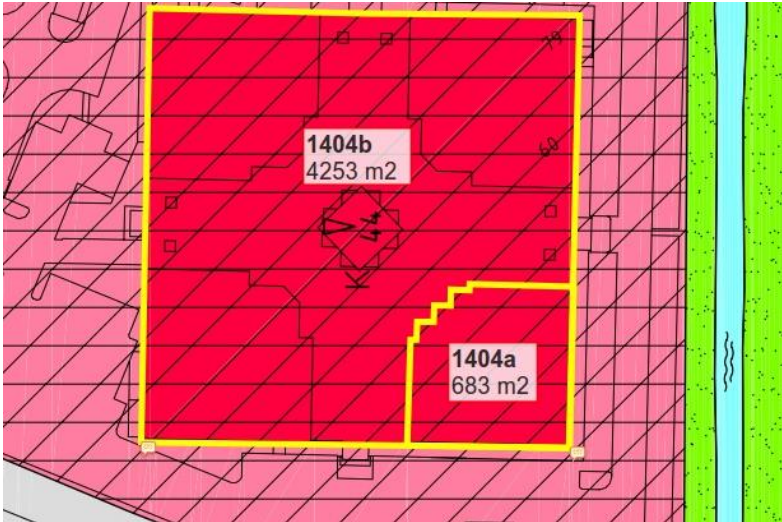

Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.



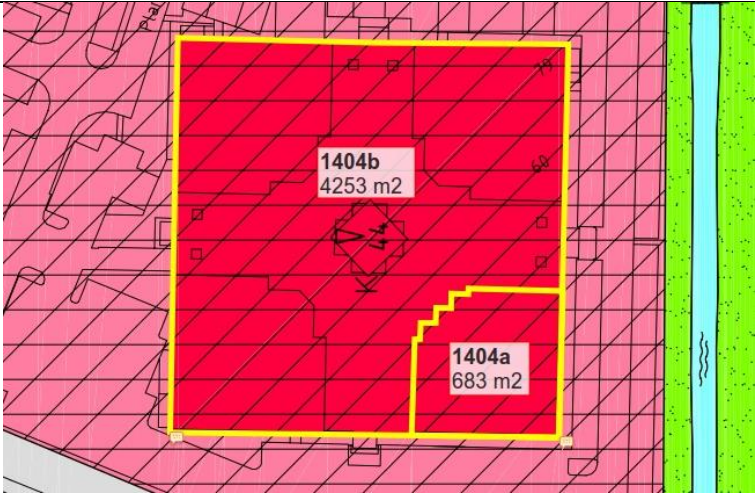

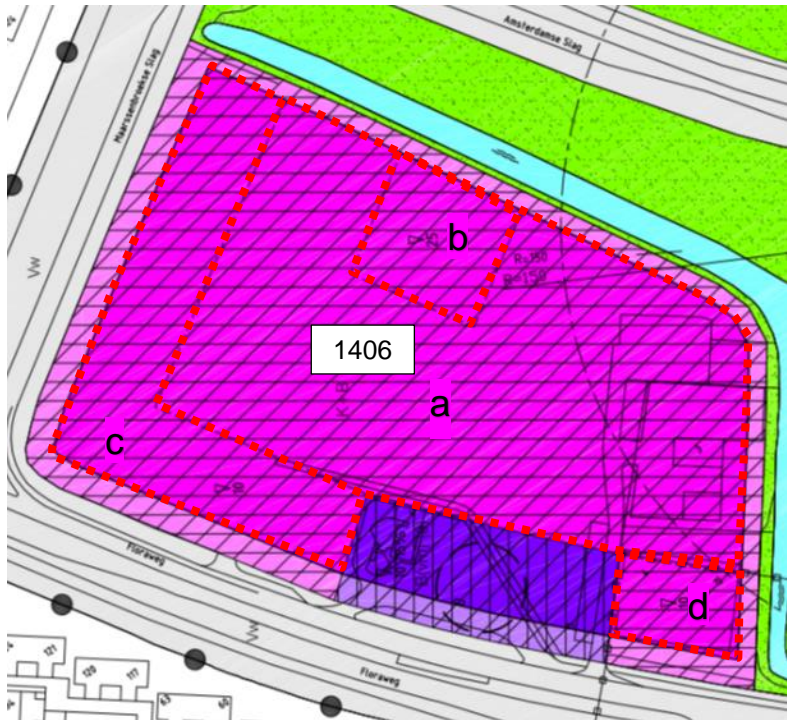
Stichtse Vecht 'Maarssebroek Werkgebied'	Voorwaarden (1 <sup>e</sup> partiële herziening)	Max. aantal BVO
		




<p><b>1401</b></p>	<p>Het perceel 1401 heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Kantoren'. Voor dit perceel 'Maarsenbroeksedijk 6a' is in maart 2015 een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend voor een bedrijfshal (zie blauwe stippellijn in <b>Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.</b>). Het gebouw is gerealiseerd. Zodoende is dit perceel niet meegenomen in de capaciteitsberekening.</p>	
<p><b>1404</b></p>	<div data-bbox="384 544 1155 797" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="379 826 1090 1368" data-label="Figure"> </div> <div data-bbox="379 1368 1090 1854" data-label="Image"> </div> <ul data-bbox="427 1861 1246 2045" style="list-style-type: none"> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10% t.a.v. de voorgeschreven maximum maten, afstanden, oppervlakten en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, met ten hoogste 20%, indien i.v.m. ingekomen bouwaanvragen waarvan de realisering wenselijk of</li> </ul>	

<p><b>1404a</b></p>	<p>noodzakelijk is, deze wijzigingen nodig zijn.</p>   <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 44 m.</li> <li>• 1404a is niet bebouwd. Te bebouwen oppervlakte van 683 m2</li> </ul>	<p><b>oppervlakte perceel 1404a 683 m<sup>2</sup></b></p> <p>100% x 683= 683 m<sup>2</sup> bouwhoogte 44 m / 3,5 = 12 lagen 12 x 683 = <b><u>8.196 m<sup>2</sup> bvo</u></b></p>
<p><b>1404b</b></p>		<p><b>1404b</b> is al bebouwd</p>



	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1404b betreft de drie torens.</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 44 m.</li> <li>• Voor een van de drie torens (toren in rechterbovenhoek op bovenstaande afbeelding) is een omgevingsvergunning afwijken verleend ten behoeve van studentenhuisvesting.</li> </ul>	
<p><b>1406</b></p>	 	<p><b>1406</b></p> <p>plancapaciteit max. <b>25.000 m2</b> bvo kantoren (direct)</p>

	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nog niet gerealiseerd</li> <li>• Bestemming 'Kantoren en Bedrijven'</li> <li>• De opp. mag niet meer bedragen dan 29.500 m<sup>2</sup> bvo in totaal, waarvan maximaal 25.000 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van kantoren</li> <li>• Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10% t.a.v. de voorgeschreven maximum maten, afstanden, oppervlakten en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, met ten hoogste 20%, indien i.v.m. ingekomen bouwaanvragen waarvan de realisering wenselijk of noodzakelijk is, deze wijzigingen nodig zijn.</li> </ul>	
<p><b>1406a</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 20 m.</li> <li>• braakliggend</li> </ul>	<p><b>1406a</b></p> <p>100% x 14926= 14926m<sup>2</sup> bouwhoogte 20 m / 3,5 = 5 lagen 5 x 14926= <b><u>74.630 m<sup>2</sup> bvo</u></b></p>
<p><b>1406b</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 25 m.</li> <li>• braakliggend</li> </ul>	<p><b>1406b</b></p> <p>100% x 1941= 1941m<sup>2</sup> bouwhoogte 25 m / 3,5 = 7 lagen 7 x 1941= <b><u>13.587 m<sup>2</sup> bvo</u></b></p>
<p><b>1406c</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 10 m.</li> <li>• braakliggend</li> </ul>	<p><b>1406c</b></p> <p>100% x 6046= 6.046m<sup>2</sup> bouwhoogte 10 m / 3,5 = 2 lagen</p>



		<p>2 x 6046= <b><u>12.092 m<sup>2</sup> bvo</u></b></p>
<p><b>1406d</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte 10m</li> <li>• Er staat een bedrijfsverzamelgebouw (Floraweg 4-15)</li> </ul> <p>In het bedrijfsverzamelgebouw is 914 m2 gebruiksoppervlakte (go) aan bedrijfsfuncties gerealiseerd. Dit is ca. 1.016 m2 bvo.</p>	<p><b>1406d</b></p> <p>Is al bebouwd</p>
<p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p> <p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>33.196 m2</p> <p>0 m2</p>

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Utrecht Leidsche Rijn Centrum en omgeving**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht****Conclusie kantorenlocatie Utrecht Leidsche Rijn Centrum en omgeving**



Ter plaatse van kantorenlocatie Utrecht Leidsche Rijn Centrum en omgeving gelden de bestemmingsplannen 'Leidsche Rijn Centrum Noord', 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid', 'Hoge Weide Ontwikkeling' en 'Leidsche Rijn Centrum Oost'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 497.777 m<sup>2</sup> bvo.

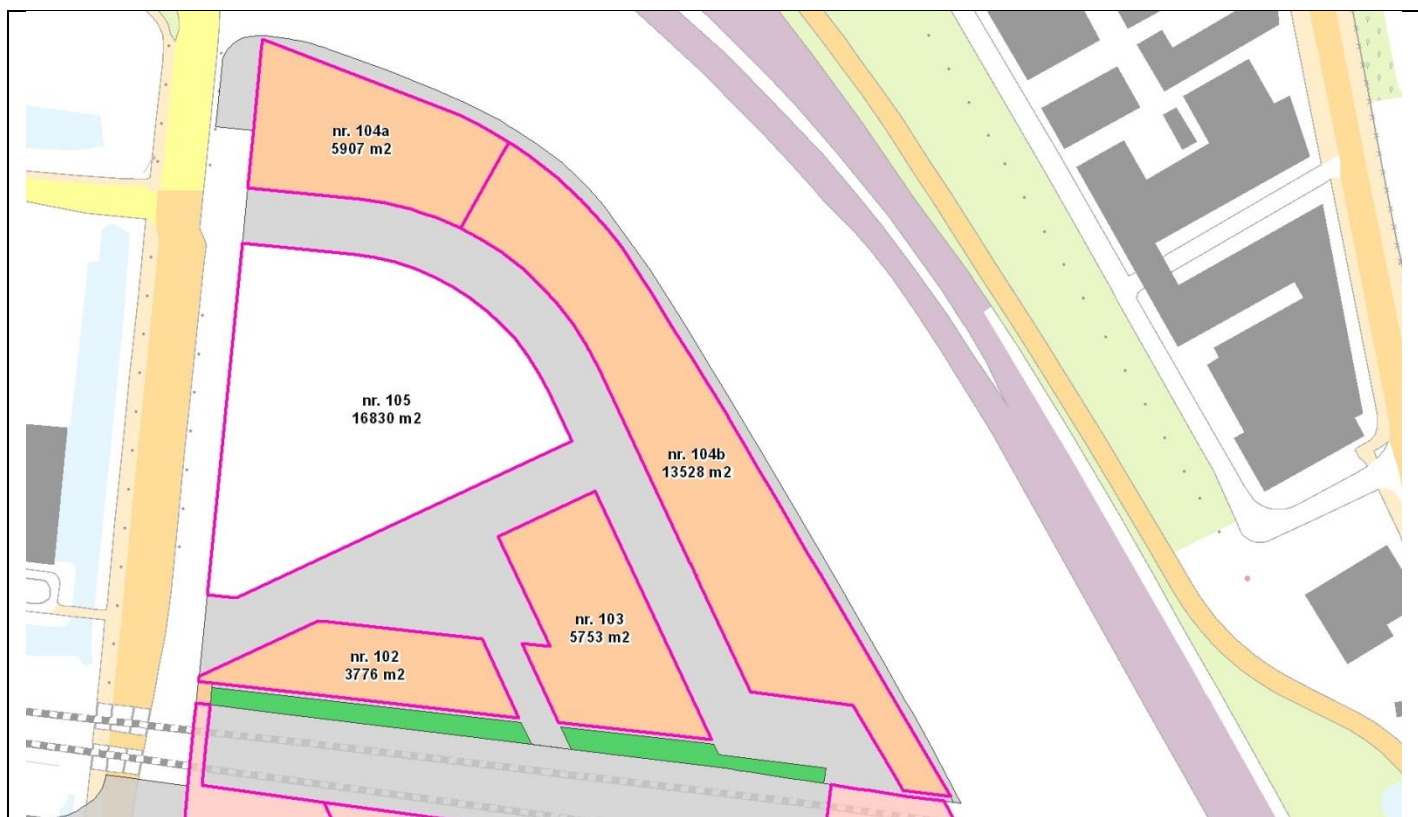
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

*Ontwerp wijzigingsplan 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 als ontwerp 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 maximale mogelijkheden aan kantoren uit het moederplan blijft gelden.

Utrecht 'Leidsche Rijn Cen- trum Noord' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		

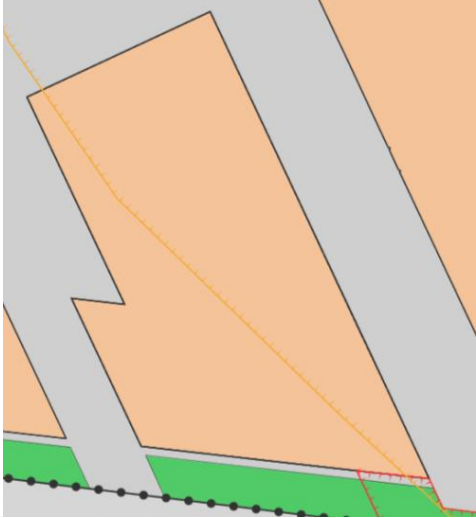
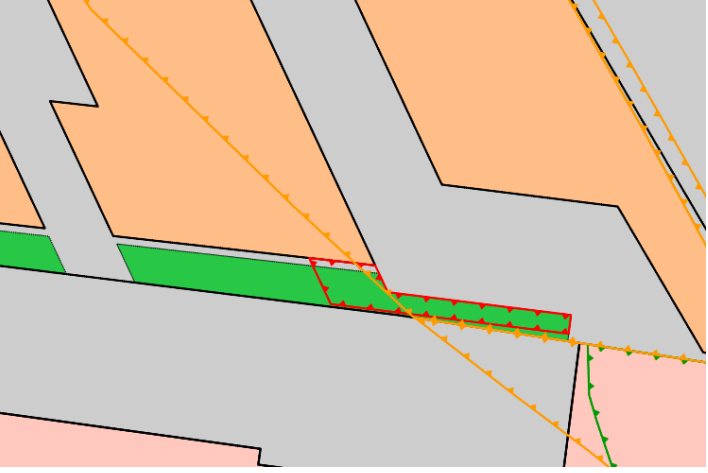


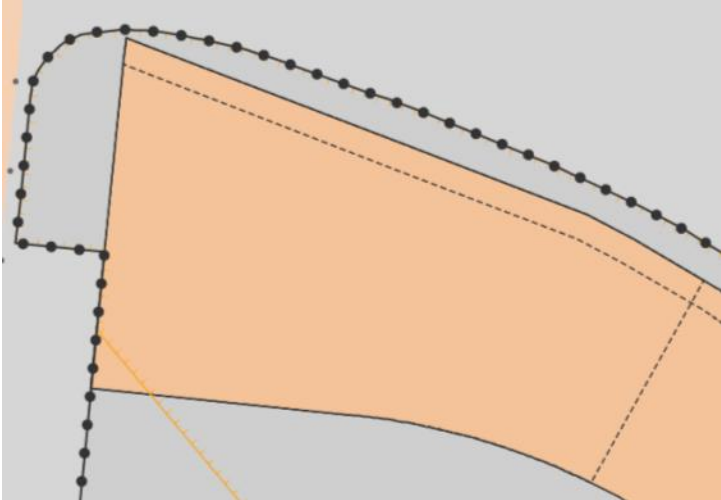


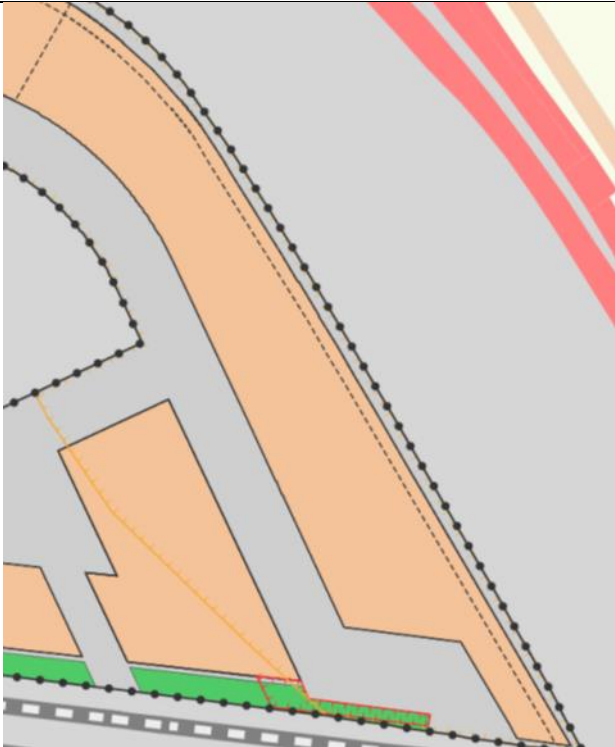
BAG viewer geraadpleegd 10 juli 2016. Er staan twee gebouwen, een parkeergarage op perceel 102 en een kantoorgebouw op het zuidelijk deel van 104b.




- Binnen dit bestemmingsplan bedraagt het maximum bvo van kantoren 86.000 m<sup>2</sup>. Er is 24.738 m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd. Er resteert zodoende nog **61.262 m<sup>2</sup>** bvo in het bestemmingsplan (direct).

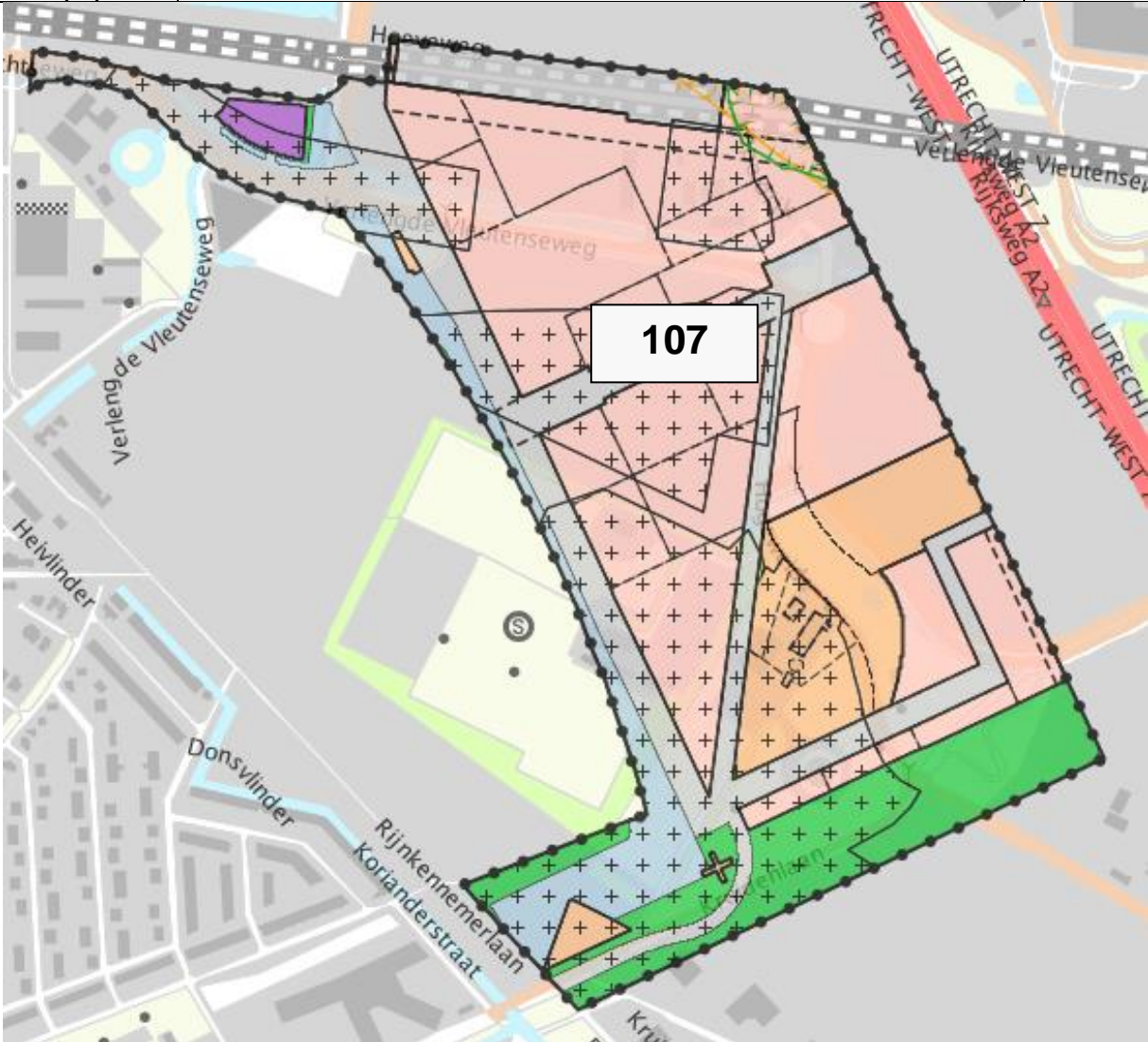
<p><b>103a</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming: 'Gemengd', onder meer bestemd voor kantoren</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 25 m.</li> <li>• Specifieke bouwaanduiding 'hoogteaccent 2': ter plaatse mogen één of meer hoogteaccenten gebouwd worden tot een maximale bouwhoogte van 100 m. en een maximum bebouwingspercentage van 30% van het aanduidingsvlak</li> <li>• Functieaanduiding 'wonen': ter plaatse zijn de gronden tevens bestemd voor wonen</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsregel: t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen met max. 3 m. en het opp. met max. 10%, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering of voor zover zulks noodzakelijk is met de werkelijke toestand van het terrein</li> </ul>	<p><b>103</b></p> <p>Oppervlakte = 5753 m<sup>2</sup></p> <p>Berekening: 25/3,5 = 7 bouwlagen 7 x 5753 = 40.271 m<sup>2</sup></p> <p>Hoogteaccent: 100-25 = 75 meter bouwhoogte 75/3,5 = 21 lagen</p> <p>30% van 5753 = 1725,9 m<sup>2</sup> 21 x 1725,9 = 36.243,9 m<sup>2</sup></p> <p>40.271 + 36.243,9 =</p> <p><b><u>76.514,9 m<sup>2</sup></u></b></p>
<p><b>103b</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'</li> <li>• Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 1</li> <li>• Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van het gebied ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van de bestem-</li> </ul>	<p><b>103b</b></p> <p>Oppervlakte = 432 m<sup>2</sup></p> <p>Berekening: 25/3,5 = 7 bouwlagen 7 x 432 = <b><u>3.024 m<sup>2</sup></u></b></p>

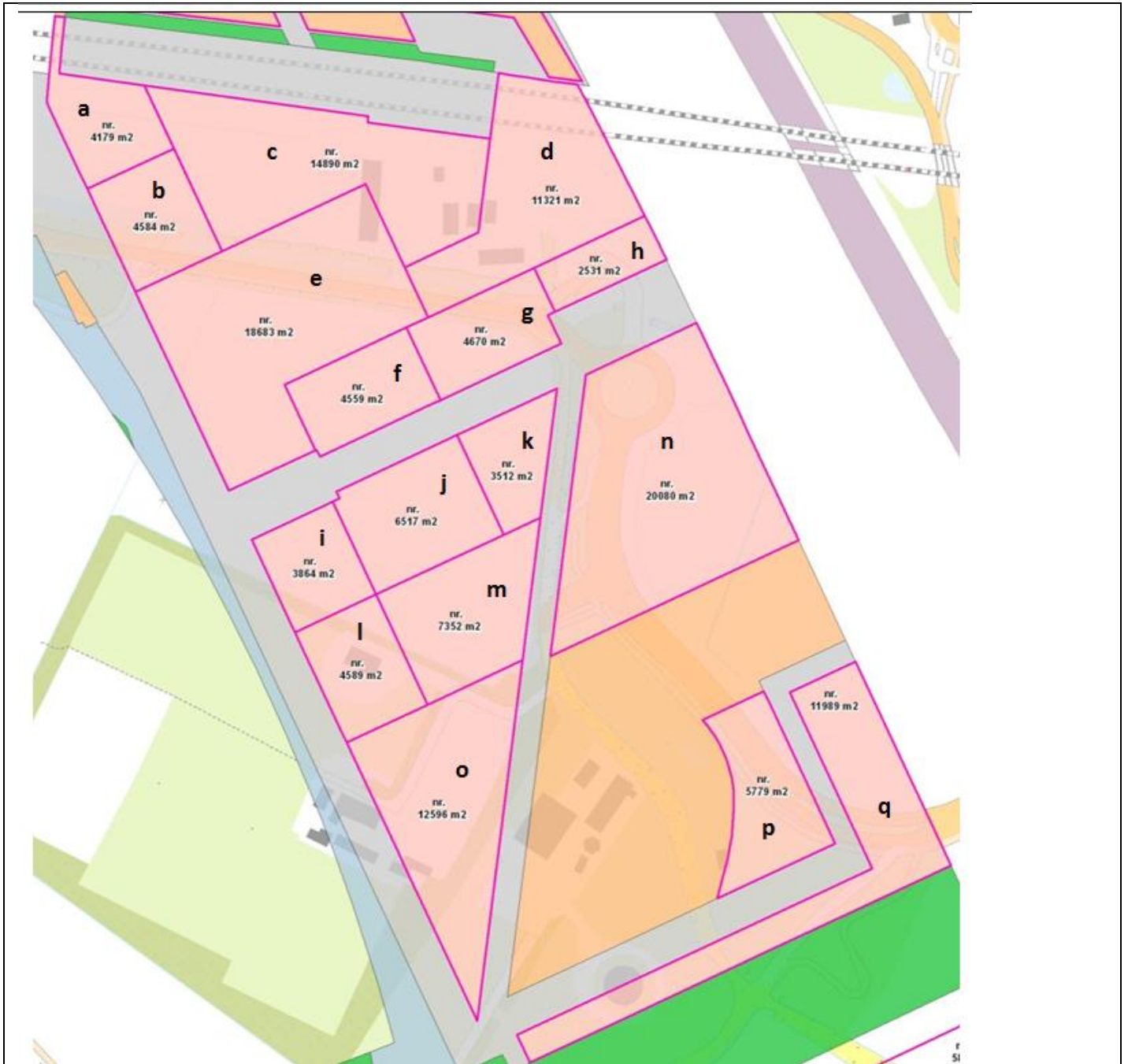
	<p>mingen Verkeer - verblijfsgebied als bedoeld in Artikel 5 en Gemengd als bedoeld in Artikel 3 met in achtneming van de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de in opgenomen maximale bruto vloeroppervlakten mogen door de wijziging niet worden overschreden;</li> <li>• de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de bestemming Gemengd mag niet meer bedragen dan 25 meter.</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsregel: t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen met max. 3 m. en het opp. met max. 10%, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering of voor zover zulks noodzakelijk is met de werkelijke toestand van het terrein</li> </ul>	
<p><b>104</b></p>	<p>Zie onderstaand de onderverdeling</p>	
<p><b>104a</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderdeel van een groter bouwvlak met de bestemming: 'Gemengd' , onder meer bestemd voor kantoren</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 30 m.</li> <li>• Specifieke bouwaanduiding 'hoogteaccent 1': ter plaatse mogen één of meer hoogteaccenten gebouwd worden tot een maximale bouwhoogte van 70 m. en een maximum bebouwingspercentage van 30% van het aanduidingsvlak</li> <li>• Gedeeltelijke specifieke bouwaanduiding op de noordelijke rand van het vlak 'geluidwerende voorziening': ter plaatse in elk geval een aaneengesloten geluidwerende voorziening, al dan niet geïntegreerd in de bebouwing</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsregel: t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen met max. 3 m. en het opp. met max. 10%, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering of voor zover zulks noodzakelijk is met de werkelijke toestand van het terrein</li> </ul>	<p><b>104a</b></p> <p>Berekening:          Bouwhoogte: <math>30/3,5 = 8</math> lagen  <math>8 \times 5.907 = 47.256 \text{ m}^2</math></p> <p>Hoogteaccent: <math>70-30 = 40</math> meter bouwhoogte  <math>40 / 3,5 = 11</math> lagen  <math>30\% \text{ van } 5907 = 1.772,1</math>  <math>11 \times 1.772,1 = 19.493,1 \text{ m}^2</math></p> <p><math>19.493,1 + 47.256 =</math>  <b><u>66.749,1 m<sup>2</sup></u></b></p>

<p><b>104b</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderdeel van een groter bouwvlak met de bestemming: 'Gemengd', onder meer bestemd voor kantoren</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 30 m.</li> <li>• Gedeeltelijke specifieke bouwaanduiding in de oostelijke rand van het vlak: 'geluidwerende voorziening'; ter plaatse in elk geval een aaneengesloten geluidwerende voorziening, al dan niet geïntegreerd in de bebouwing</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsregel: t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen met max. 3 m. en het opp. met max. 10%, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering of voor zover zulks noodzakelijk is met de werkelijke toestand van het terrein.</li> </ul> <p><b>NB.</b> Het zuidelijk deel van perceel 104b is bebouwd met een zelfstandig kantoor. Conform opgave van architect 21.000 m<sup>2</sup> vvo en 24.738 m<sup>2</sup> bvo (zie <a href="#">link</a>).</p>	<p><b>104b</b></p> <p>Oppervlakte = 13.528 m<sup>2</sup></p> <p>Berekening: Bouwhoogte: 30/3,5 = 8 lagen 8 x 13.528 = <u>108.224 m<sup>2</sup></u></p>
--------------------	---	--



			
<b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b>			61.262 m2
<b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b>			0 m2

Utrecht 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
 <p>The map displays a complex urban layout with several color-coded zones: a purple zone in the northwest, a large pinkish-red zone in the center, an orange zone in the southeast, and a green zone in the south. A central area is marked with a grid of '+' symbols and a white box containing the number '107'. Major roads include 'Verlengde Vleutenseweg', 'Rijksweg A2', and 'Rijksweg A27'. Other labeled streets include 'Heivlinder', 'Donsvlinder', 'Rijnkennemerlaan', and 'Korianderstraat'. A station symbol 'S' is visible in the lower-left quadrant.</p>		








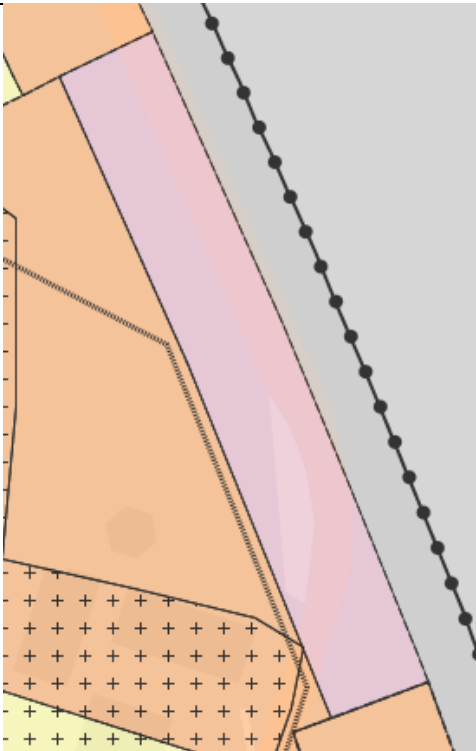
<p><b>107</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De met roze aangeduide vlakken kennen de bestemming 'Centrum'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor kantoren.</li> <li>• Maximum bvo kantoren binnen deze bestemming: 50.500 m2</li> </ul> <p>NB. Een groot deel van Leidsche Rijn Centrum is in aanbouw. Hier is omgevingsvergunning 'blokken C1, C2 en C3 met parkeergarage B1' met aanvraagnummer 1582747' geraadpleegd. Dit betreft ongeveer de percelen C, E, F, G, I, J, K, L, en M.</p> <p>In dit deel is 11.784 m2 gebruiksoppervlakte vergund voor zelfstandige kantoren van het totaal aan 12.959 m2 gebruiksoppervlakte. Het totaal aan bvo van de vergunning is 15.380 m2. Het gebruiksoppervlakte is zodoende 84,26% van het brutovloeroppervlakte. Dit betekent dat omgerekend ca. 13.985 m2 bvo aan zelfstandige kantoren is vergund.</p>	<p><b>107</b></p> <p>maximale plancapaciteit bedraagt 50.500 m2 – 13.985 m2 = <b>36.515 m2</b> <u>bvo</u> (direct)</p>
<p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p> <p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>36.515 m2</p> <p>0 m2</p>



Utrecht 'Hoge Weide Ontwikkeling' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
--	-------------	-----------------



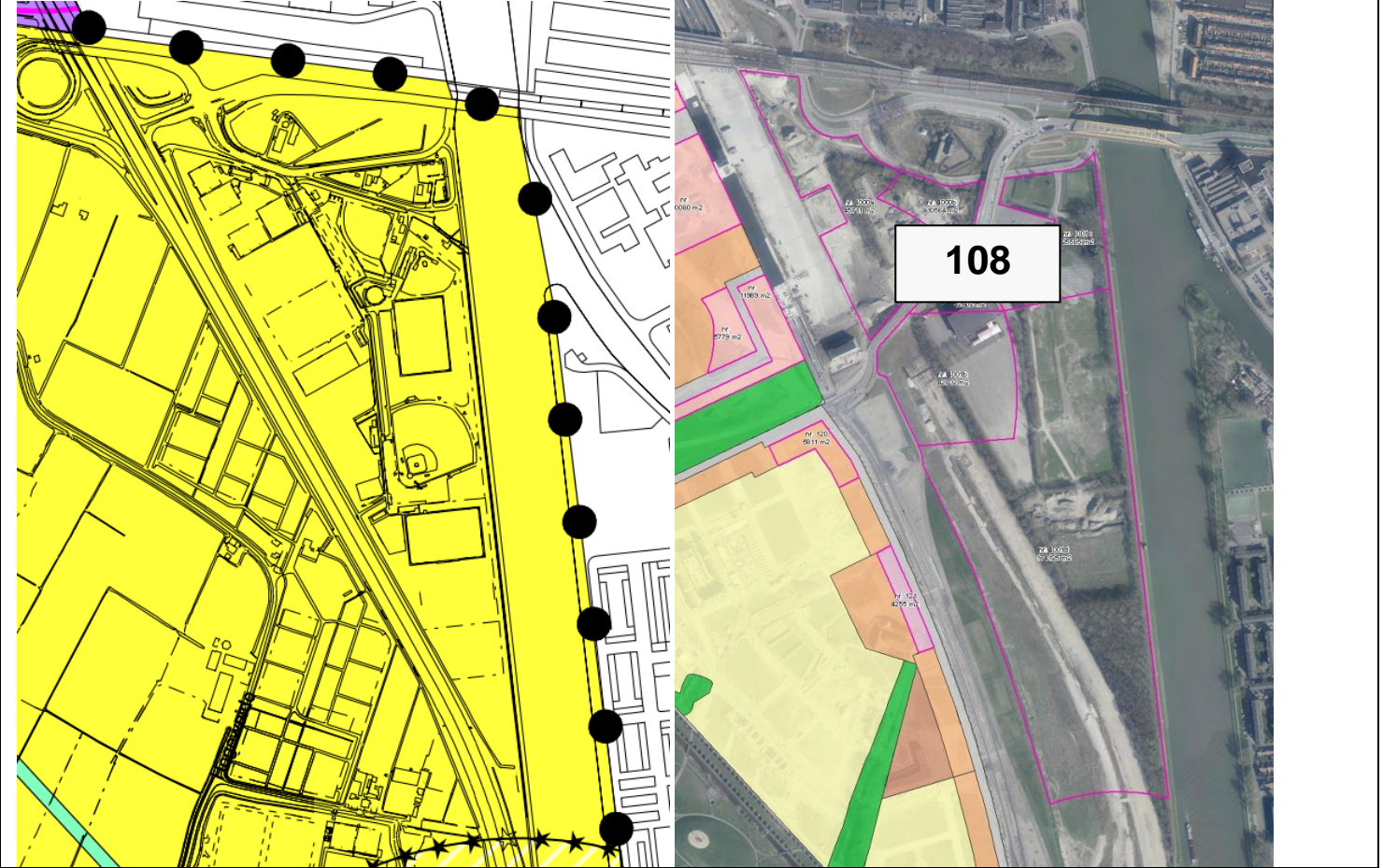
- De totale bvo aan kantoor binnen dit bestemmingsplan mag niet meer bedragen **dan 18.000 m<sup>2</sup>** (direct)

<p>120</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak kent de bestemming 'Gemengd – 3'. De als zodanig aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor kantoren</li> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 100%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 28 m.</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (dit geldt echter niet voor de maximale invulling van de functies in het plangebied)</li> </ul>	<p><i>Bij recht:</i> 28/3,5 = 8</p> <p>100% van 5811,48 = 5811,48</p> <p>5811,48 x 8 = <b><u>46.492 m<sup>2</sup></u></b></p>
<p>121</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak kent de bestemming 'Kantoor'</li> </ul>	<p><i>Bij recht:</i> 25/3,5 = 7 (afgerond)</p> <p>100% van 4254,53 = 4254,53</p> <p>4254,53 x 7 = <b><u>29.782</u></b></p>

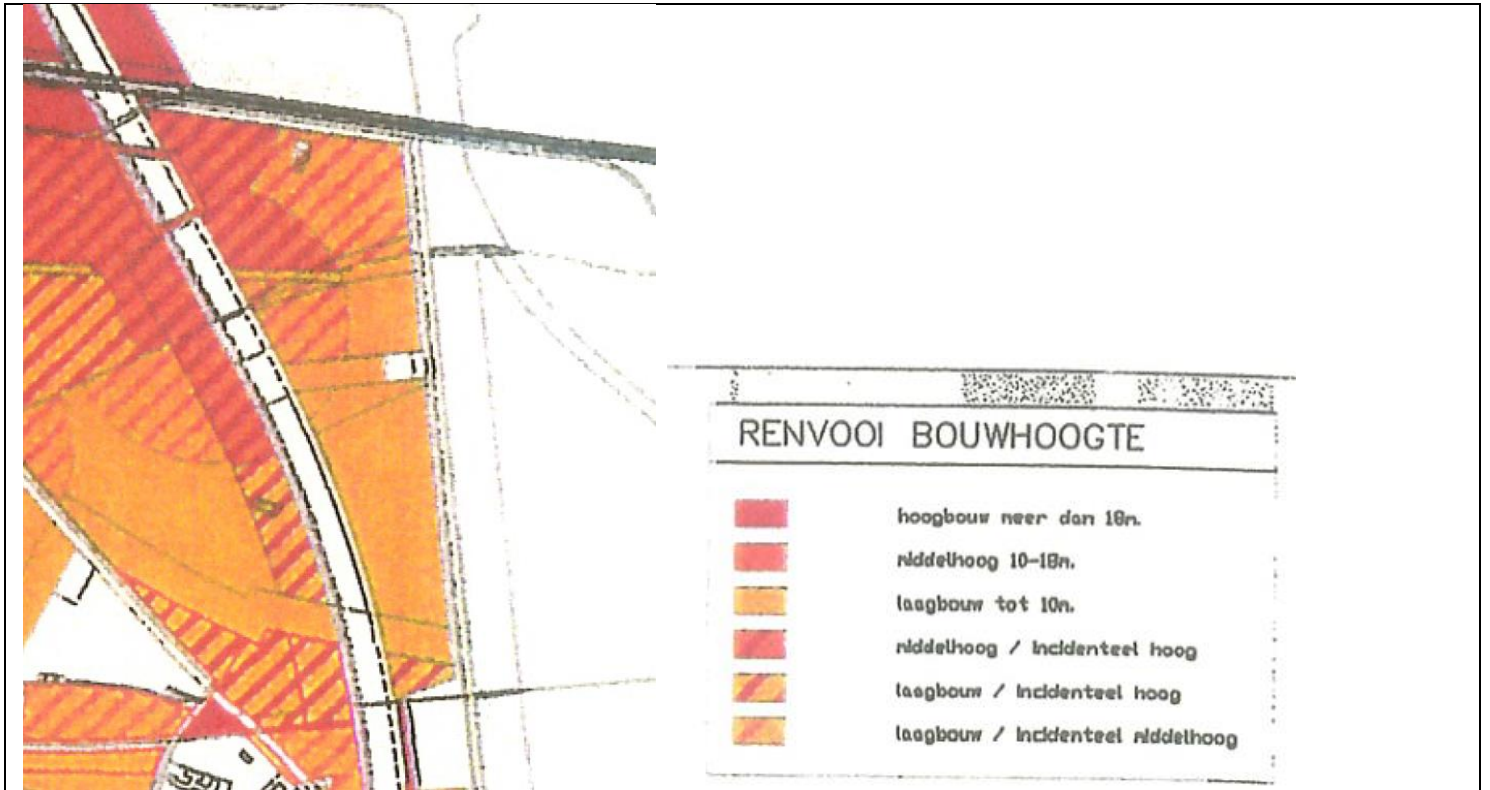
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 100%</li> <li>• Maximum bouwhoogte: 25 m.</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (dit geldt echter niet voor de maximale invulling van de functies in het plangebied)</li> </ul>	
<b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b>		18.000 m <sup>2</sup>
<b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b>		0 m <sup>2</sup>

<p><b>Utrecht 'Leidsche Rijn Centrum Oost'</b></p>	<p><b>Voorwaarden</b></p>	<p><b>Max. te realiseren BVO (circa)</b></p>
--	---------------------------	--

**BP Leidsche Rijn Utrecht 1999 en BP Leidsche Rijn Utrecht 1999, 2e herziening Geluidzone Industrie**  
vastgesteld 28-10-1999









108a

**Leidsche Rijn Centrum Oost**



**Tabel: Programma Leidsche Rijn Centrum Oost**

Programma	M <sup>2</sup> bvo	Aantal
Wonen, appartementen/studentenhuisvesting	min. 65.000	min. 540
Wonen, eengezinswoningen	min. 40.000	min. 360
Kantoren	0	
Detailhandel	0	
Commerciële voorzieningen	2.000 - 3.000	
Horeca	6.000 - 7.000	
Leisure incl. culturele voorzieningen	14.000 - 16.000	
Maatschappelijke voorzieningen incl. religieuze voorzieningen	10.000 - 11.000	
Congressen/educatie	4.000 - 5.000	
P&R/Parkeervoorziening	ca. 20.000	ca. 750 parkeerplaatsen

Hier dient het oostelijke deel te komen van het centrum van Leidsche Rijn. In het vastgestelde stedenbouwkundig plan is geen kantoorruimte opgenomen in het programma.

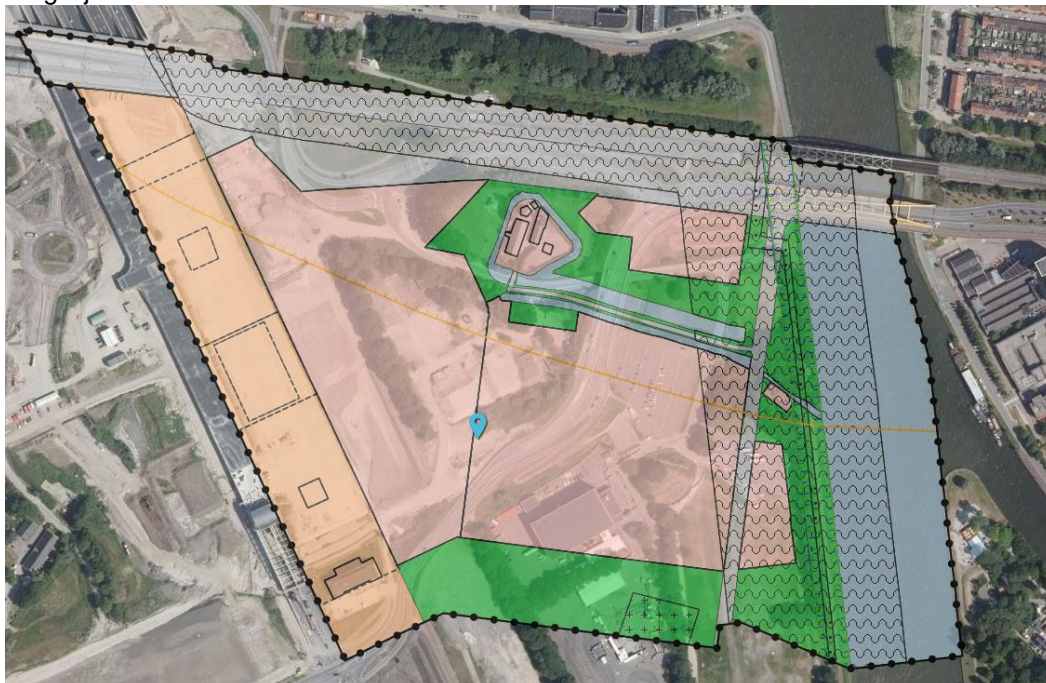
Het geldende bestemmingsplan is BP Leidsche Rijn Utrecht 1999 en BP Leidsche Rijn Utrecht 1999, 2e herziening Geluidzone Industrie:



- Bestemming GD: 'Gemengde doeleinden uit te werken'.
- Er mag alleen worden gebouwd met een onherroepelijk uitwerkingsplan
- In art. 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 hierboven 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 kantoortjes in het woongebied kunnen worden ingepast. Conclusie: kleinschalige kantoren zijn toegestaan. Het begrip kleinschalig kantoor is echter niet uitgelegd in het plan. Zodoende is het gebied in de berekening wel opgenomen.
- Bouwhoogte: bladzijde 58 voorschriften: bouwhoogtekaart. De bouwhoogtes voor het gebied liggen op 18 m met incidenteel meer dan 18m. Voor de berekeningen is uitgegaan van 18m.
- Noordelijke deel: ruwweg oppervlakte 56.000 m<sup>2</sup>
- Er is geen bebouwingspercentage opgenomen, maar in dit gebied dienen behalve bebouwing ook stedelijke infrastructuur en groenstructuren te worden gerealiseerd. Gelet hierop is een bebouwingsdichtheid van 50% gehanteerd = 28.000 m<sup>2</sup>.

#### **Ontwerpbestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost**

De gemeente Utrecht heeft het ontwerp bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost ter inzage gelegd (17 juni 2016). Dit bestemmingsplan maakt geen zelfstandige kantoren mogelijk.



nr.

indirect (uitwerking)

18m = 5 lagen  
5 x 0,5 x 56.000 =  
**140.000 m<sup>2</sup>** bvo







Schetsontwerp Leeuwesteyn

Hier dient de nieuwe woonwijk Leeuwesteyn te komen. Dit plan is nog in de conceptfase, er is nog geen stedenbouwkundig plan voor gemaakt. Het is de wens om hier 1.100 woningen te realiseren, geen kantoren. Er is geen bestemmingsplan ter inzage gelegd.

- Bestemming GD: 'Gemengde doeleinden uit te werken'.
- Er mag alleen worden gebouwd met een onherroepelijk uitwerkingsplan
- In art. 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 hierboven 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 kantoortjes in het woongebied kunnen worden ingepast. Conclusie: kleinschalige kantoren zijn toegestaan. Het begrip kleinschalig kantoor is echter niet uitgelegd in het plan. Zodoende is het gebied in de berekening wel opgenomen.
- Bouwhoogte: bladzijde 58 voorschriften: bouwhoogtekaart. De bouwhoogtes voor het gebied liggen op 10 m met incidenteel 18m. Voor de berekeningen is uitgegaan van 10m.
- Zuidelijke deel ruwweg 242.000 m<sup>2</sup>
- Er is geen bebouwingspercentage opgenomen, maar in dit gebied dienen behalve bebouwing ook stedelijke infrastructuur en groenstructuren te worden gerealiseerd. Gelet hierop is een bebouwingsdichtheid van 50% gehanteerd = 121.000 m<sup>2</sup>.

nr.

indirect (uitwerking)

18m = 5 lagen  
2x0,5 x 242.000 =  
**242.000 m<sup>2</sup>** bvo

**Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:**

0 m<sup>2</sup>

**Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**

497.777 m<sup>2</sup>

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Utrecht Leidsche Rijn Papendorp

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie Utrecht Leidsche Rijn Papendorp**

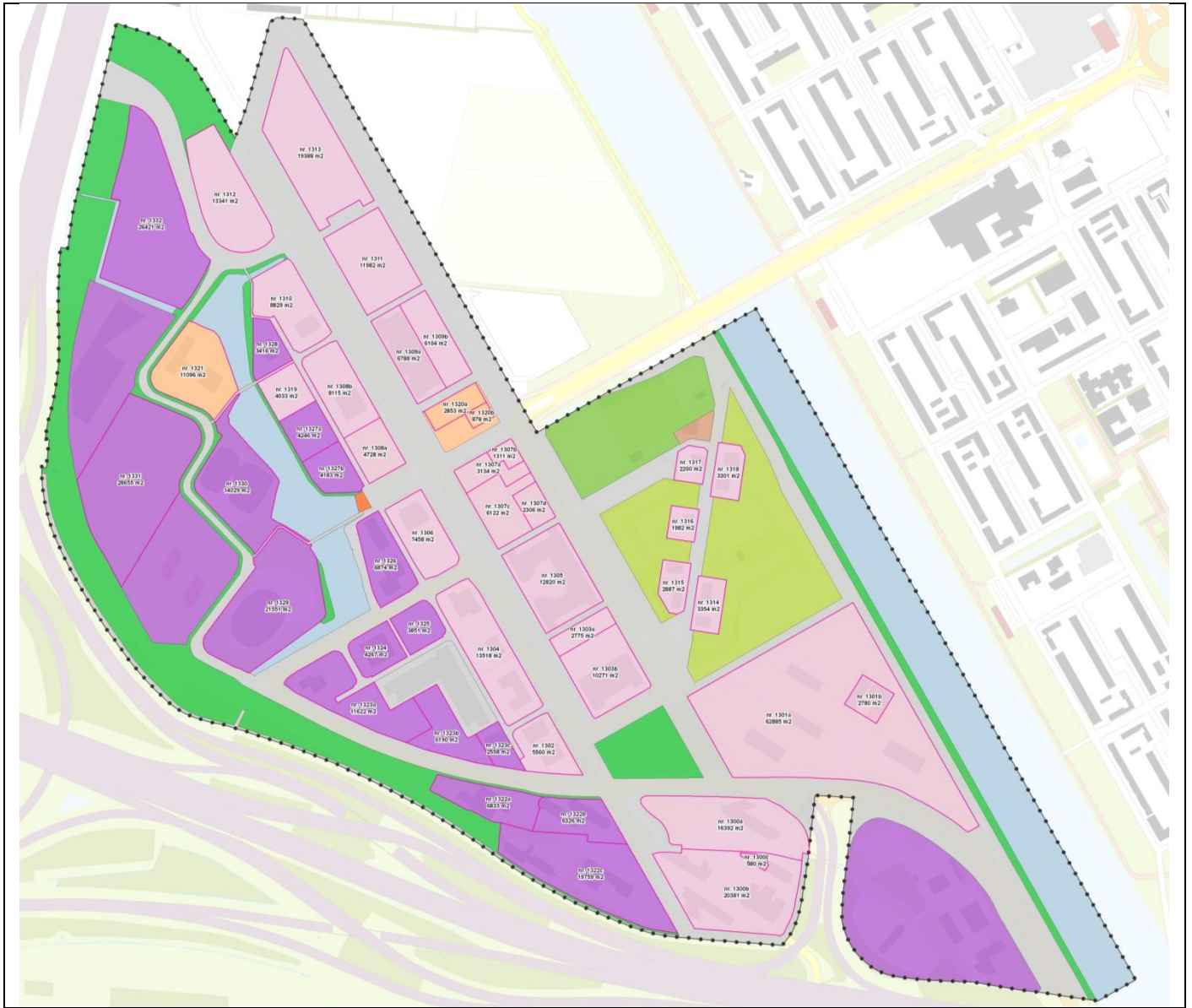
Ter plaatse van kantorenlocatie Utrecht Leidsche Rijn Papendorp geldt het bestemmingsplan 'Papendorp'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 392.134 m<sup>2</sup> bvo.

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

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

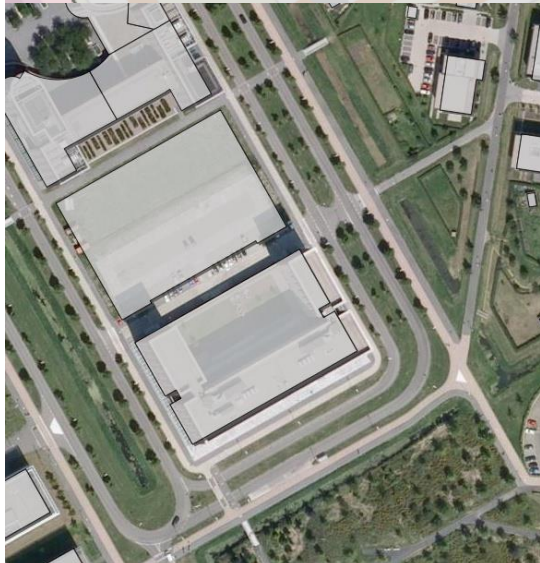
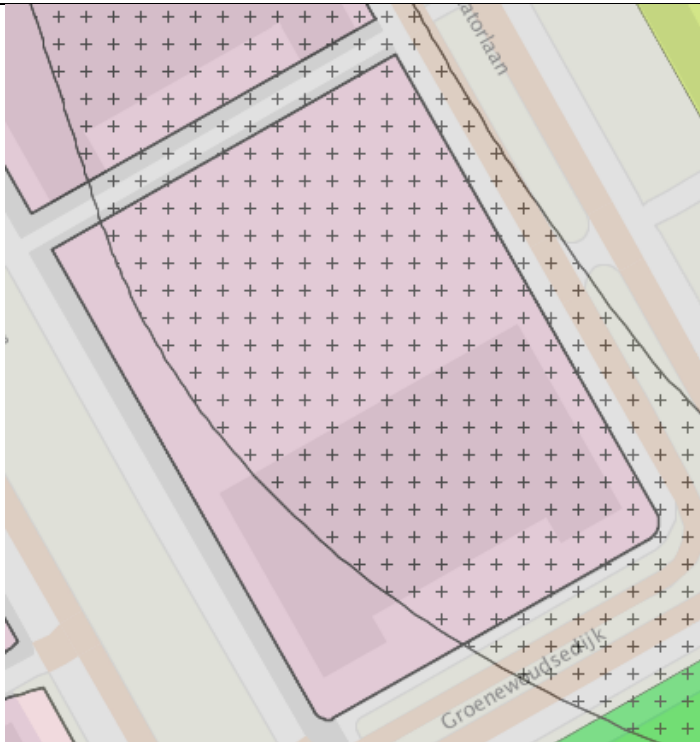






BAG viewer geraadpleegd op 12 augustus 2016








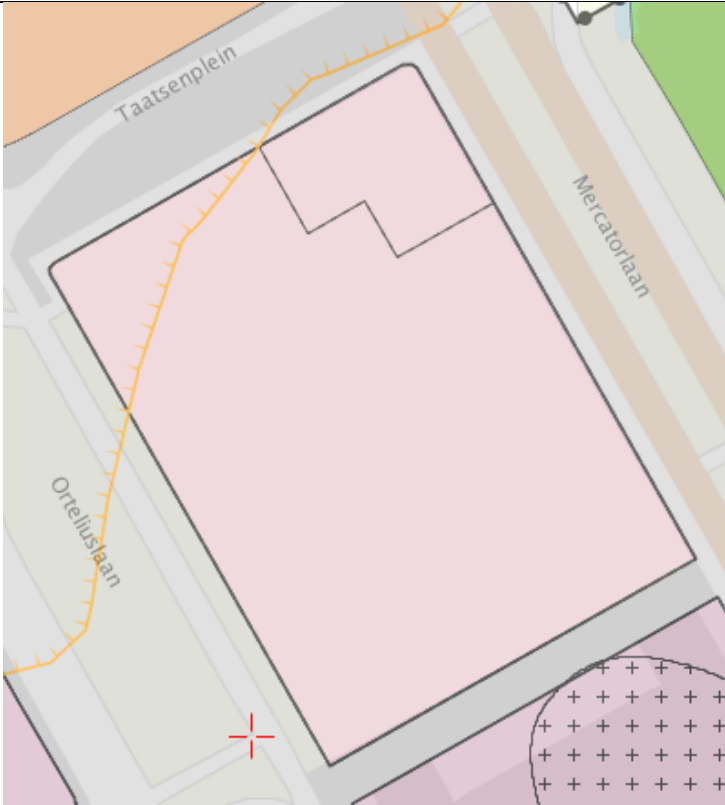
Verblijfsobjecten	
<b>Identificatie</b>	0344010000158109
1 verblijfsobject(en)	
<b>Details</b>	 
<b>Verblijfsobject</b>	
Identificatie:	0344010000158109
Status:	Verblijfsobject gevormd
Gebruiksdoel(en):	kantoorfunctie
Oppervlakte:	151 m²
<b>Adres</b>	
Adres:	Orteliuslaan 1010
Postcode:	3528BD
Plaatsnaam:	Utrecht
Verblijfsobjecten	
<b>Identificatie</b>	0344010000101329
<b>0344010000119074</b>	
2 verblijfsobject(en)	
<b>Details</b>	 
<b>Verblijfsobject</b>	
Identificatie:	0344010000119074
Status:	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel(en):	industriefunctie kantoorfunctie
Oppervlakte:	15068 m²
<b>Adres</b>	
Adres:	Mercatorlaan 1200
Postcode:	3528BL
Plaatsnaam:	Utrecht



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

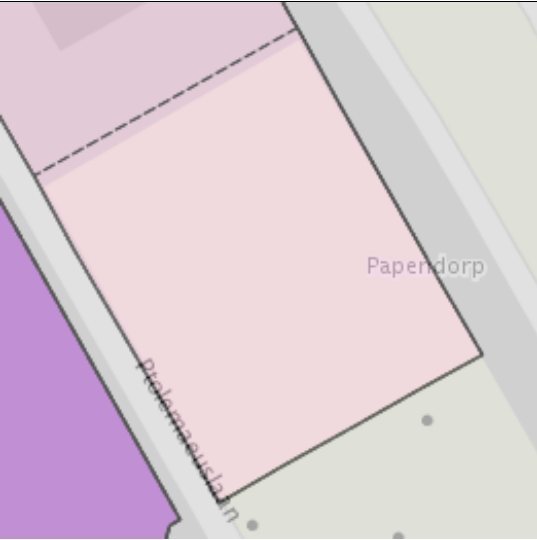



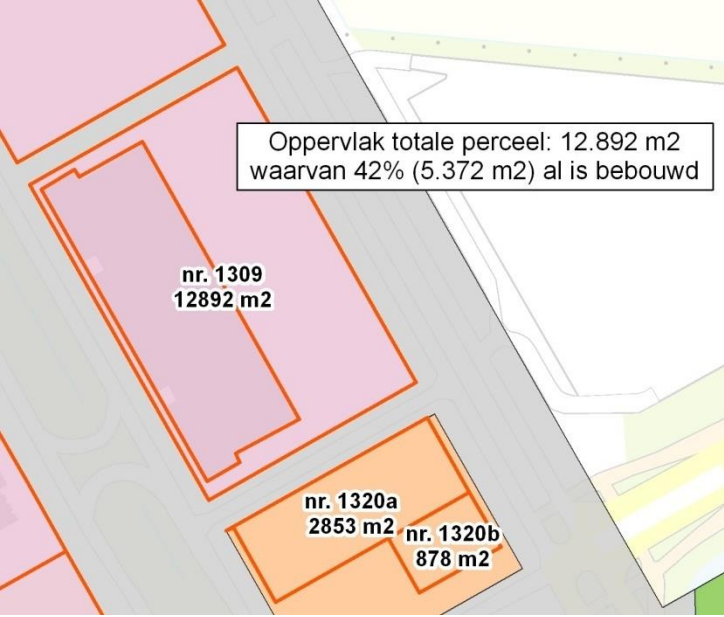

<p><b>1303a</b></p>	 <p><b>opmerking:</b> Voor perceel 1303a 'Oreliuslaan 1010' is een omgevingsvergunning verleend op 28 september 2012 voor een kantoor met stallingsgarage van 30.170 m<sup>2</sup> bvo, waarvan 12.310 m<sup>2</sup> GO kantoor (kenmerk besluit omgevingsvergunning: HZ_WABO-12-11426). Er is nog niet gestart met de bouw. Zodoende is het perceel volledig meegenomen als beschikbaar perceel voor realisatie van een zelfstandig kantoor.</p>	<p><b>1303a</b></p> <p>36/3,5 = 10 (afgerond)</p> <p>90% van 2.775 = 2.497,5</p> <p>2.497,5 x 10 = <b>24.975 m<sup>2</sup></b> <b>bvo</b> (direct)</p>
<p><b>1307</b></p>	 	<p><b>1307</b></p> <p>1307a = 28.206 1307b = 23.598 1307d = 20.754 + = 72.558 m<sup>2</sup></p>




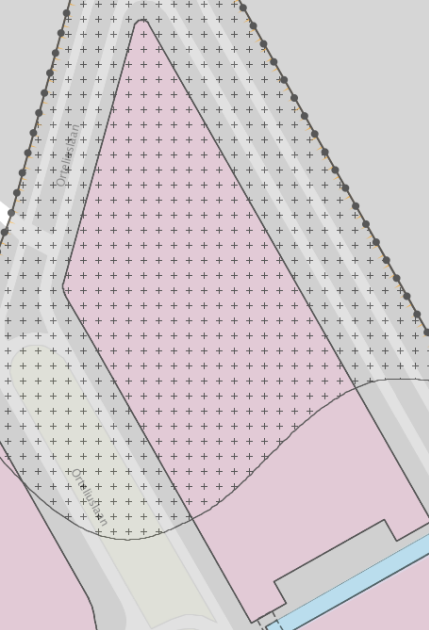

	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehele bouwvlak kent de bestemming 'Kantoor' met de functieaanduiding 'gemengd': tevens voor detailhandel, dienstverlening en horeca</li> </ul>	
<p><b>1307a</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 36 m.</li> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 90 %</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m.</li> </ul>	<p><b>1307a</b></p> <p>36/3,5 = 10 (afgerond)</p> <p>90% van 3134 m<sup>2</sup> = 2820,6</p> <p>2.820,6 x 10 = <b>28.206 m<sup>2</sup></b></p>
<p><b>1307b</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 65 m.</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m.</li> </ul>	<p><b>1307b</b></p> <p>65/3,5 = 18 (afgerond)</p> <p>1311 x 18 = <b>23.598 m<sup>2</sup></b></p>
<p><b>1307d</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 36 m.</li> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 90 %</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m.</li> </ul>	<p><b>1307d</b></p> <p>36/3,5 = 10 (afgerond)</p> <p>90% van 2306 = 2075,4</p> <p>2075,4 x 10 = <b>20.754 m<sup>2</sup></b></p>

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

	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 22 m.</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m.</li> </ul>	
<p><b>1309</b></p>		<p><b>1309</b></p> <p> <math>90/3,5 = 25</math> (afgerond)  <math>30\%</math> van <math>12.892 = 3867,6</math>  <math>3867,6 \times 25 = 96.690 \text{ m}^2</math> </p> <p><i>verdeling</i></p> <p>1309a: <u>50.910</u>  1309b: <b><u>45.780</u></b></p>

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

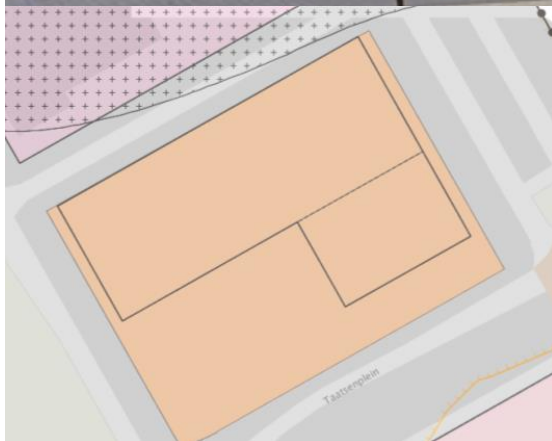


<p><b>1313</b></p>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 30 m.</li> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 90 %</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding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



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

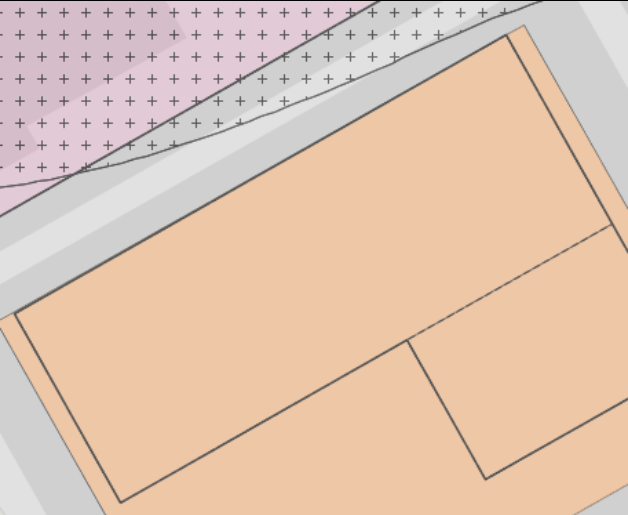
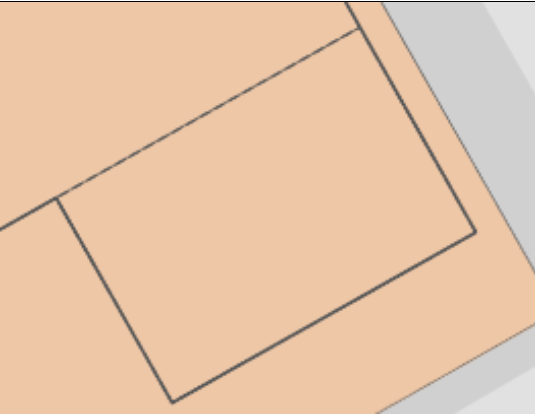
**1320**



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

**13020**

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak omvat niet het gehele perceel en kent twee maatvoeringen</li> <li>• Bebouwingspercentage: 100%</li> </ul>	
<p><b>1320a</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 30 m.</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m.</li> </ul>	<p><b>13020a</b></p> <p>30/3,5 = 8 (afgerond)</p> <p>2853 x 8 = <b>22.824 m<sup>2</sup></b> (direct)</p>
<p><b>1320b</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum bouwhoogte: 65 m.</li> <li>• Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages</li> <li>• Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m.</li> </ul>	<p><b>13020b</b></p> <p>65/3,5 = 18 (afgerond)</p> <p>878 x 18 = <b>15.804 m<sup>2</sup></b> (direct)</p>
<p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p> <p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>392.134 m<sup>2</sup></p> <p>0 m<sup>2</sup></p>

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries



**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht  
Utrecht Leidsche Rijn Strijkviertel Rijnvliet

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie Utrecht Leidsche Rijn Strijkviertel Rijnvliet**

Ter plaatse van kantorenlocatie Utrecht Leidsche Rijn Strijkviertel Rijnvliet gelden de bestemmingsplannen 'Strijkviertel' en 'Leidsche Rijn 1999'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

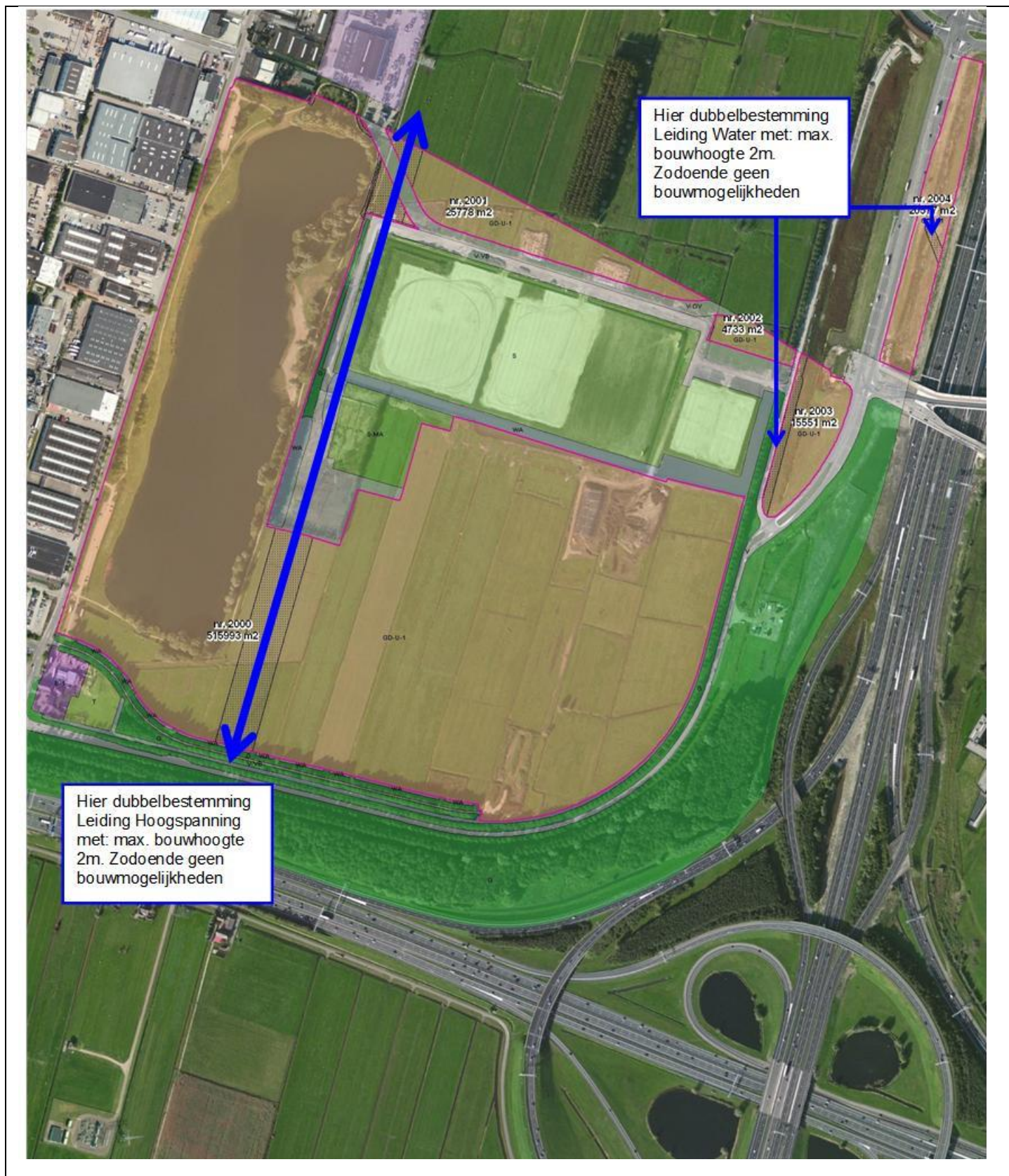
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 2.202.548 m<sup>2</sup> bvo.

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

Utrecht 'Strijkviertel'	Voorwaarden	Max. capaciteit bvo
	<p><b>Strijkviertel: uitwerking met kantoor mogelijkheden</b></p> <p>Tussen het Bedrijventerrein Oudenrijn en de A2 / A12 is het nog te ontwikkelen gebied Strijkviertel gelegen. Hier geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.', onherroepelijk 2014-09-12. In dit plan is voor het grootste deel van Strijkviertel (muv het sportterrein) de bestemming Gemengd - 1 (uit te werken) (art. 25) opgenomen. Hierbij is aangesloten bij het eerder geldende planlogische regime wat de ruimtelijke invulling binnen de planvorming van Leidsche Rijn, reeds mogelijk maakt. Het voorheen geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999, waar eveneens een uit te werken bestemming op de gronden rustte.</p> <p>Binnen de uit te werken bestemming zijn kantoren toegestaan (zowel ondergeschikte als zelfstandige).</p> <p>De gemeente Utrecht geeft in haar plantoelichting aan dat dit is gedaan ondanks dat Strijkviertel buiten de prioritaire locaties valt op grond van de Kantorenstrategie 2012. Incidenteel blijft er echter ruimte voor initiatieven. Het principe is 'nee', tenzij de economische of ruimtelijke noodzaak aangetoond kan worden. Bij de uitwerking van dit gebied zal deze afweging worden gemaakt op basis van de dan geldende beleidskaders.</p> <p><i>NB. De gemeente Utrecht heeft een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding voor het gebied Rijnvliet. In Rijnvliet worden de komende jaren circa 1.000 woningen en een basisschool gebouwd. Het eerder vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. De plangrens van dit bestemmingsplan omvat delen van het bestemmingsplan Strijkviertel, namelijk perceel 2001 en 2002 en een klein deel van 2003.</i></p>	





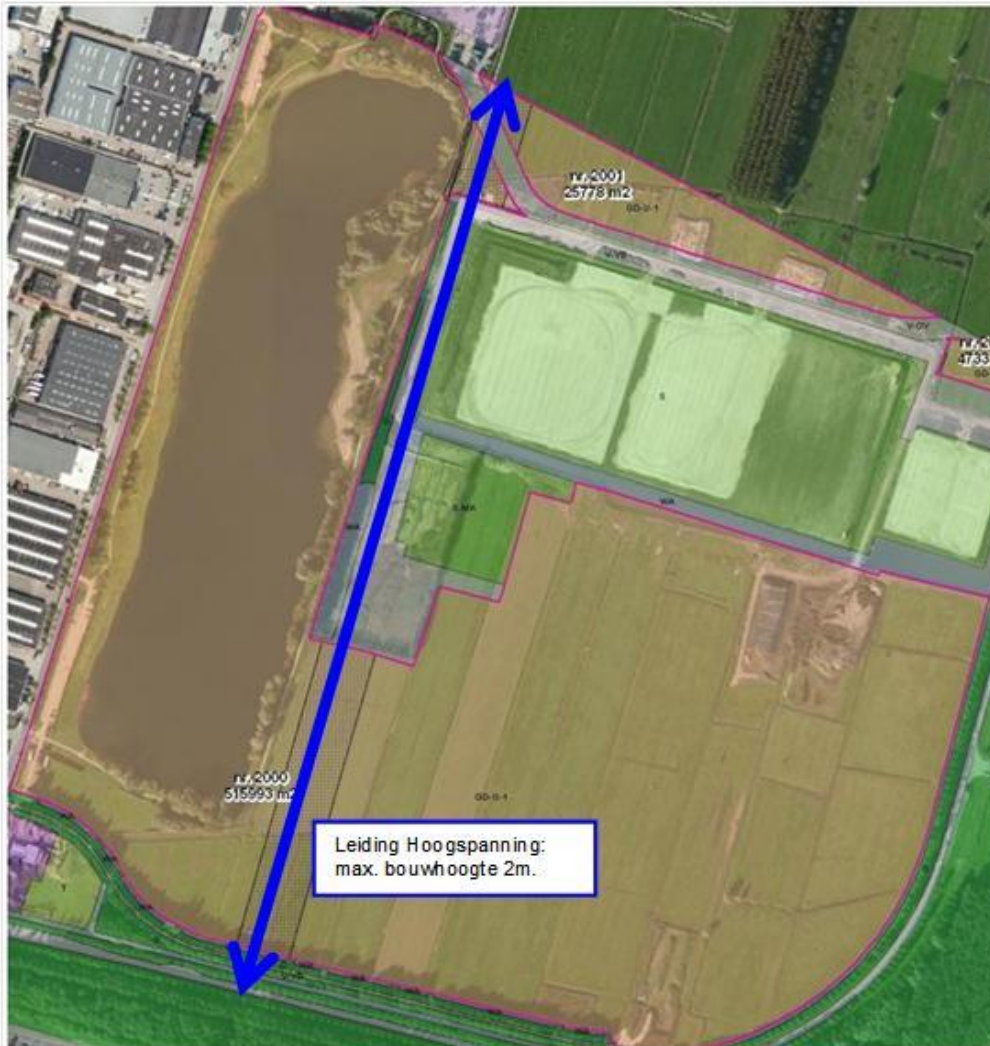






(bagviewer geraadpleegd op 12 augustus 2016)

2000



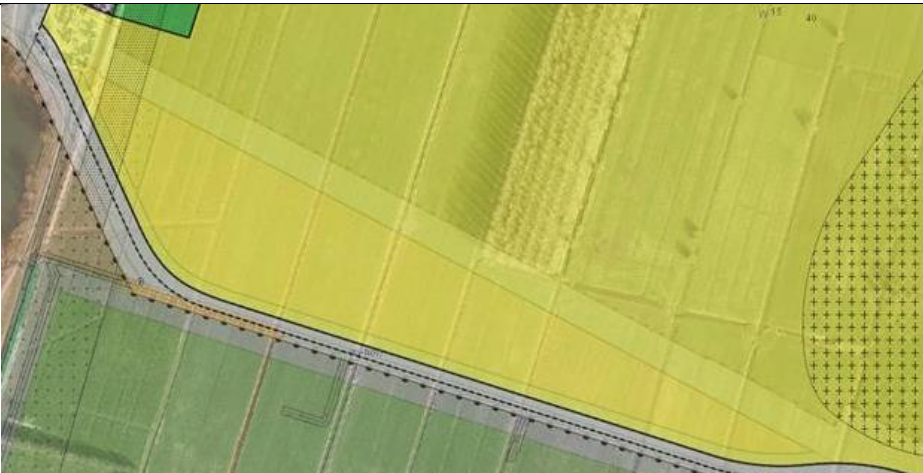

2000

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



- Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'.
- Het oppervlakte is 515.903 m2
- Binnen deze bestemming zijn zelfstandige kantoren (lid c) toegestaan.
- B&W werken de bestemming uit met in achtneming van de volgende regels:
  - De maximum bouwhoogte is 18 meter.
  - Het bestemmingsvlak mag ten hoogste 70% worden bebouwd.
  - De omvang van de waterberging van de Plas Strijkviertel dient behouden te blijven, dan wel anderszins gegarandeerd'. Het oppervlakte is ca. 120.000 m2.
  - Gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder zijn binnen de op de verbeelding opgenomen zone industrielaawaai niet toegestaan.
- Op circa 20.474 m2 van het perceel ligt de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning: hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m.
- Op circa 890 m2 van het perceel ligt de dubbelbestemming Leiding – Riool: hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m.
- Delen van het perceel hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie.
- Van de 515.903 m2 is 141.364 m2 niet te bebouwen (water, hoogspanning, riool). Er resteert zodoende 374.539 m2 waar fysiek op te bouwen is. Een bebouwingspercentage van 70% komt neer op 361.132 m2 aan planologische bouw mogelijk-



	heid. Dit is minder dan de fysieke mogelijkheid en is zodoende in te passen.	
2001	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'.</li> <li>• Het oppervlakte is 25.778 m<sup>2</sup></li> <li>• Binnen deze bestemming zijn zelfstandige kantoren (lid c) toegestaan.</li> <li>• B&amp;W werken de bestemming uit met in achtneming van de volgende regels:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ De maximum bouwhoogte is 18 meter.</li> <li>◦ Het bestemmingsvlak mag ten hoogste 70% worden bebouwd.</li> <li>◦ De omvang van de waterberging van de Plas Strijkviertel dient behouden te blijven, dan wel anderszins gegarandeerd'.</li> <li>◦ Gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder zijn binnen de op de verbeelding opgenomen zone industrielawaai niet toegestaan.</li> </ul> </li> <li>• Een deel aan de westzijde heeft de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning (ca. 1.672 m<sup>2</sup>). Hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m.</li> </ul> <p><i>NB. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Rijnvliet ligt over perceel 2001. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt hier een woonbestemming neergelegd, waar geen kantoren in mogelijk zijn.</i></p>	<p><b>2001</b></p> <p>18 / 3,5 = 5 lagen</p> <p>25.778 x 70% x 5 lagen = <b>90.223 m<sup>2</sup> bvo</b> (indirect)</p>

		
<p><b>2002</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'.</li> <li>• Het oppervlakte is 4.733 m<sup>2</sup></li> <li>• Binnen deze bestemming zijn zelfstandige kantoren (lid c) toegestaan.</li> <li>• B&amp;W werken de bestemming uit met in achtneming van de volgende regels: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ De maximum bouwhoogte is 18 meter.</li> <li>◦ Het bestemmingsvlak mag ten hoogste 70% worden bebouwd.</li> <li>◦ De omvang van de waterberging van de Plas Strijkviertel dient behouden te blijven, dan wel anderszins gegarandeerd'.</li> <li>◦ Gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder zijn binnen de op de verbeelding opgenomen zone industrielawaai niet toegestaan.</li> </ul> </li> <li>• Een heel klein deel aan de westzijde heeft de dubbelbestemming Leiding – Riool (ca. 65 m<sup>2</sup>). Hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m.</li> </ul> <p><i>NB. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Rijnvliet ligt over perceel 2002. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt hier een gemengde bestemming neergelegd, waar geen kantoren in mogelijk zijn.</i></p>	<p><b>2002</b></p> <p>18 / 3,5 = 5 lagen</p> <p>4.733 x 70% x 5 lagen = <b>16.566 m<sup>2</sup> bvo</b> (indirect)</p>



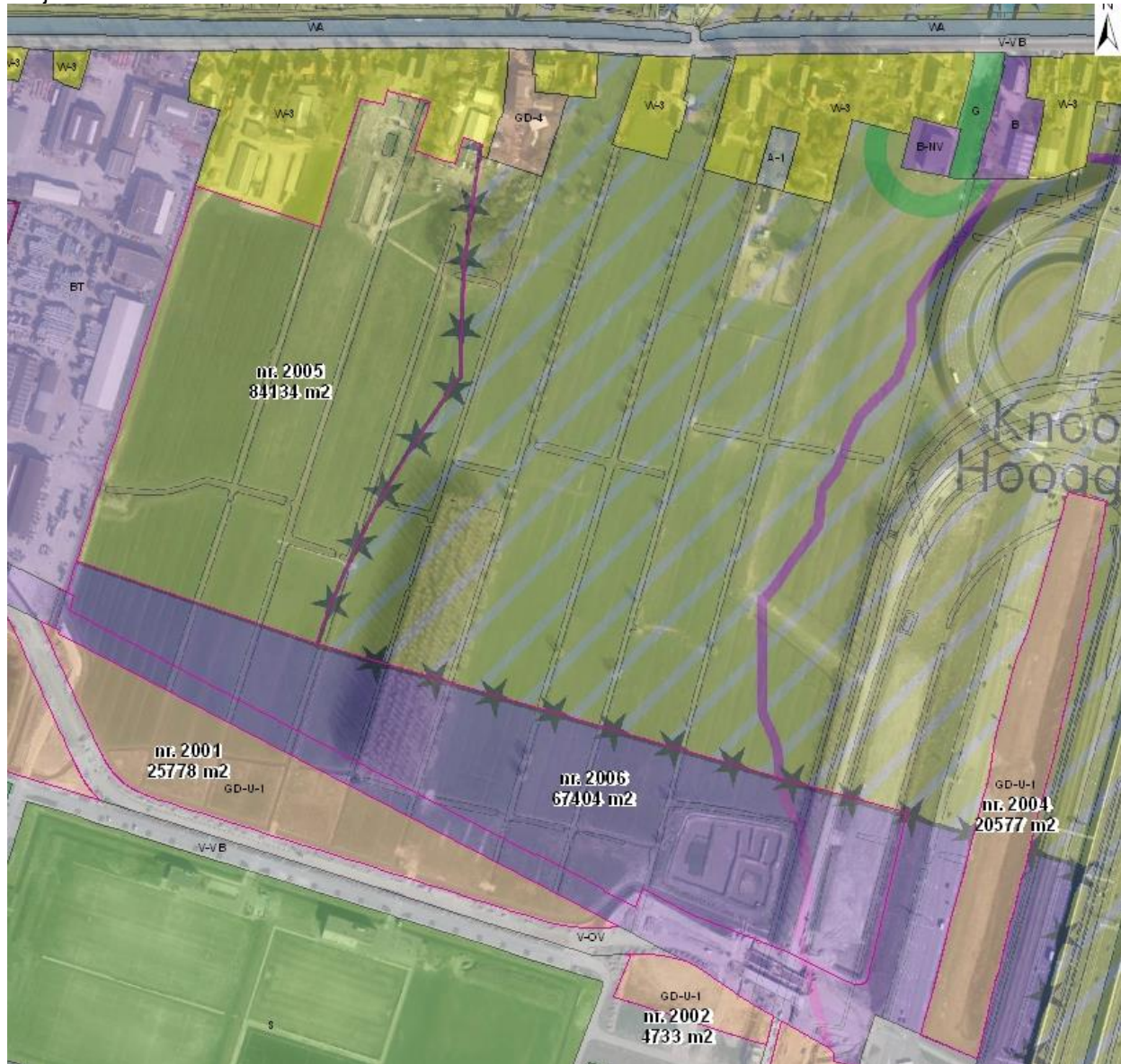
		
<p><b>2003</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'.</li> <li>• Het oppervlakte is 15.551 m<sup>2</sup></li> <li>• Binnen deze bestemming zijn zelfstandige kantoren (lid c) toegestaan.</li> <li>• B&amp;W werken de bestemming uit met in achtneming van de volgende regels:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ De maximum bouwhoogte is 18 meter.</li> <li>◦ Het bestemmingsvlak mag ten hoogste 70% worden bebouwd.</li> <li>◦ De omvang van de waterberging van de Plas Strijkviertel dient behouden te blijven, dan wel anderszins gegarandeerd'.</li> <li>◦ Gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder zijn binnen de op de verbeelding opgenomen zone industrielawaai niet toegestaan.</li> </ul> </li> <li>• Aan de westzijde van het perceel is een deel met de dubbelbestemming Leiding – Water (ca. 2.730 m<sup>2</sup>). Hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m.</li> </ul> <p><i>NB. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Rijnvliet ligt over het noordelijke deel van perceel 2003. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt hier een verkeersbestemming neergelegd, waar geen kantoren in mogelijk zijn.</i></p>	<p><b>2003</b></p> <p>18 / 3,5 = 5 lagen</p> <p>15.551 x 70% x 5 lagen = <b>54.429 m<sup>2</sup> bvo</b> (indirect)</p>

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

Utrecht 'Strijkviertel'	Voorwaarden	Max. capaciteit bvo
----------------------------	-------------	------------------------

**Rijnvliet: Bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999**

Ten noorden van het bestemmingsplan Strijkviertel zijn gronden gelegen waar het bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999 van toepassing is. Het gaat om de percelen 2005 en 2006 op de onderstaande afbeelding. In het bestemmingsplan zijn kantooromgevingen opgenomen. Dit gebied heet Rijnvliet, maar is in de bestemmingsplananalyse meegenomen onder Strijkviertel.

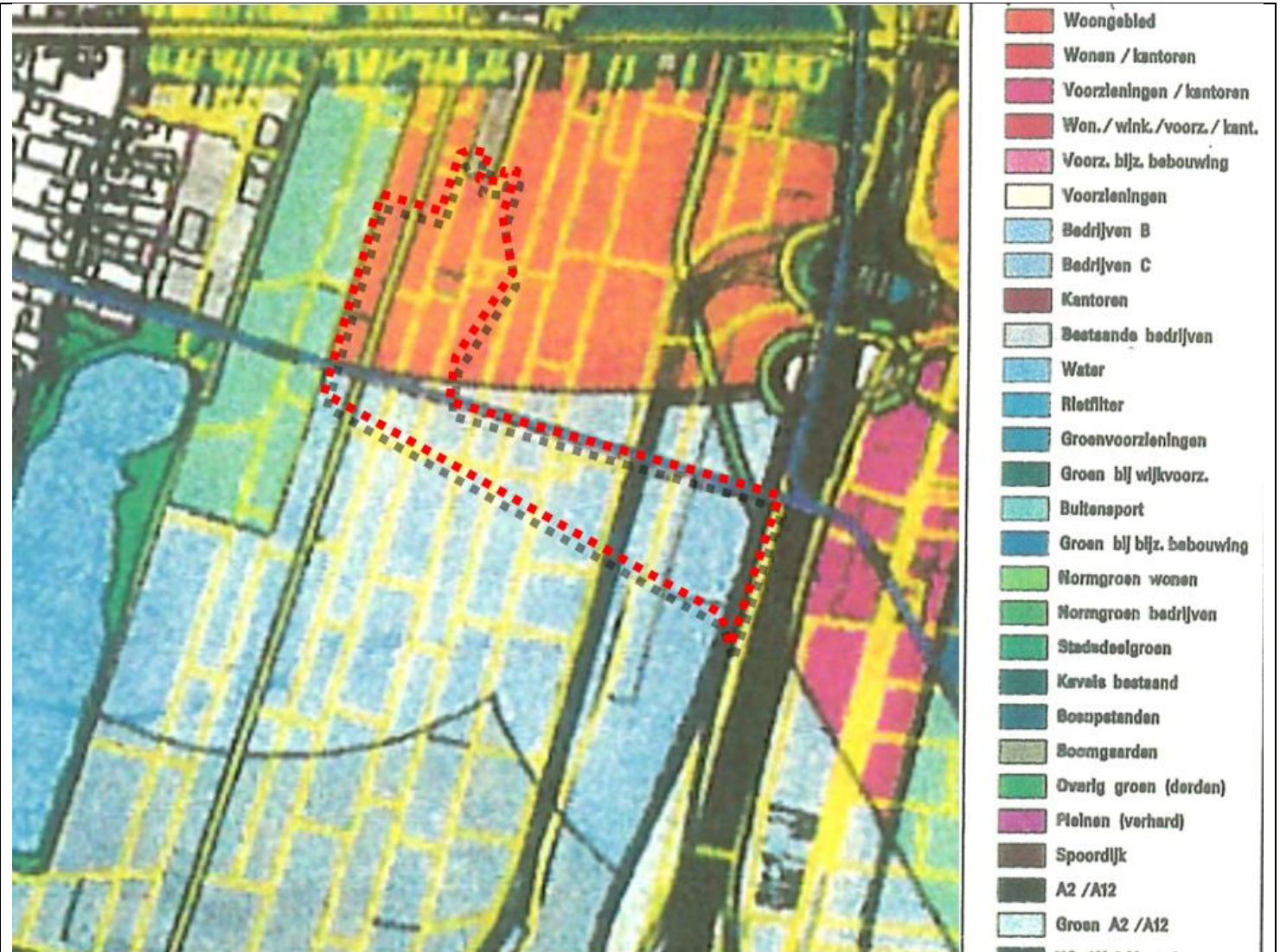






(bagviewer geraadpleegd op 12 augustus 2016)





functiekaart Leidsche Rijn Utrecht 1999

2005



- Bestemming GD: 'Gemengde doeleinden uit te werken'.
- Er mag alleen worden gebouwd met een onherroepelijk uitwerkingsplan
- In art. 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 hierboven getoond. Voor het gebied Strijkviertel is geen functie kantoren opgenomen.
- in ad C.2. onder b is aangegeven dat ten behoeve van versterking van functiemenging kleinschalige kantoortjes in het woongebied kunnen worden ingepast. Conclusie: kleinschalige kantoren zijn toegestaan. Het begrip kleinschalig kantoor is echter niet uitgelegd in het plan. Zodoende is het gebied in de berekening wel opgenomen.
- Bouwhoogte: bladzijde 58 voorschriften: bouwhoogtekaart. De bouwhoogtes voor het gebied liggen voor deel 2005a op laagbouw (10 m) en voor 2005b laagbouw met incidenteel middelhoog (18m). Voor deel 2005b is zodoende uitgegaan van 75% met 10m hoog en 25% met 18m hoog.
- oppervlakte totaal 84.134 m2. Deel 2005a is 57.429 m2, deel 2005b is 26.705 m2
- Er is geen bebouwingspercentage opgenomen, maar in dit gebied dienen behalve bebouwing ook stedelijke infrastructuur en groenstructuren te worden gerealiseerd. Gelet hierop is een bebouwingsdichtheid van 50% gehanteerd.

2005


totaal:  
**94.149 m2 bvo**  
(indirect)

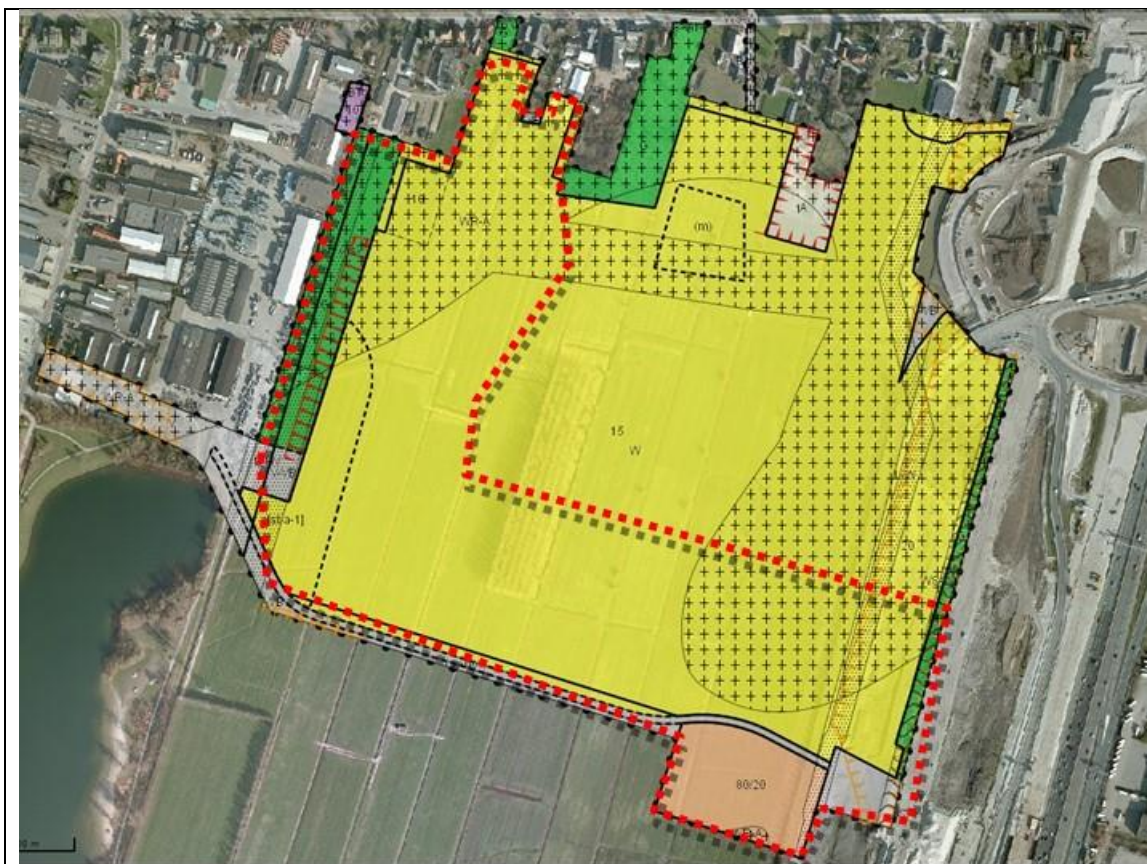
2005a  
 $10 / 3,5 = 2$  lagen  
 $57.429 \times 50\% \times 2$   
lagen =  
**57.429 m2 bvo**

2005b  
 $10 / 3,5 = 2$  lagen  
 $26.705 \times 75\% \times 50\%$   
 $\times 2$  lagen =  
**20.029 m2 bvo**

$18 / 3,5 = 5$  lagen  
 $26.705 \times 25\% \times 50\%$   
 $\times 5$  lagen =  
**16.691 m2 bvo**



<p><b>2006</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming B: 'Bedrijfsdoeleinden uit te werken'.</li> <li>• Er mag alleen worden gebouwd met een onherroepelijk uitwerkingsplan</li> <li>• In art. 5 algemene beschrijving in hoofdlijnen is in onderdeel D. de criteria gegeven voor de uitwerking van het gebied Bedrijfsdoeleinden.</li> <li>• In ad. D.2 onder d. is aangegeven dat in Strijkviertel met name landelijke en regionale distributiebedrijven, kennisintensieve lichte industrie, installatiebedrijven en serviceondernemingen komen.</li> <li>• Bouwhoogte: bladzijde 58 voorschriften: bouwhoogtekaart. De bouwhoogtes voor het gebied liggen voor delen 2006a en 2006c op laagbouw (10m) en voor delen 2006b en 2006d op laag (10m) met incidenteel middelhoog (18m). Voor de delen 2006b en 2006d is uitgegaan van 75% met 10m hoog en 25% met 18m hoog.</li> <li>• Oppervlakte totaal 67.404 m2. deel 2006a is 7.952 m2, deel 2006b is 2.968 m2, deel 2006c is 48.531 m2., deel 2006d is 7.953 m2.</li> <li>• Er is geen bebouwingspercentage opgenomen, maar in dit gebied dienen behalve bebouwing ook stedelijke infrastructuur en groenstructuren te worden gerealiseerd. Gelet hierop is een bebouwingsdichtheid van 50% gehanteerd.</li> </ul>	<p><b>2006</b></p> <p>totaal: <b>69.500 m2 bvo</b> (indirect)</p> <p>2006a 10 / 3,5 = 2 lagen 7.952 x 50% x 2 lagen = <b>7.952 m2 bvo</b></p> <p>2006b 10 / 3,5 = 2 lagen 2.968 x 75% x 50% x 2 lagen = <b>2.226 m2 bvo</b></p> <p>18 / 3,5 = 5 lagen 2.968 x 25% x 50% x 5 lagen = <b>1.855 m2 bvo</b></p> <p>2006c 10 / 3,5 = 2 lagen 48.531 x 50% x 2 lagen = <b>48.531 m2 bvo</b></p> <p>2006d 10 / 3,5 = 2 lagen 7.953 x 75% x 50% x 2 lagen = <b>5.965 m2 bvo</b></p> <p>18 / 3,5 = 5 lagen 7.953 x 25% x 50% x 5 lagen = <b>4.971 m2 bvo</b></p>
<p><i>Ontwerpbestemmingsplan Rijnvliet</i></p> <p>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.</p>		



**Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:**

0 m2

**Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**

2.202.548 m2



---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Veenendaal De Batterijen

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

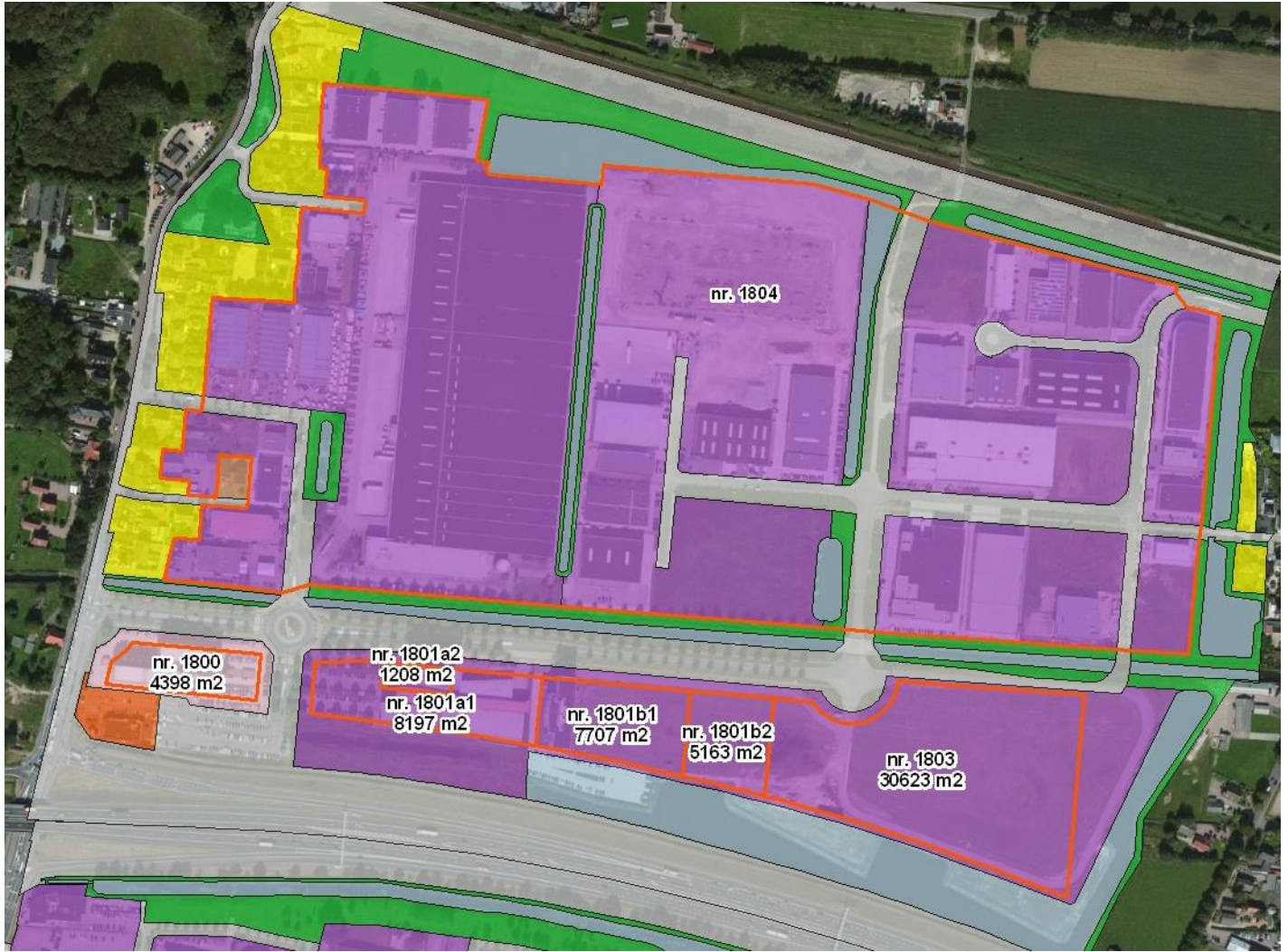
**Conclusie kantorenlocatie Veenendaal De Batterijen**


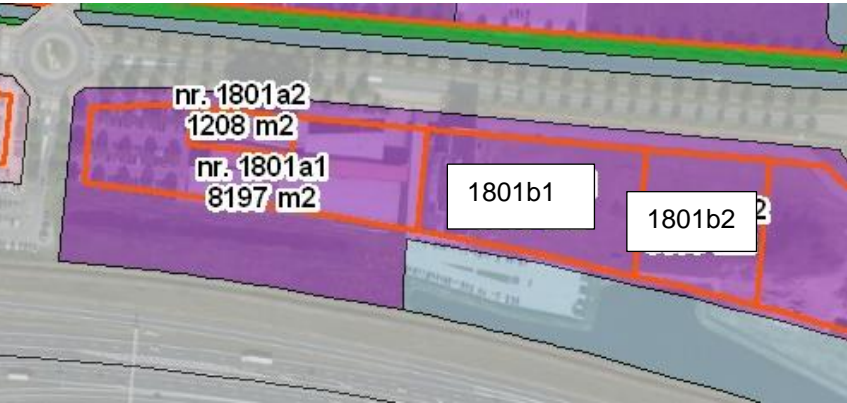

Ter plaatse van kantorenlocatie Veenendaal De Batterijen geldt het bestemmingsplan 'De Batterijen'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 160.746 m<sup>2</sup> bvo (direct).

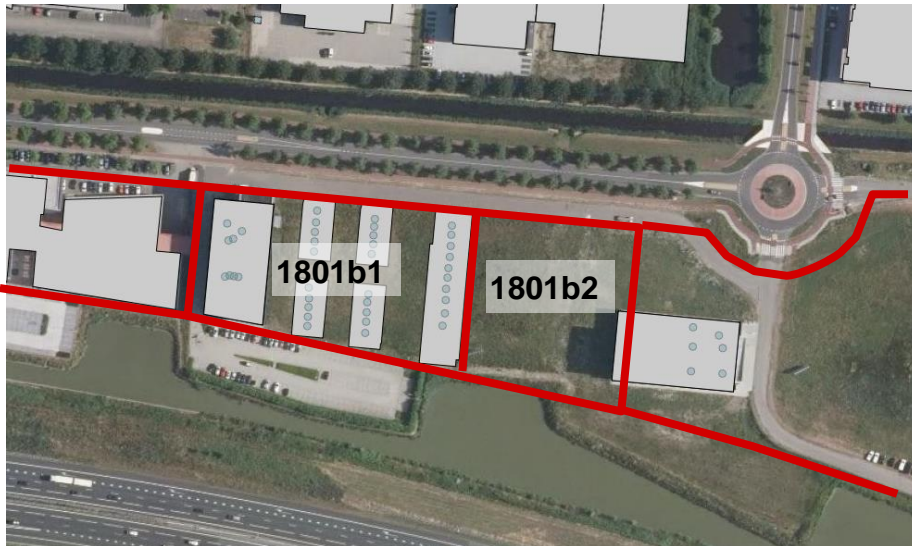
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

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



	<p><b>Verduidelijking:</b>  <b>Bestemming Bedrijf, artikel 3.1 sub d van het bestemmingsplan De Batterijen 2010 luidt als volgt:</b>          “Zelfstandig kantoor ter plaatse van de aanduiding kantoor; zelfstandig kantoor, daar waar deze aanduiding niet is aangegeven, met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het totale bruto vloeroppervlak (bvo) per zelfstandig kantoorbedrijf niet meer bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>• het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van zelfstandige kantoorruimtes op gronden met deze bestemming (zonder aanduiding kantoor) binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 4.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>• de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast”</li> </ul> <p>Deze bepaling brengt met zich mee dat het drietal voorwaarden slechts van toepassing is op zelfstandige kantoren waar niet de aanduiding kantoor is aangegeven. De eerste puntkomma biedt een scheiding tussen twee afzonderlijke bepalingen.</p> <p>Op de gronden waar geen aanduiding ‘kantoor’ is opgenomen (1804), mogen zelfstandige kantoren van 2.000 m<sup>2</sup> elk. Daarbij geldt een maximum van 4.000 m<sup>2</sup> in het totale gebied waar geen aanduiding is gelegen. Binnen deze gronden (1804) is deze ruimte reeds opgesoupeerd door de panden die zijn gerealiseerd aan de oostzijde van Lunet.</p>	
<p><b>1801</b></p>	 	
<p><b>1801b</b> opge-splitst in 1 en 2</p>		<p><b>1801b1:</b>  <math>100\% \times 3.169 = 3.169 \text{ m}^2</math>          bouwhoogte 24 m  <math>/ 3,5 = 6 \text{ lagen}</math>  <math>6 \times 3.169 \text{ m}^2 =</math>  <b><u>19.014 m<sup>2</sup> bvo</u></b>          (direct)</p>



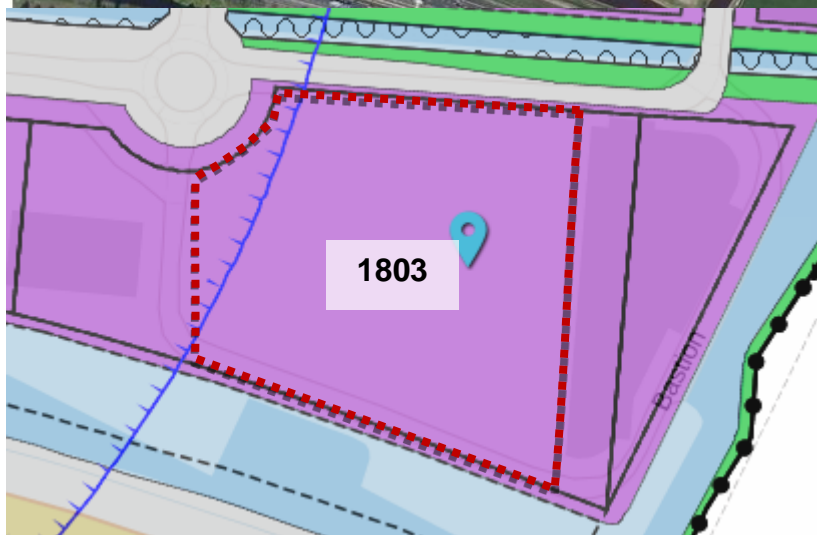
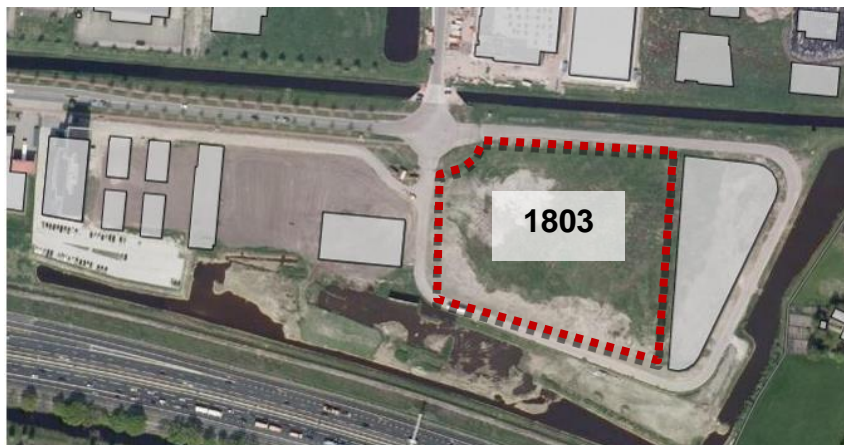


**1801b2:**

100% x 5.163 =  
5.163 m<sup>2</sup>  
bouwhoogte 24 m  
/ 3,5 = 6 lagen  
6 x 5.163 m<sup>2</sup> =  
**30.978 m<sup>2</sup> bvo**  
(direct)

- Het perceel 1801b (1 en 2) heeft de bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak en met functieaanduiding 'kantoor'
- Op het deel 1801b1 is al een gebouw gerealiseerd. Ook zijn in 2011 omgevingsvergunningen verleend voor realisatie van zelfstandige kantoren (Citadel 20 t/m 88) van in totaal 6.150 m<sup>2</sup> bvo (bron: gemeente Veenendaal, verleende vergunningen). De kantoren zijn echter nog niet gerealiseerd. Het gedeelte dat onbebouwd is, heeft een oppervlakte van ca. 3.169 m<sup>2</sup>.
- Maximum bouwhoogte: 24 m.
- Gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van een minimum afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen van 5 m.
- B&W kunnen nadere eisen stellen aan het straat- en bebouwingsbeeld en een uniform en passend straatprofiel in het plangebied
- Gelegen in aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Tot strijdig gebruik van gronden wordt in het geval gerekend het gebruik van de gronden voor: kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Ontheffing kan worden verleend in geval van gewichtige redenen. Bij deze afweging spelen een rol: het zwaarwegende belang van het beperkt kwetsbare object; het extensief gebruik van terreinen; bij vervangende nieuwbouw de voorwaarde dat het object tussen de 10<sup>-5</sup> en 10<sup>-6</sup> PR contour ligt en de situatie na nieuwbouw niet verslechtert ten opzichte van de situatie voor de ontheffing.
- Algemene ontheffingsregel (max. 10 % afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering)
- Algemene ontheffingsregel (t.b.v. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen)
- Algemene wijzigingsregel (aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen t.b.v. de praktische uitvoering van het plan, m.d.v. dat de afwijking ten hoogste 5 m. mag bedragen)

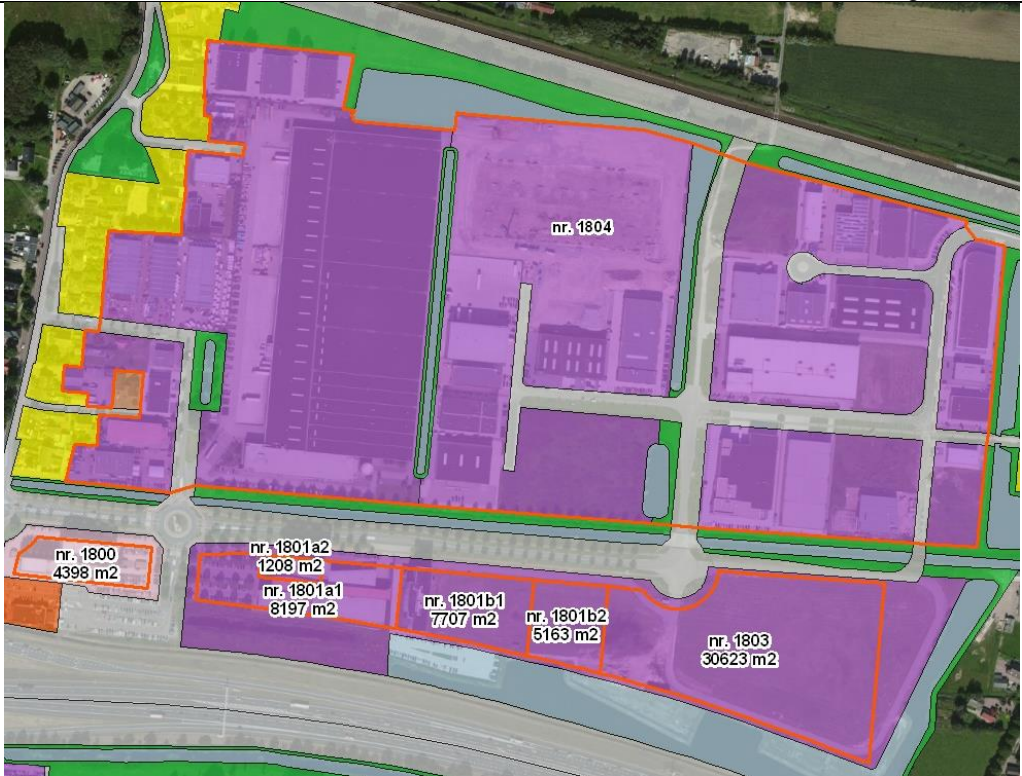
1803



- Bestemming Bedrijf, met functieaanduiding 'kantoor'
- De maximum bouwhoogte is 26 meter en de minimum bouwhoogte 10 meter.
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100% per bouwvlak
- Gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van een minimum afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen van 5 m
- Het deel ten westen van de rotonde is al bebouwd. Ook is aan de oostelijke zijde

1803

$100\% \times 15.822 = 15.822 \text{ m}^2$   
 bouwhoogte 26 m  
 $/ 3,5 = 7 \text{ lagen}$   
 $7 \times 15.822 \text{ m}^2 =$   
**110.754 m<sup>2</sup> bvo**  
 (direct, op deel binnen aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi' na, daar indirect, na afwijking)

	<p>een deel bebouwd met een hotel. Deze delen zijn niet meegenomen in de capaciteitsberekening van het perceel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Deels gelegen in aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Tot strijdig gebruik van gronden wordt in het geval gerekend het gebruik van de gronden voor: kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Ontheffing kan worden verleend in geval van gewichtige redenen. Bij deze afweging spelen een rol: het zwaarwegende belang van het beperkt kwetsbare object; het extensief gebruik van terreinen; bij vervangende nieuwbouw de voorwaarde dat het object tussen de <math>10^{-5}</math> en <math>10^{-6}</math> PR contour ligt en de situatie na nieuwbouw niet verslechtert ten opzichte van de situatie voor de ontheffing.</li> </ul>	
<p><b>1804</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestemming Bedrijf, zonder functieaanduiding kantoor</li> <li>Zelfstandig kantoor is toegestaan waar geen dusdanige aanduiding is, met dien verstande dat; <ul style="list-style-type: none"> <li>- het totale bvo per zelfstandig kantoorbedrijf niet meer bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup> en;</li> <li>- het totale bvo van zelfstandige kantoorruimten op gronden met deze bestemming (zonder aanduiding kantoor) binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 4.000 m<sup>2</sup> en;</li> <li>-de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast.</li> </ul> </li> <li>Binnen deze gronden (1804) is de ruimte aan zelfstandige kantoren reeds opgesoupeerd door de panden die zijn gerealiseerd aan de oostzijde van Lunet.</li> </ul>	<p><b>1804</b></p> <p><i>Geen capaciteit</i></p>
	<p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p> <p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>	<p>160.746 m<sup>2</sup></p> <p>0 m<sup>2</sup></p>

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries



## **Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

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

### **Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

#### **Conclusie kantorenlocatie Veenendaal Faktorijs/ De Vendel**

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

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 29.364 m<sup>2</sup> bvo (indirect).

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

Veenendaal 'Het Noorderwerk' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		
<p><b>1802</b></p>		<p><b>1802:</b> geen gebouw met recht mogelijk (ivm veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen)</p> <p><u>na binnenplanse afwijking:</u>  <math>100\% \times 2.050 = 2.050 \text{ m}^2</math>            bouwhoogte 20 m / 3,5 = 5 lagen  <math>5 \times 2.600 \text{ m}^2 = 10.250 \text{ m}^2 \text{ bvo}</math>            (indirect)</p>



- Bestemming Kantoor
- Maximum bouwhoogte: 20 m.
- Maximum bebouwingspercentage: 100%
- Minimale afstand tot achterste en zijdelingse perceelsgrenzen: 5 meter. De mogelijkheid bestaat echter om hiervan af te wijken middels een omgevingsvergunning.
- Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de in de regels voorgeschreven maatvoering.
- Algemene wijzigingsregel: t.b.v. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, t.b.v. de praktische uitvoering van het plan. De afwijking mag ten hoogste 5 m. bedragen.
- Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. Ter plaatse mogen alleen middels binnenplanse afwijking gebouwen worden gebouwd. Dit mag als de oriënterende waarde van het groepsrisico van de transportroute gevaarlijke stoffen niet overschreden wordt en advies van de brandweer is ingewonnen.

**NB.** Het perceel is gesplitst en er zijn omgevingsvergunningen verleend voor een zelfstandig kantoor (Vendelier 81) en voor drie bedrijfspanden (Landjuweel 64, 66, 68). Het zelfstandige kantoor is gerealiseerd, zodoende is dit deel niet meegenomen in de capaciteitsberekening. De bedrijfspanden niet, wat betekent dat dit deel wel is meegenomen in de capaciteitsberekening.

1811



1811

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

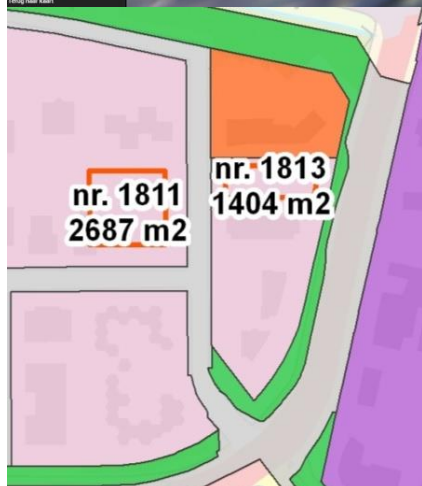
na binnenplanse afwijking:  
15 / 3,5 = 4 lagen

4 x 2.687 =  
**10.748 m<sup>2</sup> bvo**  
(indirect)

- Bestemming Kantoor
- Maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter
- Min. afstand tot achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 5 meter
- Het perceel valt deels (bij benadering de noordelijke helft) binnen de Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. Bouwen is mogelijk met een omgevingsvergunning, indien de oriënterende waarde van het groepsrisico van de transportroute gevaarlijke stoffen niet overschreden wordt en er vooraf advies wordt ingewonnen bij de brandweer.
- Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de in de regels voorgeschreven maatvoering.
- Algemene wijzigingsregel: t.b.v. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, t.b.v. de praktische uitvoering van het plan. De afwijking mag ten hoogste 5 m. bedragen.



1813



**1813**

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

na binnenplanse afwijking:

$15 / 3,5 = 4$  lagen

$4 \times 1404 =$   
**5.616 m<sup>2</sup> bvo** (indirect)



- Bestemming Kantoor
- Maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter
- Min. afstand tot achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 5 meter
- Het perceel valt binnen de Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. Bouwen is mogelijk met een omgevingsvergunning, indien de oriënterende waarde van het groepsrisico van de transportroute gevaarlijke stoffen niet overschreden wordt en er vooraf advies wordt ingewonnen bij de brandweer.
- Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de in de regels voorgeschreven maatvoering.
- Algemene wijzigingsregel: t.b.v. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, t.b.v. de praktische uitvoering van het plan. De afwijking mag ten hoogste 5 m. bedragen.

**Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:**

0 m2

**Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**

26.614 m2

---

## **Verantwoording**

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Woerden Snellerpoort

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie Woerden Snellerpoort**

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

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 72.204 m<sup>2</sup> bvo.

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

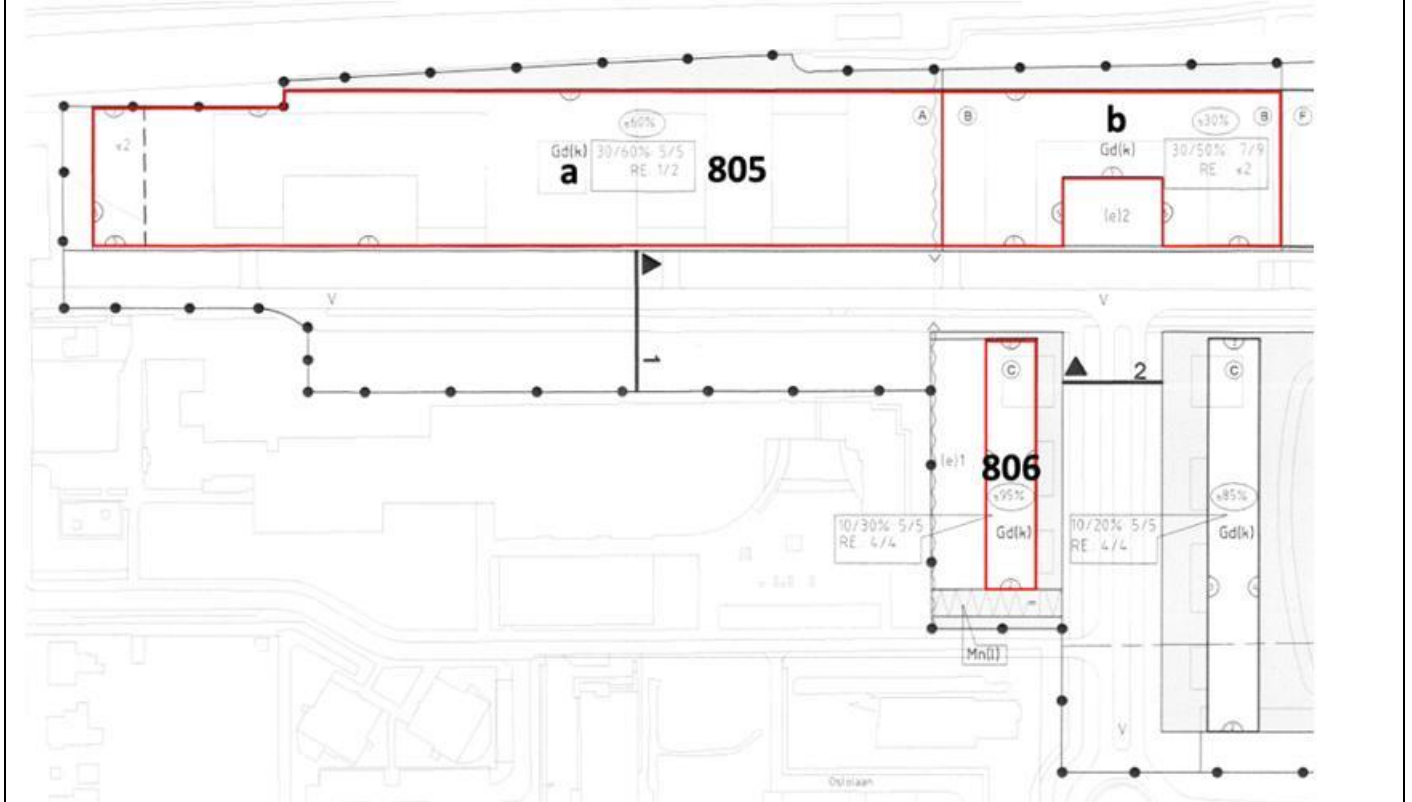


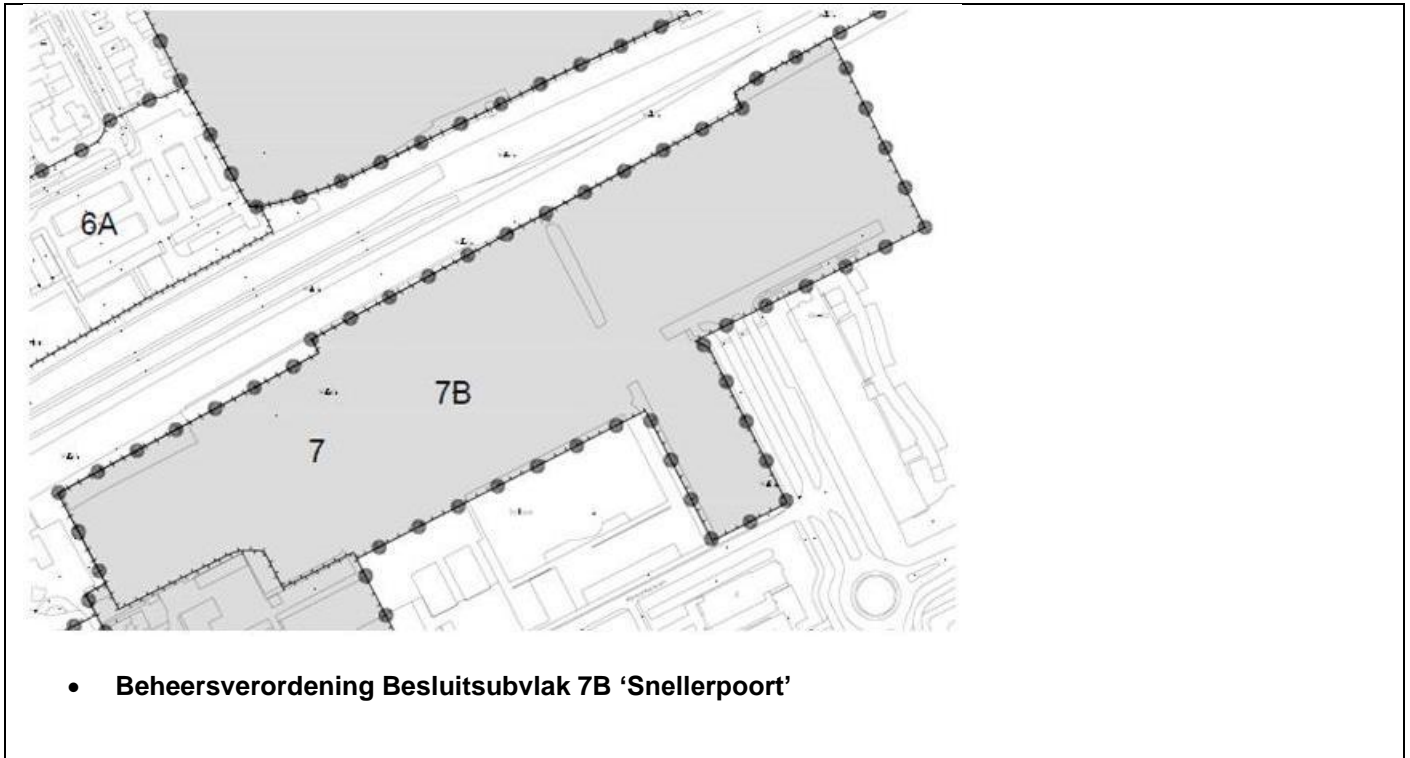
Woerden 'Woerden 2013'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
---------------------------	-------------	-----------------

Beheersverordening Woerden 2013 (vastgesteld 27 juni 2013), kaartuitsnede:


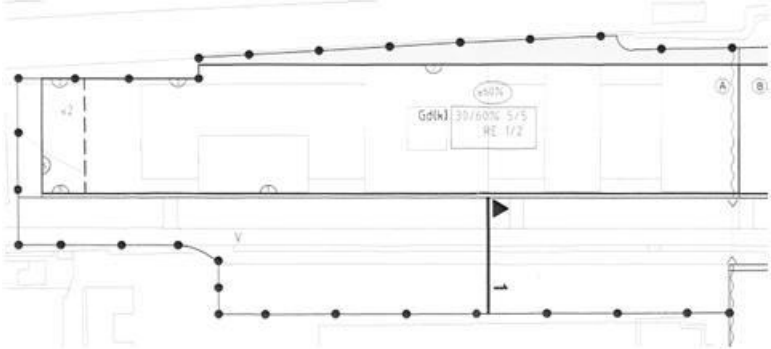


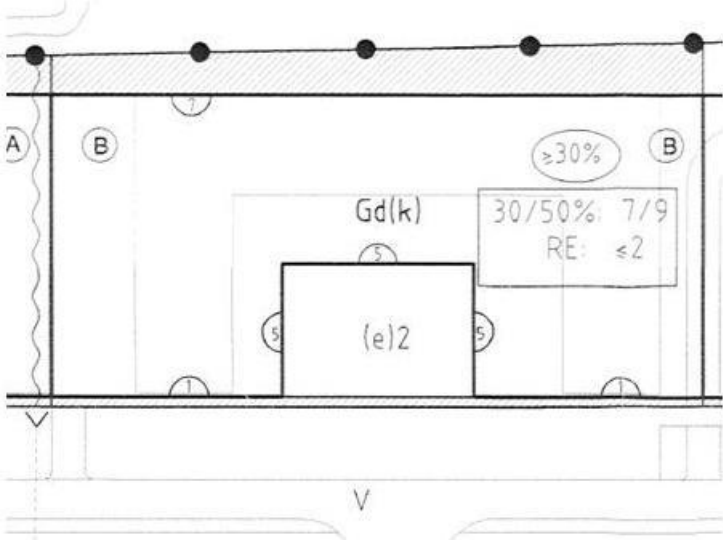

Bestemmingsplan Snellerpoort', vastgesteld 5 juli 2000. (besluitsubvlak 7B)

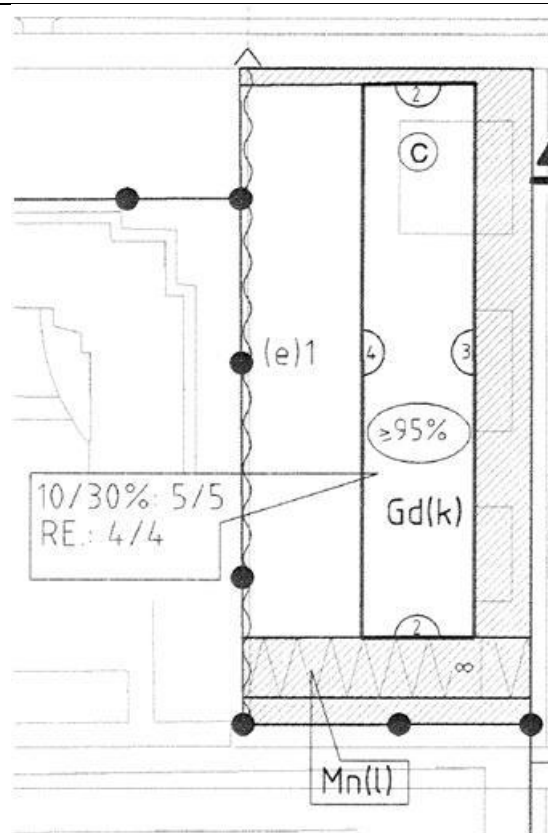




- **Beheersverordening Besluitsubvlak 7B 'Snellerpoort'**

<p><b>805</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie onderverdeling onderstaand:</li> </ul>	<p><b>805</b></p> $  \begin{aligned}  &805a = 42.126,8 \text{ m}^2 \\  &805b = 21.411,5 \text{ m}^2 \quad + \\  &= 63.538,3 \text{ m}^2  \end{aligned}  $
<p><b>805a</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met de bestemming 'Gemengde doeleinden- kantoren'</li> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 100%</li> <li>• Op maximaal 60% van het vlak mogen 5 bouwlagen komen</li> <li>• Op de overige 40% van het vlak mogen max. 2 bouwlagen komen</li> <li>• Op het westelijke deelvlak mogen max. 2 bouwlagen komen</li> </ul>	<p><b>805a</b></p> $  \begin{aligned}  &60\% \text{ van } 11.086 = 6651,6 \\  &40\% \text{ van } 11.086 = 4434,4 \\  \\  &6651,6 \times 5 = 33.258 \\  &4434,4 \times 2 = 8868,8 \quad + \\  &= \mathbf{42.126,8 \text{ m}^2} \\  &\mathbf{bvo} \text{ (direct)}  \end{aligned}  $

<p><b>805b</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met de bestemming 'Gemengde doeleinden- kantoren'. Vak met de aanduiding '(e)2' is bestemd als 'erf, klasse 2'</li> <li>• Maximum bebouwingspercentage: 100%</li> <li>• Op maximaal 50% van het vlak mogen max. 9 bouwlagen komen</li> <li>• Op de overige 50% van het vlak mogen max. 2 bouwlagen komen</li> </ul>	<p><b>805b</b></p> <p>50% van 3893 = 1946,5 50% van 3893 = 1946,5</p> <p>1946,5 x 9 = 17.518,5 1946,5 x 2 = 3893 + = <b>21.411,5 m<sup>2</sup></b> <b>bvo</b> (direct)</p>
<p><b>806</b></p>		<p><b>806</b></p> <p>30% van 1.085 = 325,5 70% van 1.085 = 759,5</p> <p>325,5 x 5 = 1.627,5 759,5 x 4 = 3.038 + = <b>4.665,5 m<sup>2</sup></b> (direct)</p>



- Bouwvlak met de bestemming 'Gemengde doeleinden - kantoren'. Vak met de aanduiding '(e)1' is bestemd als 'erf, klasse 1' Mn(l) staat voor leidingstrook.
- Maximum bebouwingspercentage: 100%
- Op maximaal 30% van het vlak mogen max. 5 bouwlagen komen
- Op de overige 70% van het vlak mogen max. 4 bouwlagen komen




**Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:**

68.203,8 m<sup>2</sup>

**Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**

0 m<sup>2</sup>



Woerden 'Snellerpoort'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
 <p data-bbox="114 927 617 958">Bestemmingsplan vastgesteld 24-06-2010</p>		
<p data-bbox="114 965 161 992">807</p>   <ul data-bbox="365 1473 1129 1910" style="list-style-type: none"> <li>• Maximumbouwhoogte: 16 m.</li> <li>• Functieaanduiding kantoor, m.d.v. dat het bvo maximaal 4.000 m<sup>2</sup> mag bedragen</li> <li>• Bouwaanduiding 2: voor niet meer dan 25% is een hogere bouwhoogte van maximaal 30 m. toegestaan</li> <li>• De noordwestelijke rand kent de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel'</li> <li>• Algemene ontheffingsregel: van 10% t.o.v. de voorgeschreven maatvoering, mits dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht.</li> <li>• Algemene wijzigingsregel: van 10% t.o.v. de begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan.</li> </ul>	<p data-bbox="1177 965 1286 992"><i>Bij recht:</i></p> <p data-bbox="1177 994 1433 1021">16/3,5 = 4 (afgerond)</p> <p data-bbox="1177 1023 1433 1050">30/3,5 = 8 (afgerond)</p> <p data-bbox="1177 1088 1437 1115">25% van 3.476 = 869</p> <p data-bbox="1177 1120 1458 1146">75% van 3.476 = 2.607</p> <p data-bbox="1177 1184 1410 1211">869 x 8 = 6.952</p> <p data-bbox="1177 1216 1469 1243">2.607 x 4 = 10.428 +</p> <p data-bbox="1305 1247 1453 1274">= 17.380 m<sup>2</sup></p> <p data-bbox="1177 1312 1445 1375">Toegestaan: <b>4.000 m<sup>2</sup></b> <b>bvo</b> (direct)</p>	
<p data-bbox="114 1917 715 1944"><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p data-bbox="1177 1917 1294 1944">4.000 m<sup>2</sup></p>
<p data-bbox="114 1980 738 2007"><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p data-bbox="1177 1980 1241 2007">0 m<sup>2</sup></p>

---

## Verantwoording

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries

**Notitie**

Referentienummer

Kenmerk  
344313

Betreft

Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:  
Zeist Huis ter Heide

**Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht**

**Conclusie kantorenlocatie Zeist Huis ter Heide**

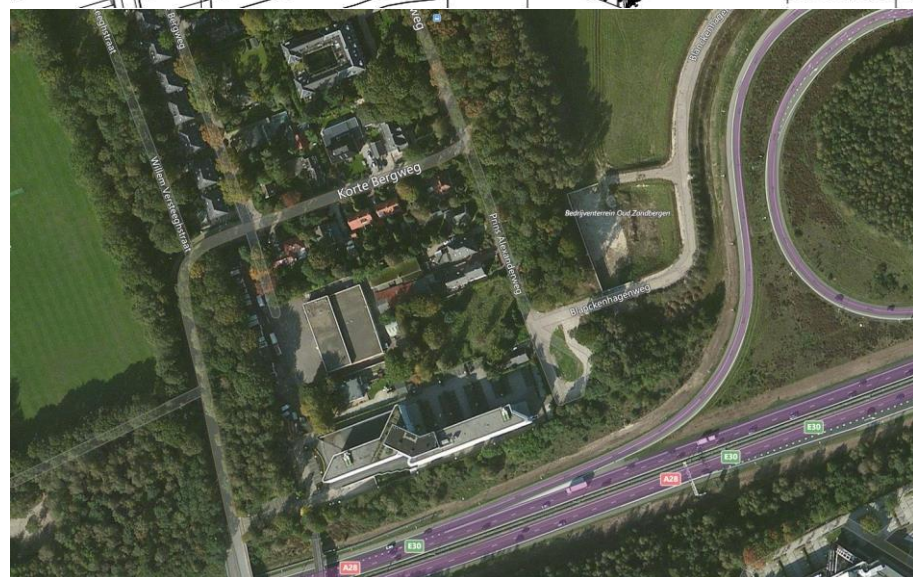
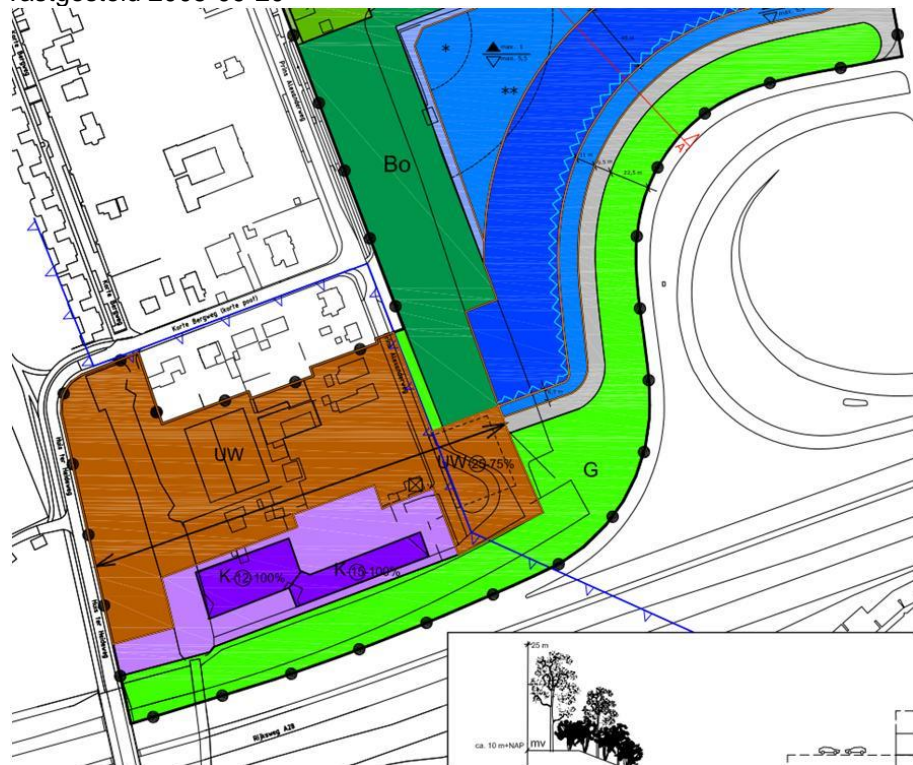
Ter plaatse van kantorenlocatie Zeist Huis ter Heide geldt het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 28.816 m<sup>2</sup> bvo.


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

<p><b>Zeist - Huis ter Heide</b> <b>'Oud Zandbergen e.o.'</b> <a href="#">(link naar plan)</a></p>	<p><b>Voorwaarden</b></p>	<p><b>Max. te realiseren BVO (circa)</b></p>
--	---------------------------	--

vastgesteld 2005-09-20





<p>2501</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Uitwerkingsgebied (UW, artikel 2.9) maakt kantoren mogelijk. Max grondoppervlak mag zijn 8.100 m<sup>2</sup>. Bouwhoogte van 12 m met goot van 10 m of plat dak van 10 m. Behalve op 1 plek waar 25m hoog mag worden gebouwd met 75% bouwmogelijkheden. Conclusie: maximalisatie houdt in eerst bebouwen van deel met 25m bouwhoogte. Dit vlak betreft ca. 1.505 m<sup>2</sup>, waarvan 75% bebouwperc. Komt neer op 1.129 m<sup>2</sup> grondoppervlakte. Resteert in andere vlak nog 6.971 m<sup>2</sup> grondoppervlakte.</li> <li>• Verder gelden randvoorwaarden voor de nieuwe infrastructuur (pijl) en mogen kantoren niet langs De Korte Poot van de Korte Bergweg worden gebouwd (ligt ten noorden van bestemming UW en heeft geen impact op maximale mogelijkheden. Gelet op bebouwingspercentage van 75% in het kleine vlak is de nieuwe infrastructuur fysiek in te passen.</li> </ul>	<p>2501</p> <p><b>28.816 m<sup>2</sup></b> bvo (indirect)</p> <p>vlak 25m hoog: 25m = 7 lagen 7 x 1.129 = 7.903 m<sup>2</sup> bvo</p> <p>rest vlak 12m = 3 lagen 3 x 6.971 = 20.913 m<sup>2</sup> bvo</p>
<p><b>Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>0 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:</b></p>		<p>28.816 m<sup>2</sup></p>

---

## Verantwoording

**Projectnummer** : 344313

**Revisie** : V2

**Datum** : 15 augustus 2016

**Auteur(s)** : Renee Nijdam

**E-mail adres** : teun.deuling@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : Teun Deuling

**Goedgekeurd door** : Bavius de Vries