

Utrecht 'Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
---	-------------	-----------------



plangegevens:

Bestemmingsplan '[Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern](#)'

vastgesteld 2014-12-18

Plan identificatie nummer: NL.IMRO.0344.BPBEDOUDDEMEERN-VA02

plan met een relatie:

Gerechtelijke Uitspraak Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern

vastgesteld 2015-06-03

Plan identificatie nummer: NL.IMRO.0344.BPBEDOUDDEMEERN-GU01

De gerechtelijke uitspraak ziet toe op een vrijstaande woning en heeft geen relatie met de TSK.

	<p>Conclusie: Het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Oudenrijn staat alleen zelfstandige kantoorruimte toe ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' in de bestemmingen Bedrijf en Bedrijventerrein (met rood omlind op bovenstaande afbeelding). Als maximum bvo geldt het bestaande bvo van het gebouw dat een kantoor aanduiding heeft. Dit betekent dat in het bestemmingsplan geen nieuwe nog niet gerealiseerde plancapaciteit met recht mogelijk wordt gemaakt.</p>	<p>perceel geen capaciteit</p>
--	--	---

In de bestemming Bedrijventerrein is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bestaande ondergeschikte kantoorruimte om te zetten in een zelfstandig kantoor. Hier hangen voorwaarden aan, namelijk dat het gebouw minstens 3 jaar moet bestaan en dat het nieuwe zelfstandige kantoor ten hoogste 70% van het totale brutovloeroppervlakte is met een maximum van 1.500 m². Deze vorm van zelfstandige kantoorruimte valt niet onder de TSK.

Het gevolg is dat de berekende plancapaciteit in Utrecht Leidsche Rijn Rijnzathe wegvalt.

Ondergeschikte kantoorruimte

Ook laat het bestemmingsplan ondergeschikte kantoorruimte toe, waarbij geldt dat niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte voor ondergeschikte en samenhangende kantoorruimte mag bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone – 1 geldt een aanvullend maximum van 1.500 m². Dit is omdat kantoorruimte groter dan 1.500 m² als een kwetsbaar object wordt gezien vanuit het Bevi.

Mogelijkheden in bestemming Bedrijf (art. 3)

artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

d. zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte van het gebouw dat een kantooraanduiding heeft;

artikel 3.3. Specifieke gebruiksregels:

f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;

g. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de brutovloeroppervlakte is niet toegestaan.

NB: dit is een verwarrende bestemmingsregeling. We zijn er van uitgegaan dat de mogelijkheden in de bestemmingsomschrijving leidend zijn en dat de formulering in de specifieke gebruiksregels niet volledig juist is.



afbeelding van de locatie in de bestemming Bedrijf met de kantooraanduiding

Mogelijkheden in bestemming Bedrijventerrein (art. 4)

artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

d. zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte van het gebouw dat een kantooraanduiding heeft;

	<p>4.3.3 Relatie met algemene afwijkingsbevoegdheid Artikel 24, onder a, is niet van toepassing op de maatvoering van de gronden die gebruikt mogen worden als zelfstandig kantoor als bedoeld in artikel 4.1, onder d.</p> <p>4.5 Afwijken van de gebruiksregels 4.5.4 Omgevingsvergunning zelfstandig kantoor Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1, onder c., voor het inrichten en gebruiken van een aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, als een zelfstandig kantoor:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. voor zover in het betreffende geval het bestaande gebouw ouder is dan 3 jaar; b. tot per zelfstandig kantoor een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 70% van de totale brutovloeroppervlakte, met een maximum van 1.500 m²; c. mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 22. <p>Mogelijkheden in bestemming Bedrijf (uit te werken) op verbeelding Bedrijventerrein – Uit te werken</p> <p>b. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;</p> <p>artikel 24 algemene afwijkingsregels De algemene afwijkingsregel van 10% is niet van toepassing op de maatvoering van de gronden die gebruikt mogen worden als zelfstandig kantoor als bedoeld in artikel 4.1 onder d.</p>	