

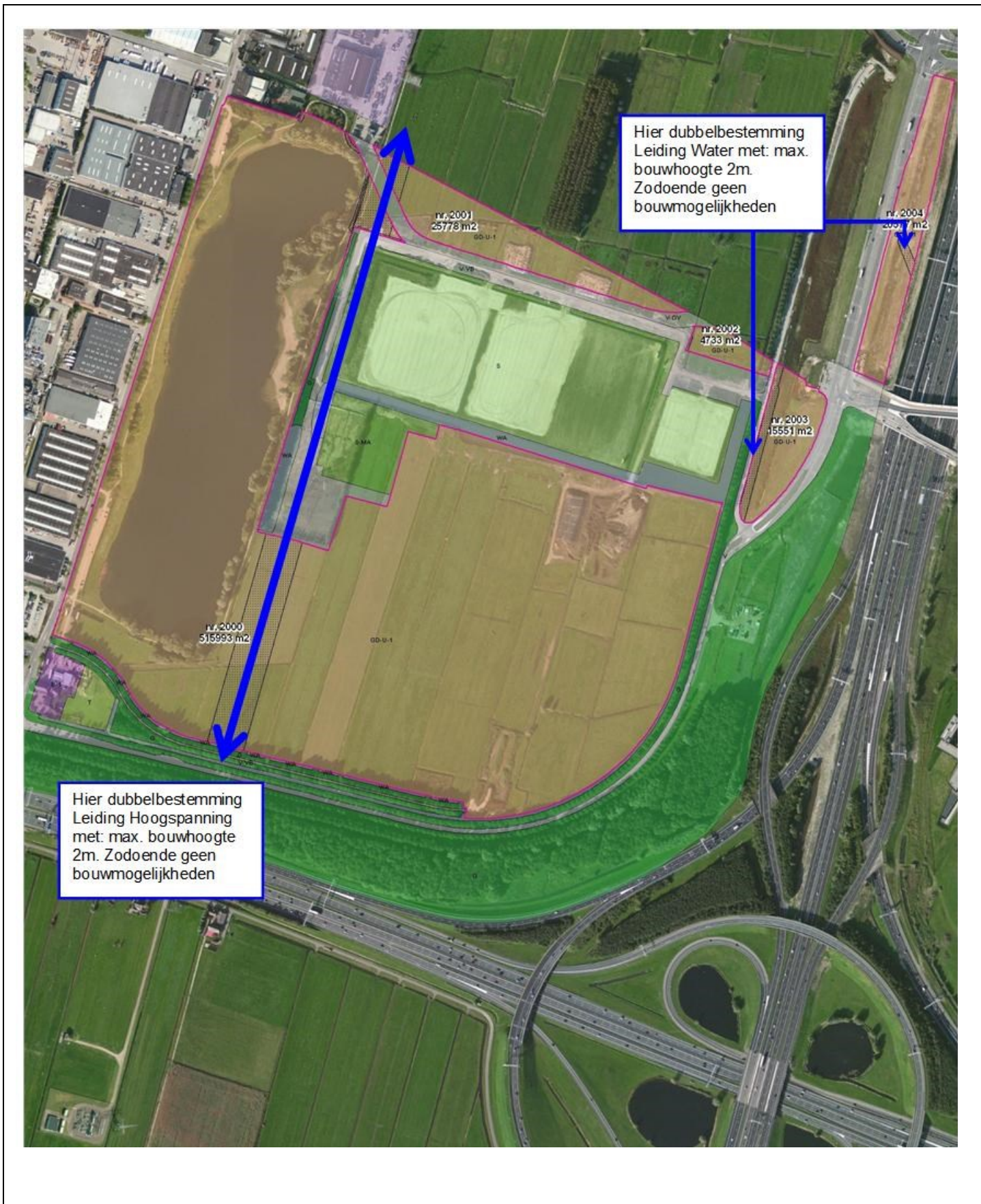
Utrecht 'Strijkviertel'	Voorwaarden	Max. capaciteit bvo
----------------------------	-------------	------------------------

**Strijkviertel: uitwerking met kantvormmogelijkheden**

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. Binnen de uit te werken bestemming zijn kantoren toegestaan (zowel ondergeschikte als zelfstandige). 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.

*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.*

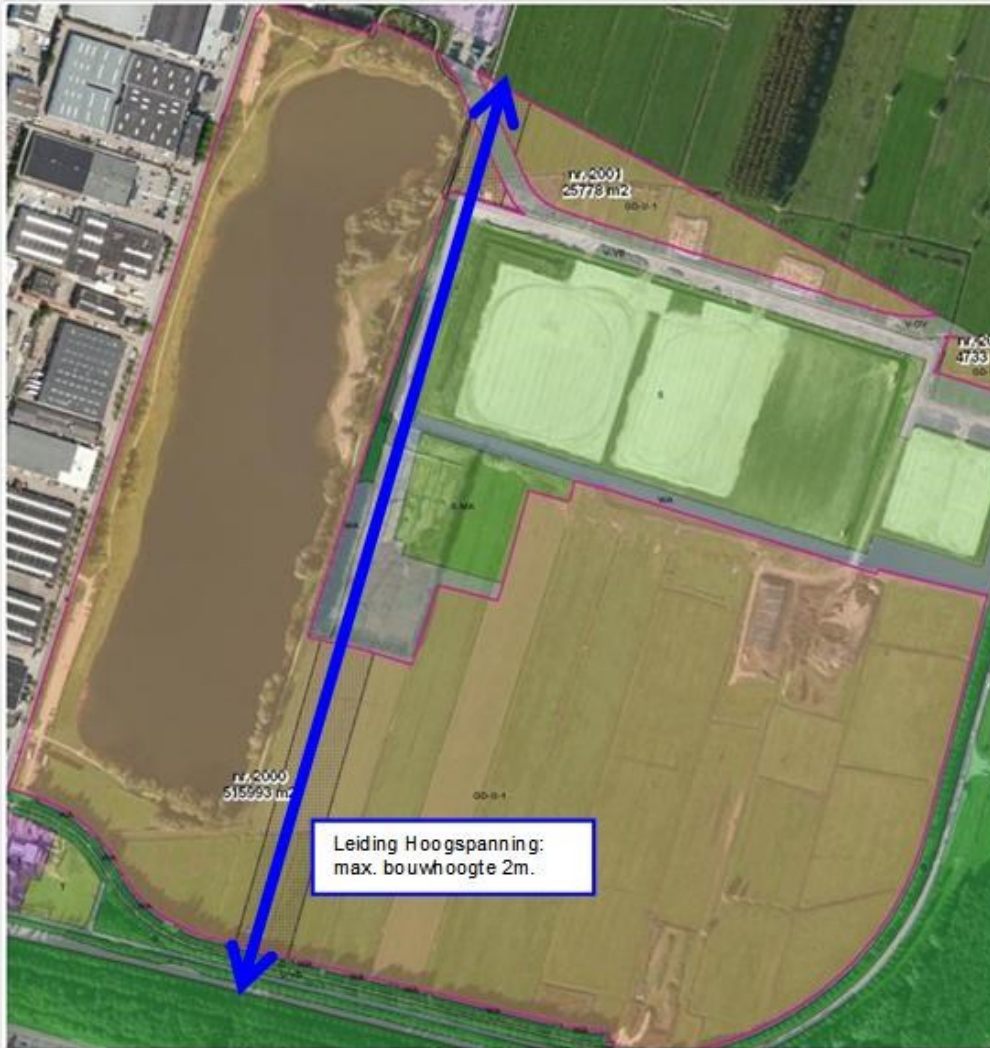






(bagviewer geraadpleegd op 7 augustus 2015)

2000



- Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'.
- Het oppervlakte is 515.903 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>.
  - Gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder zijn binnen de op de verbeelding opgenomen zone industrielaai niet toegestaan.
- Op circa 20.474 m<sup>2</sup> van het perceel ligt de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning: hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m.
- Op circa 890 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> is 141.364 m<sup>2</sup> niet te bebouwen (water, hoogspanning, riool). Er resteert zodoende 374.539 m<sup>2</sup> waar fysiek op te bouwen is. Een bebouwingspercentage van 70% komt neer op 361.132 m<sup>2</sup> aan planologische bouwmogelijkheid. Dit is minder dan de fysieke mogelijkheid en is zodoende in te passen.

2000

*mogelijkheden direct*  
- geen -

*mogelijkheden indirect*  
18 / 3,5 = 5 lagen

515.903 x 70% x 5  
lagen =

**1.805.661 m<sup>2</sup> bvo**

2001



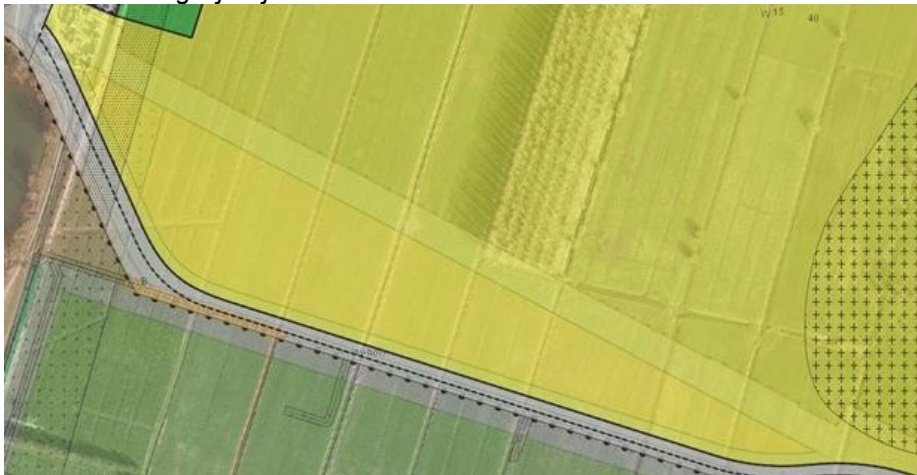
2001  
mogelijkheden direct  
- geen -

mogelijkheden  
indirect  
18 / 3,5 = 5 lagen

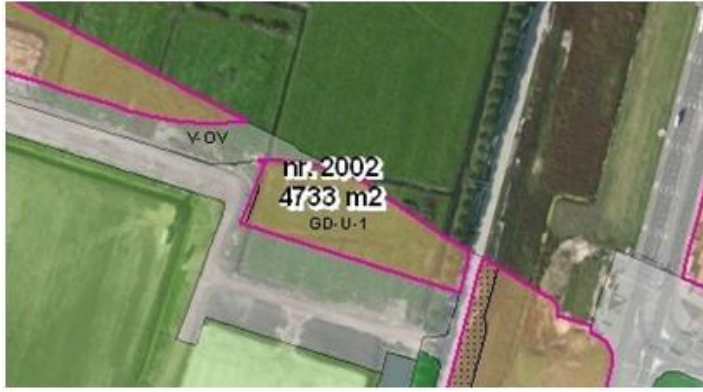
25.778 x 70% x 5  
lagen =  
**90.223 m2 bvo**

- Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'.
  - Het oppervlakte is 25.778 m2
  - Binnen deze bestemming zijn zelfstandige kantoren (lid c) toegestaan.
  - B&W werken de bestemming uit met in achtname van de volgende regels:
    - De maximum bouwhoogte is 18 meter.
    - Het bestemmingsvlak mag ten hoogste 70% worden bebouwd.
    - De omvang van de waterberging van de Plas Strijkviertel dient behouden te blijven, dan wel anderszins gegarandeerd'.
    - Gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder zijn binnen de op de verbeelding opgenomen zone industrielawaai niet toegestaan.
  - Een deel aan de westzijde heeft de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning (ca. 1.672 m2). Hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m.

*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.*



2002



- Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'.
- Het oppervlakte is 4.733 m<sup>2</sup>
- 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'.
  - Gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder zijn binnen de op de verbeelding opgenomen zone industrielawaai niet toegestaan.
- Een heel klein deel aan de westzijde heeft de dubbelbestemming Leiding – Riool (ca. 65 m<sup>2</sup>). Hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m.

*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.*



2002

*mogelijkheden direct*  
- geen -

*mogelijkheden indirect*  
18 / 3,5 = 5 lagen

4.733 x 70% x 5  
lagen =

**16.566 m<sup>2</sup> bvo**

<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 achtname 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 industrielaawai 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>  <i>mogelijkheden direct</i>  - geen -</p> <p><i>mogelijkheden indirect</i>  18 / 3,5 = 5 lagen</p> <p>15.551 x 70% x 5  lagen =  <b>54.429 m<sup>2</sup> bvo</b></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 m2</li> <li>• Binnen deze bestemming zijn zelfstandige kantoren (lid c) toegestaan.</li> <li>• B&amp;W werken de bestemming uit met in achtname 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 industrielaai 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 m2). Hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m. Zodoende dit deel niet meegenomen in de bouwmogelijkheden bij uitwerking.</li> </ul>	<p><b>2004</b>  <i>mogelijkheden direct</i>  - geen -</p> <p><i>mogelijkheden indirect</i>  18 / 3,5 = 5 lagen</p> <p>20.577 x 70% x 5  lagen =  <b>72.020 m2 bvo</b></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>2.038.899 m2</p>



Utrecht 'Leidsche Rijn 1999'	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.

*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 begrenzing van het bestemmingsplan wordt globaal gevormd door het Sportpark Rijnvliet aan de zuidzijde, de C.H. Letschertweg aan de oostzijde, de Rijksstraatweg aan de noordzijde en de bedrijven gelegen aan Strijkviertel aan de westzijde.*





(bagviewer geraadpleegd op 7 augustus 2015)



- Woongebied
- Wonen / kantoren
- Voorzieningen / kantoren
- Won./ wink./voorz./ kant.
- Voorz. bijz. bebouwing
- Voorzieningen
- Bedrijven B
- Bedrijven C
- Kantoren
- Bestaande bedrijven
- Water
- Rietfilter
- Groenvoorzieningen
- Groen bij wijkvoorz.
- Buitensport
- Groen bij bijz. bebouwing
- Normgroen wonen
- Normgroen bedrijven
- Stadsdeelgroen
- Kervels bestaand
- Bospstanden
- Boomgearden
- Overig groen (derden)
- Pleinen (verhard)
- Spoordijk
- A2 /A12
- Groen A2 /A12



**RENVOOI BOUWHOOGTE**

- hoogbouw meer dan 18n.
- middelhoog 10-18n.
- laagbouw tot 10n.
- middelhoog / incidenteel hoog
- laagbouw / incidenteel hoog
- laagbouw / incidenteel middelhoog

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

*mogelijkheden direct*  
- geen -

*mogelijkheden indirect (uitwerking)*

totaal:

**94.149 m2 bvo**

2005a

10 / 3,5 = 2 lagen

57.429 x 50% x 2

lagen =

57.429 m2 bvo

2005b

10 / 3,5 = 2 lagen

26.705 x 75% x 50%

x 2 lagen =


20.029 m2 bvo

18 / 3,5 = 5 lagen

26.705 x 25% x 50%

x 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> mogelijkheden direct - geen -</p> <p>mogelijkheden indirect (uitwerking) totaal: <b>69.500 m2 bvo</b></p> <p>2006a 10 / 3,5 = 2 lagen 7.952 x 50% x 2 lagen = <u>7.952 m2 bvo</u></p> <p>2006b 10 / 3,5 = 2 lagen 2.968 x 75% x 50% x 2 lagen = <u>2.226 m2 bvo</u></p> <p>18 / 3,5 = 5 lagen 2.968 x 25% x 50% x 5 lagen = <u>1.855 m2 bvo</u></p> <p>2006c 10 / 3,5 = 2 lagen 48.531 x 50% x 2 lagen = <u>48.531 m2 bvo</u></p> <p>2006d 10 / 3,5 = 2 lagen 7.953 x 75% x 50% x 2 lagen = <u>5.965 m2 bvo</u></p> <p>18 / 3,5 = 5 lagen 7.953 x 25% x 50% x 5 lagen = <u>4.971 m2 bvo</u></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>163.649 m2</p>