


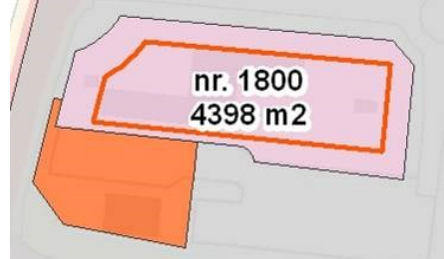
Veenendaal 'De Batterijen' (ID)	Voorwaarden	Max. capaciteit bvo
------------------------------------	-------------	---------------------

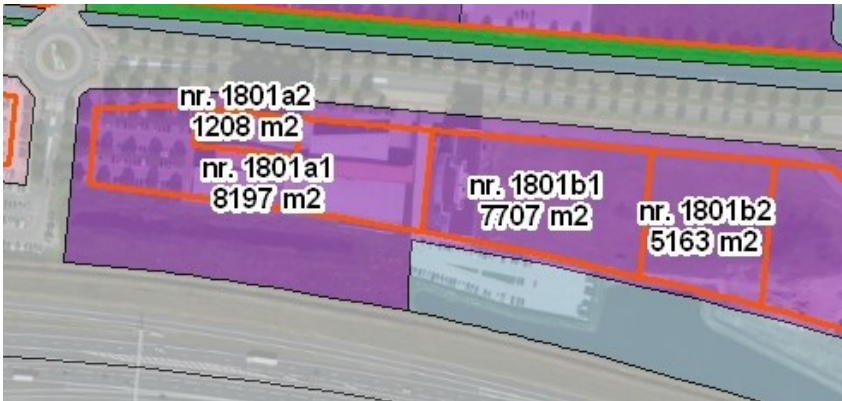


!!! Belangrijk: Bestemming Bedrijf, artikel 3.1 sub d van het bestemmingsplan De Batterijen 2010 luidt als volgt:

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

- het totale bruto vloeroppervlak (bvo) per zelfstandig kantoorbedrijf niet meer bedraagt dan 2.000 m²;
- het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van zelfstandige kantoorruimtes op gronden

	<p>met deze bestemming (zonder aanduiding kantoor) binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 4.000 m²;</p> <ul style="list-style-type: none"> • de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast” <p>Deze bepaling is binnen dit onderzoek zo geïnterpreteerd dat het drietal voorwaarden slechts van toepassing is op zelfstandige kantoren waar niet de aanduiding kantoor is aangegeven. Kortom, de eerste puntkomma (geel gearceerd) zou een scheiding bieden tussen twee afzonderlijke bepalingen.</p> <p>Op de gronden waar geen aanduiding ‘kantoor’ op is opgenomen, mogen zelfstandige kantoren van 2.000 m² elk. Daarbij geldt een maximum van 4.000 m² in het totale gebied waar de aanduiding niet is. Er is een BAG uitdraai gemaakt, waar uit naar voren komt dat ca. 38.000 m² bvo aan kantoorfuncties in het plangebied aanwezig is. Nu is het zo dat hierin geen onderscheid is gemaakt tussen een zelfstandige en ondergeschikte kantoorfunctie. Dat betekent dat er theoretisch nog maximaal 4.000 m² aan zelfstandige kantoorruimte mogelijk is (twee kantoren van 2.000 m²).</p>	
<p>1800</p> <p>let op, nummering is aangepast ivm dubbele nummers met Amersfoort Podium</p>	  <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming Kantoor • Bouwvlak omvat niet het gehele perceel • Maximum bouwhoogte: 22 m. • Maximale bebouwingspercentage: 100 % • Gelegen in aanduiding ‘plaatsgebonden risicocontour – bevi’. Tot strijdig gebruik van gronden wordt in het geval gerekend het gebruik van de gronden voor: kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding ‘plaatsgebonden risicocontour – bevi’. Ontheffing kan worden verleend in geval van gewichtige redenen. Bij deze afweging spelen een rol: het zwaarwegende belang van het beperkt kwetsbare object; het extensief gebruik van terreinen; bij vervangende nieuwbouw de voorwaarde dat het object tussen de 10⁻⁵ en 10⁻⁶ PR contour ligt en de situatie na nieuwbouw niet verslechtert ten opzichte van de situatie voor de ontheffing. • Algemene ontheffingsregel (max. 10 % afwijken van de in de regels 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) 	<p>oppervlakte perceel 1800 = 4.398 m²</p> <p>100% x 4.398 = 4.398 m² bouwhoogte 22 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 4.398 m² = <u>26.388 m² bvo</u></p>
<p>1801</p>		



1801a



1801a1:
 $100\% \times 1.208 = 1.208 \text{ m}^2$
 bouwhoogte 36 m
 $/ 3,5 = 10 \text{ lagen}$
 $10 \times 1.208 \text{ m}^2 = 12.080 \text{ m}^2 \text{ bvo}$

1801a2:
 $100\% \times 8.197 = 8.197 \text{ m}^2$
 bouwhoogte 24 m
 $/ 3,5 = 6 \text{ lagen}$
 $6 \times 8.197 \text{ m}^2 = 49.182 \text{ m}^2 \text{ bvo}$



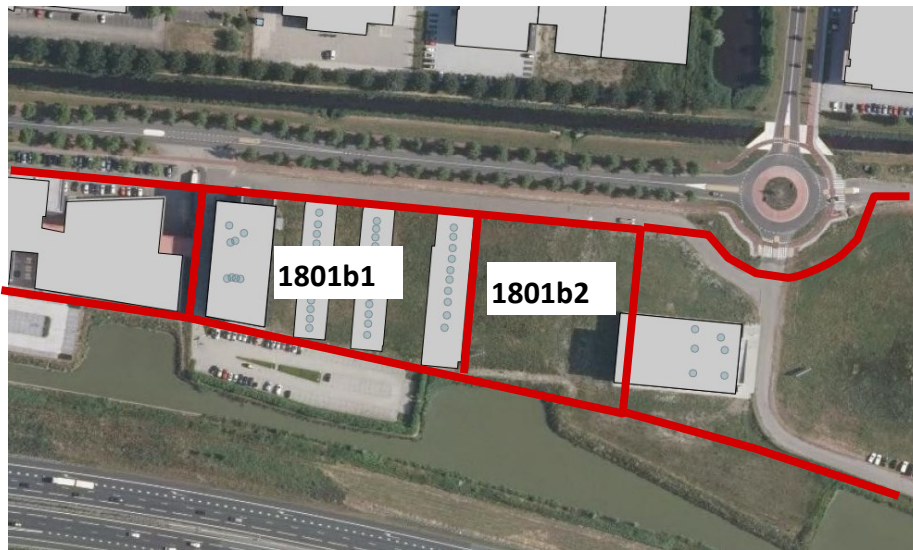
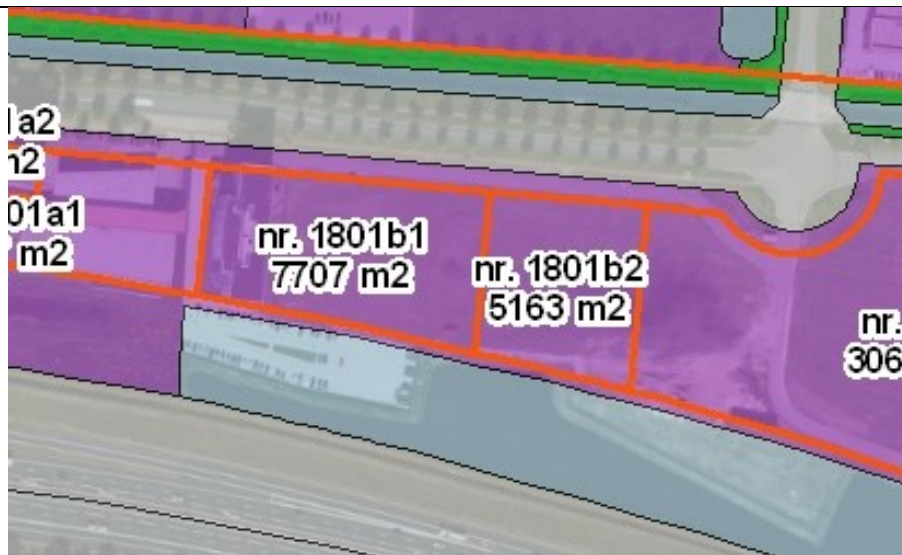
- Bouwvlak omvat niet het gehele perceel en kent de bestemming 'Bedrijf', met functieaanduiding 'kantoor'
- Maximum bouwhoogte: 24 m. (grote vlak) en 36 m. kleine (vlak)
- Gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van een minimum afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen van 5 m.
- B&W kunnen nadere eisen stellen aan het straat- en bebouwingsbeeld en een uniform en passend straatprofiel in het plangebied
- Gelegen in aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Tot strijdig gebruik van gronden wordt in het geval gerekend het gebruik van de gronden voor: kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Ontheffing kan worden verleend in geval van gewichtige redenen. Bij deze afweging spelen een rol: het zwaarwegende belang van het beperkt kwetsbare object; het extensief gebruik van terreinen; bij vervangende nieuwbouw de voorwaarde dat het object tussen de 10^{-5} en 10^{-6} PR contour ligt en de situatie na nieuwbouw niet verslechtert ten opzichte van de situatie voor de ontheffing.
- Algemene ontheffingsregel (max. 10 % afwijken van de in de regels 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)

1801b
opgesplitst
in 1 en 2




1801b1:
 $100\% \times 7.707 = 7.707 \text{ m}^2$
 bouwhoogte 24 m / 3,5 = 6 lagen
 $6 \times 7.707 \text{ m}^2 = 46.242 \text{ m}^2 \text{ bvo}$
op dit deel zijn al omgevingsvergunningen verleend.

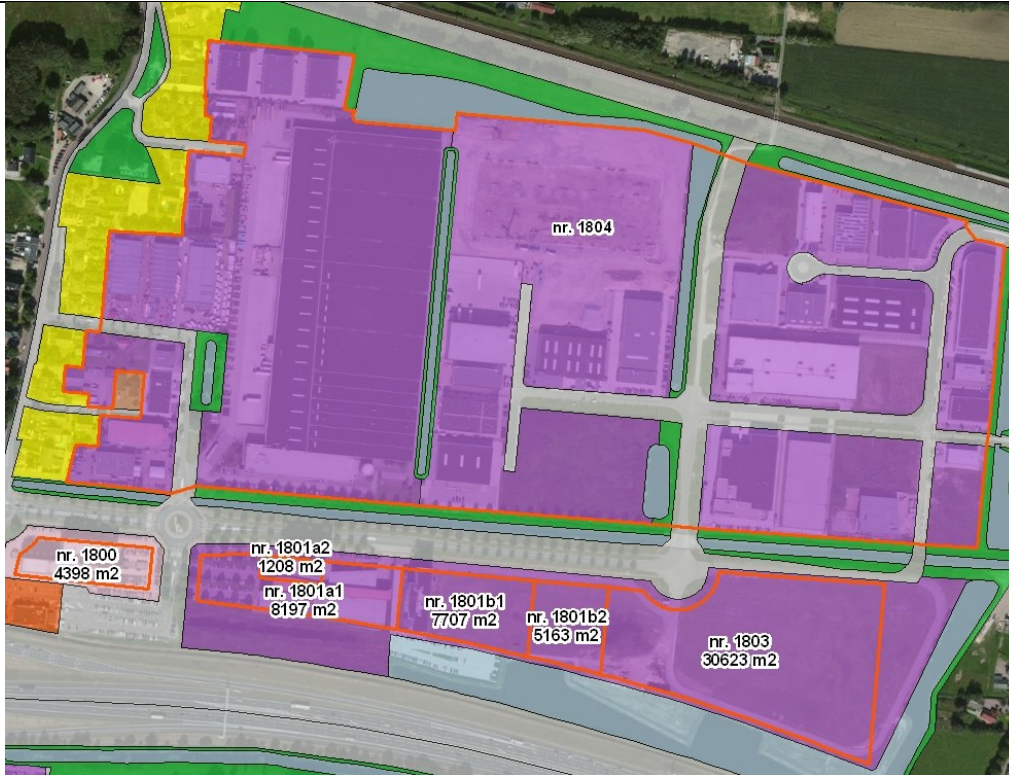
1801b2:
 $100\% \times 5.163 = 5.163 \text{ m}^2$
 bouwhoogte 24 m / 3,5 = 6 lagen
 $6 \times 5.163 \text{ m}^2 = 30.978 \text{ m}^2 \text{ bvo}$



- Het perceel 1801b (1 en 2) heeft de bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak en met functieaanduiding 'kantoor'
- Op het deel 1801b is al een gebouw gerealiseerd en zijn in 2011 omgevingsvergunningen verleend voor realisatie van enkele panden (BAG viewer geraadpleegd juli 2015)
- Maximum bouwhoogte: 24 m.
- Gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van een minimum afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen van 5 m.
- B&W kunnen nadere eisen stellen aan het straat- en bebouwingsbeeld en een uniform en passend straatprofiel in het plangebied
- Gelegen in aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Tot strijdig gebruik van gronden wordt in het geval gerekend het gebruik van de gronden voor: kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Ontheffing kan worden verleend in geval van gewichtige redenen. Bij deze afweging spelen een rol: het zwaarwegende belang van het beperkt kwetsbare object; het extensief gebruik van terreinen; bij vervangende nieuwbouw de voorwaarde dat het object tussen de 10^{-5} en 10^{-6} PR contour ligt en de situatie na nieuwbouw niet verslechtert ten opzichte van de situatie voor de ontheffing.
- Algemene ontheffingsregel (max. 10 % afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering)
- Algemene ontheffingsregel (t.b.v. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen)

	<ul style="list-style-type: none"> 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	 <ul style="list-style-type: none"> Bestemming Bedrijf, zonder functieaanduiding 'kantoor' Zelfstandig kantoor is toegestaan waar geen dusdanige aanduiding is, met dien verstande dat; <ul style="list-style-type: none"> - het totale bvo per zelfstandig kantoorbedrijf niet meer bedraagt dan 2.000 m² en; - het totale bvo van zelfstandige kantoorruimten op gronden met deze bestemming (zonder aanduiding kantoor) binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 4.000 m² en; -de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast. De maximum bouwhoogte is 26 meter en de minimum bouwhoogte 10 meter. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100% per bouwvlak Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - hotel Gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van een minimum afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen van 5 m Deels gelegen in aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Tot strijdig gebruik van gronden wordt in het geval gerekend het gebruik van de gronden voor: kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour – bevi'. Ontheffing kan worden verleend in geval van gewichtige redenen. Bij deze afweging spelen een rol: het zwaarwegende belang van het beperkt kwetsbare object; het extensief gebruik van terreinen; bij vervangende nieuwbouw de voorwaarde dat het object tussen de 10⁻⁵ en 10⁻⁶ PR contour ligt en de situatie na nieuwbouw niet verslechtert ten opzichte van de situatie voor de ontheffing. 	<p>capaciteit 1803: Hier is geen aanduiding 'kantoor' opgenomen, maar de aanduiding 'hotel'. Er mag max. 2.000 m² per zelfstandig kantoorbedrijf komen. En max. 4.000 m² in het plangebied. Op basis van de BAG (2 juli 2014), is achterhaald dat ca. 38.000 m² kantoorfunctie in het plangebied aanwezig is buiten de gebieden met de aanduiding 'kantoor'. Er is echter geen onderscheid in de gegevens tussen ondergeschikt en zelfstandig kantoor. Dit betekent dat op perceel 1803 theoretisch nog 2x 2.000 m² = 4.000 m² zelfstandige kantoorruimte mogelijk is, in samenhang met perceel 1804.</p>

1804

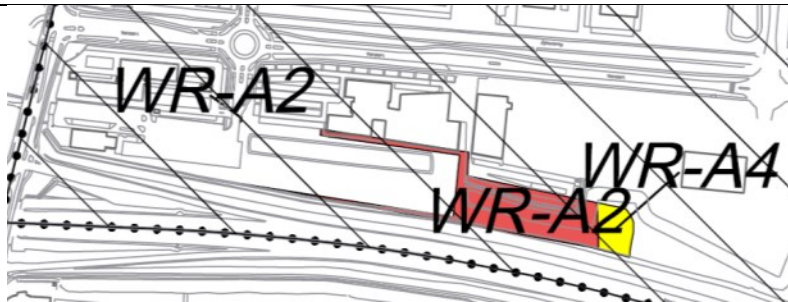


capaciteit 1804
max. **4.000 m² in**
samenhang met
perceel 1803.

Zie ook toelichting
bij perceel 1803.

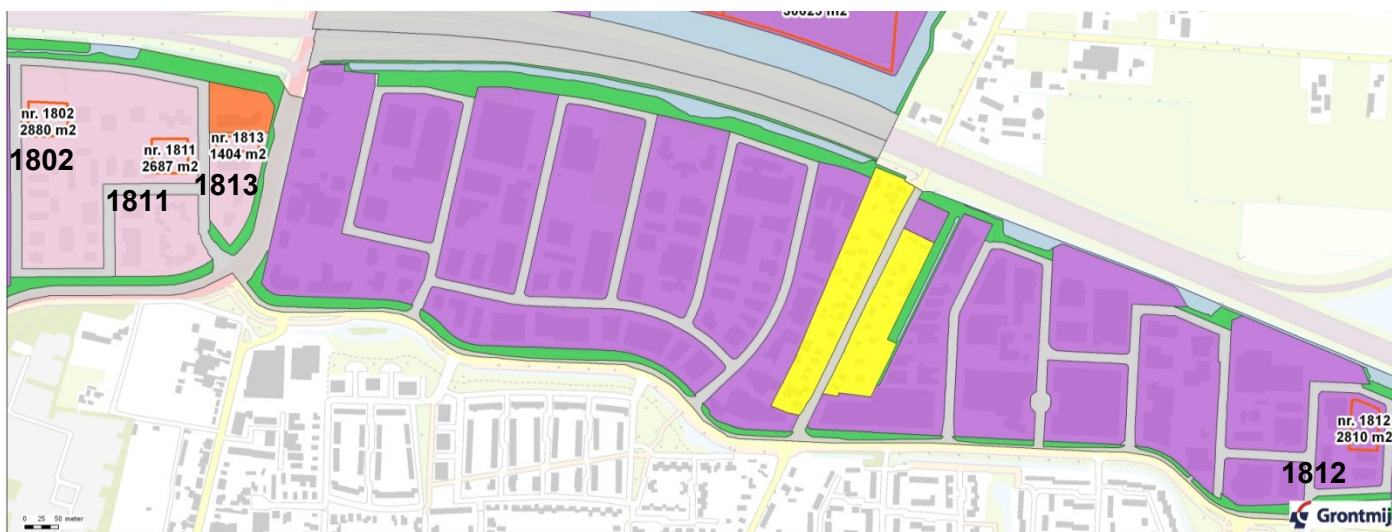
- Bestemming Bedrijf, zonder functieaanduiding kantoor
- Zelfstandig kantoor is toegestaan waar geen dusdanige aanduiding is, met dien verstande dat;
 - het totale bvo per zelfstandig kantoorbedrijf niet meer bedraagt dan 2.000 m² en;
 - het totale bvo van zelfstandige kantoorruimten op gronden met deze bestemming (zonder aanduiding kantoor) binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 4.000 m² en;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast.

Veenendaal
'Parapluplan
Archeologie'



nvt

Veenendaal 'Het Noorderwerk' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
-----------------------------------	-------------	-----------------



1802

let op, nummering is aangepast ivm dubbele nummers met Amersfoort Podium

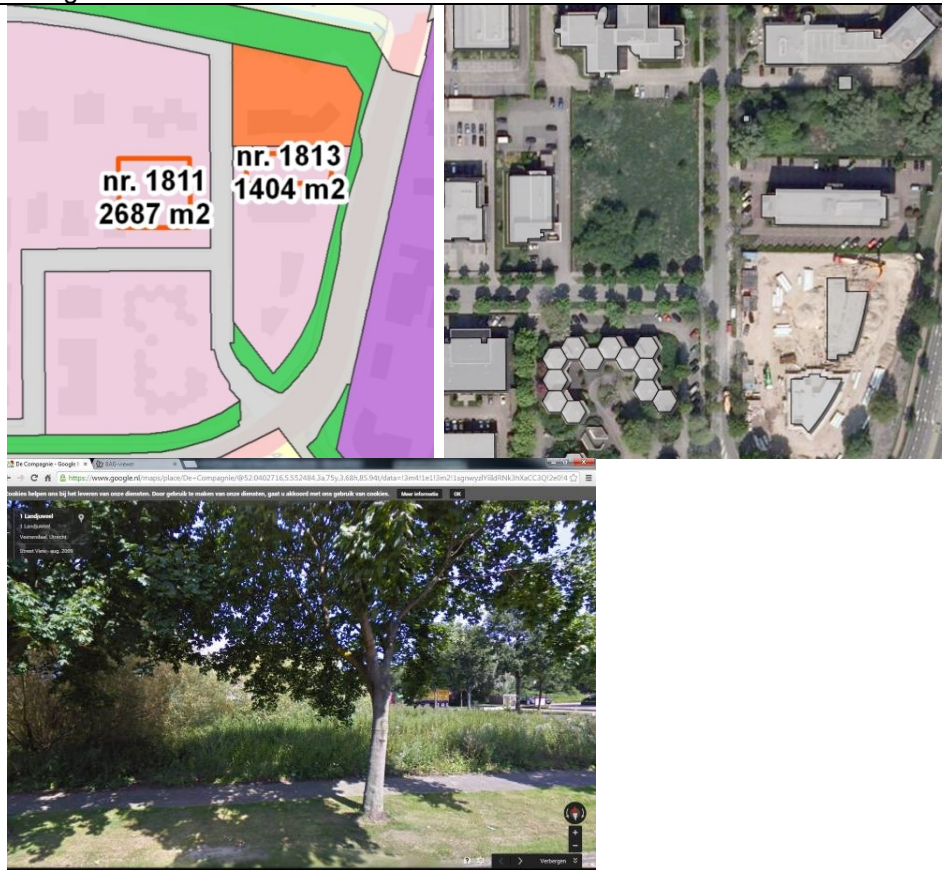


1802: geen gebouw met recht mogelijk (ivm veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen)

na binnenplanse afwijking:
 $100\% \times 2.880 = 2.880 \text{ m}^2$
 bouwhoogte 20 m / 3,5 = 5 lagen
 $5 \times 2.880 \text{ m}^2 = \underline{\underline{14.400 \text{ m}^2 \text{ bvo}}}$

- 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.

1811



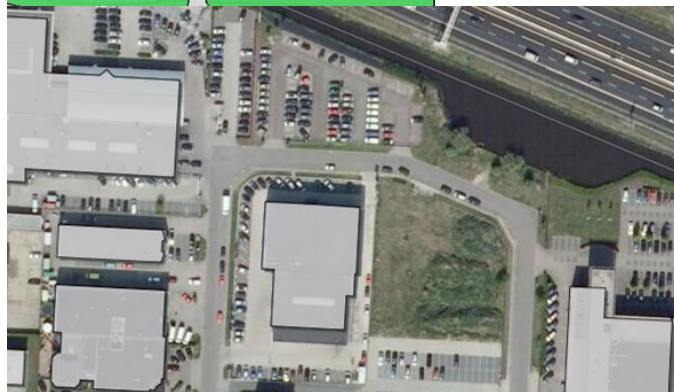
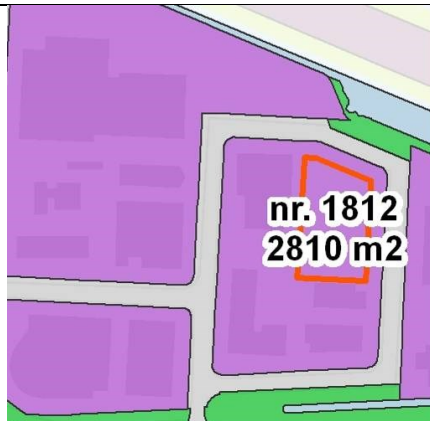
1811: geen gebouw met recht mogelijk (ivm veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen)

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

4 x 2.687 =
10.748 m² bvo

- 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.

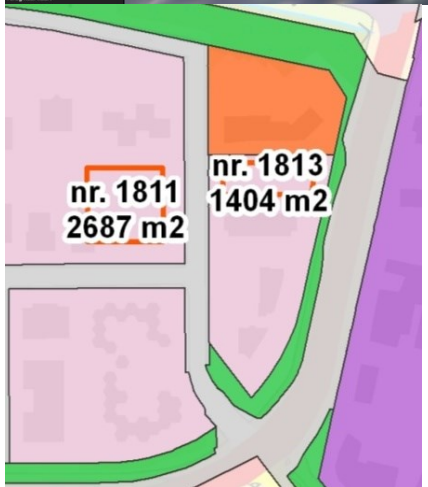
1812



Geen zelfstandig kantoor mogelijk op dit perceel, vandaar niet berekend.

- Bestemming Bedrijf
- Bedrijfsgebonden kantoor met dien verstande dat de oppervlakte van dit kantoor maximaal 50% van de totale bvo mag bedragen met een maximum van 2.000 m².
- Maximum bouwhoogte bedraagt 12 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.
- Maximale bebouwingspercentage bedraagt 100% per bouwvlak
- Min. afstand tot achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 5 meter
- 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 x 1404 =
5.616 m² bvo

- 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

	<p>de oriënterende waarde van het groepsrisico van de transportroute gevaarlijke stoffen niet overschreden wordt en er vooraf advies wordt ingewonnen bij de brandweer.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	
--	--	--