Bijlage 3 Bestemmingsplananalyses

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, 6 november 2018

Verantwoording

Titel	:	Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht
Subtitel	:	Toelichting op de berekeningen
Projectnummer	:	344313
Referentienummer	:	344313
Revisie	:	D11
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Paraaf gecontroleerd		
Goedgekeurd door	:	Fiona Sinoo
Paraaf goedgekeurd		
Contact	:	Sweco Nederland B.V. 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 9
2.1 Onderzoeksgebied 9
2.2 Uitgangspunten berekening 11

3 Toelichting op de berekening 16
3.1 Tabel met resultaat 16
3.2 Bijzondere kavels 19

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, wenst de provincie Utrecht meer inzicht in de aanwezige onbenutte plancapaciteit in vierkante meters bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo) op basis waarvan realisatie van een zelfstandig kantoor kan plaatsvinden. Naast deze locaties is op basis van een provinciebrede analyse ook een aantal andere locaties verkend, waar sprake is van (substantiële) bouwmogelijkheden voor kantoren. Voor deze kantorenlocaties is voor de percelen met een bestemming die nieuwbouw van zelfstandige kantoren toestaat uitgerekend wat de maximale invulling is.

Het doel van het uitgevoerde onderzoek is het in beeld brengen en berekenen van de maximale invulling in m^2 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 voor het eerst uitgevoerd in augustus 2015 en in november 2015 geactualiseerd. In juli 2016 is het onderzoek opnieuw geactualiseerd ten behoeve van het voorontwerpinpassingsplan. Voor het ontwerp inpassingsplan is het onderzoek opnieuw geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft plaatsgevonden in kader van het vast te stellen inpassingsplan eind 2018. In paragraaf 1.3 is ingegaan op de wijzigingen die de actualisatie tot gevolg heef gehad ten opzichte van de versie die bij het voorontwerp inpassingsplan was opgenomen.
In tabel 1 op de volgende bladzijde zijn de kantorenlocaties benoemd die zijn onderzocht.

1.2 Uitvoering en leeswijzer

Om de maximale plancapaciteit in beeld te brengen zijn de mogelijkheden uit het bestemmingsplan 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

1.3 Wijzigingen sinds voorontwerp inpassingsplan

Sinds de terinzagelegging van het voorontwerp inpassingsplan hebben zich wijzigingen voorgedaan in de planologische situatie voor verschillende locaties van het inpassingsplan. Er zijn nieuwe bestemmingsplannen in voorbereiding of vastgesteld. In de bestemmingsplananalyse is de actuele situatie benoemd. Hieronder is eerst een tabel opgenomen met de planologische wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp. Vervolgens is een tabel opgenomen met daarin de plancapaciteit ten tijde van het voorontwerp en het ontwerp (met rood is aangeduid waar sprake is van een verandering in plancapaciteit). De berekende plancapaciteit is sinds het voorontwerp inpassingsplan afgenomen met 722.905 m2 bvo, met name doordat gemeenten nieuwe bestemmingsplannen hebben vastgesteld die een reductie hebben teweeg gebracht.

De locaties Nieuwegein Binnenstad, Merwestein en Rijnhuizen en de locatie Utrecht Leidsche Rijn Centrum en omgeving waren in het voorontwerp inpassingsplan opgenomen, maar maken geen onderdeel meer uit van het ontwerp inpassingsplan. In tabellen 1, 2 en 3 zijn deze twee locaties nog wel vermeld om het verschil met het voorontwerp inpassingsplan te tonen, maar in de rest van de bestemmingsplananalyse komen ze niet meer voor.

Tabel 2: planologische wijzigingen per locatie

kantorenlocaties	Wijzigingen
Amersfoort Hooglanderveen / Laak 3	Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst vastgesteld op 06-09-2016 Gymzaal/turnhal gerealiseerd

	Kerk in aanbouw
Amersfoort Podium	Omgevingsvergunning verleend voor pand met industriefunctie, (ondergeschikte) kantoorfunctie, bijeenkomstfunctie en overige functies (19 december 2017). Bouw gestart (juli 2018). Het betreft geen zelfstandig kantoor. Omgevingsvergunning verleend voor parkeeroverkapping op perceel 1203b (30 mei 2018). Bouw gestart (november 2018).
Amersfoort Stationsgebied	-
Bunschoten Haarbrug Zuid	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuid vastgesteld (09-03-2017), en in werking. Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 1 (1 april 2017), Gebouw is in aanbouw (2 augustus 2017). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 3 (februari 2018), Gebouw is in aanbouw (8 februari 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 17 (14 februari 2018), Gebouw is in aanbouw (juli 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 19 (mei 2017), Gebouw is in aanbouw (8 februari 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 21 (april 2018), Gebouw is in aanbouw (juli 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 23 (januari 2018), Gebouw is in aanbouw (juli 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfspand op Het Steenland 37 (januari 2018), Gebouw is in aanbouw (juli 2018). Omgevingsvergunning verleend voor kantoorgebouw op Amersfoortseweg 28 (april 2018), Gebouw is in aanbouw (juli 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfsunits op Amersfoortseweg 30 (juli 2018), bouw niet gestart (oktober 2018). Omgevingsvergunning verleend voor bedrijfshal op Amersfoortseweg 36 (september 2018), bouw niet gestart.
De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht	**-**
De Ronde Venen Marickenland	-
Houten Centrum	Beheersverordening Centrum vastgesteld op 20-09-2016, één perceel vervalt
Houten Hofstad IVb	Kantoorruimte gerealiseerd binnen bestaande bebouwing, waardoor de nog te realiseren plancapaciteit op Hofstad IVb afneemt.
Houten Loerik VI / De Koppeling	Bestemmingsplan De Schouw vastgesteld op 06-07-2017, in werking en onherroepelijk Omgevingsvergunning Hoek De Bouw-Hoge Schaft (kenmerk B120080026) is ingetrokken Woonwerkunits in aanbouw op een deel van perceel 603 Tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor woningen op perceel 603 (in aanbouw)
Leusden Buitenplaats / De Plantage	Bestemmingsplan De Buitenplaats vastgesteld op 15 juni 2017, in werking en onherroepelijk Omgevingsvergunning verleend voor twee zelfstandige kantoren van 2.026 m2 bvo op percelen 1516 en 1517 (gerealiseerd) Omgevingsvergunning verleend voor vijf zelfstandige kantoren van 4.552 m2 bvo op percelen 1514, 1515, 1518, 1519 en 1520.
Leusden Princenhof	Bestemmingsplan Larikslaan vastgesteld op 15 juni 2017 en in werking
Nieuwegein Binnenstad	Beheersverordening Binnenstad vastgesteld op 02-02-2017. Omgevingsvergunning Tinnegieterstede Palmtoren is ingetrokken Bestemmingsplan Kantoorreductie Binnenstad (vastgesteld 31 mei 2018, in werking en onherroepelijk)

	Door inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is de plancapaciteit op deze kantoorlocatie gereduceerd tot 21.000 m2 bvo. Bestemmingsplan HN-Locatie (vastgesteld 28 juni 2018)
Nieuwegein Merwestein	Bouw appartementen is gestart, capaciteit op locatie Merwestein vervalt
Nieuwegein Rijnhuizen	Bestemmingsplan Kantoorreductie Rijnhuizen (vastgesteld 31 mei 2018, in werking en onherroepelijk) Door inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is de plancapaciteit op deze kantoorlocatie komen te vervallen.
Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant	Bestemmingsplan Haagstede vastgesteld op 04-07-2017, onherroepelijk en in werking
Utrecht Leidsche Rijn – Centrum en omgeving (Noord, Kern en Zuid, Hogeweide, Oost)	Wijzigingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord, 1e wijziging vastgesteld op 13-12-2016, in werking en onherroepelijk Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost vastgesteld op 03-11-2016, in werking en onherroepelijk Bestemmingsplan Leeuwestein vastgesteld op 09-03-2017, in werking en onherroepelijk Leidsche Rijn Centrum Noord: 2 appartementengebouwen in aanbouw op perceel 103 Hoge Weide: woningen gerealiseerd binnen percelen 120 en 121 Doordat bovenstaande bestemmingsplannen in werking zijn, is de capaciteit aan zelfstandige kantoren op de locatie Utrecht Leidsche Rijn Centrum en omgeving lager dan de behoefte zoals is berekend in het Kantorenmarktonderzoek 2015. Hierdoor is geen reductie meer nodig en vervalt de locatie.
Utrecht Leidsche Rijn – Papendorp	-
Utrecht Strijkviertel / Rijnvliet	Bestemmingsplan Rijnvliet vastgesteld op 03-11-2016, in werking
Veenendaal De Batterijen	Revisie vergunning Citadel 20 t/m 64 verleend op 13-04-2017, kenmerk OV2016600 Vergunning Citadel 70 t/m 84 verleend op 21 juni 2017, kenmerk OV 2016601
Veenendaal Faktorij / De Vendel	Bedrijfsgebouwen op perceel 1802 gerealiseerd Zelfstandige kantoren gerealiseerd en in aanbouw op percelen 1802 (3.090 m2 bvo) en 1811 (1.050 m2 bvo) Aanvraag omgevingsvergunning voor Vendelier 6 d.d. 3 augustus 2018 t.b.v. een zelfstandig kantoor (2.193 m2 bvo, aanvraagnummer 3842913).
Woerden Snellerpoort	Ontwerp omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voor ontsluitingsweg toekomstige woonwijk Snellerpoort (ter inzage van 22 maart t/m 2 mei 2018).
Zeist Huis ter Heide	-

Tabel 3: wijzigingen in plancapaciteit tussen de fase van voorontwerp, ontwerp en vaststelling inpassingsplan per locatie[1]

kantorenlocaties	Plancapaciteit						verschil	
	Voorontwerp		Ontwerp 2018		Vaststelling 2018			
	direct	indirect	direct	indirect	direct	indirect	direct	indirect
Amersfoort Hooglanderveen / Laak 3	0	15.000	0	0	0	0	0	-15.000
Amersfoort Podium	113.620	0	113.620	0	113.620	0	0	0
Amersfoort Stationsgebied	185.390	0	185.390	0	185.390	0	0	0
Bunschoten Haarbrug Zuid	0	63.589	0	42.760	0	42.459	0	-21.130
De Ronde Venen Bedrijventerrein Mijdrecht	0	335.322	0	335.322	0	335.322	0	0
De Ronde Venen Marickenland	15.000	0	15.000	0	15.000	0	0	0
Houten Centrum	0	8.526	0	6.070	0	6.070	0	-2.456
Houten Hofstad IVb	0	42.771	0	42.536	0	42.536	0	-235
Houten Loerik VI / De Koppeling	41.405	32.181	25.323	32.181	25.323	32.181	-16.082	0
Leusden Buitenplaats / De Plantage	15.997	2.202	4.350	2.202	4.350	2.202	-11.647	0
Leusden Princenhof	12.720	17.229	0	17.229	0	17.229	-12.720	0
Nieuwegein Binnenstad	125.131	0	21.000	0	21.000	0	-104.131	0
Nieuwegein Merwestein	7.037	0	0	0	0	0	-7.037	0
Nieuwegein Rijnhuizen	58.826	0	0	0	0	0	-58.826	0
Stichtse Vecht Planetenbaan & Het Kwadrant	33.196	0	8.196	0	8.196	0	-25.000	0
Utrecht Leidsche Rijn – Centrum en omgeving (Noord, Kern en Zuid, Hogeweide, Oost)	115.777	382.000	97.777	6.450	97.777	6.450	-18.000	-375.550
Utrecht Leidsche Rijn – Papendorp	392.134	0	392.134	0	392.134	0	0	0
Utrecht Strijkviertel / Rijnvliet	0	2.202.548	0	1.929.450	0	1.929.450	0	-273.098
Veenendaal De Batterijen	160.746	0	160.746	0	160.746	0	0	0
Veenendaal Faktorij / De Vendel	0	26.514	0	5.616	0	5.616	0	-20.898
Woerden Snellerpoort	72.204	0	72.204	0	72.204	0	0	0
Zeist Huis ter Heide	0	28.816	0	28.816	0	28.816	0	0
Totalen	1.349.183	3.156.698	1.095.740	2.448.632	1.095.740	2.448.331	-253.443	-708.367

[1] Wanneer een getal rood is, is sprake van een wijziging ten opzichte van de vorige fase. Het verschil is berekend tussen de fase van voorontwerp en vaststelling.

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 schraplocatie in het onderzoek naar de kantorenmarkt). Vervolgens is gekeken of rond de destijds als 'schraplocatie' aangeduide kantoorlocaties bestemmingsplannen zijn waarin kantoren zijn toegestaan.

Het onderzoek naar de plancapaciteit is gericht op onbebouwde locaties met zelfstandige kantoorruimte. Aanvullend zijn op enkele kantoorlocaties percelen met een bedrijfsbestemming meegenomen in de berekening (bijv. percelen op Papendorp en De Wetering). De reden is dat op deze percelen binnen de bedrijfsbestemming soms tot wel 70% bijbehorende kantoorruimte is toegestaan. Het gaat dan om een kantoor behorend bij een bedrijf en niet om een zelfstandig kantoor, maar de relatieve omvang is dusdanig groot dat het wenselijk is om de plancapaciteit wel in beeld te brengen.

Het doel van de berekeningen is om de huidige bestemmingsplancapaciteit in beeld te brengen. Zodoende is uitgegaan van alle directe mogelijkheden uit een bestemmingsplan (of beheersverordening). Mogelijkheden in een bestemmingsplan om af te wijken van maatvoeringen zijn hierin niet meegenomen, aangezien dit van ondergeschikte aard is en pas benut kan worden na een procedure.

Wel zijn er percelen berekend waar een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid op ligt. De bestemming met kantoren is dan nog niet rechtstreeks te benutten, maar pas na het vaststellen van een uitwerkingsplan of wijzigingsplan. Deze indirecte plancapaciteit is niet meer van ondergeschikte aard en zodoende nuttig voor het maken van beslissingen over het aanpassen van plancapaciteit van kantoorlocaties, bijvoorbeeld of een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid moet worden aangepast. Daarom zijn er percelen berekend waar geen directe bouwtitel voor geldt, maar is in de berekeningen per perceel aangegeven wat de indirecte bouwmogelijkheden zijn.

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 4 opgenomen overzicht van percelen die zijn onderzocht. De analyse heeft uitsluitend betrekking op onbebouwde gronden. 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 4: toegepaste perceelsnummering

gemeente	kantorenlocatie	bestemmingsplan(nen)	perceelsnrs.
Amersfoort	Hooglanderveen / Laak 3	Hooglanderveen en Vathorst	1700 t/m 1702
	Podium	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	Bedrijventerreinen Zuid	2201 t/m 2206, 2208
De Ronde Venen	Marickenland	Marickenland	3000
	Bedrijventerrein Mijdrecht	Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen	3002, 3003, 3005, 3006
Houten	Centrum	Centrum	712, 713
	Hofstad IVb	Globaal bestemmingsplan Houten Vinex	701
	Loerik VI / De Koppeling	Koppeling-De Schaft	601, 603, 607 t/m 608
		Loerik VI-Albers Pistoriusweg	604
		Loerik VI-Het Spoor	605
Leusden	Buitenplaats / De Plantage	't Spieghel 2010	1514, 1515, 1518 t/m 1520, 1532, 1534
	Princenhof	Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen	1505
		Leusden West	1523
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Het Kwadrant	Maarssenbroek werkgebied	1404
Utrecht	Leidsche Rijn – Papendorp	Papendorp	1303, 1307 t/m 1309, 1311, 1313, 1319, 1320,
	Strijkviertel / Rijnvliet	Strijkviertel	2000 t/m 2004
Veenendaal	De Batterijen	De Batterijen	1801, 1803, 1804

	Faktorij / De Vendel	Het Noorderwerk	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 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 begrenzingen zijn opgenomen op kaarten van de bestemmingsplannen van de verschillende kantorenlocaties (zie afbeelding 1). De perceelbegrenzingen 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.

afbeelding 4: artikel 4.3 en artikel 4.7 uit het Bouwbesluit 2012 (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.

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[2]. 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 inpandige 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

[2] 'NEN2580 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', 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 S 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 H t/m S. In kolom M is het perceelsnummer opgenomen dat correspondeert met het analysedocument per locatie. De resultaten van de uitgevoerde berekeningen zijn opgenomen in de kolommen J t/m U. Hieronder is een uitleg gegeven op deze laatste kolommen Y t/m AK.

A	B	C	H	M	O	Q	R	S	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AI	AJ	AK
	Gemeente	Kantoorlocatie	Bestemmingsplan naam	perceel ID	Bestemming	Directe / indirecte bouwtitel	Soort indirecte bouwtitel	Specifieke aanduidingen	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			
STICHTSE VECHT																				
Planetenbaan & Het Kwadrant																				
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1400	Kantoren	Direct			3.048	3.048		Ja								
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1401	Kantoren	Direct			5.276	5.276		Ja								
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1402	Kantoren	Direct			1.935	1.935		Ja								
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1403	Kantoren	Direct			8.496	8.496		Ja								
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1404	Kantoren	Direct			-	-										
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1404a	Kantoren	Direct			8.196	8.196			Nee	8.196				8.196		
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1404b	Kantoren	Direct			51.036	51.036		Ja								
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1404b	Kantoren	Direct			9.492	9.492		Ja								
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1405	Kantoren	Direct														
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1405	Kantoren	Direct			24.000	24.000		Ja								
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1405	Kantoren	Direct			2.235	2.235		Ja								
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1406	Kantoren + bedrijven	Direct			25.000									25.000		
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1406a	Kantoren + bedrijven	Direct			-	74.630			Nee	74.630				-		
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1406b	Kantoren + bedrijven	Direct			-	13.587			Nee	13.587				-		
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1406c	Kantoren + bedrijven	Direct			-	12.092			Nee	12.092				-		
	Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebi	1406c	Kantoren + bedrijven	Direct			-	6.874		Ja			914	bedrijfsfun	1.016			
										totaal bp	220.897				914		1.016			33.196

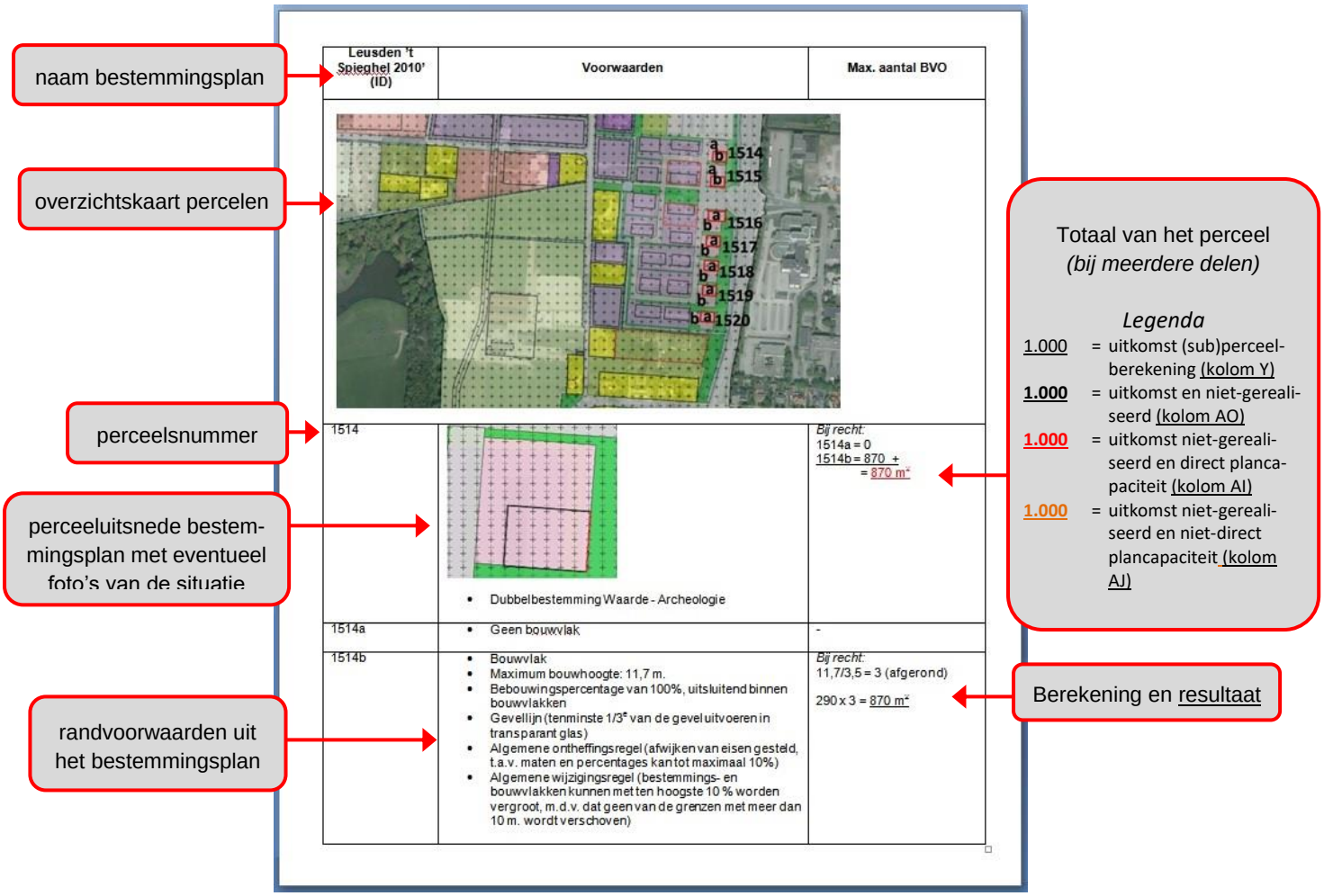
afbeelding 6: voorbeelduitsnede Excel tabel

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 K 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 “bvo perceel [kantoorlocatie].docx”. In afbeelding 7 is een voorbeeld te zien van hoe deze documenten zijn opgebouwd.

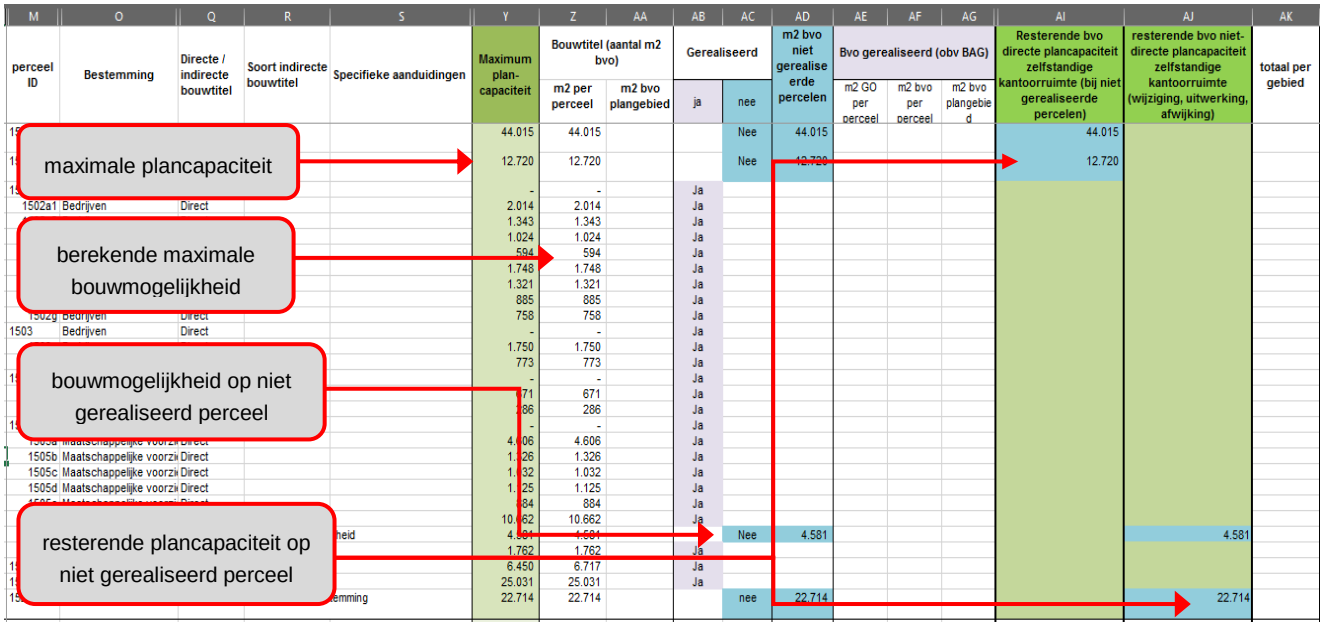
Elk document begint met de naam van het bestemmingsplan en een overzichtskaart van de percelen gelegen binnen het bestemmingsplangebied. Hierna volgen de percelen. In de linkerkolom is telkens het perceelnummer genoemd. In de middelste kolom staat de informatie die nodig is voor de berekening. Dit bestaat uit de planregels die relevant zijn, een uitsnede van het bestemmingsplan en wanneer aanwezig fotomateriaal (via google streetview verkregen). De berekening is in de rechterkolom opgenomen. Bij een opdeling in meerdere delen, is het totaal m^2 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^2 bvo). De uitkomst van de berekening is opgenomen in kolom K. Aangezien in de bestemmingsregels geen grenzen zijn gesteld aan het bvo kantoorruimte, is de berekende mogelijkheid (kolom K) op het

perceel tevens de maximale plancapaciteit op het perceel. In de tabel is dit terug te lezen in kolom J (zie afbeelding 8). Mocht in de regels wel een maximale plancapaciteit aan kantoorruimte zijn opgenomen, zal kolom J afwijken van het berekende bvo in kolom K.



afbeelding 7: opbouw van de documenten met de perceelsberekeningen



perceel ID	Bestemming	Directe / indirecte bouwtitel	Soort indirecte bouwtitel	Specifieke aanduidingen	Maximum plan-capaciteit	Bouwtitel (aantal m2 bvo) m2 per perceel	Bouwtitel (aantal m2 bvo) m2 bvo plangebied	Gerealiseerd ja	Gerealiseerd nee	m2 bvo niet gerealiseerde percelen	Bvo gerealiseerd (obv BAG) m2 GO per perceel	Bvo gerealiseerd (obv BAG) m2 bvo per perceel	Bvo gerealiseerd (obv BAG) m2 bvo plangebied	Resterende bvo directe plancapaciteit zelfstandige kantoorruimte (bij niet gerealiseerde percelen)	resterende bvo niet-directe plancapaciteit zelfstandige kantoorruimte (wijziging, uitwerking, afwijking)	totaal per gebied
					44.015	44.015			Nee	44.015				44.015		
					12.720	12.720			Nee	12.720				12.720		
					-	-		Ja								
1502a1	Bedrijven	Direct			2.014	2.014		Ja								
					1.343	1.343		Ja								
					1.024	1.024		Ja								
					594	594		Ja								
					1.748	1.748		Ja								
					1.321	1.321		Ja								
					885	885		Ja								
1502g	Bedrijven	Direct			758	758		Ja								
1503	Bedrijven	Direct			-	-		Ja								
					1.750	1.750		Ja								
					773	773		Ja								
					-	-		Ja								
					671	671		Ja								
					286	286		Ja								
					-	-		Ja								
					4.606	4.606		Ja								
1505b	Maatschappelijke voorzi	Direct			1.326	1.326		Ja								
1505c	Maatschappelijke voorzi	Direct			1.032	1.032		Ja								
1505d	Maatschappelijke voorzi	Direct			1.125	1.125		Ja								
					884	884		Ja								
					10.662	10.662		Ja								
				heid	4.581	4.581			Nee	4.581					4.581	
					1.762	1.762		Ja								
					6.450	6.717		Ja								
					25.031	25.031		Ja								
				temming	22.714	22.714			nee	22.714					22.714	

afbeelding 8: voorbeelduitsnede van de resultaten van de berekening (1)

In het bovenstaande voorbeeld zijn kavels nog niet gerealiseerd. De uitgerekende maximale bruto vloeroppervlakte is zodoende nog te realiseren (geen aftrek van al gerealiseerde oppervlaktes). Dit is weergegeven met een blauwe kleur in de kolommen AC en AO. Vervolgens is in kolommen AI en AJ de uitkomst opgenomen van de beschikbare plancapaciteit op de niet gerealiseerde kavels als respectievelijk directe en indirecte plancapaciteit.

Situatie met maximale plancapaciteit in de regels
In andere gevallen is de maximale plancapaciteit in de regels begrensd. Dit kan gelden voor een specifiek perceel of voor een heel bestemmingsplangebied. Hieronder is een voorbeeld getoond waarbij voor één perceel de maximale plancapaciteit aan m² bvo kantoorruimte specifiek in de regels is opgenomen, zie perceel 1406 in onderstaande afbeelding.

M	O	Q	R	S	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AI	AJ	AK
perceel ID	Bestemming	Directe / indirecte bouwtitel	Soort indirecte bouwtitel	Specifieke aanduidingen	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			
1400	Kantoren	Direct			3.048	3.048		Ja								
1401	Kantoren	Direct			5.276	5.276		Ja								
1402	Kantoren	Direct			1.935	1.935		Ja								
1403	Kantoren	Direct			8.496	8.496		Ja								
1404	Kantoren	Direct			-	-										
1404a	Kantoren	Direct			8.196	8.196			Nee	8.196				8.196		
1404b	Kantoren	Direct			51.036	51.036		Ja								
1404b	Kantoren	Direct			9.492	9.492		Ja								
1405	Kantoren	Direct														
1405	Kantoren	Direct			24.000	24.000		Ja								
1405	Kantoren	Direct			2.235	2.235		Ja								
1406	Kantoren + bedrijven	Direct			25.000									25.000		
1406a	Kantoren + bedrijven	Direct			-	74.630			Nee	74.630				-		
1406b	Kantoren + bedrijven	Direct			-	13.587			Nee	13.587				-		
1406c	Kantoren + bedrijven	Direct			-	12.092			Nee	12.092				-		
1406c	Kantoren + bedrijven	Direct			-	6.874		Ja			914	bedrijfsfun	1.016			
						totaal bp	*220.897*				914		1.016			33.196

afbeelding 9: voorbeelduitsnede van de resultaten van de berekening (2)

De berekening van de maximale mogelijkheden op perceel 1406 is opgedeeld in vier delen, 1406a t/m 1406d. Per deel is uitgerekend wat er maximaal te bouwen is, opgenomen in kolom Z. In de regels van de bestemming is echter geregeld dat er maximaal 25.000 m² bvo kantoorruimte mag komen op het gehele perceel. Dit is dan de maximale plancapaciteit en zodoende voor dit perceel opgenomen in kolom Y

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 AB en AC 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.[3] 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 met een factor 1,11 moet worden vermenigvuldigd om het bvo te krijgen. Het go per perceel is opgenomen in kolom AE het omgerekende bvo per perceel is opgenomen in kolom AF en in kolom AG is het gerealiseerde aantal m² 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 m² bvo kantoorruimte geldt.

Ter informatie, verkoopvloeroppervlakte (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 m². Dit is omgerekend 1.016 m² 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 m² bvo kantoorruimte nog volledig is te

[3] Voor de berekeningen is de BAG geraadpleegd via een servicemodule in GeoWeb 4 (Grontmij Nederland bv). In de metadata van de servicemodule is opgenomen dat de gebruikte gegevens uit de BAG van 16 juni 2014 zijn.

realiseren op de delen 1406 a t/m c. In kolom AI is de resterende plancapaciteit opgenomen en is met blauw aangegeven op welke delen van het perceel dit te realiseren is.

3.2 Bijzondere kavels

In het voorbeeld getoond in afbeelding 9 is voor perceel 1406 een geeloranje arcering opgenomen in kolom AL. Met deze arcering is aangegeven dat het een bijzonder perceel is en er opmerkingen zijn om mee rekening te houden. Bijvoorbeeld dat sprake is van een perceel waarbij de berekende maximale bouwmogelijkheid naar verwachting niet realistisch is. 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 fysieke grenzen aan de omvang van een kantoorgebouw. Dit heeft met name te maken met lichtintreding. Des te breder een kantoorgebouw, des te minder licht in het midden van het gebouw komt.

Bijlage 1

Overzichtstabel

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X
Gemeente		Kantoorlocatie	Bestemmingsplan naam	Planstatus (ontwerp/ vastgesteld/ onherroepelijk)	Datum vaststelling	perceel ID	Bestemming	Directe / indirecte bouwtitel	Soort indirecte bouwtitel	Specifieke aanduidingen	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	Bijzonderheden
												m2 per perceel	m2 bvo plangebied	ja	nee		m2 GO per perceel	m2 bvo per perceel	m2 bvo plangebied				
TOTALEN											**5.666.968**									**1.151.718**	**2.713.881**		
AMERSFOORT																							
Hoogland erveen / Laak 3																							
Amersfoort	Hooglanderveen en Vathorst	Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst		onherroepelijk	06.09.2016	1700	diversen	direct		plancapaciteit is berekend obv moederplan		187.536			Nee	187.536	-			-			de plancapaciteit uit het moederplan vervalt pas als bebouwing is gerealiseerd
Amersfoort	Hooglanderveen en Vathorst	Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst		onherroepelijk	06.09.2016	1701	diversen	direct		plancapaciteit is berekend obv moederplan		174.016			Nee	174.016	-			-			de plancapaciteit uit het moederplan vervalt pas als bebouwing is gerealiseerd
Amersfoort	Hooglanderveen en Vathorst	Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst		onherroepelijk	06.09.2016	1702	diversen	direct		plancapaciteit is berekend obv moederplan		42.760			Nee	42.760	-			-			de plancapaciteit uit het moederplan vervalt pas als bebouwing is gerealiseerd
											15.000	*totaal bp*	*404.312*				-	-			15.000	**15.000**	**Hooglanderveen / Laak 3**
Podium																							
Amersfoort	Podium		Vathorst, uitwerkingsplan kantorenlocatie 2006	Vastgesteld	04.04.2006	1200	Kantoordoeleinden	Direct				34.579			Nee	34.579	-			-			Grote kavel met 60% bebouwingspercentage. Realistische verkaveling bedenken
Amersfoort	Podium		Vathorst, uitwerkingsplan kantorenlocatie 2006	Vastgesteld	04.04.2006	1201	Gemengde doeleinden	Direct				48.149			Nee	48.149	-			-			
Amersfoort	Podium		Vathorst, uitwerkingsplan kantorenlocatie 2006	Vastgesteld	04.04.2006	1201a	Gemengde doeleinden	Direct				-					-			-			
Amersfoort	Podium		Vathorst, uitwerkingsplan kantorenlocatie 2006	Vastgesteld	04.04.2006	1201b	Gemengde doeleinden	Direct				-					-			-			
Amersfoort	Podium		Vathorst, uitwerkingsplan kantorenlocatie 2006	Vastgesteld	04.04.2006	1202	Kantoordoeleinden	Direct				39.077			Nee	39.077	-			-			Grote kavel met 60% bebouwingspercentage. Realistische verkaveling bedenken
Amersfoort	Podium		Vathorst, uitwerkingsplan kantorenlocatie 2006	Vastgesteld	04.04.2006	1203	Kantoordoeleinden	Direct				-					-			-			
Amersfoort	Podium		Vathorst, uitwerkingsplan kantorenlocatie 2006	Vastgesteld	04.04.2006	1203a	Kantoordoeleinden	Direct				50.808			Nee deels	50.808 5.400	-			-			Grote kavel met 50% bebouwingspercentage. idem, plus deels gerealiseerd
Amersfoort	Podium		Vathorst, uitwerkingsplan kantorenlocatie 2006	Vastgesteld	04.04.2006	1203b1	Kantoordoeleinden	Direct				5.400											
Amersfoort	Podium		Vathorst, uitwerkingsplan kantorenlocatie 2006	Vastgesteld	04.04.2006	1203b2	Kantoordoeleinden	Direct				58.906		Ja			19.242	21.380					
											135.000	*totaal bp*	*236.919*			178.013	19.242		21.380	113.620		**113.620**	**Podium**
Stationsgebied																							
Amersfoort	Stationsgebied		CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium	Vastgesteld	27.01.2010	1600	Kantoor	Direct			59.356	59.356			Nee	59.356	-			59.356			max gooth. ipv max. bouwhoogte levert zeer hoge kap op. En 100% bebouwd opp.
Amersfoort	Stationsgebied		CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium	Vastgesteld	27.01.2010	1601	Kantoor	Direct			30.151	30.151			Nee	30151	-			30.151			
Amersfoort	Stationsgebied		CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium	Vastgesteld	27.01.2010	1602	Kantoor	Direct			-												
Amersfoort	Stationsgebied		CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium	Vastgesteld	27.01.2010	1603	Kantoor	Direct			11.472	11.472			Nee	11472	-			11.472			max gooth. ipv max. bouwhoogte levert zeer hoge kap op. En 100% bebouwd opp.
Amersfoort	Stationsgebied		CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium	Vastgesteld	27.01.2010	1604	Kantoor	Direct			5.180	5.180			Nee	5180	-			5.180			max gooth. ipv max. bouwhoogte levert zeer hoge kap op. En 100% bebouwd opp.
Amersfoort	Stationsgebied		CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium	Vastgesteld	27.01.2010	1605	Kantoor	Direct			3.983	3.983			Nee	3983	-			3.983			max gooth. ipv max. bouwhoogte levert zeer hoge kap op. En 100% bebouwd opp.
Amersfoort	Stationsgebied		CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium	Vastgesteld	27.01.2010	1609	Kantoor	Direct			15.641	15.641			Nee	15641	-			15.641			
Amersfoort	Stationsgebied		CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium	Vastgesteld	27.01.2010	1610	Kantoor	Direct			17.388	17.388			Nee	17388	-			17.388			
Amersfoort	Stationsgebied		CSG-Noord Herziening Puntenburg/Trapezium	Vastgesteld	27.01.2010	1611	Kantoor	Direct			13.880	13.880			Nee	13880	-			13.880			
												totaal bp	*157.051*										
Amersfoort	Stationsgebied		Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen	Vastgesteld	09.12.2014	1607	Kantoor	Direct			8.848	8.848			Nee	8.848				8.848			
Amersfoort	Stationsgebied		Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen	Vastgesteld	09.12.2014	1608	Bedrijventerrein	Direct															
Amersfoort	Stationsgebied		Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen	Vastgesteld	09.12.2014	1608a	Bedrijventerrein	Direct		zelfstandig kantoor in bedrijfsverzamelgebouw (max 50% en minstens drie bedrijven)	21.992	21.992			Nee	21.992							wel zelfstandig kantoor, maar niet zelfstandig te realiseren, aangezien het in een bedrijfsverzamelgebouw moet zitten, met minstens 50% bedrijfsfuncties in het gebouw.
Amersfoort	Stationsgebied		Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen	Vastgesteld	09.12.2014	1608b	Bedrijventerrein	Indirect		wijzigingsbev. Max. hoogte vergroten tot 20m	2.615	2.615			Nee	2.615							
												totaal bp	*30.840*										
Amersfoort	Stationsgebied		Eemplein	Vastgesteld	15.06.2010	1606	Kantoor	Direct			19.491	19.491			Nee	19491	-			19.491			
												totaal bp	*19.491*									**185.390**	**Stationsgebied**
BUNSCHOTEN																							
Haarbrug-Zuid																							
Bunschoten		Bedrijventerreinen Zuid		Onherroepelijk	09.03.2017	2201	Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid)	Indirect	afwijking	wetgevingszone - afwijkingsgebied 3	10.769	10.769			Nee	10.769	-				10.769		
Bunschoten		Bedrijventerreinen Zuid		Onherroepelijk	09.03.2017	2202	Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid)	Indirect	afwijking	wetgevingszone - afwijkingsgebied 4	11.751	11.751			Nee	11.751	-				11.751		
Bunschoten		Bedrijventerreinen Zuid		Onherroepelijk	09.03.2017	2203	Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid)	Indirect	afwijking	wetgevingszone - afwijkingsgebied 5	10.028	10.028			Nee	10.028	-				10.028		
Bunschoten		Bedrijventerreinen Zuid		Onherroepelijk	09.03.2017	2204	Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid)	Indirect	afwijking	wetgevingszone - afwijkingsgebied 6	815	815			Nee	815	-				815		
Bunschoten		Bedrijventerreinen Zuid		Onherroepelijk	09.03.2017	2205	Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid)	Indirect	afwijking	wetgevingszone - afwijkingsgebied 7	1.565	1.565			Nee	1.565	-				1.565		
Bunschoten		Bedrijventerreinen Zuid		Onherroepelijk	09.03.2017	2206	Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid)	Indirect	afwijking	wetgevingszone - afwijkingsgebied 8	5.228	5.228			Nee	5.228	-				5.228		
Bunschoten		Bedrijventerreinen Zuid		Onherroepelijk	09.03.2017	2207	Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid)	Indirect	afwijking	wetgevingszone - afwijkingsgebied 9	0	-		Ja									
Bunschoten		Bedrijventerreinen Zuid		Onherroepelijk	09.03.2017	2208	Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid)	Indirect	afwijking	wetgevingszone - afwijkingsgebied 10	2.303	2.303			Nee	2.303	-				2.303		
												totaal bp	*42.459*				-	-				**42.459**	**Haarbrug-Zuid**
DE RONDE VENEN																							
Marickenland																							
De Ronde Venen		Marickenland		Geconsolideerd	12.07.2011	3000	Wonen - Uit te werken	Indirect	uitwerkingsplicht		15.000	15.000			Nee	15.000	-				15.000		
												totaal bp	*15.000*				-	-				**15.000**	**Marickenland**
Bedrijventerrein Midrecht																							
De Ronde Venen		Bedrijventerreinen Midrecht en Vinkeveen		Geconsolideerd	20.04.2010	3002	Bedrijf - 1	Indirect	binnenplanse afwijking		42.067	42.067			Nee	42.067	-				42.067		
De Ronde Venen		Bedrijventerreinen Midrecht en Vinkeveen		Geconsolideerd	20.04.2010	3003	Bedrijf - 1	Indirect	binnenplanse afwijking		283.900	283.900			Nee	283.900	-				283.900		
De Ronde Venen		Bedrijventerreinen Midrecht en Vinkeveen		Geconsolideerd	20.04.2010	3004	Bedrijf - 1	Indirect	binnenplanse afwijking						nvt		-						
De Ronde Venen		Bedrijventerreinen Midrecht en Vinkeveen		Vastgesteld	20.04.2010	3005	Bedrijf - 1	Indirect	binnenplanse afwijking		4.242	4.242			Nee	4.242	-				4.242		
De Ronde Venen		Bedrijventerreinen Midrecht en Vinkeveen		Vastgesteld	20.04.2010	3006	Bedrijf - 1	Indirect	binnenplanse afwijking		5.113	5.113			Nee	5.113	-				5.113		
												totaal bp	*335.322*				-	-				**335.322**	**Bedrijventerrein Midrecht**
HOUTEN																							
Loerik 6 & Koppeling																							
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	600	Kantoor	Direct						Ja									
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	601	Kantoor	Direct															
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	601a	Kantoor	Direct			2.732	2.732			Nee	2.732				2.732			
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	601b	Kantoor	Direct			2.562	2.562			Nee	2.562				2.562			
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	602	Kantoor	Direct															
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	602a	Kantoor	Direct						Ja									tuincentrum gerealiseerd
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	602b	Kantoor	Direct						Ja									tuincentrum gerealiseerd
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	603	Kantoor	Direct															
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	603a	Kantoor	Direct			3.860	3.860			Nee	3.860				3.860			
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	603b	Kantoor	Direct			2.156	2.156			Nee	2.156				2.156			
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	607	Kantoor	Direct															
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	607a	Kantoor	Direct			995	995			Nee	995				995			
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	607b	Kantoor	Direct			2.832	2.832			Nee	2.832				2.832			
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	607c	Kantoor	Direct			3.730	3.730			Nee	3.730				3.730			
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	608	Bedrijventerrein	Indirect	Wijzigingsbevoegdheid	Wro-zone - wijzigingsgebied													
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	608a	Bedrijventerrein	Indirect	Wijzigingsbevoegdheid	Wro-zone - wijzigingsgebied	2.123	2123			Nee	2.123					2.123		middels wijziging is op dit perceel een zelfstandig kantoor te realiseren.
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Koppeling-De Schaft		Onherroepelijk	24.03.2010	608b	Bedrijventerrein	Indirect	Wijzigingsbevoegdheid	Wro-zone - wijzigingsgebied	1.192	1192			Nee	1.192	-	-			1.192		
												totaal bp	*22.182*										
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Loerik VI-Albers Pistoriusweg		Vastgesteld	18.06.2013	604	Gemengd - uit te werken	indirect	uit te werken bestemming		30.000										28.866		uit te werken bestemming
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Loerik VI-Albers Pistoriusweg		Vastgesteld	18.06.2013	604a	Gemengd - uit te werken	indirect	uit te werken bestemming		-	22.692			Nee	22.692					-		
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Loerik VI-Albers Pistoriusweg		Vastgesteld	18.06.2013	604b	Gemengd - uit te werken	indirect	uit te werken bestemming		-	13.706		Ja			1.021	1.134					
												totaal bp	*36.398*						1.134				
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Loerik VI -Het Spoor		Onherroepelijk	03.04.2012	605	Gemengd	Direct			6.456	6.456			Nee	6.456				6.456			
Houten	Loerik 6 & Koppeling	Loerik VI -Het Spoor		Onherroepelijk	03.04.2012	606	Gemengd	Direct			4.986	4.986		Ja									
												totaal bp	*11.442*									**57.504**	**Loerik 6 & Koppeling**
Hofstad IVb																							
Houten	Hofstad IVb		Globaal bestemmingsplan Houten Vinex	onherroepelijk	27.04.1999	701	Bedrijfsdoeleinden - uit te werken	indirect	uit te werken bestemming	aanduiding II	42.536	42.536			Nee	42.536					42.536		
																						42.536	**Hofstad IVb**
Centrum																							
Houten	Centrum	Houten Centrum		vastgesteld	26.09.2006	710	Uit te werken Wonen,Gemengde doeleinden en Onderwijs, gebied I	indirect	uit te werken bestemming														Nieuw bp vastgesteld Slinger-West, waarmee capaciteit zelfstandige kantoren is komen te vervallen
Houten	Centrum	Houten Centrum		vastgesteld	26.09.2006	711	Uit te werken Stationsgebied en Gemengde doeleinden	indirect	uit te werken bestemming		5.820	5.820			Nee	5.820					5.820		Uit te werken bestemming
Houten	Centrum	Houten Centrum		vastgesteld	26.09.2006	712	Uit te werken Wonen,Gemengde doeleinden en Onderwijs, gebied II	indirect	uit te werken bestemming		250	250			Nee	250					250		Uit te werken bestemming
Houten	Centrum	Houten Centrum		vastgesteld	26.09.2006	714	Uit te werken Wonen,Gemengde doeleinden en Onderwijs, gebied II	indirect	uit te werken bestemming														Uit te werken bestemming
													6.070									**6.070**	**Centrum**
LEUSDEN																							
De Princenhof																							
Leusden	De Princenhof	Larikslaan Leusden		onherroepelijk	15.06.2017	1501	Bedrijven	Direct			-	-			Nee	-							Voor de zuidwesthoek van 1501 is 4aug 2015 omgevingsvergunning afwijken vastgesteld voor bedrijfsgebouw. Ook is bouwvergunning verleend en is gestart met de bouw. Dit deel van het perceel 1501 is buiten de berekening gehouden
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1502	Bedrijven	Direct			-	-		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1502a1	Bedrijven	Direct			2.014	2.014		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1502a2	Bedrijven	Direct			1.343	1.343		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1502b	Bedrijven	Direct			1.024	1.024		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1502c	Bedrijven	Direct			594	594		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1502d	Bedrijven	Direct			1.748	1.748		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1502e	Bedrijven	Direct			1.321	1.321		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1502f	Bedrijven	Direct			885	885		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1502g	Bedrijven	Direct			758	758		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1503	Bedrijven	Direct			-	-		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1503a	Bedrijven	Direct			1.750	1.750		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1503b	Bedrijven	Direct			773	773		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1504	Bedrijven	Direct			-	-		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1504a	Bedrijven	Direct			671	671		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1504b	Bedrijven	Direct			286	286		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1505	Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening	Direct			-	-		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1505a	Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening	Direct			4.606	4.606		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1505b	Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening	Direct			1.326	1.326		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1505c	Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening	Direct			1.032	1.032		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1505d	Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening	Direct			1.125	1.125		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1505e	Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening	Direct			884	884		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1505f	Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening	Direct			10.662	10.662		Ja									
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1505g	Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening	indirect	wijzigingsbevoegdheid		4.581	4.581			Nee	4.581					4.581		wijzigingsbevoegdheid
Leusden	De Princenhof	Princenhof 1997		Vastgesteld	14.11.2013	1505h	Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening	Direct			1.762	1.762		Ja									
Leusden	De Princenhof	Leusden-West		Vastgesteld	02.10.2014	1506	Kantoor	Direct			6.450	6.717		Ja									
Leusden	De Princenhof	Leusden-West		Vastgesteld	02.10.2014	1507	Maatschappelijk - Zorgwonen	Direct			25.031	25.031		Ja									
Leusden	De Princenhof	Leusden-West		Vastgesteld	02.10.2014	1523	Gemengd - uit te werken	indirect	uit te werken bestemming		12.648	12.648			nee	12.648					12.648		Gemengd - uit te werken bestemming. Omgevingsvergunning bouwen verleend 2015 voor 25 woningen
t Spieghel 2010																							
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1514	Kantoor	Direct		zelfstandig	-	-											
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1514a	Kantoor	Direct			0	0											
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1514b	Kantoor	Direct			870	870			Nee	870				870			Omgevingsvergunning verleend voor bouw zelfstandig kantoor
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1515	Kantoor	Direct		zelfstandig	-	-											
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1515a	Kantoor	Direct			0	0											
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1515b	Kantoor	Direct			870	870			Nee	870				870			Omgevingsvergunning verleend voor bouw zelfstandig kantoor
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1516	Kantoor	Direct		zelfstandig	-	-											
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1516a	Kantoor	Direct			1.062	1062		Ja									
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1516b	Kantoor	Direct			0	0											
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1517	Kantoor	Direct		zelfstandig	-	-											
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1517a	Kantoor	Direct			870	870		Ja									
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1517b	Kantoor	Direct			0	0											
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1518	Kantoor	Direct		zelfstandig	-	-											
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1518a	Kantoor	Direct			870	870			Nee	870				870			Omgevingsvergunning verleend voor bouw zelfstandig kantoor
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1518b	Kantoor	Direct			0	0											
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1519	Kantoor	Direct		zelfstandig	-	-											
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1519a	Kantoor	Direct			870	870			Nee	870				870			Omgevingsvergunning verleend voor bouw zelfstandig kantoor
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010		Onherroepelijk	16.06.2011	1519b	Kantoor	Direct			0	0											

Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1520 Kantoor	Direct		zelfstandig	-	-													
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1520a Kantoor	Direct			870	870			Nee	870			870					Omgevingsvergunning verleend voor bouw zelfstandig kantoor	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1520b Kantoor	Direct			0	0													
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1525 Bedrijventerrein	Direct		Woonwerkkavel, geen zelfstandig kantoor	-													geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1526 Bedrijventerrein	Direct		Woonwerkkavel, geen zelfstandig kantoor														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1527 Bedrijventerrein	Direct		Woonwerkkavel, geen zelfstandig kantoor														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1528 Bedrijventerrein	Direct		Woonwerkkavel, geen zelfstandig kantoor														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1529 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1530 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1531 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1532 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1532 Bedrijventerrein	Indirect	Wro-ontheffingsbevoegdheid	zelfstandig	1.100	1.100			Nee	1.100			1.100					wro-ontheffingszone tbv zelfstandig kantoor	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1533 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1534 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1534 Bedrijventerrein	Direct	Wro-ontheffingsbevoegdheid	zelfstandig	1.102	1.102			Nee	1.102			1.102					wro-ontheffingszone tbv zelfstandig kantoor	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1535 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1536 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1537 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1538 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1539 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1540 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1541 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1542 Bedrijventerrein	Direct		behorend bij bedrijf														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1543 Bedrijventerrein	Direct		Woonwerkkavel														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
Leusden	t Spieghel	t Spieghel 2010	Onherroepelijk	16.06.2011	1544 Bedrijventerrein	Direct		Woonwerkkavel														geen zelfstandig kantoor mogelijk, alleen behorend bij een bedrijf	
										totaal bp	3.480									**6.552**	**t Spieghel Plantage**	
STICHTSE VECHT																							
Planetenbaan & Het Kwadrant																							
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebied	Vastgesteld	27.02.2006	1400 Kantoren	Direct			3.048	3.048		Ja											
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebied	Vastgesteld	27.02.2006	1401 Kantoren	Direct			5.276	5.276		Ja										Omgevingsvergunning afwijken vastgesteld voor bedrijfshal op 6 maart 2015. Nog niet onherroepelijk.	
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebied	Vastgesteld	27.02.2006	1402 Kantoren	Direct			1.935	1.935		Ja											
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebied	Vastgesteld	27.02.2006	1403 Kantoren	Direct			8.496	8.496		Ja											
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebied	Vastgesteld	27.02.2006	1404 Kantoren	Direct			-	-													
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebied	Vastgesteld	27.02.2006	1404a Kantoren	Direct			8.196	8.196			Nee	8.196			8.196						
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebied	Vastgesteld	27.02.2006	1404b Kantoren	Direct			51.036	51.036		Ja										Omgevingsvergunning afwijken vastgesteld voor studentenhuisvesting in een van de bestaande drie	
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebied	Vastgesteld	27.02.2006	1404b Kantoren	Direct			9.492	9.492		Ja											
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebied	Vastgesteld	27.02.2006	1405 Kantoren	Direct			-	-													
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebied	Vastgesteld	27.02.2006	1405 Kantoren	Direct			24.000	24.000		Ja											
Stichtse Vecht	Planetenbaan & Kwadrant	Maarssenbroek Werkgebied	Vastgesteld	27.02.2006	1405 Kantoren	Direct			2.235	2.235		Ja											
										totaal bp	*120.588*				914	1.016				**8.196**	**Planetenbaan & Het Kwadrant**	
UTRECHT																							
Papendorp																							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1300 Kantoor	Direct			116.723	116.723		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1301 Kantoor	Direct			180.112	180.112		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1302 Kantoor	Direct			7.339	7.339		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1303 Kantoor	Direct			-	-													
						Direct			24.975	24.975			Nee	24.975	12.310	13.678	24.975					Er is vergunning verleend voor gebouw van 30.170 m2 bvo, waarvan 12.310 m2 GO kantoor (kenmerk besluit omgevingsvergunning: HZ_WABO-12-11426). Bouw is nog niet gestart op 9 mei 2017	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1303a Kantoor																		
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1303b Kantoor	Direct			92.439	92.439		Ja			15.058	16.731							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1304 Kantoor	Direct			17.844	17.844		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1305 Kantoor	Direct			110.520	110.520		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1306 Kantoor	Direct			14.767	14.767		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1307 Kantoor	Direct			-	-													
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1307a Kantoor	Direct			28.206	28.206			Nee	28.206			28.206						
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1307b Kantoor	Direct			23.598	23.598			Nee	23.598			23.598						
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1307c Kantoor	Direct			55.098	55.098		Ja			8.844	9.827							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1307d Kantoor	Direct			20.754	20.754			Nee	20.754			20.754						
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1308 Kantoor	Direct			-	-													
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1308a Kantoor	Direct			4.238	4.238		Ja				-						Is berekend adhv al ingevulde bebl% op kavel b.	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1308b Kantoor	Direct			21.191	21.191			Nee	21.191			21.191					indien 1308 max wordt benut, komt alles in 1308 b (=25.429m2). Maar dat is niet gebeurd	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1309 Kantoor	Direct			-	-													
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1309a Kantoor	Direct			50.910	50.910		Ja			15.769	17.521						Kavel 1309 mag 30% bebouwd worden. Deel a is volledig bebouwd. Dit betreft 42% van het perceel. Er is	
						Direct			45.780	45.780				45.780			-					niks over voor 1309b	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1309b Kantoor								Nee										
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1310 Kantoor	Direct			11.654	11.654		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1311 Kantoor	Direct			89.865	89.865			Nee	89.865			89.865						
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1312 Kantoor	Direct			26.415	26.415		Ja			13270	14.744							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1313 Kantoor	Direct			139.594	139.594			Nee	139.594			139.594					Grote kavel met 90% bebperc.	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1314 Kantoor	Direct			5.534	5.534		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1315 Kantoor	Direct			4.764	4.764		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1316 Kantoor	Direct			3.270	3.270		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1317 Kantoor	Direct			3.630	3.630		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1318 Kantoor	Direct			5.447	5.447		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1319 Kantoor	Direct			5.324	5.324			Nee	5.324		-	5.324						
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1320 Gemengd - 1	Direct			-	-													
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1320a Gemengd - 1	Direct			22.824	22.824			Nee	22.824		-	22.824						
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1320b Gemengd - 1	Direct			15.804	15.804			Nee	15.804		-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1321 Gemengd - 2	Direct		Functieaanduiding: kantoor	10.253	10.253		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1322 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	66.804	66.804		Ja				-							
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1323 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	-	-													
						Direct		Functieaanduiding: kantoor	10.739	10.739						-						bij behorende kantoorruimte (50-70%) mogelijk, geen zelfstandige kantoren, maar wel groot deel van het	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1323a Bedrijf							Ja										bedrijf	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1323b Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	5.720	5.720		Ja			187	208						idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1323c Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	2.364	2.364		Ja				-						idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1324 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	3.943	3.943		Ja				-						idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1325 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	3.558	3.558			Nee	3.558		-						idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1326 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	9.527	9.527		Ja				-						idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1327 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	-	-												idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1327a Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	3.923	3.923		Ja			2746	3.051						idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1327b Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	3.865	3.865		Ja				-						idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1328 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	3.156	3.156		Ja				-						idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1329 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	39.826	39.826		Ja				-						idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1330 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	12.963	12.963		Ja				-						idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1331 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	79.432	79.432			Nee	79.432		-						idem	
Utrecht	Papendorp	Papendorp	Onherroepelijk	27.03.2013	1332 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor	48.826	48.826			Nee	48.826		-						idem	
										totaal bp	*1.148.618*				12.310	13.678				**392.134**	**Papendorp**	
Strijkvertel																							
Utrecht	Strijkvertel	Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.	Vastgesteld	12.09.2014	2000 Gemengd - 1 (uit te werken)	Indirect	uitwerking		1.805.661	1.805.661			nee	1.805.661					1.805.661				
Utrecht	Strijkvertel	Rijnvliet	Vastgesteld	03.11.2016	2001 Wonen				0	-			nee	-									
Utrecht	Strijkvertel	Rijnvliet	Vastgesteld	03.11.2016	2002 Gemengd				0	-			nee										
Utrecht	Strijkvertel	Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.	Vastgesteld	03.11.2016	2003 Gemengd - 1 (uit te werken)	Indirect	uitwerking		51.769	51.769			nee	51.769					51.769				
Utrecht	Strijkvertel	Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.	Vastgesteld	03.11.2016	2004 Gemengd - 1 (uit te werken)	Indirect	uitwerking		72.020	72.020			nee	72.020					72.020				
										totaal bp	*1.929.450*									**1.929.450**	**0**		
VEENENDAAL																							
De Batterijen																							
Veenendaal	De Batterijen	De Batterijen	Onherroepelijk	03.11.2011	1800 Kantoor	Direct			26.388	26.388		Ja											
Veenendaal	De Batterijen	De Batterijen	Onherroepelijk	03.11.2011	1801 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor (k)	-	-													
Veenendaal	De Batterijen	De Batterijen	Onherroepelijk	03.11.2011	1801a1 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor (k)	12.080	12.080		Ja											
Veenendaal	De Batterijen	De Batterijen	Onherroepelijk	03.11.2011	1801a2 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor (k)	49.182	49.182		Ja											
Veenendaal	De Batterijen	De Batterijen	Onherroepelijk	03.11.2011	1801b1 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor (k)	19.014	19.014			Nee	19.014			19.014					op dit deel zijn al omgevingsvergunningen verleend voor kantoorverzamelgebouwen (Citadel 20-88). Deze	
																						zijn niet gerealiseerd	
Veenendaal	De Batterijen	De Batterijen	Onherroepelijk	03.11.2011	1801b2 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor (k)	30.978	30.978			Nee	30.978			30.978					Ruime kavel met 100% bebouwingspercentage. Realistische verkaveling zal een lagere capaciteit	
																						uitwijzen. Ontheffing ivm bevi-veiligheidszone nodig.	
Veenendaal	De Batterijen	De Batterijen	Onherroepelijk	03.11.2011	1803 Bedrijf	Direct		Functieaanduiding: kantoor (k)	110.754	110.754			Nee	110.754			110.754					Ruime kavel met 100% bebouwingspercentage. Realistische verkaveling zal een lagere capaciteit	
																						uitwijzen. Voor klein deel ontheffing ivm bevi-veiligheidszone nodig.	
Veenendaal	De Batterijen	De Batterijen	Onherroepelijk	03.11.2011	1804 Bedrijf	Direct			4.000			Ja										Dit perceel betreft rest bedrijventerrein, max. 4.000 m2 bvo is al ingevuld op het terrein	
											248.396				37.866	42.073				**160.746**	**De Batterijen**	
Veenendaal	De Batterijen	Parapluplan Archeologie	Onherroepelijk	26.09.2013	N.v.t.				-	nvt							-						
										totaal bp	*0*											
De Faktorij / De Vendel																							
Veenendaal	De Faktorij/De Vendel	Het Noorderwerk	Onherroepelijk	15.08.2013	1802 Kantoor	Direct			6.150	6.150		Ja										ligt in veiligheidzone - vervoer gevaarlijke stoffen. Middels binnenplanse afwijking te realiseren.	
Veenendaal	De Faktorij/De Vendel	Het Noorderwerk	Onherroepelijk	15.08.2013	1811 Kantoor	Direct			10.748	10.748		Ja										ligt in veiligheidzone - vervoer gevaarlijke stoffen. Middels binnenplanse afwijking te realiseren.	
Veenendaal	De Compagnie	Het Noorderwerk	Onherroepelijk	15.08.2013	1812 Bedrijf				-	-		Ja										Geen zelfstandig kantoor mogelijk, vandaar niet berekend	
Veenendaal	De Faktorij/De Vendel	Het Noorderwerk	Onherroepelijk	15.08.2013	1813 Kantoor	Direct			5.616	5.616			Nee	5.616			5.616					Omgevingsvergunning aangevraagd voor bouw zelfstandig kantoor. Ligt in veiligheidzone - vervoer	
																						gevaarlijke stoffen. Middels binnenplanse afwijking te realiseren.	
										totaal	*22.514*									**5.616**	**De Faktorij / De Vendel**	
WOERDEN																							
Snellerpoort/waard																							
Woerden	Snellerpoort/waard	Snel en Polanen	Vastgesteld	17.02.2011	800 Kantoor	Direct			690	690		Ja											
Woerden	Snellerpoort/waard	Snel en Polanen	Vastgesteld	17.02.2011	801 Kantoor	Direct			1.035	1.035		Ja											
Woerden	Snellerpoort/waard	Snel en Polanen	Vastgesteld	17.02.2011	802 Kantoor	Direct			963	963		Ja											
Woerden	Snellerpoort/waard	Snel en Polanen	Vastgesteld	17.02.2011	803 Kantoor	Direct			1.341	1.341		Ja											
Woerden	Snellerpoort/waard	Snel en Polanen	Vastgesteld	17.02.2011	804 Kantoor	Direct			2.268	2.268		Ja											
										totaal bp	*6.297*											
Woerden	Snellerpoort/waard	Woerden 2013	Vastgesteld	27.06.2013	805 Gemengde doeleinden - kantoren	Direct			-	-													
Woerden	Snellerpoort/waard	Woerden 2013	Vastgesteld	27.06.2013	805a Gemengde doeleinden - kantoren	Direct			42.127	42.127			Nee	42.127			42.127						
Woerden	Snellerpoort/waard	Woerden 2013	Vastgesteld	27.06.2013	805b Gemengde doeleinden - kantoren	Direct			21.412	21.412			Nee	21.412			21.412						
Woerden	Snellerpoort/waard	Woerden 2013	Vastgesteld	27.06.2013	806 Gemengde doeleinden - kantoren	Direct			4.666	4.666			Nee	4.666			4.666						
										totaal bp	*68.204*											
Woerden	Snellerpoort/waard	Snellerpoort	Vastgesteld	24.06.2010	807 Gemengd - 1	Direct		Functieaanduiding: kantoor (k)	4.000	17.380			Nee	4.000			4.000						
										totaal bp	*17.380*									**72.204**	**Snellerpoort/waard**		
ZEIST																							
Huis ter Heiden																							
Zeist	nvt	Oud Zandbergen	Vastgesteld	20.09.2005	2501 Uitwerkingsgebied	Indirect	uitwerking		28.816	28.816			Nee	28.816					28.816				
										totaal bp	*28.816*									**28.816**	**Huis ter Heiden**		

Bijlage 2

Analyse plancapaciteit per kantoorlocatie

SWECO

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 uitwerkingsplan De Laak 3 Vathorst en het moederplan '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. Eerst is het moederplan beschreven, daarna het uitwerkingsplan.

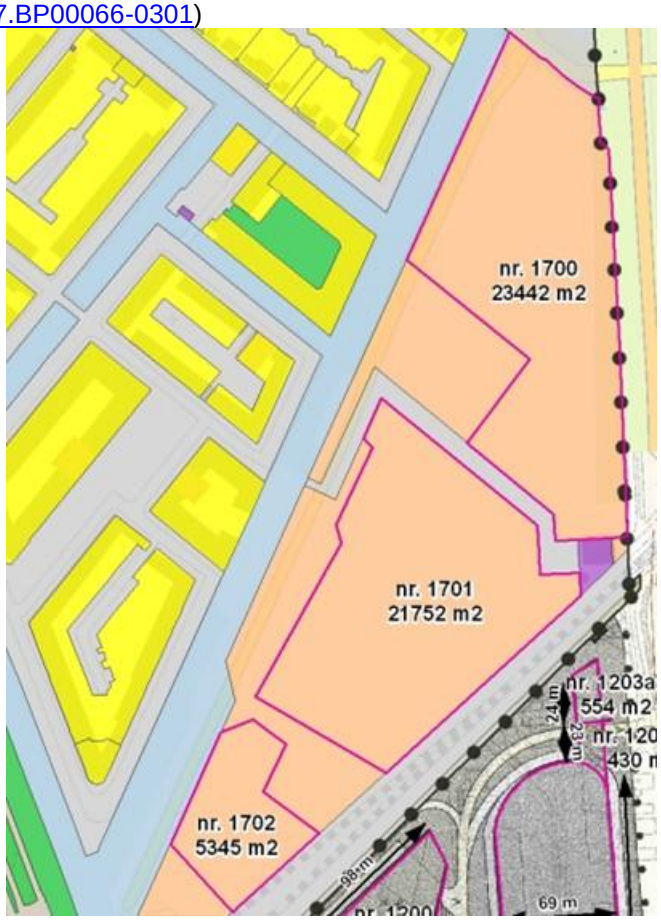
De plancapaciteit in het moederplan 'Hooglanderveen en Vathorst' bedraagt op deze kantoorlocatie 15.000 m^2 bvo. Dit mag worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Gemengd - uit te werken'. In het uitwerkingsplan 'Laak 3 Vathorst' zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan. Dit betekent dat op deze locatie geen directe plancapaciteit aanwezig is. De indirecte plancapaciteit uit het moederplan blijft nog wel aanwezig.

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

Bestemmingsplan Veegplan B (vastgesteld 26-09-2017, link)
De gemeente Amersfoort heeft het nieuwe bestemmingsplan Veegplan B vastgesteld voor de hele gemeente. In dit bestemmingsplan zijn omissies in bestaande bestemmingsplannen hersteld en een eenduidige regeling voor de hele gemeente opgenomen voor archeologie en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit.

Amersfoort 'Laak 3'	Voorwaarden	Max. aantal BVO

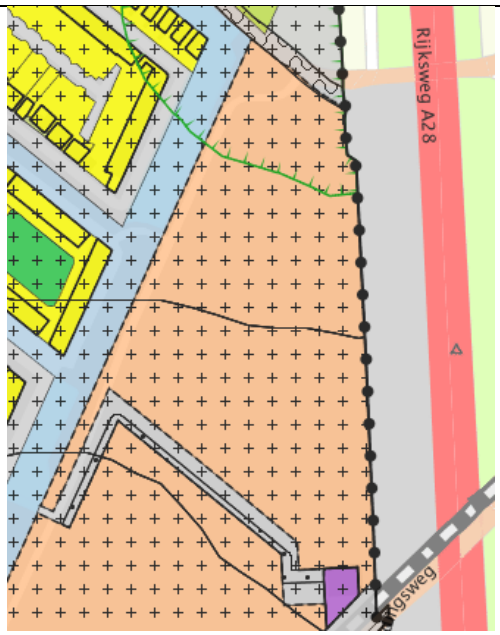
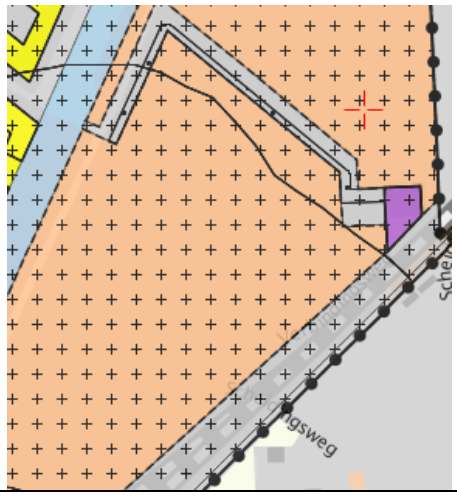
Moederplan 'Hooglanderveen en Vathorst' (http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0307.BP00066-0301)

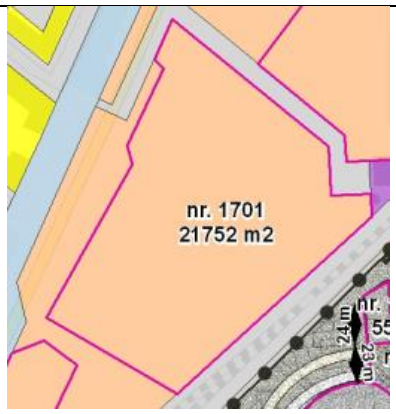
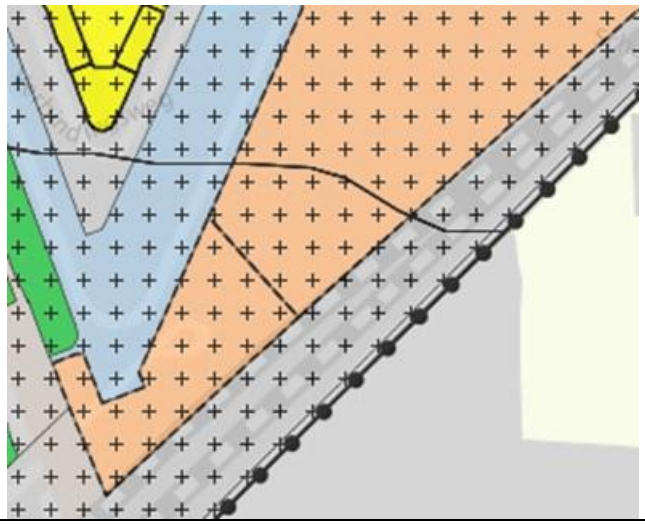


Voor kantoren geldt binnen het totale bestemmingsplangebied een maximum bvo van <u>15.000 m² bvo indirect)</u>

Er zijn geen zelfstandige kantoren gerealiseerd in het gebied. De maximale capaciteit resteert zodoende. Hieronder is de theoretische capaciteit per perceel berekend.

1700		**1700** 30/3,5 = 8 lagen (afgerond) 23442 x 8 = **<u>187.536 m2</u>** (indirect)

	 • Bestemming 'Gemengd uit te werken' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – stationslocatie', onder meer bestemd voor kantoren • Maximum bouwhoogte: 30 m. • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. gestelde maten en percentages	
1701	  	**1701** 30/3,5 = 8 lagen (afgerond) 18952 x 8 = **<u>151.616 m2</u>** (indirect)

	 • Bestemming 'Gemengd uit te werken' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – stationslocatie', onder meer bestemd voor kantoren • Maximum bouwhoogte: 30 m. • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. gestelde maten en percentages Binnen perceel 1701 is een gymzaal gerealiseerd. Het bebouwde oppervlakte is ca. 2.800 m2. Hiermee resteert er nog 18.952 m2 te bebouwen perceelsoppervlakte.	
1702	 	**1702** 30/3,5 = 8 lagen (afgerond) 2695x 8 = **21.560 m²** (indirect)

	  • Bestemming ‘Gemengd uit te werken’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – stationslocatie’, onder meer bestemd voor kantoren • Maximum bouwhoogte: 30 m. • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. gestelde maten en percentages Binnen perceel 1702 is een kerkgebouw in aanbouw. Het bebouwd oppervlakte is ca. 2.650 m2. Hiermee resteert er nog 2.695 m2 te bebouwen perceelsoppervlakte.	
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:		0 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:		15.000 m2

Amersfoort 'Laak 3'	Voorwaarden	Max. aantal BVO

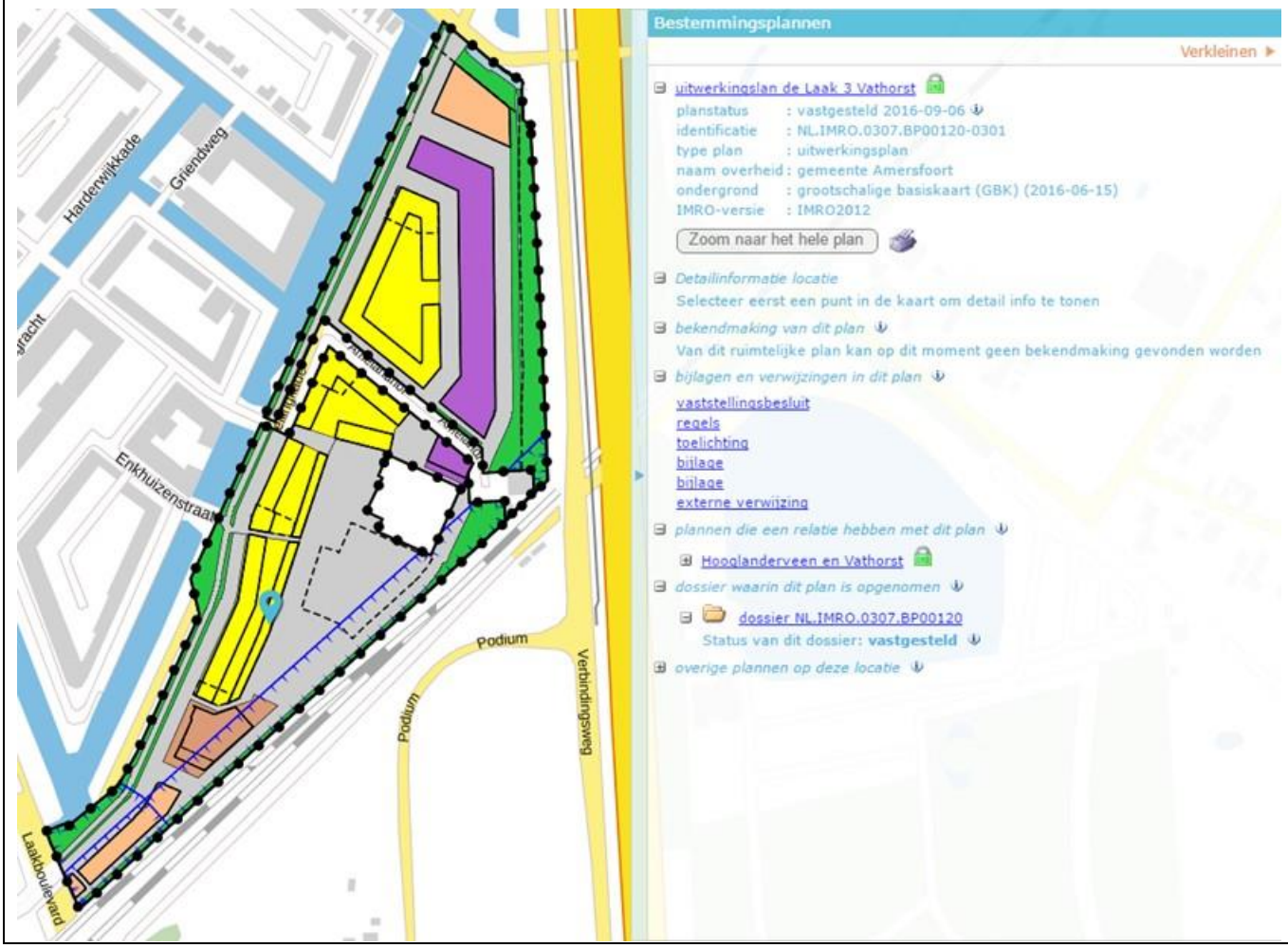
Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst (vastgesteld)

De gemeente Amersfoort heeft het nieuwe Uitwerkingsplan Laak 3 Vathorst op 6 september 2016 vastgesteld. Dit plan is op 27 oktober in werking getreden. In het uitwerkingsplan zijn geen zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt. De plancapaciteit op de locatie bedraagt 0 m2.

Echter, 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 nieuwbouwmogelijkheden voor zelfstandige kantoren uit het bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst op de locatie Laak 3 daadwerkelijk vervallen.

Hieronder is de verbeelding van het uitwerkingsplan getoond. In het zuidelijke deel van het plangebied is gestart met de bouw van een nieuwe kerk ter plaatse van de maatschappelijke bestemming (zie uitsnede bagviewer op de volgende bladzijde).

De locatie van de nieuwe gymzaal/sporthal is uit het uitwerkingsplan gelaten (witte vierkant midden in plangebied). Hier is het moederplan nog het vigerend planologisch kader. Deze locatie is echter volledig bebouwd met de gymzaal/sporthal.



Uitsnede Bagviewer.kadaster.nl, geraadpleegd op 19 april 2017

Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2

Omgevingsvergunning afwijken voor GymXL (vastgesteld)
Ter plaatse van de locatie Schiermonnikooghof 21 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van gebouwen of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Het gaat om het gebruik als sporthal. Het gebouw is gerealiseerd.

Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

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.

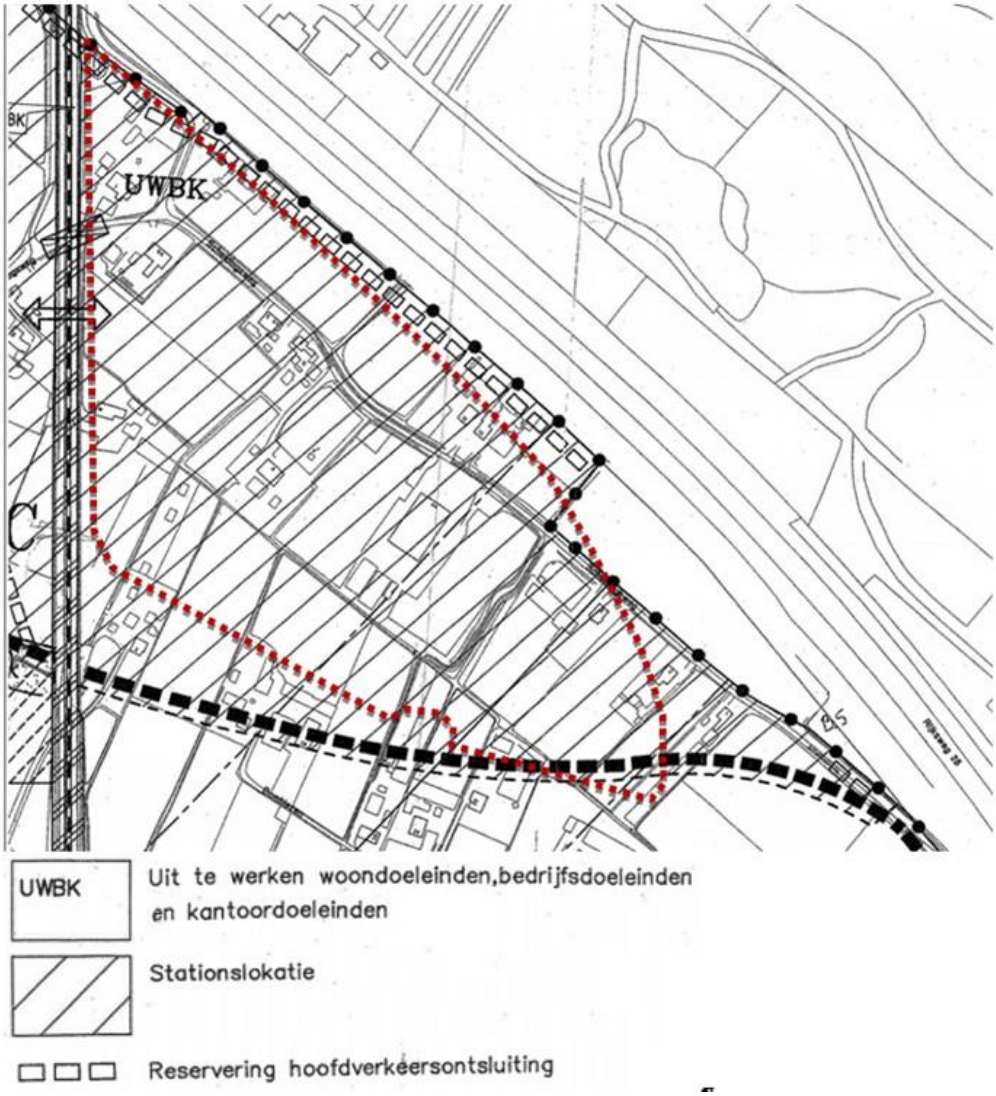
De plancapaciteit in het moederplan 'Vathorst' bedraagt 150.000 m2 bvo. Dit mag worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'Stationslokatie' welke over Podium en Laak 3 heen ligt. In het Uitwerkingsplan bedraagt de plancapaciteit op de kantoorlocatie Podium 135.000 m^2 bvo (artikel 4 sub a van de voorschriften van het uitwerkingsplan). Er is 21.380 m2 bvo aan zelfstandige kantoren gerealiseerd. Er resteert zodoende nog 113.620 m2 bvo aan directe plancapaciteit op de locatie.

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

Veegplan B (vastgesteld 26-09-2017, link)
De gemeente Amersfoort heeft het nieuwe bestemmingsplan Veegplan B vastgesteld voor de hele gemeente. In dit bestemmingsplan zijn omissies in bestaande bestemmingsplannen hersteld en een eenduidige regeling voor de hele gemeente opgenomen voor archeologie en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit.

Amersfoort 'Podium'	Voorwaarden	Max aantal BVO

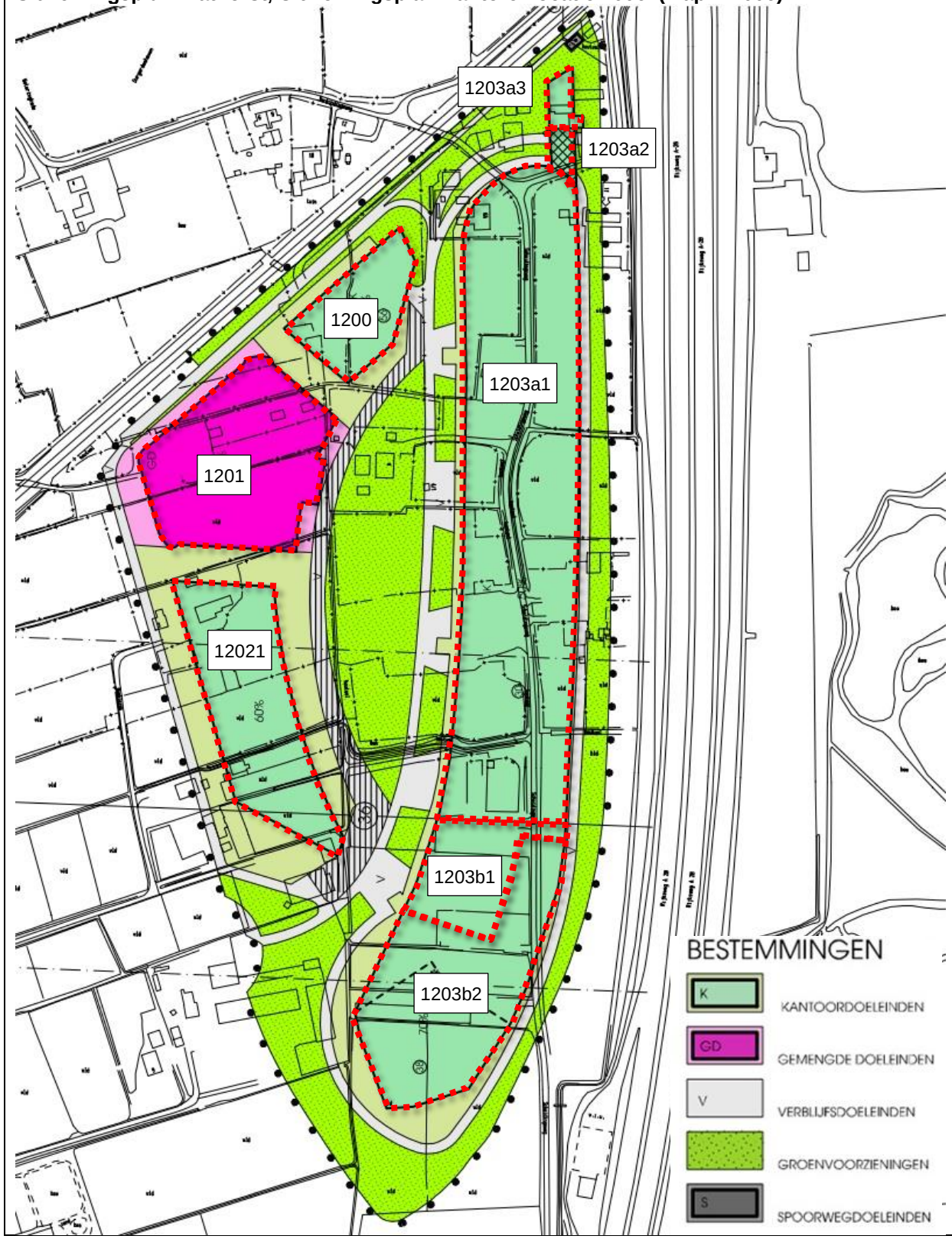
Moederplan Vathorst (vastgesteld 26 januari 1999)



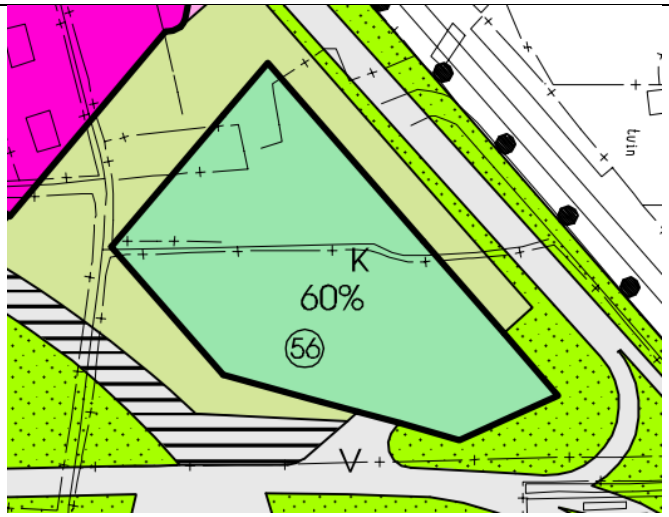
Uitsnede Bestemmingsplan Vathorst, de rode lijn is het plangebied van het Uitwerkingsplan 'Vathorst, Uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006'

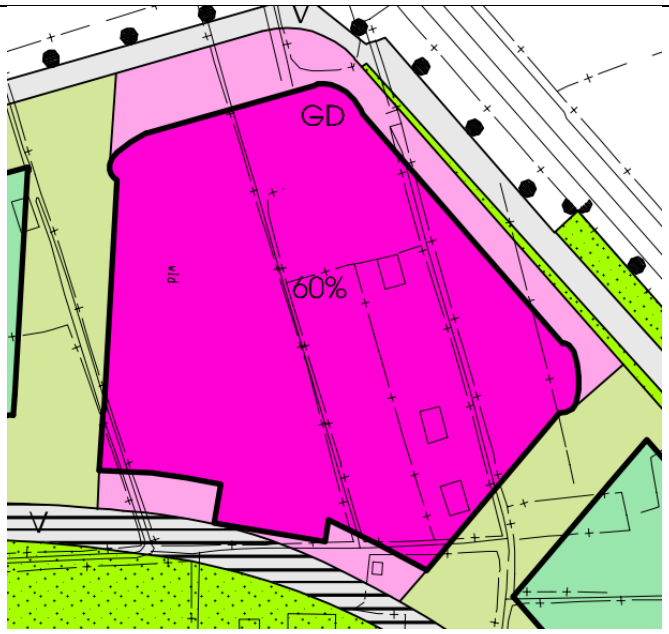
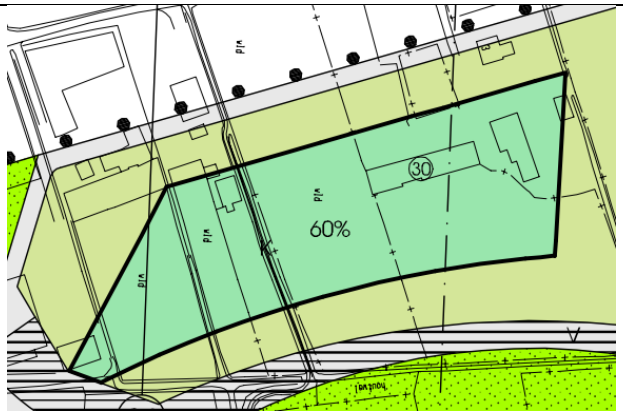
Het bestemmingsplan 'Vathorst' is een globaal bestemmingsplan. De locatie Amersfoort Podium heeft in het plan de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en kantoordoeleinden -UWBK-' met de aanduiding 'Stationslokatie'.
Gronden met de bestemming UWBK zijn bestemd voor woningen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening, horecabedrijven, kleinschalige bedrijven en werkplaatsen, recreatieve doeleinden, sportvoorzieningen, volkstuinen.
Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding 'Stationslokatie' zijn de gronden tevens bestemd voor stationsvoorzieningen, kantoren en tentoonstellings- en beursgebouwen. In artikel 2.1.5 'De Stationslokatie' is onder punt 3. aangegeven dat ten behoeve van kantoren een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 150.000 m^2 mag worden aangewezen. Deze aanduiding (arcering) ligt behalve op Podium ook op het gebied ten noorden van het spoor, Laak 3.

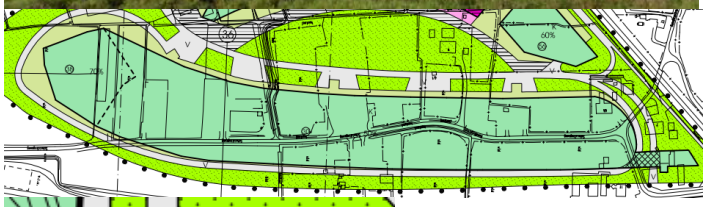
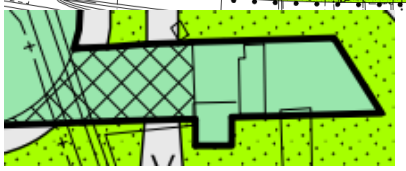
Amersfoort 'Podium' (ID)	Voorwaarden	Max aantal BVO
Uitwerkingsplan 'Vathorst, Uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006' (4 april 2006)		

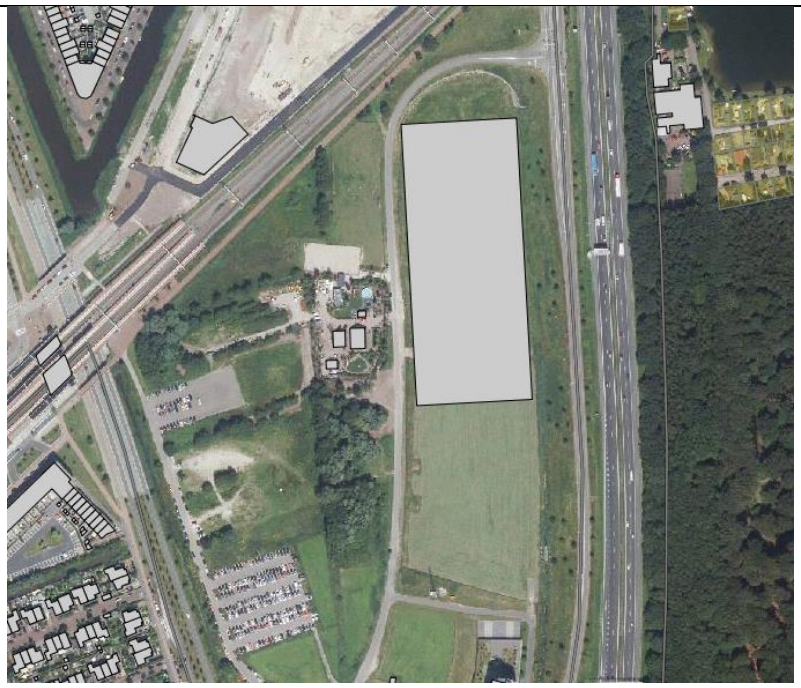


- **In het gehele plangebied mag de gezamenlijke bvo van de kantoren maximaal 135.000 m² bedragen (zie artikel 4 sub a van de voorschriften).**

1200	 • Bestemming 'Kantoordoeleinden' • Bebouwingspercentage: 60% • Maximum bouwhoogte: 56 m. • Oppervlakte perceel 3.602 m2 • 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)

1201	 • Bestemming 'Gemengde doeleinden' • Maximum bouwhoogte kantoren: 30 m. • Bebouwingspercentage = 60% • Oppervlakte perceel 10.031 m2 • 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	**1201** 30/3,5 = 8 (afgerond) 10.031 x 8 x 60%= **48.149 m²** (direct)
1202	 • Bestemming 'Kantoordoeleinden' • Bebouwingspercentage: 60% • Maximum bouwhoogte: 30 m. • Oppervlakte perceel 8.141 m2 • 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	**1202** 30/3,5 = 8 (afgerond) 60% van 8141 = 4.884,6 4.884,6 x 8 = **39.076,8 m²** (direct)

	oppervlakte van het betreffende bebouwingsvlak met niet meer dan 15% wordt gewijzigd	
1203a (1, 2 en 3)	   • Bebouwingspercentage: 50% • Maximum bouwhoogte: 30 m. • Oppervlakte perceel 1203a1 = 27.303 m2 • Oppervlakte perceel 1203a2 = 554 m2 • Oppervlakte perceel 1203a2 = 430 m2 • Ter plaatse van 1203a2 moet een onderdoorgang komen, met een minimale doorgangshoogte van 4,2 m. • 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. <u>Verleende omgevingsvergunning:</u> Voor perceel 1203a is een omgevingsvergunning bouwen verleend (documentnummer BWT-5522070). Het adres is Podium 1. Het gaat niet om een zelfstandig kantoor. Het gebouw is in aanbouw (juli 2018). Er is geen gevolg voor de plancapaciteit van perceel 1203a. Wel leidt dit tot een afname van de bouwmogelijkheden op perceel 1203a1.	**1203a (1, 2 en 3)** 30/3,5 = 8 (afgerond) a1: 50% van 11.717 = 5.859 a2: 50% van 554 = 277 <u>a3: 50% van 430 = 215</u> = 6.351 6.351 x 8 = 50.808 **<u>m²</u>** (direct) * Indien de maximale capaciteit benut wil worden, wordt niet gebouwd ter plaatse van de beoogde onderdoorgang

	 Bagviewer 2 maart 2018.	
1203b1	 • Bebouwingspercentage 50% • Maximale bouwhoogte 30 meter • Oppervlakte perceel 1.350 m2 (excl. bebouwing) • 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. <u>Omgevingsvergunningen</u> Voor dit perceel is op 30 mei 2018 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een parkeeroverkapping ten dienste van de bestaande kantoren. De bouw is gestart (d.d. 2 november 2018). Dit heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit. Wel leidt dit tot een afname van de bouwmogelijkheden van perceel 1203b1.	**1203b1** 30/3,5 = 8 (afgerond) 50% van 1350 = 675 675 x 8 = **<u>5.400 m²</u>** (direct)

1203b2	 Perceel 1203b2 is al bebouwd. Hier zijn twee zelfstandige kantoren gerealiseerd van in totaal 21.380 m2 bvo.	**1203b2** Geen capaciteit, al bebouwd
Maximale bvo kantoor in het gehele plangebied (onbebouwde percelen bij elkaar opgeteld): **Maximale plancapaciteit toegestaan (art. 4 sub a.):** **Gerealiseerd aan bvo kantoren (twee panden op perceel 1203b2)** **Resterende capaciteit**		178.013 m2 135.000 m2 21.380 m2 113.620 m2
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor: **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**		113.620 m2 0 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft
Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Amersfoort Stationsgebied

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

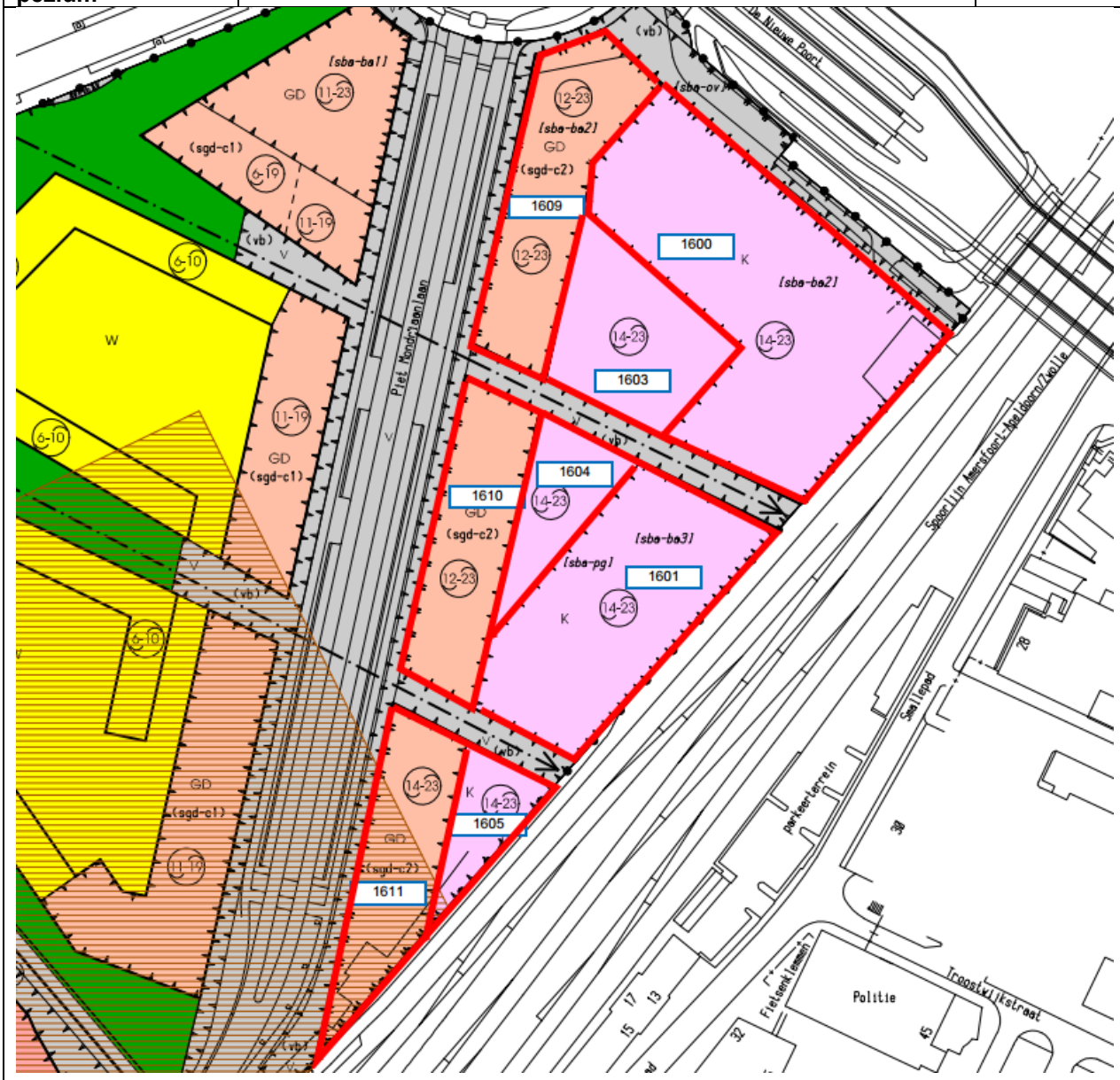
Conclusie kantorenlocatie Amersfoort Stationsgebied

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.

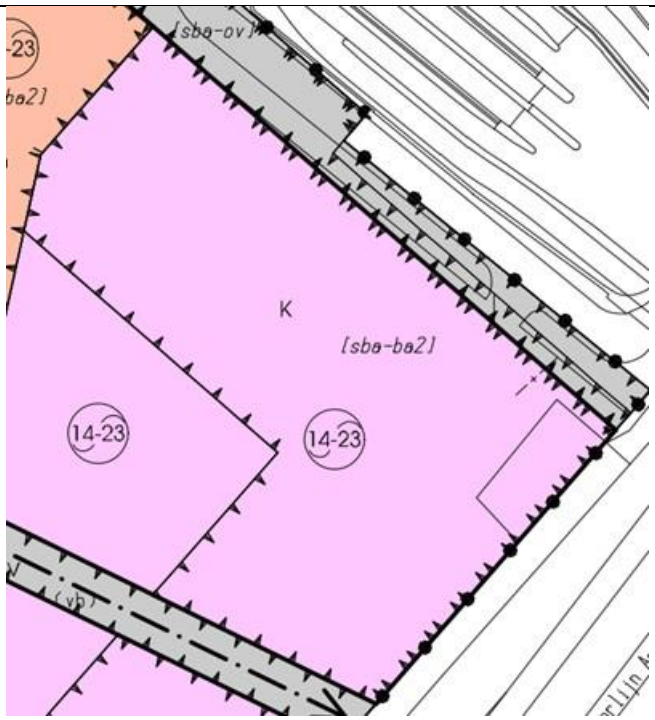
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 185.390 m^2 bvo. Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

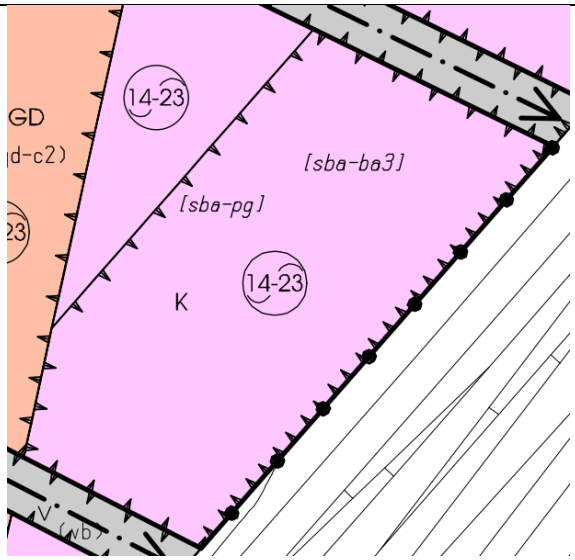
Veegplan B (vastgesteld 26-09-2017, link)
De gemeente Amersfoort heeft het nieuwe bestemmingsplan Veegplan B vastgesteld voor de hele gemeente. In dit bestemmingsplan zijn omissies in bestaande bestemmingsplannen hersteld en een eenduidige regeling voor de hele gemeente opgenomen voor archeologie en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit.

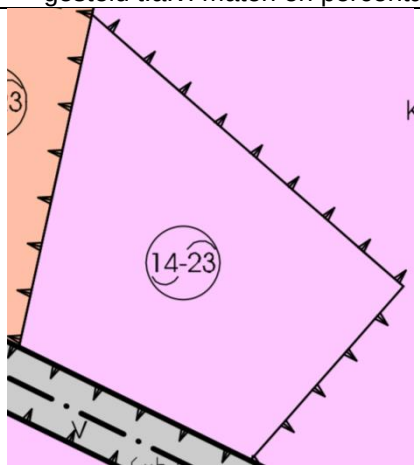
Amersfoort 'CSG-Noord Herziening Puntenburg/ Trapezium'	Voorwaarden	Max. aantal BVO

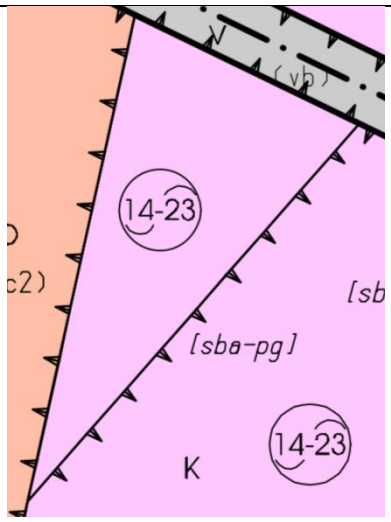


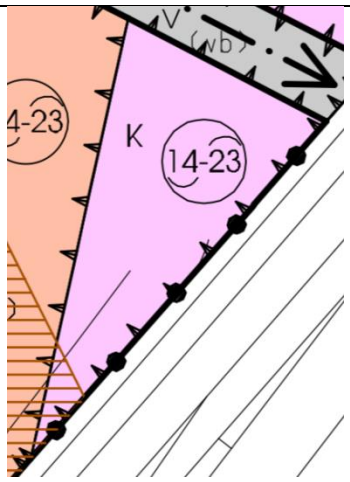
Gaslaan
Piet Mondriaanlaan
Troostwijkstraat

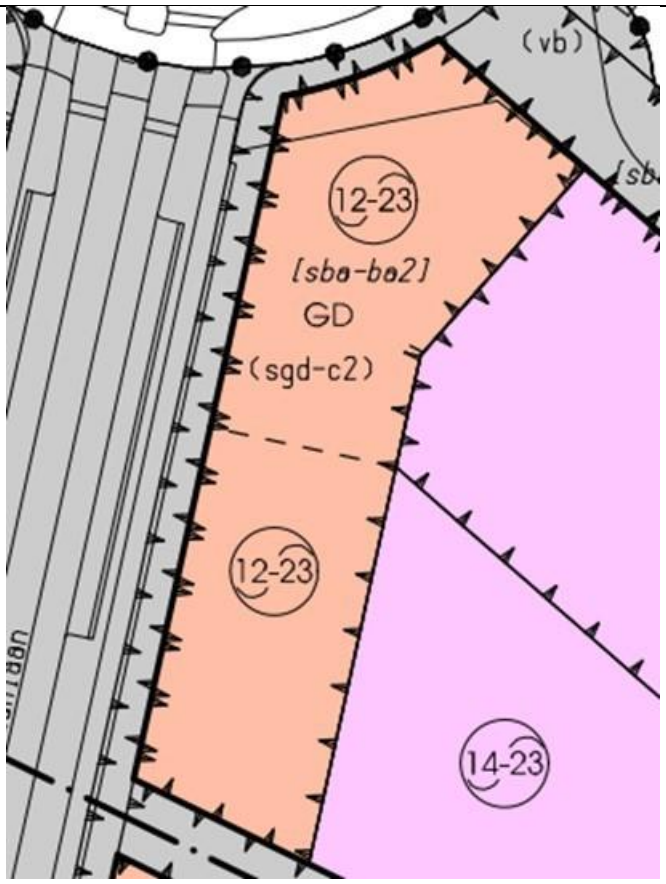
1600	 • Bouwvlak met een **maximum goothoogte** van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • Aangrenzend ten noorden van het vlak ligt de bestemming 'Verkeer' met de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing'. Hier is bebouwing mogelijk voor de doeleinden die in de aangrenzende bestemming zijn toegelaten. Er mag echter niet hoger worden gebouwd dan in het aangrenzende bouwvlak en er moet een minimale doorgangshoogte van 2.2 m aangehouden worden. • 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. • 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^2. Eén bebouwingsaccent mag zelfs een goothoogte van max. 55 m. hebben. • 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° • 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) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • 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	**1600** oppervlakte perceel 1600 = 4.366 m^2 perceel bvo is berekend in de volgende delen: • basis (tot max. goothoogte) 26.196 m2 • kapconstructie basis 22.522,5 m2 • hoogteaccent 10.350 m2 • kapconstructie hoogteaccent 2.875 m2 Totaal = **59.355,50 m2** (direct) **basisdeel:** 100% x 4.366 = 4.366 m^2 goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 4.366 m^2 = 26.196 m^2 bvo **kapconstructie basis** 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 m2 / 2 (schuin dak) = 22.522,5 m2 Het deel langs het spoor krijgt het hoogteaccent (zie hierna). **hoogteaccent** Binnen de bestemming Kantoren zijn hoogteaccenten toegestaan (sba-ba2 en sba-ba3). Bij maximale plancapaciteit is er één hoogteaccent van 1.150 m2 met een goothoogte van 55 m in het gebied met de aanduiding sba-ba2. 55m / 3.5 = 9 lagen 9 x 1.150 = 10.350 m2

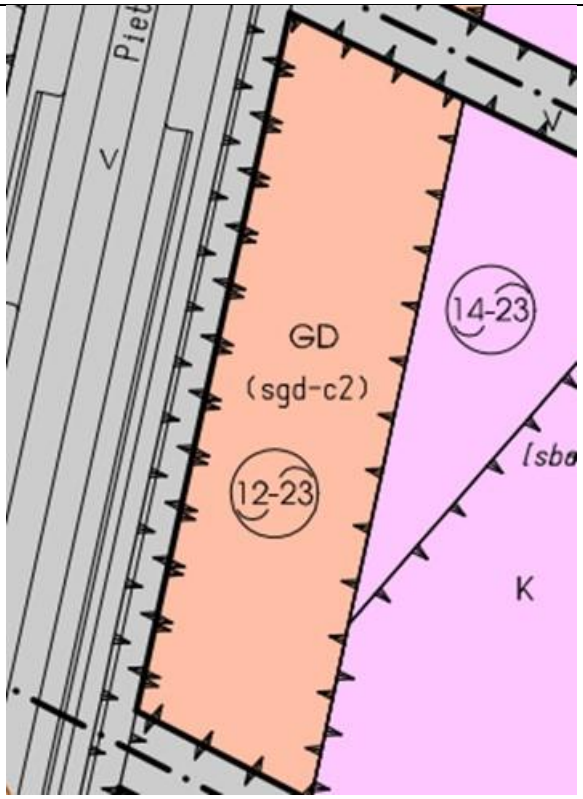
	opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages	**kapconstructie hoogteaccent** 35m is langste zijde levert 17,5m extra hoogte op. 17,5 / 3.5 = 5 lagen 5 x 1.150 /2 = <u>2.875 m2</u> *NB: In de aanduiding sba-ba3 (perceel 1601) is dan geen ruimte meer voor een hoogteaccent.*
1601	 • 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 • 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. • 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^2. Eén bebouwingsaccent mag zelfs een goothoogte van max. 37 m. hebben. • 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° • 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)	**1601** oppervlakte perceel 1601 = 2.741 m^2 perceel bvo is berekend in de volgende delen: • basis (tot max. goothoogte) 16.446 m2 • kapconstructie basis 13.705 m2 Totaal = **<u>30.151 m2</u>** (direct) **basisdeel:** 100% x 2.741 = 2.741 m^2 goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 2.741 m^2 = <u>30.151 m^2 bvo</u> **kapconstructie basis** max. dakhelling: 45° langste zijde is 76m, levert een theoretische kapconstructie op van 38m hoog op het langgerekte deel langs het spoor 38 / 3,5 = 10 lagen 10 x 2.741 m2 / 2 (schuin dak) = <u>13.705 m2</u>

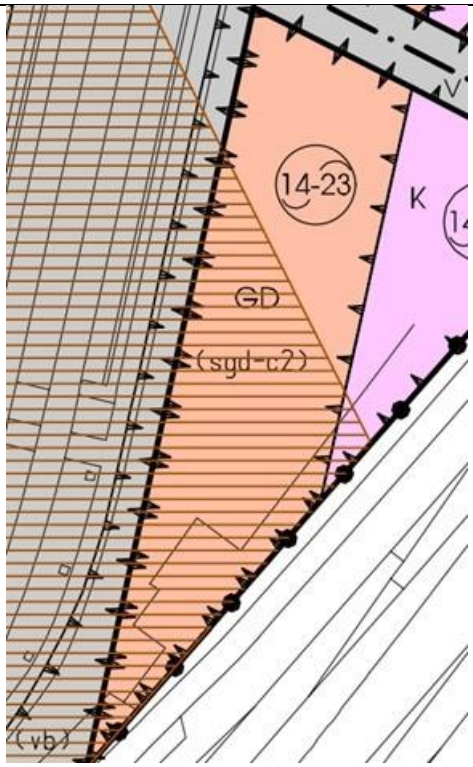
	• De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages	
1603	 • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • 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. • 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° • 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) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • 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 • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages	**1603** oppervlakte perceel 1603 = 1.434 m^2 perceel bvo is berekend in de volgende delen: • basis (tot max. goothoogte) 8.604 m2 • kapconstructie basis 2.868 m2 Totaal = **11.472 m2** (direct) **basisdeel:** 100% x 1.434 = 1.434 m^2 goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 1.434 m^2 = 8.604 m^2 bvo **kapconstructie basis** max. dakhelling: 45° zijde 29m, levert een theoretische kapconstructie op van 14,5m hoog 14,5 / 3,5 = 4 lagen 4 x 1.434 m2 / 2 (schuin dak) = 2.868 m2

1604	 • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • 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. • 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° • 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) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • 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 • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages	**1604** oppervlakte perceel 1604 = 740 m² perceel bvo is berekend in de volgende delen: • basis (tot max. goothoogte) 4.440 m2 • kapconstructie basis 740 m2 Totaal = **5.180 m2** (direct) **basisdeel:** 100% x 740 = 740 m² goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 740 m² = 4.440 m² bvo **kapconstructie basis** 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 m2 / 2 (schuin dak) = 740 m2

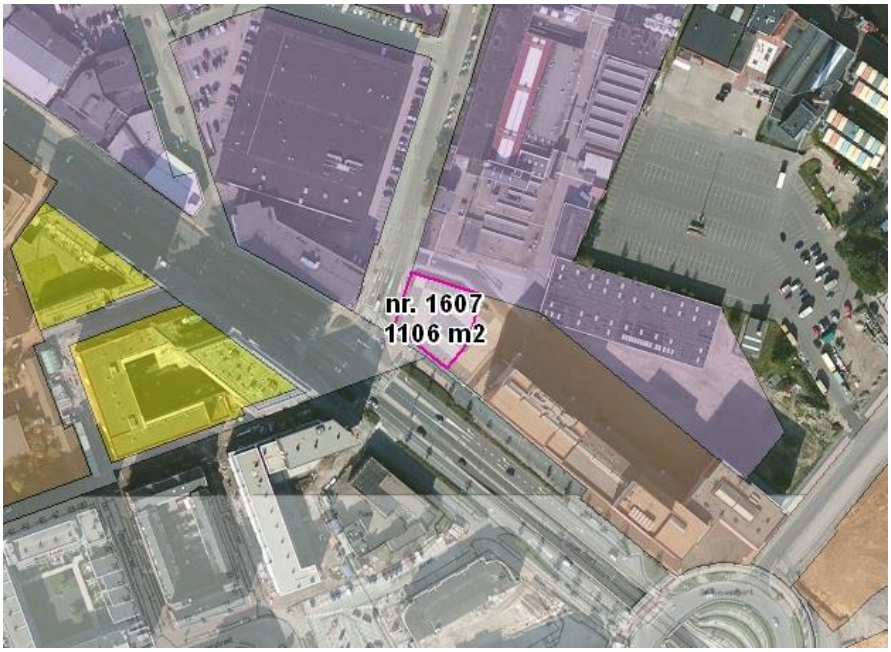
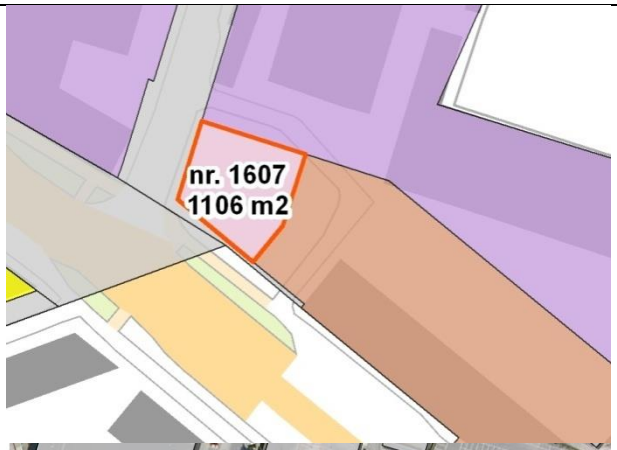
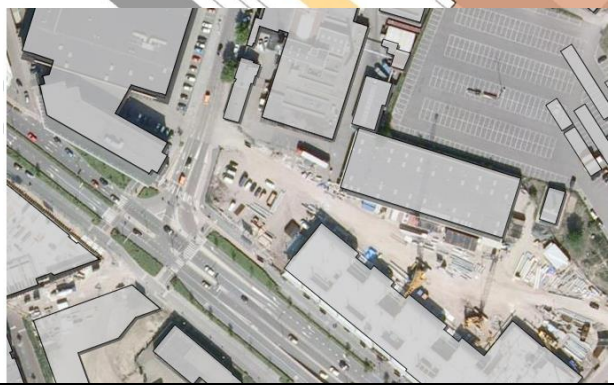
1605	 • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • Ter plekke van de zichtlijn (direct ten noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd. • Een klein deel van het vlak ligt in de geluidszone van de rangeertrein van de NS • 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° • 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) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • 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 • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages	**1605** oppervlakte perceel 1605 = 569 m^2 perceel bvo is berekend in de volgende delen: • basis (tot max. goothoogte) 3.414 m2 • kapconstructie basis 569 m2 Totaal = **3.983 m2** (direct) **basisdeel:** 100% x 569 = 569 m^2 goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 569 m^2 = 3.414 m^2 bvo **kapconstructie basis** 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 m2 / 2 (schuin dak) = 569 m2

1609	 • Bestemming Gemengd categorie 2 (aanduiding sgd-c2): administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening; • een en ander met dien verstande dat binnen Gemengd categorie 2 minimaal 4.500 m² bruto vloeroppervlak bestemd is als woning, maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en/of horeca-A; *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).* • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • 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. • Een klein deel van het vlak ligt in de geluidszone van de rangeertrein van de NS • 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° • 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)	**1609** oppervlakte perceel 1609 = 1831 m² perceel bvo is berekend in de volgende delen: • basis (tot max. goothoogte) 10.986 m2 • kapconstructie basis 9.155 m2 • reservering 4.500 m2 bvo niet-kantoor Totaal = **15.641 m2** (direct) **basisdeel:** 100% x 1831= 1831 m² goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 1831 m² = 10.986 m² bvo **kapconstructie basis** max. dakhelling: 45° zijde 75m, levert een kapconstructie op van 37,5 m hoog 37,5 / 3,5 = 10 lagen 10 x 1.831 m2 / 2 (schuin dak) = 9.155 m2

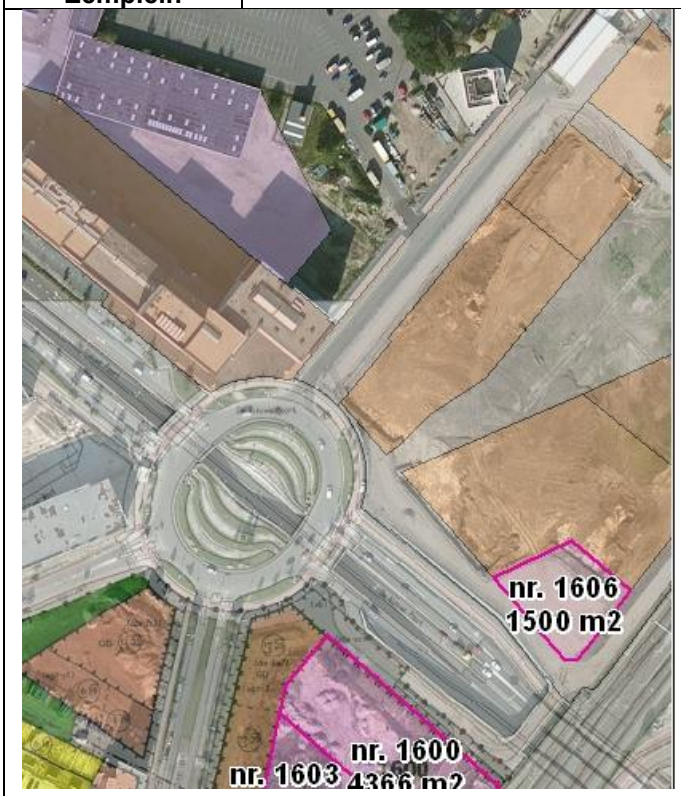
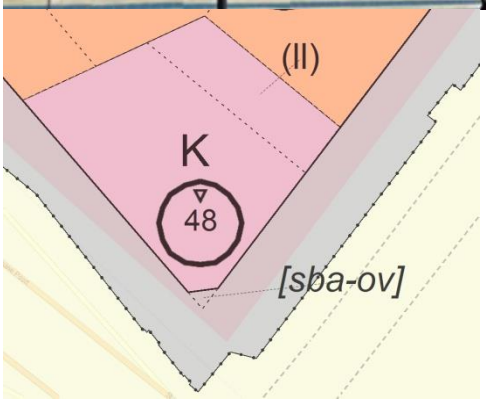
	• De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages	
1610	 • Bestemming Gemengd categorie 2 (aanduiding sgd-c2): administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening; • een en ander met dien verstande dat binnen Gemengd categorie 2 minimaal 4.500 m² bruto vloeroppervlak bestemd is als woning, maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en/of horeca-A; *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).* • Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • 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.	**1610** oppervlakte perceel 1610 = 1512 m^2 perceel bvo is berekend in de volgende delen: • basis (tot max. goothoogte) 9.072m2 • kapconstructie basis 8.316 m2 Totaal = **17.388 m2** (direct) **basisdeel:** 100% x 1512 = 1512 m^2 goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 1512 m^2 = 9.072 m^2 bvo **kapconstructie basis** max. dakhelling: 45° zijde 77m, levert een kapconstructie op van 38,5 m hoog 38,5 / 3,5 = 11 lagen 11 x 1512 m2 / 2 (schuin dak) = 8.316 m2

	• Een klein deel van het vlak ligt in de geluidszone van de rangeertrein van de NS • 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° • 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) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • 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 • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages	
1611	 • Bestemming Gemengd categorie 2 (aanduiding sgd-c2): administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening; • een en ander met dien verstande dat binnen Gemengd categorie 2 minimaal 4.500 m² bruto vloeroppervlak bestemd is als woning, maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en/of horeca-A; *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).*	**1611** oppervlakte perceel 1611 = 1388 m^2 perceel bvo is berekend in de volgende delen: • basis (tot max. goothoogte) 8.328 m2 • kapconstructie basis 5.552 m2 Totaal = **13.880 m2** (direct) **basisdeel:** 100% x 1388 = 1388 m^2 goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 1388m^2 = 8.328 m^2 bvo **kapconstructie basis** max. dakhelling: 45° zijde 56m (kap volgt zichtlijn en gaat hoek om richting spoor), levert een kapconstructie op van 28 m hoog 7,5 / 3,5 = 8 lagen 8 x 1388 m2 / 2 (schuin dak) = 5.552 m2

	• Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) • 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. • Een klein deel van het vlak ligt in de geluidszone van de rangeertrein van de NS • 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° • 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) • De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen) • 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 • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages	
Plancapaciteit 'CSG- Noord Herziening Puntenburg/ Trapezium **Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:** **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**		 157.050,50 m2 0 m2

Amersfoort 'bedrijventerrein e.o. en snelwegen'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		
1607	 	**1607** 30 / 3,5 = 8 lagen (afgerond) 8 x 1106 = **8.848 m²** (direct)

	 • Enkelbestemming ‘Kantoor’ • Maximum bouwhoogte is 30 meter • Onderdeel van groter bouwvlak met afwijkende maximum bouwhoogten • Afwijkingsregel: burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor de functie zelfstandige kantoren ten behoeve van functiemenging op bedrijventerreinen.	
Plancapaciteit ‘Bedrijventerrein e.o. en snelwegen’ **Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:** **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**		 8.848 m2 0 m2

Amersfoort 'Eemplein'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		
1606	  • Perceel bestaat uit drie van elkaar te onderscheiden vlakken, twee delen hebben de bestemming Kantoor, een deel de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. • De maximale bouwhoogte van 48 m is in alledrie de delen van toepassing. Evenals de specifieke bouwaanduiding 'parkeervoorziening': gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend inpandig of ondergronds gebouwd worden • Het meest noordelijke vlak kent daarnaast de functieaanduiding 'laad- en losplaats' (inpandig op de begane grond)	**1606** oppervlakte perceel = 1.500 m^2 **berekening:** 100% x 1.500 = 1.500 m^2 bouwhoogte 48 m / 3,5 = 13 lagen 13 x 1.500 m^2 = 19.500 m^2 bvo minus hoekpunt van 9m2 = **19.491 m^2 bvo** (direct) **berekening hoekpunt** het kleine hoekpunt ontbreekt de eerste bouwlaag. Hoekpunt is driekhoek van 4,5 x 4m = 9 m2

	• 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. • Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bouwgrens 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 • Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages	
Plancapaciteit 'Eemplein' **Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:** **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**		 19.491 m2 0 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

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

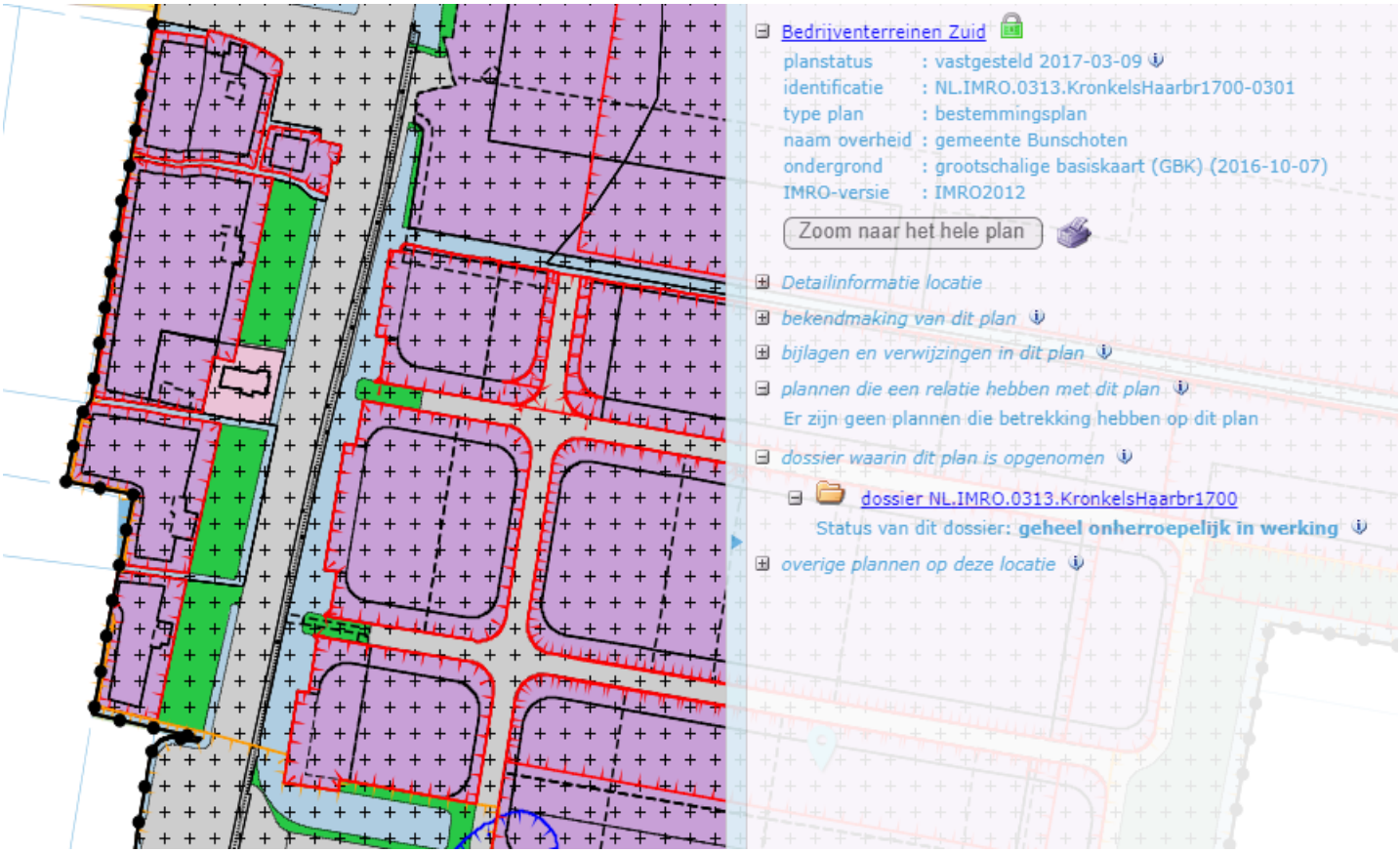
Ter plaatse van kantorenlocatie Bunschoten Haarbrug Zuid geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zuid'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

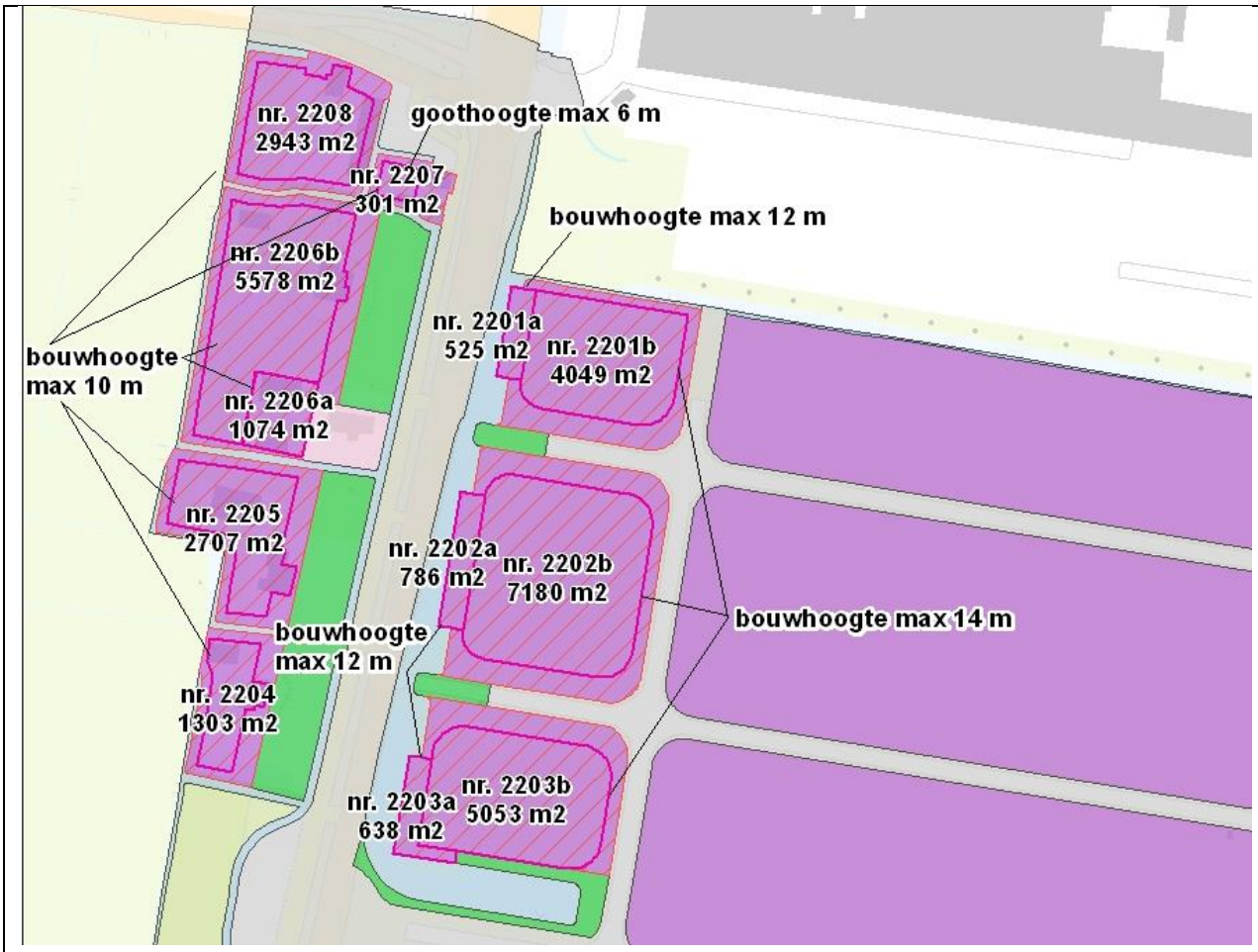
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 42.459 m^2 bvo (indirect).

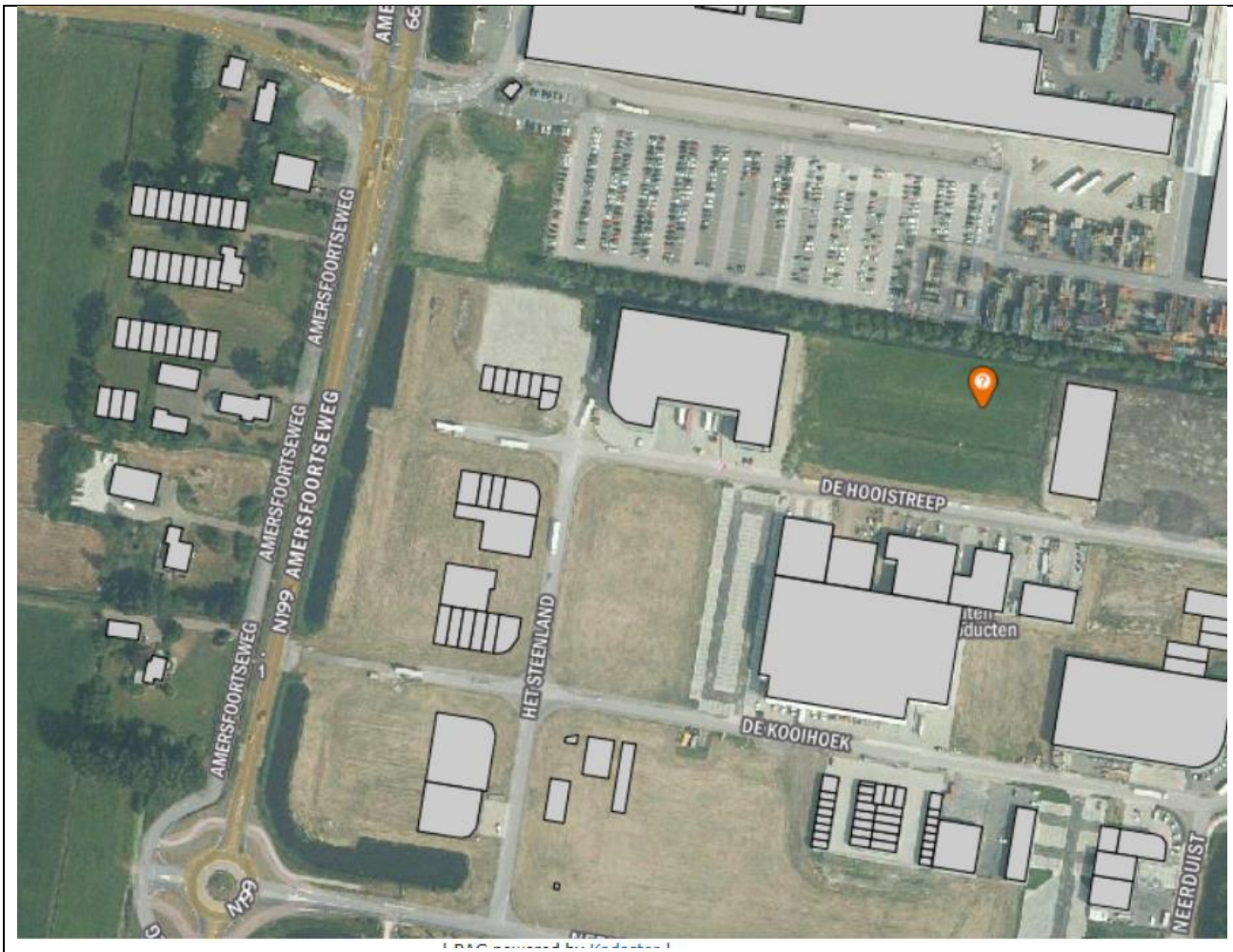
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Bunschoten ‘Bedrijventerreinen Zuid’	Voorwaarden	Max. te realiseren BVO (circa)

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid, vastgesteld 9 maart 2017, in werking
identificatie: NL.IMRO.0313.KronkelsHaarbr1700-0301, link http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmings-plannen_p?planidn=NL.IMRO.0313.KronkelsHaarbr1700-0301



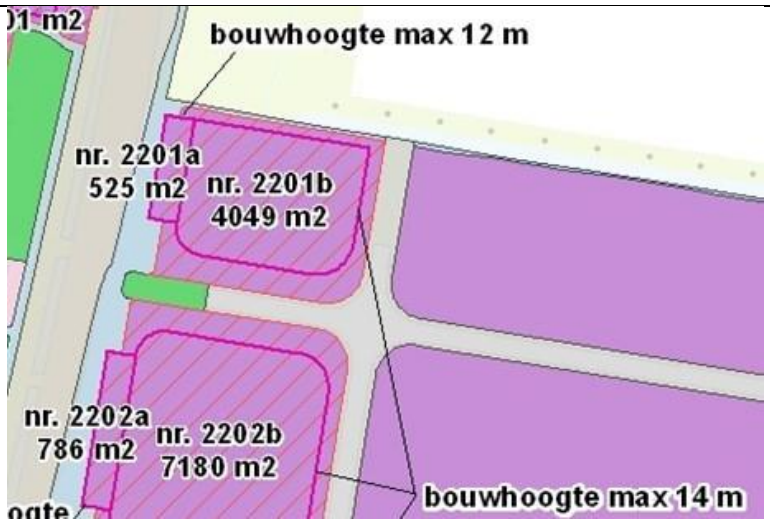

nr. 2208
2943 m2
goothoogte max 6 m
nr. 2207
301 m2
bouwhoogte max 12 m
nr. 2206b
5578 m2
nr. 2201a
525 m2
nr. 2201b
4049 m2
bouwhoogte
max 10 m
nr. 2206a
1074 m2
nr. 2205
2707 m2
nr. 2202a
786 m2
nr. 2202b
7180 m2
bouwhoogte max 14 m
bouwhoogte
max 12 m
nr. 2204
1303 m2
nr. 2203b
5053 m2
nr. 2203a
638 m2



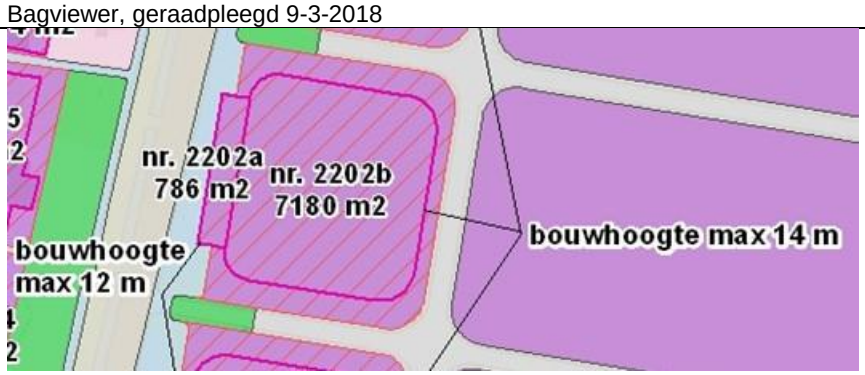
Bagviewer, geraadpleegd 11 juli 2018

Er zijn meerdere omgevingsvergunningen verleend binnen het gebied. Deze zijn bij de percelen hieronder behandeld.

<u>Amersfoortseweg 28:</u>
Op het perceel 2207 aan de Amersfoortseweg 28 is op 26 april 2018 een omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een zelfstandig kantoorgebouw met een oppervlakte van 506 m2 bvo (documentnummer OV2018023). De bouw is gestart voor 27 juli 2018. Hierdoor vervallen de bouwmogelijkheden op perceel 2207 en is dit perceel niet meer behandeld in de analyse hieronder.

2201	
	• Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5)
	• Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een zelfstandig kantoor met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.
	• Bouwregels van bestemming blijven van toepassing.
	• voor de situering van de bebouwing ten oosten van de Amersfoortseweg gelden - per bouwperceel - de volgende aanvullende bepalingen:
	  ○ de bebouwing langs de Amersfoortseweg dient voor ten minste 80% in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
	  ○ de bouwgrens in de ronde hoeken dient voor tenminste 80% te worden bebouwd;
	  ○ voor alle overige gebieden geldt dat de bouwgrens voor tenminste 50% dient te worden bebouwd;
	• Ten oosten van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor tenminste 50% dient te worden bebouwd en voor maximaal 70% mag worden bebouwd;
	• Voorste vlak max. bouwhoogte 12m
	• Grote vlak max. bouwhoogte 14m
	• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;
	• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;
	• de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;
	• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;
	• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.
	
	Verleende omgevingsvergunningen op het perceel 2201b:
	• Ter plaatse van Het Steenland 37 in januari 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand (documentnr. OV2017251A). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (juli 2018). Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de te bebouwen oppervlakte van perceel 2201b.
		2201
		
		10.769 m2 bvo (indirect)
		
		2201a
		12m = 3 lagen
		3 x 0,7 x 525 =
		1.103 m2 bvo
		
		2201b
		14m = 4 lagen
		4 x 0,7 x 3.452 =
		9.666 m2 bvo

	 Bagviewer, geraadpleegd 9-3-2018	

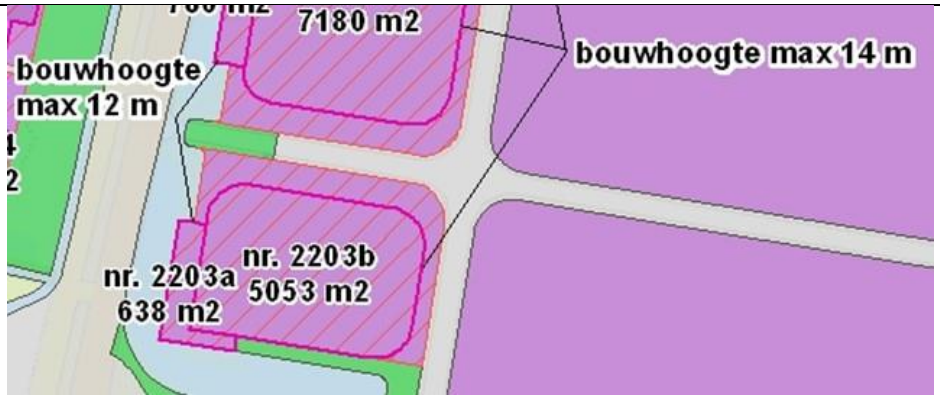
2202	
	• Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5)
	• Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een zelfstandig kantoor met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.
	• Bouwregels van bestemming blijven van toepassing.
	• voor de situering van de bebouwing ten oosten van de Amersfoortseweg gelden - per bouwperceel - de volgende aanvullende bepalingen:
	  ○ de bebouwing langs de Amersfoortseweg dient voor ten minste 80% in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
	  ○ de bouwgrens in de ronde hoeken dient voor tenminste 80% te worden bebouwd;
	  ○ voor alle overige gebieden geldt dat de bouwgrens voor tenminste 50% dient te worden bebouwd;
	• Ten oosten van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor tenminste 50% dient te worden bebouwd en voor maximaal 70% mag worden bebouwd;
	• Voorste vlak max. bouwhoogte 12m
	• Grote vlak max. bouwhoogte 14m
	• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;
	• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;
		2202
		
		11.751 m2 bvo (indirect)
		
		2202a
		12m = 3 lagen
		3 x 0,7 x 786 =
		1.651 m2 bvo
		
		2202b
		14m = 4 lagen
		4 x 0,7 x 3.607 =
		10.100 m2 bvo

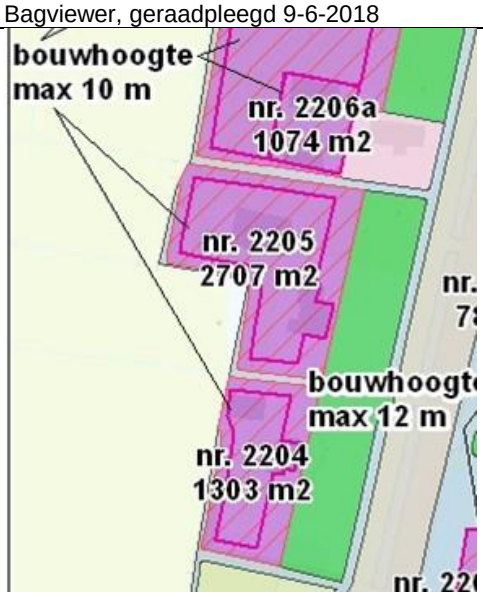
- de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;
- voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;
- voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.

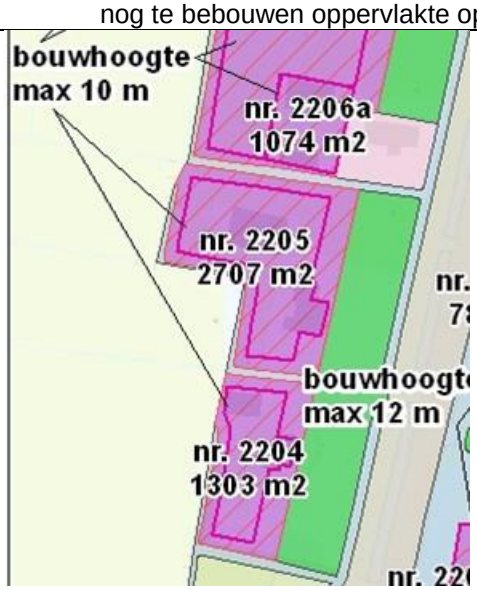
<u>Verleende omgevingsvergunningen op perceel 2202b:</u>

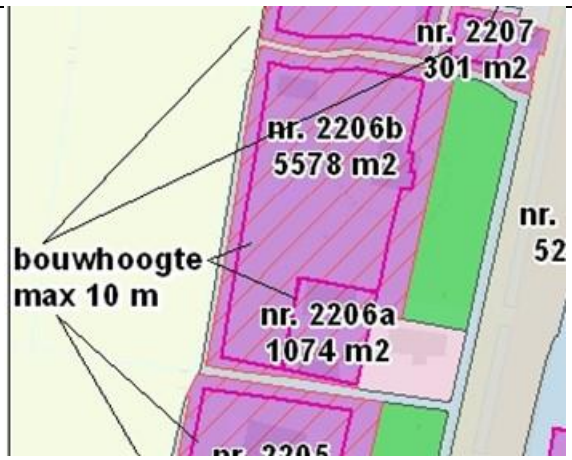
- Ter plaatse van Het Steenland 17 op 14 februari 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw (documentnr. OV2017197A). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (juli 2018). De oppervlakte wordt in mindering gebracht op de te bebouwen oppervlakte van perceel 2202b.
- Ter plaatse van Het Steenland 19 in mei 2017 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand (documentnr. OV2017197A). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (juli 2018). Het perceel heeft een oppervlakte van circa 870 m2. Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de te bebouwen oppervlakte van perceel 2202b.
- Ter plaatse van Het Steenland 21 is in april 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand (documentnr. OV2017321A). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (juli 2018). De oppervlakte wordt in mindering gebracht op de te bebouwen oppervlakte van perceel 2202b.
- Ter plaatse van Het Steenland 23 is in januari 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand (documentnr. OV2017316A). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (juli 2018). Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de te bebouwen oppervlakte van perceel 2202b.

	Bagviewer, geraadpleegd 11-05-2018	

2203	
	• Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5)
	• Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een zelfstandig kantoor met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.
	• Bouwregels van bestemming blijven van toepassing.
	• voor de situering van de bebouwing ten oosten van de Amersfoortseweg gelden - per bouwperceel - de volgende aanvullende bepalingen:
	  ○ de bebouwing langs de Amersfoortseweg dient voor ten minste 80% in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
	  ○ de bouwgrens in de ronde hoeken dient voor tenminste 80% te worden bebouwd;
	  ○ voor alle overige gebieden geldt dat de bouwgrens voor tenminste 50% dient te worden bebouwd;
	• Ten oosten van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor tenminste 50% dient te worden bebouwd en voor maximaal 70% mag worden bebouwd;
	• Voorste vlak max. bouwhoogte 12m
	• Grote vlak max. bouwhoogte 14m
	• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;
	• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;
	• de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m;
	• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden;
	• voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.
	
	Verleende omgevingsvergunningen:
	• Op het perceel 2203b Het Steenland 1 is in april 2017 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand met kantoor (documentnr. OV2017077D). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (2 augustus 2017). Circa 800 m2 van perceel 2203b is niet meer te bebouwen.
	• Op het perceel 2203b is op Het Steenland 3 in februari 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfspand met winkelfunctie, kantoor, bijeenkomst en industriefunctie (documentnr. OV2017150D).
		2203
		
		10.028 m2 bvo (indirect)
		
		2203a
		12m = 3 lagen
		3 x 0,7 x 638 = 1.340 m2 bvo
		
		2203b
		14m = 4 lagen
		4 x 0,7 x 3.103 = 8.688 m2 bvo

	Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing in aanbouw is (8 februari 2018). Circa 1.150 m2 van perceel 2203b is niet meer te bebouwen. Bagviewer, geraadpleegd 9-6-2018	
2204	 • Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5) • Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een zelfstandig kantoor met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak. • Bouwregels van bestemming blijven van toepassing. • Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd; • max. bouwhoogte 10m • de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen;	**2204** 10m = 2 lagen 2 x 407,50 = **815 m2** bvo (indirect)

	• de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m; • de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat. • Het bouwvlak van 2204 heeft een oppervlakte van 1.303 m2. 50% hiervan is 651,50m2. Er is 244 m2 bestaande bebouwing aanwezig. Resteert er 407,50 m2 nog te bebouwen oppervlakte op het perceel.	
2205	 • Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5) • Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een zelfstandig kantoor met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak. • Bouwregels van bestemming blijven van toepassing. • Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd; • max. bouwhoogte 10m • de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen; • de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m; *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.* • de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat.	**2205** 10m = 2 lagen 2 x 782,50 = **1.565 m2** bvo (indirect)

	• Het bouwvlak van 2205 heeft een oppervlakte van 2.707 m2. 50% hiervan is 1.353,50m2. Er is 571 m2 bestaande bebouwing aanwezig. Resteert er 782,50 m2 nog te bebouwen oppervlakte op het perceel. <u>Verleende omgevingsvergunningen:</u> • Op het perceel 2205 Oude Amersfoorsteweg 36 is in september 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van een bedrijfshal (documentnummer OV2018029A). Er is nog niet gestart met de bouw (25 oktober 2018). 	
2206	 • Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5)	**2206** **<u>5.228 m2</u>** bvo (indirect) 2206a 10m = 2 lagen 2 x 167 = <u>334</u> m2 bvo 2206b 10m = 2 lagen 2 x 2447 = <u>4.894</u> m2 bvo

	• Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een zelfstandig kantoor met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak. • Bouwregels van bestemming blijven van toepassing. • Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd; • max. bouwhoogte 10m • de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen; • de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m; ***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.*** • de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat. • Het bouwvlak van 2206a heeft een oppervlakte van 1.074 m2. 50% hiervan is 537m2. Er is 370 m2 bestaande bebouwing aanwezig. Resteert er 167 m2 nog te bebouwen oppervlakte op het perceel. • Het bouwvlak van 2206b heeft een oppervlakte van 5.578 m2. 50% hiervan is 2.789m2. Er is 342 m2 bestaande bebouwing aanwezig. Resteert er 2.447 m2 nog te bebouwen oppervlakte op het perceel. Verleende omgevingsvergunningen: • Op het perceel 2206 aan de Amersfoortseweg 30 is in juli 2018 omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor nieuwbouw van meerdere bedrijfsunits (documentnummer OV2017077D). Na veldbezoek is gebleken dat de bebouwing nog niet in aanbouw is. Ook is nog geen start bouw gemeld (25 oktober 2018).	

	 Bagviewer geraadpleegd 25 oktober 2018	
2208	 • Bestemming Bedrijventerrein - 2 (haarbrug-zuid) (artikel 5) • Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5 lid 4.2 sub i, voor het toestaan van een zelfstandig kantoor met een lokale binding met een maximum van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak. • Bouwregels van bestemming blijven van toepassing. • Ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd; • max. bouwhoogte 10m	**2208** 10m = 2 lagen 2 x 1.151,50 = **2.303 m2** bvo (indirect)

	• de afstand tot de onderlinge zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen; • de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m; ***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.*** • de onderlinge zijdelingse afstand van bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet minder bedragen dan 5 m; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden; • voor de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg geldt dat de nokrichting van een gebouw haaks op de weg staat. • Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 2.943 m2. 50% hiervan is 1471,50m2. Er is 320 m2 bestaande bebouwing aanwezig. Resteert er 1151,50 m2 nog te bebouwen oppervlakte op het perceel.	
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:		0 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:		42.459 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

Notitie

Referentienummer

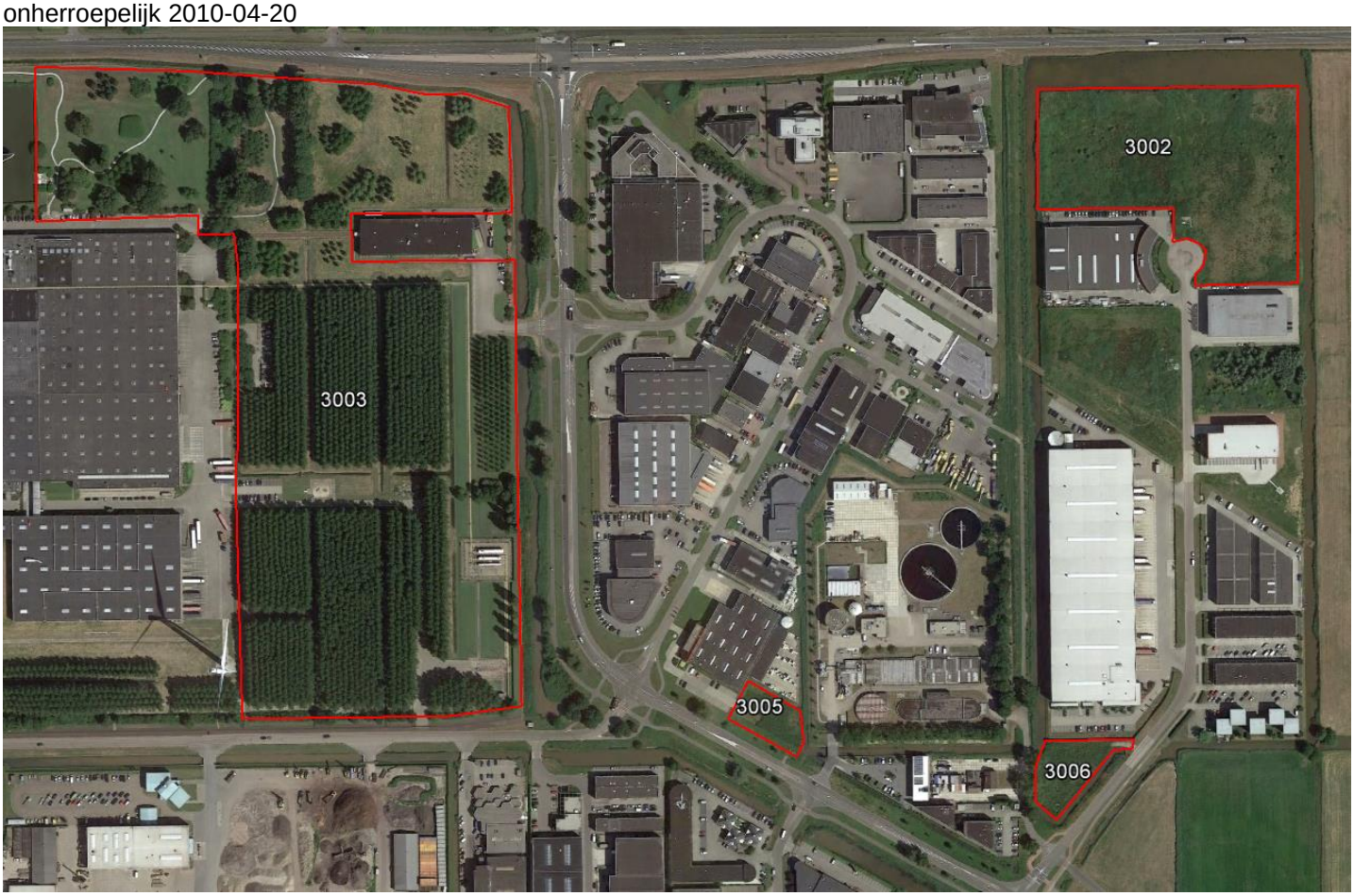
Kenmerk
344313

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^2 bvo (indirect). Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

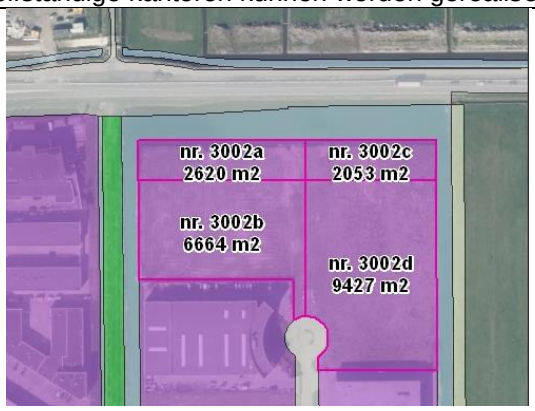
Ronde Venen 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen'	Voorwaarden	Max. te realiseren BVO (circa)

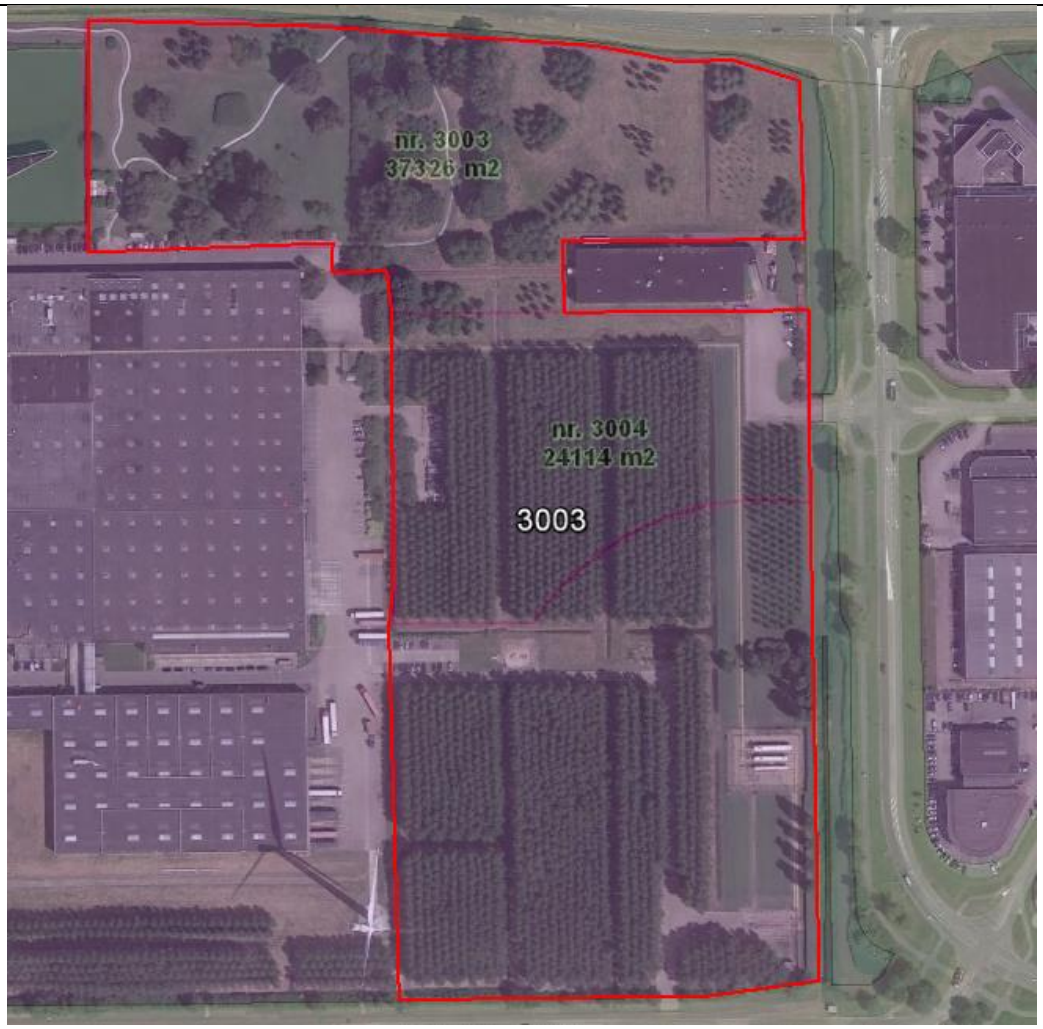
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0736.BP001bedrterreinen-oh01
onherroepelijk 2010-04-20



Bagviewer, gecontroleerd 25 oktober 2018

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

		3002d: 9m = 2 lagen 2 x 0,7 x 9.427 = 13.198 m2 1 laag extra = 6.599 m2
3003	 • 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.	**3003** indirect (afwijking) 15m = 4 lagen 4 x 0,7 x 101.393 = **283.900 m2 bvo** (indirect)

3005	 • 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.	**3005** indirect (afwijking) 15m = 4 lagen 4 x 0,7 x 1.515 = **4.242 m2 bvo** (indirect)
3006		**3006** indirect (afwijking) 15m = 4 lagen 4 x 0,7 x 1.826 = **5.113 m2 bvo** (indirect)

	 • 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	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft
Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
De Ronde Venen Marickenland

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

Conclusie kantorenlocatie De Ronde Venen Marickenland

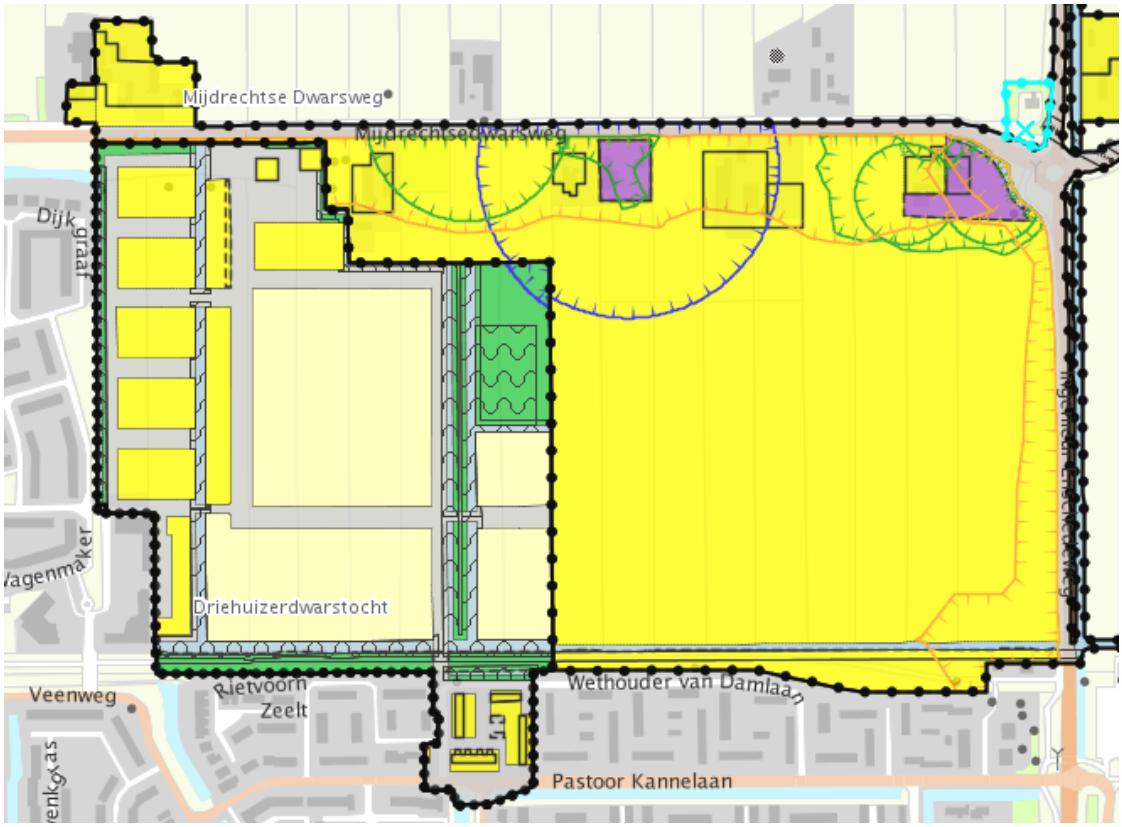
Ter plaatse van kantorenlocatie De Ronde Venen Marickenland geldt het bestemmingsplan 'Marickenland'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

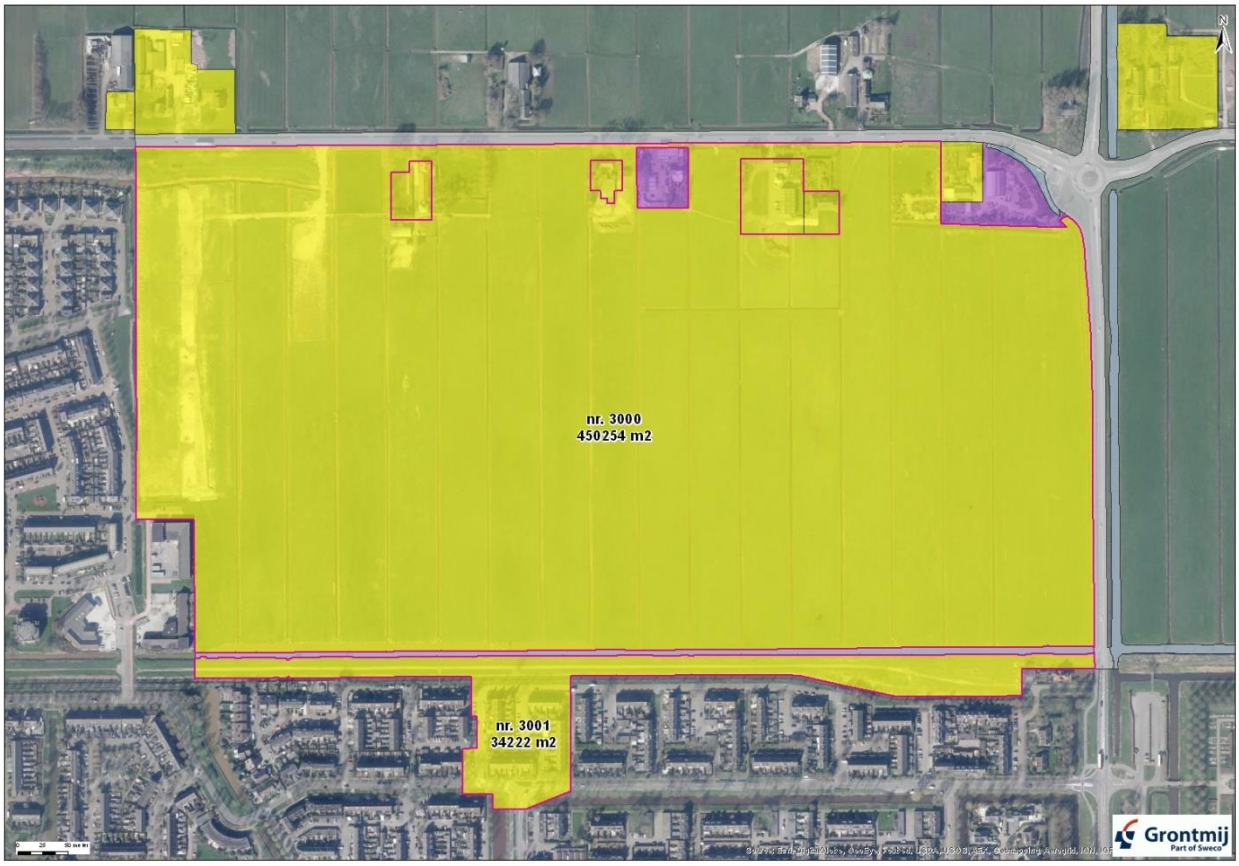
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 15.000 m^2 bvo (direct).

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

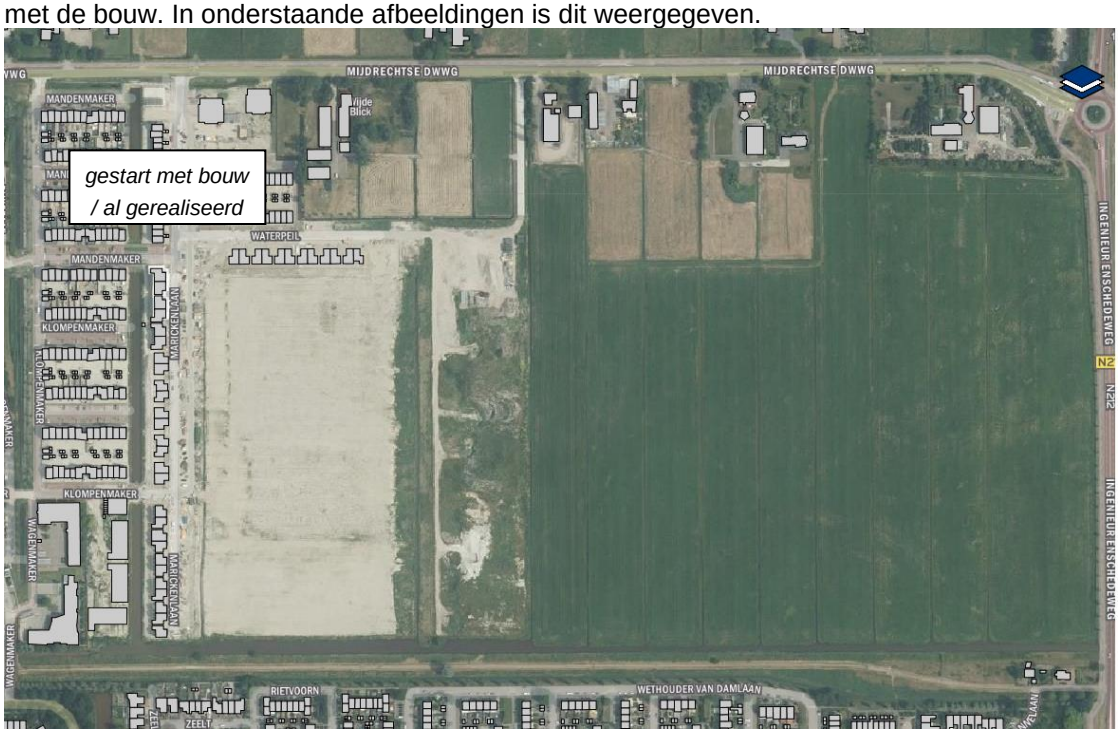
De Ronde Venen 'Marickenland' (ID)	Voorwaarden	Max. te realise-ren BVO

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





3000 + 3001	 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.	**3000 + 3001*** 5.000 x 3 lagen = **15.000 m2 bvo** (indirect)

	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 m2 x 3 bouwlagen = 15.000 m2 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.  *Bagviewer geraadpleegd op 25 oktober 2018*	

Met rode stippellijn is aangeduid waar nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk is

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

Notitie

Referentienummer

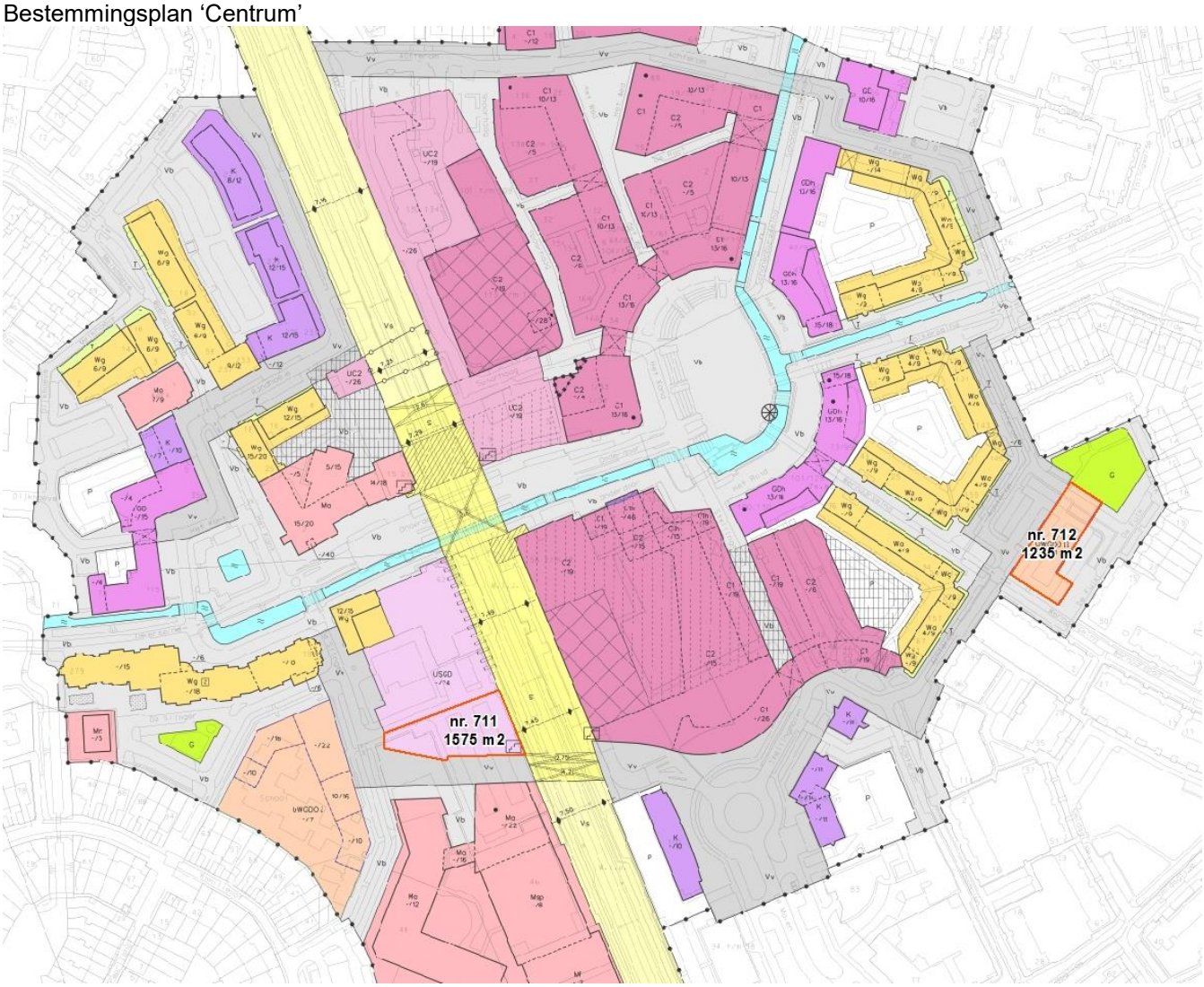
Kenmerk
344313

Betreft
Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Houten Centrum

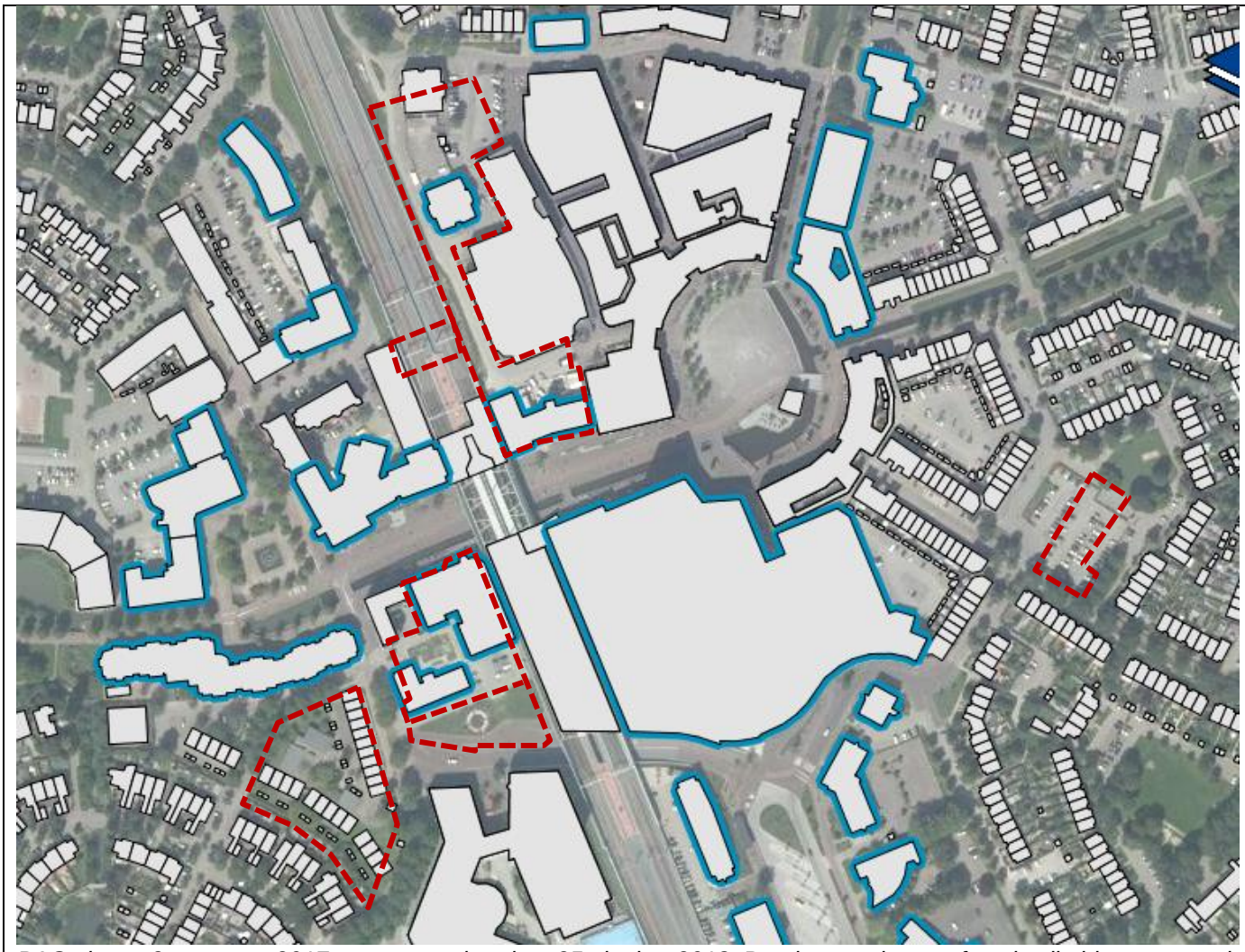
Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht **Conclusie kantorenlocatie Houten Centrum**
Ter plaatse van kantorenlocatie Houten Centrum geldt voor een deel het bestemmingsplan ‘Centrum’ en voor een deel de beheersverordening ‘Centrum’. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht. De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 6.070 m^2 bvo (indirect). Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Houten Centrum	Voorwaarden	Max. aantal BVO

Bestemmingsplan ‘Centrum’

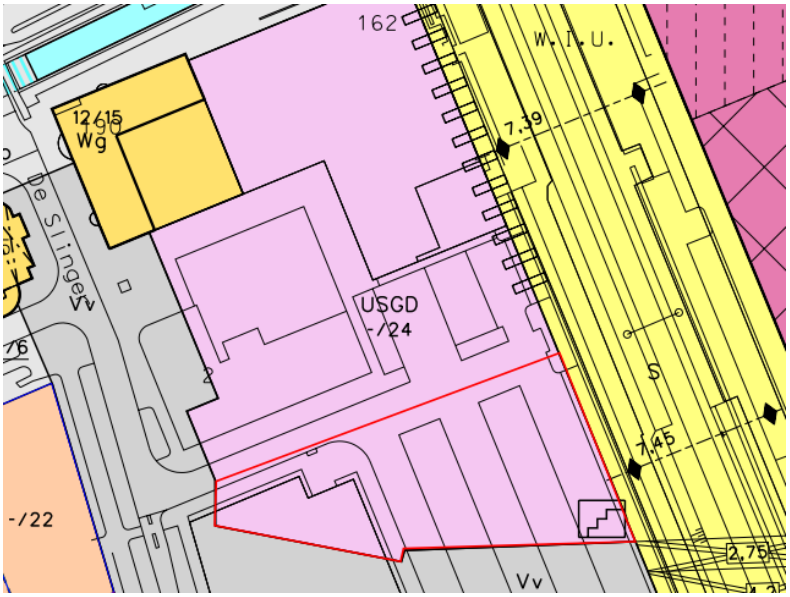
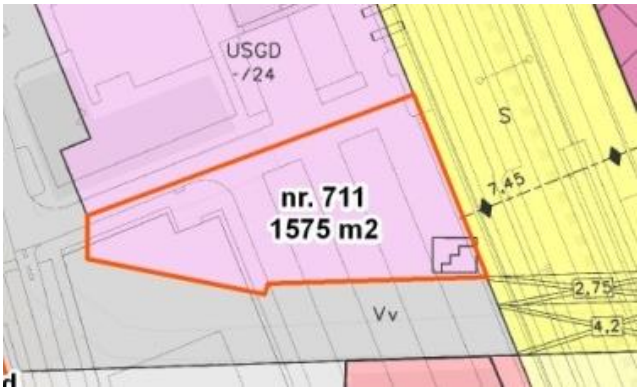


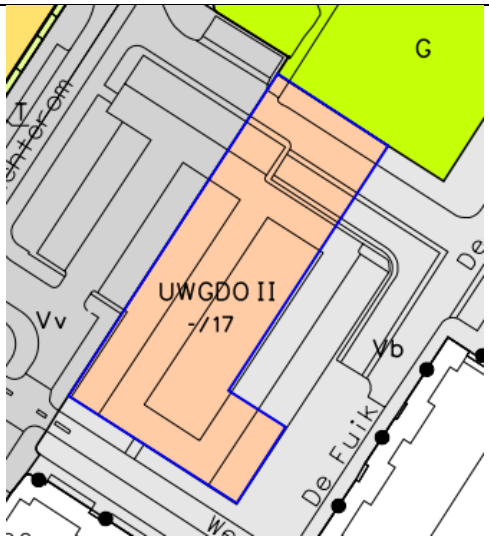
Bestemmingsplan ‘Centrum’ met de percelen 711 en 712 aangeduid.



BAG viewer 2 augustus 2017 en gecontroleerd op 25 oktober 2018: 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 Hoofdlijnen, 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 1e bouwlaag, verwijzing BiH)
	  ° Spoorwegdoeleinden: wijzigingsbevoegdheid overbouwing 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 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, • de bouwhoogte bedraagt maximaal 24 m • het bebouwingspercentage mag ten hoogste 60% bedragen;	**711** Valt binnen de mogelijkheden om 30.000 m2 extra kantoorruimte te realiseren. **individuele capaciteit** 24 / 3,5 = 6 lagen(afgerond) 6x 1.575 = 9.700 m2. 60% = **5.820 m² bvo** (indirect)

712	 • Bestemming Uit te werken Wonen,Gemengde doeleinden en Onderwijs, gebied II. (UWGDO II) • De gronden zijn bestemd voor (b) de in artikel 7 onder lid 1, sub a tot en met c, voor wat betreft “Gemengde doeleinden” omschreven doeleinden, zoals onderwijs, • 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 • In de bestemming UWGDO is opgenomen dat in gebied II maximaal 250 m2 aan gezamenlijk brutovloeroppervlakte ten dienste van gemengde doeleinden mag worden gerealiseerd.	**712** Valt binnen de mogelijkheden om 30.000 m2 extra kantoorruimte te realiseren. **individuele capaciteit** 1 laag over hele perceel voor kantoor = 1.235 m2. 60% bebouwen = 741 m^2 bvo plancapaciteit in gebied II in regels vastgelegd: **250 m2 bvo** (indirect)

In de Beschrijving in Hoofdlijnen opgenomen extra m2 bvo kantoor voor de uit te werken bestemmingen	30.000 m^2
Al aanwezig m2 bvo kantoren binnen de uit te werken bestemmingen	6.731 m2
Max. m2 bvo kantoor mogelijk binnen uit te werken bestemmingen	23.269 m2
Max. m2 bvo kantoor mogelijkheden op de braakliggende percelen in totaal *De mogelijkheden op de braakliggende percelen zijn beperkter 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.*	6.070 m2 (indirect)
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:	6.070 m2

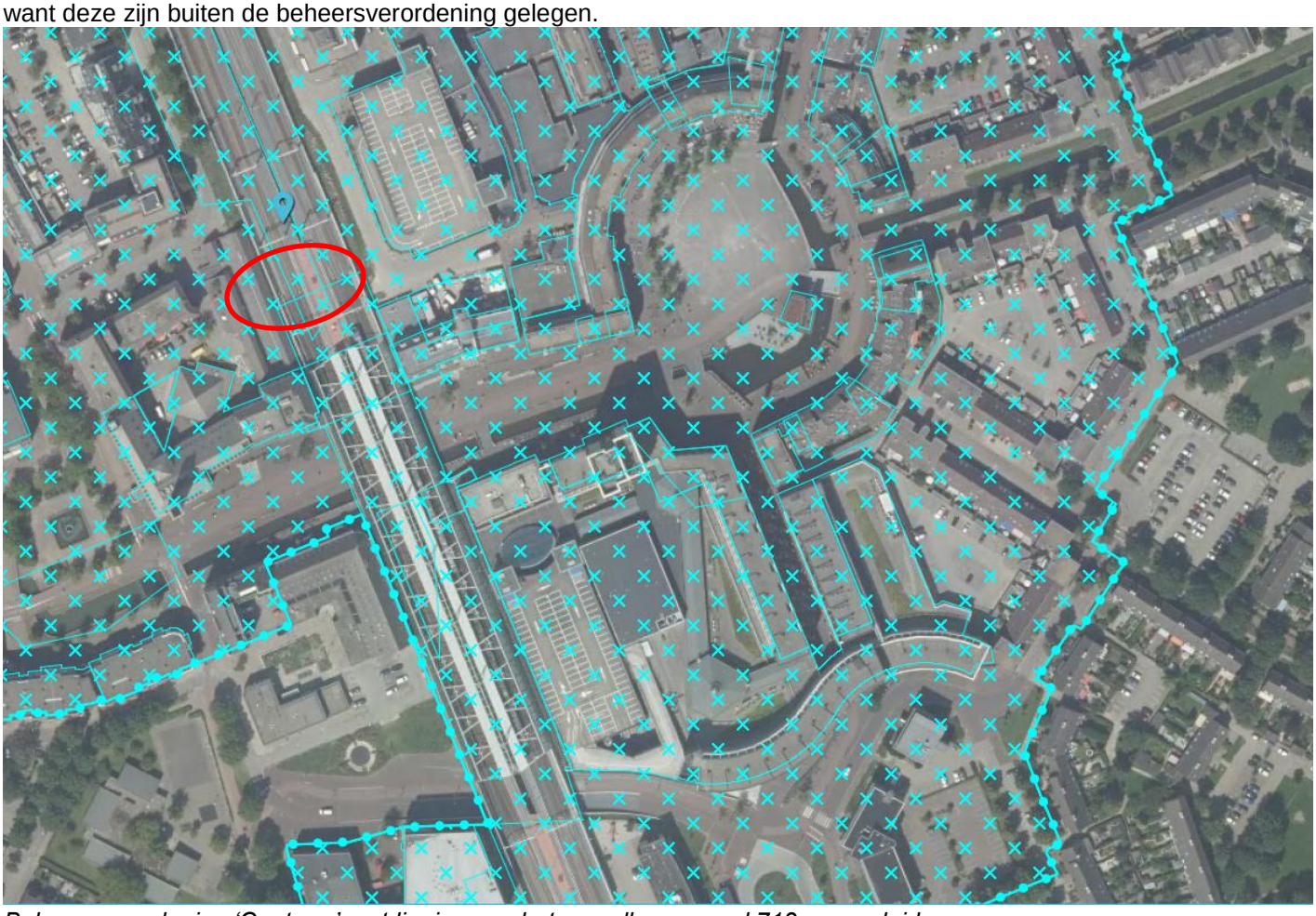
Houten Centrum	Voorwaarden	Max. aantal BVO

Beheersverordening Houten Centrum (http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0321.003CENTRUM-VSBV)

Door de gemeente Houten is de Beheersverordening Centrum vastgesteld op 20 september 2016. Deze beheersverordening vervangt voor een groot deel het bestemmingsplan Centrum.

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.

Door de inwerkingtreding van de beheersverordening vervalt de plancapaciteit die op perceel 713 was berekend in de bestemmingsplananalyse bij het voorontwerp inpassingsplan. De plancapaciteit op de percelen 711 en 712 vervalt niet, want deze zijn buiten de beheersverordening gelegen.



Beheersverordening 'Centrum' met ligging van het vervallen perceel 713 aangeduid

Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

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.

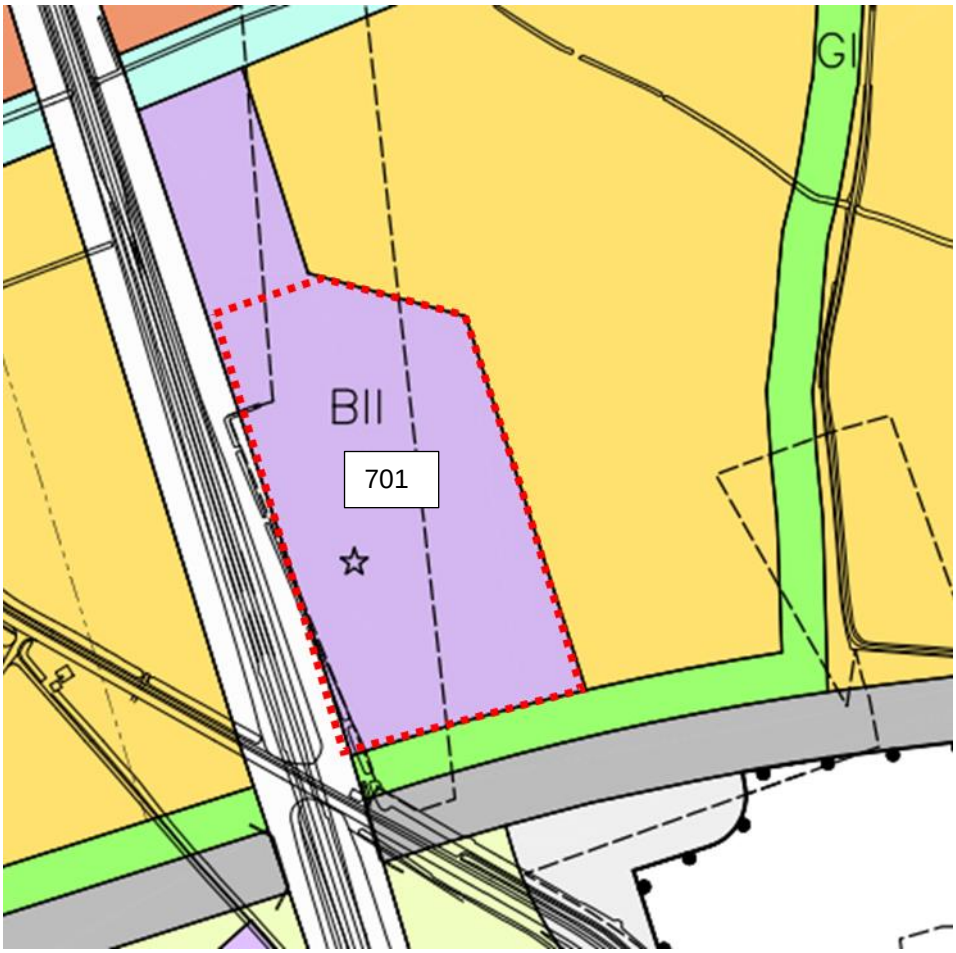
In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 42.536 m^2 bvo (indirect, na uitwerking).

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

Houten 'Hofstad IVb' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO

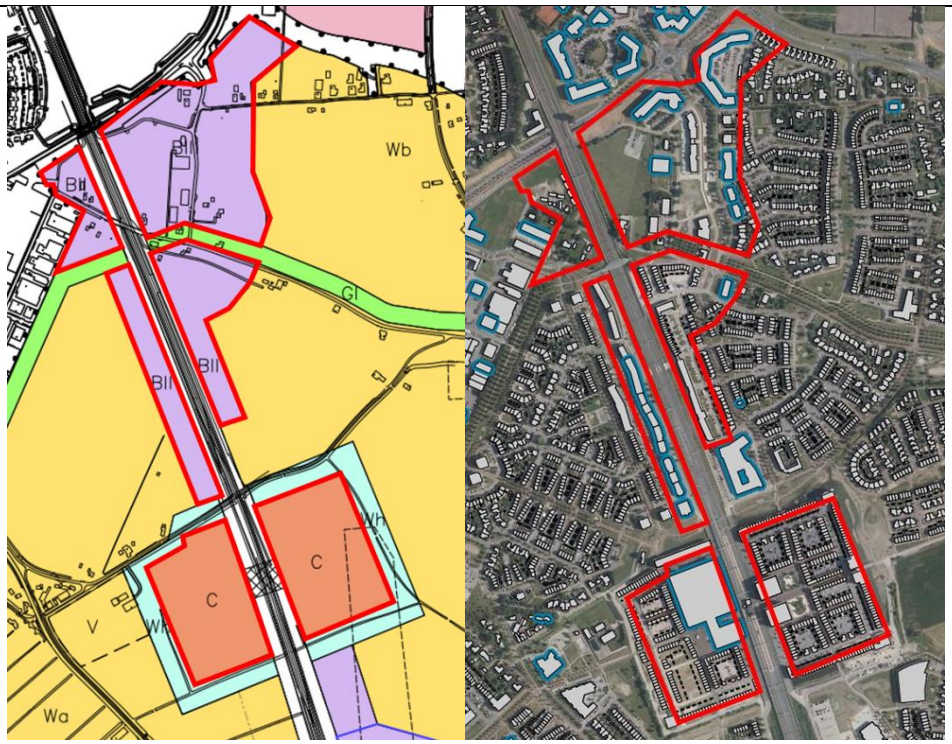
Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex (vastgesteld 27 april 1999, goedgekeurd 7 december 1999)



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'. Bagviewer, geraadpleegd op 25 oktober 2018

701	• Uit te werken bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met aanduiding 'II' • Artikel 6 lid 1.II: Toegestaan bedrijfsdoeleinden, kantoordoeleinden, woondoeleinden en verkeersdoeleinden. • Artikel 6 lid 3.II.b.1: Bouwhoogte van gebouwen tbv kantoordoeleinden is maximaal 20 m. • 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 • 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 bouwmogelijkheden op het perceel 270.000 m2 bvo (5 lagen x 54.000 m2). • 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.	**701** Max. 70.000 m2 bvo toegestaan, er is 27.229 m2 bvo gerealiseerd. Resteert **42.536 m2** bvo kantoren (indirect)



Binnen de met rood aangeduide gebieden is aan kantoren 27.464 m2 bvo gerealiseerd of vergund (gecontroleerd op 19 april 2017). Er resteert zodoende 42.536 m2 bvo aan mogelijkheden op perceel 701.

adres	GO Kanto	omrekenfa	BVO	resteert
	24506	0,9	**27.229**	42.771
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			

De Bouw 97 is nieuw: 212 m2 kantoor (mutatiedatum 2-3-2017)

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

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

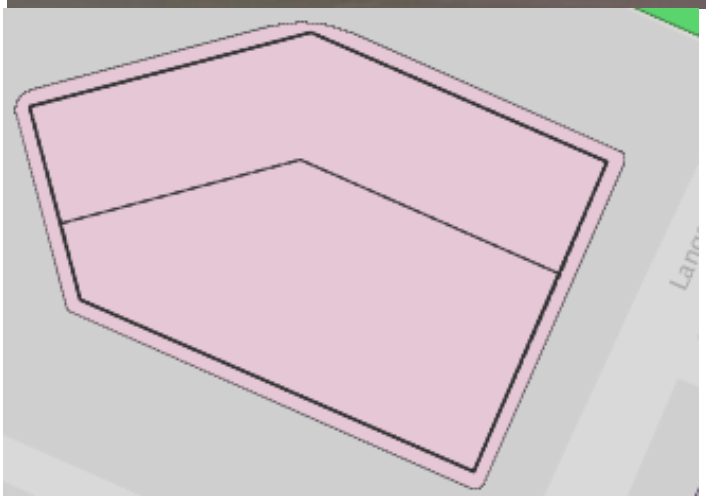
Ter plaatse van kantorenlocatie Houten Loerik VI De Koppeling gelden de bestemmingsplannen 'Koppeling-De Schaft', 'Loerik VI-Albers Pistoriusweg' en 'Loerik VI-Het Spoor'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel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

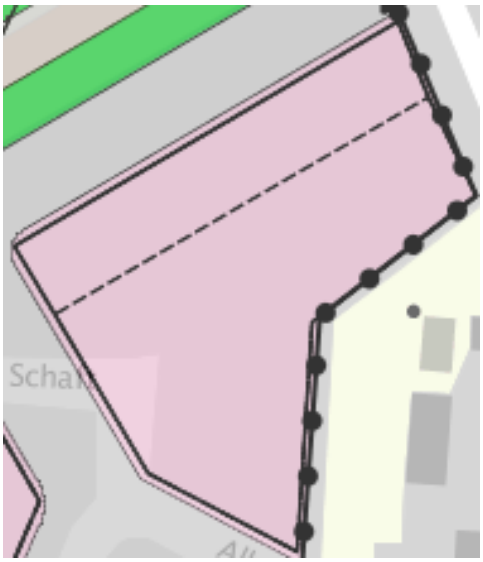
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 57.504 m^2 bvo.

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

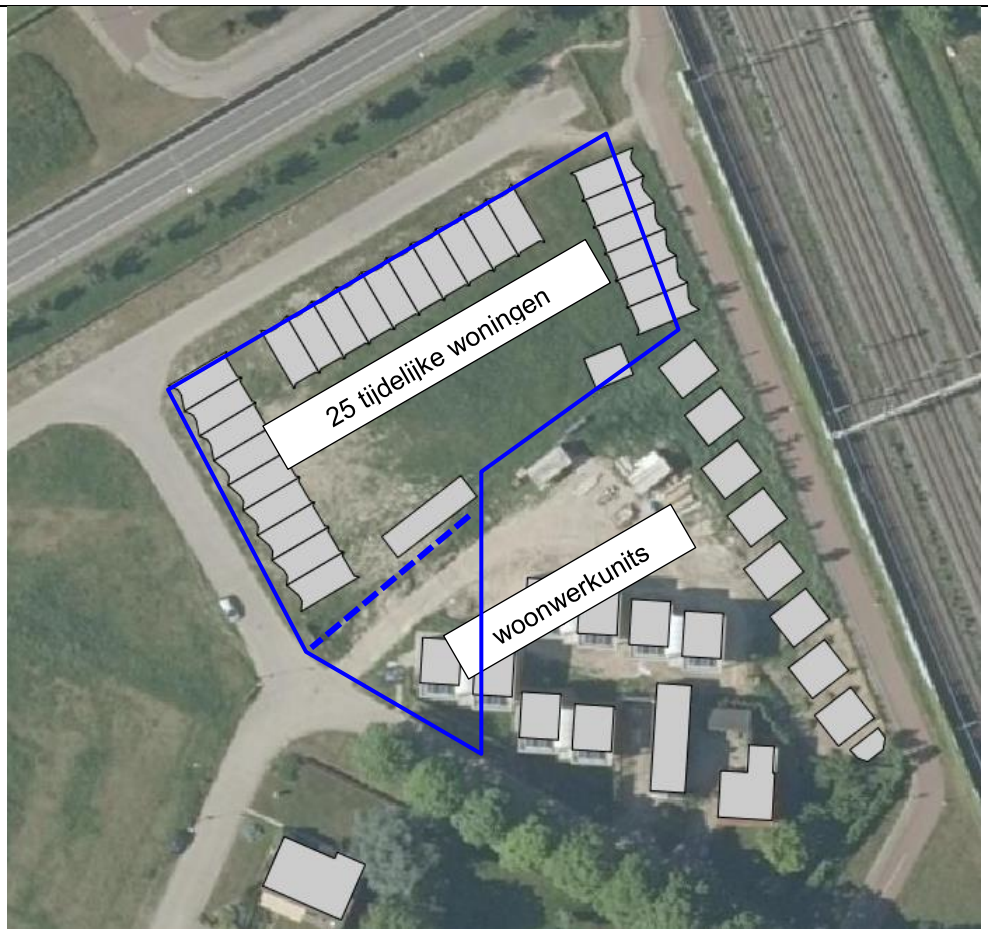
Bestemmingsplan De Schouw (geheel onherroepelijk en in werking, link)
De gemeente Houten heeft een op perceel 602 een bestemmingsplan vastgesteld op 6 juli 2017 dat de bestemming van perceel 602 wijzigt van Kantoor naar Detailhandel - Tuincentrum. Dit bestemmingsplan omvat het hele perceel. Het bestemmingsplan is geheel onherroepelijk en in werking. Hierdoor vervalt de plancapaciteit voor zelfstandige kantoren op perceel 602.

Houten 'Kop-peling- De Schaft'	Voorwaarden	Max. aantal BVO

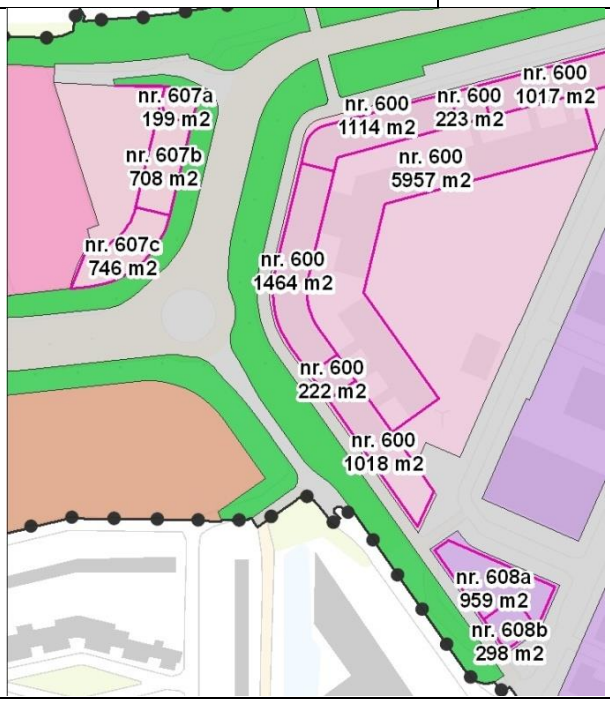
601	  • Bestemming Kantoor	**601** 601a = 2.732 601b = 2.562 + **=** 5.294 m^2

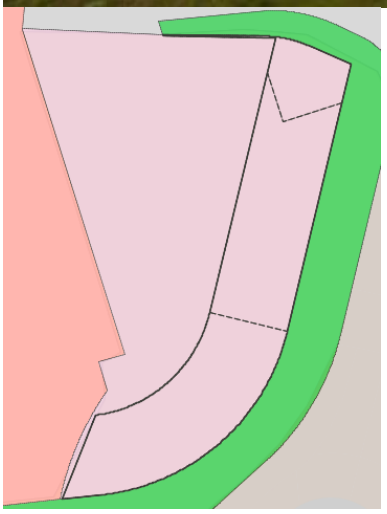
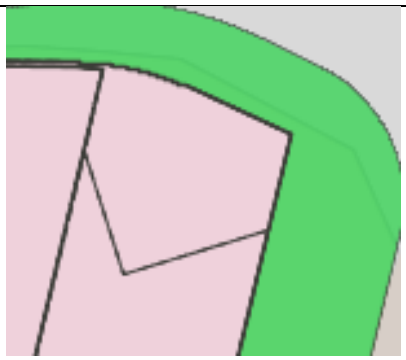
	• Twee bouwvlakken, omvatten niet het gehele perceel (nog niet gerealiseerd)	
601a	• Maximum bebouwingspercentage terrein (enkel de bouwvlakken): 100% • Maximum bouwhoogte: 16 m. • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)	**601a** 16/3,5 = 4 (afgerond) 683 x 4 =**2.732 m² bvo** (direct)
601b	• Maximum bebouwingspercentage terrein (enkel de bouwvlakken): 100% • Maximum bouwhoogte: 12 m. • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)	**601b** 12/3,5 = 3 (afgerond) 854 x 3 =**2.562 m² bvo** (direct)
603	  • Bestemming Kantoor • Twee Bouwvlakken, omvatten niet het gehele perceel (nog niet gerealiseerd)	**603** 603a = 3.860 603b = 2.156+ **=** 6.015 m²
603a	• Maximum bebouwingspercentage terrein (beide bouwvlakken): 60% • Maximum bouwhoogte: 16 m.	**603a**

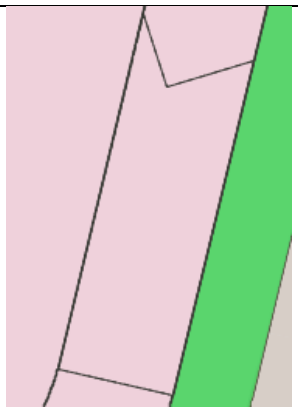
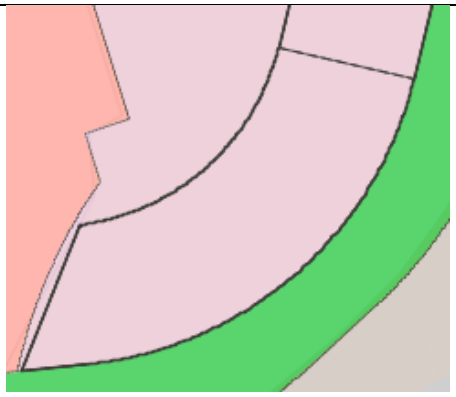
	• Oppervlakte 603a: 965 m2 • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)	16/3,5 = 4 (afgerond) 100% van 965 = 965 m^{2*} 965 x 4 = **3.860 m^2** (direct) *Indien de maximale capaciteit benut wil worden, wordt dit maatvoeringsvlak maximaal bebouwd
603b	• Maximum bebouwingspercentage terrein (enkel de bouwvlakken): 60% • Maximum bouwhoogte: 12 m. • Oppervlakte 603b: 1.841 m2 • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot) <u>Woonwerkunits zuidzijde perceel 603b</u> 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 inmiddels gerealiseerd (verblijfsobject in gebruik genomen in december 2016). Zodoende is hier geen kantoor meer mogelijk is en is dit in de berekening van de plancapaciteit meegenomen (zie BAG van 2 augustus 2017 hieronder). <u>Woningen op perceel 603</u> Op het perceel is omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 25 tijdelijke woningen (nummer OV17145, 27 juni 2017). Omdat het een tijdelijke omgevingsvergunning betreft, is hier geen sprake van reductie van plancapaciteit.	**603b** 12/3,5 = 3 (afgerond) Totale oppervlak van het bouwvlak = 965 + 1841 = 2.806 40% van 2.605 = 1.042 1.841 – 1.122,4= 718,6 718,6 x 3 = **2.156 m^2** (direct)

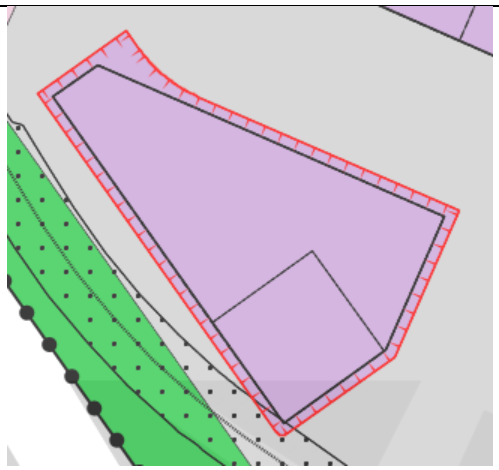
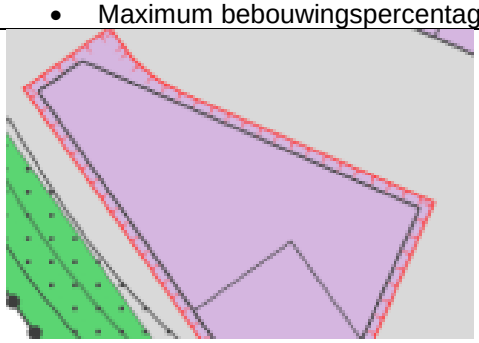
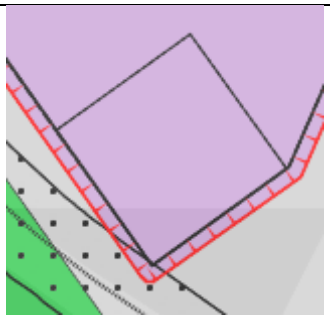


Bagviewer 25 oktober 2018

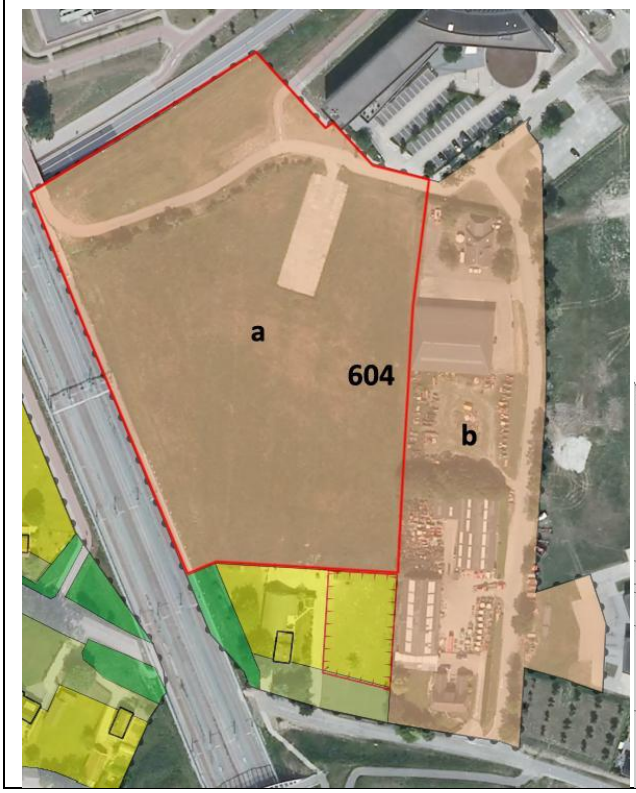
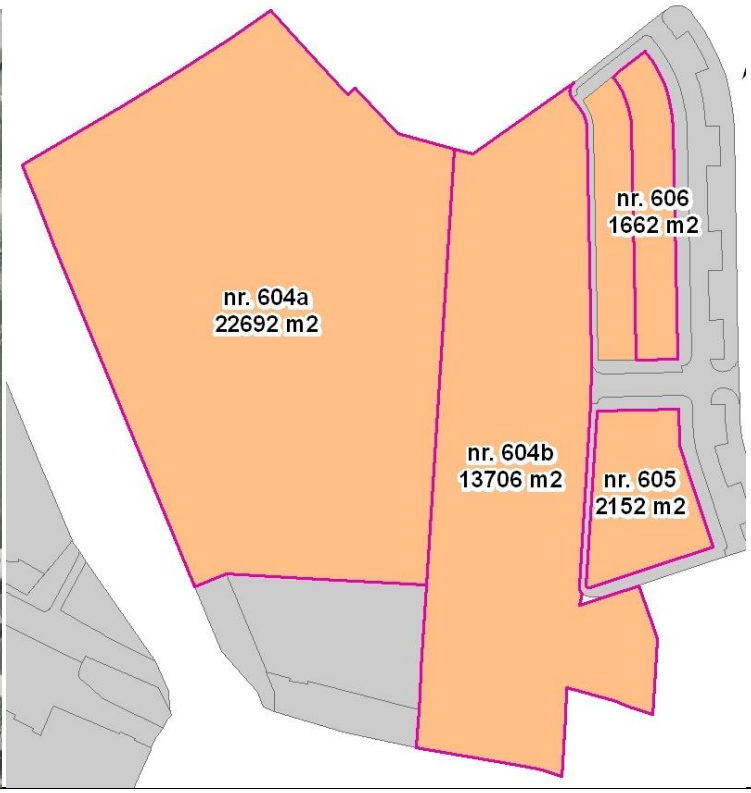


607	  • Bestemming Kantoor • Het perceel bevat één bouwvlak, met drie van elkaar te onderscheiden maatvoeringen	**607** 607a =. 995 m2 607b = 2.832 m2 607c = 3.730 m2 + **= 7.557 m²**
607a	 • Maximum bebouwingspercentage: 100% • Maximum bouwhoogte: 20 m. (minimum: 18 m.) • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)	**607a** 20/3,5 = 5 (afgerond) 199 x 5 = **995 m²** (direct)

607b	 • Maximum bebouwingspercentage: 100% • Maximum bouwhoogte: 16 m. (minimum: 14 m.) • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)	**607b** 16/3,5 = 4 (afgerond) 708 x 4 = **2.832 m²** (direct)
607c	 • Maximum bebouwingspercentage: 100% • Maximum bouwhoogte: 20 m. (minimum: 18 m.) • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)	**607c** 20/3,5 = 5 (afgerond) 746 x 5 = **3.730 m²** (direct)
608		**608** *indirect na wijziging:* 80% van totaal mag worden bebouwd. 608a is 959 m2. 608b is 298 m2. 80% = 1005,6 m2.

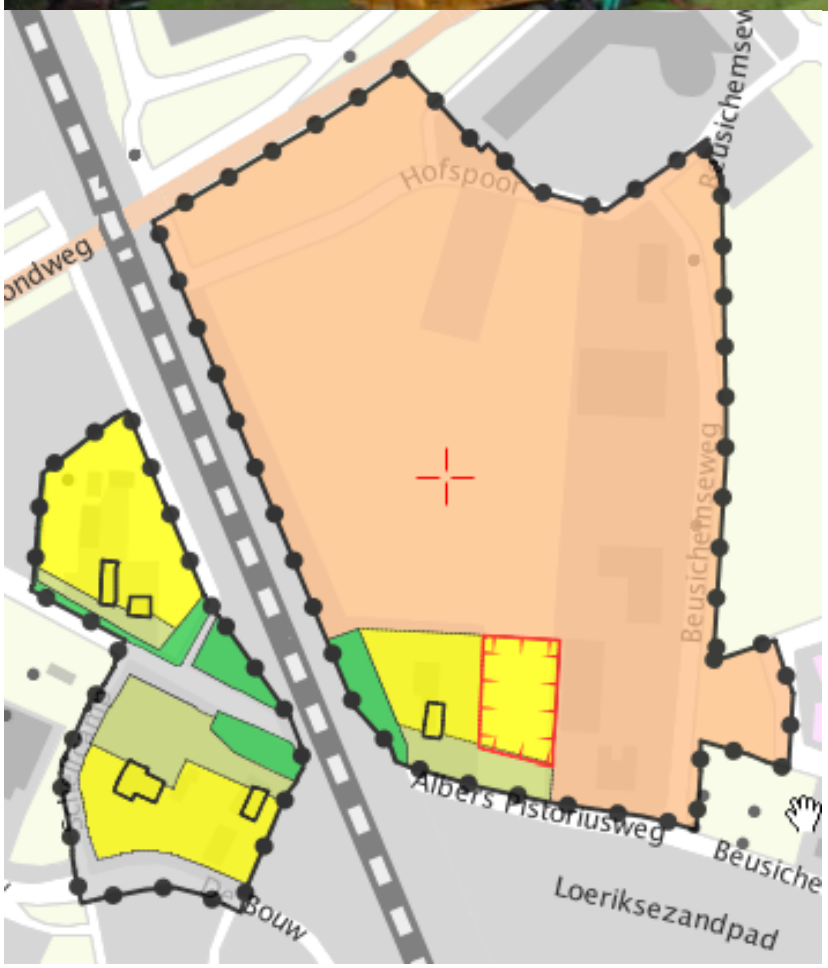
	 • Bestemming Bedrijventerrein • Bouwvlak met twee te onderscheiden maatvoeringen en de bestemming 'Bedrijventerrein', o.a. bestemd voor kantooractiviteiten ten dienste van bedrijfsactiviteiten • De opp. van kantooractiviteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 1.000 m^2 • Gebiedsaanduiding wro-zone 'wijzigingsgebied': B&W kunnen de bestemming wijzigen in 'Kantoor', m.d.v. dat de bouw- en maatvoeringsaanduidingen van toepassing blijven en twee parkeerplaatsen per 125 m^2 bvo kantoorruimte op eigen terrein gerealiseerd worden. • Maximum bebouwingspercentage: 80%	Hiervan wordt zoveel mogelijk gebouwd in vlak 608b (4 lagen). *berekening:* a: 707,6 x 3 = **2.123 m^2** (indirect) (indirect) b: 298 x 4 = **1.192 m^2** (indirect) totaal = 3.314,8 m2 bvo kantoren
608a	 • Maximum bouwhoogte: 12 m. • Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)	**608a** 12/3,5 = 3 (afgerond) oppervlak van het bouwvlak = 959 m2 Zie berekening bij 608.
608b	 • Maximum bouwhoogte: 16 m. (minimum: 14 m.)	**608b** 16/3,5 = 4 (afgerond) oppervlak van het bouwvlak = 298 m2 *Indien de maximale capaciteit benut wil worden, wordt dit

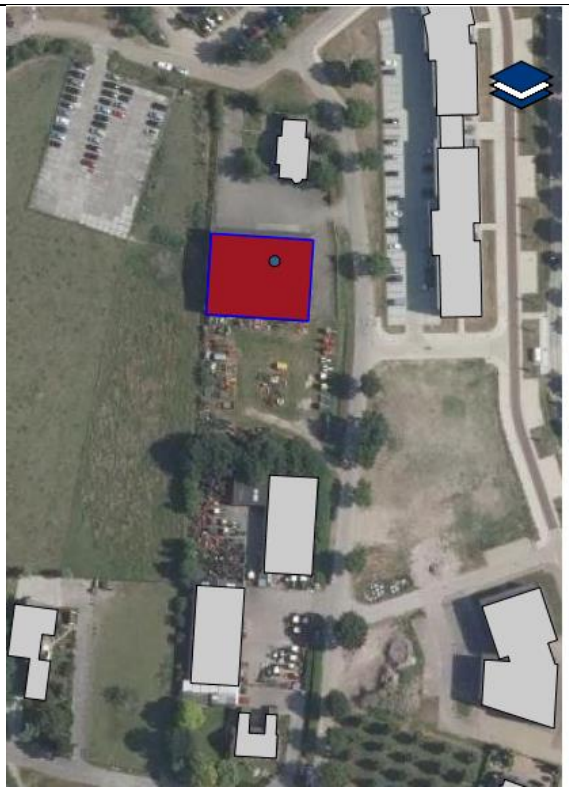
	• Algemene ontheffingsregel (10% regeling ter afwijking van de voorgeschreven maten en percentages) • Algemene wijzigingsregel (bestemmingsgrenzen kunnen in het belang van een goede ruimtelijke ordening met max. 10% worden vergroot)	maatvoerings-vlak maximaal bebouwd. Zie berekening bij 608.
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor: **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**		18.867 m2 3.315 m2

Houten ‘Loerik Vl- Albers Pistorius-weg’ (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
 		

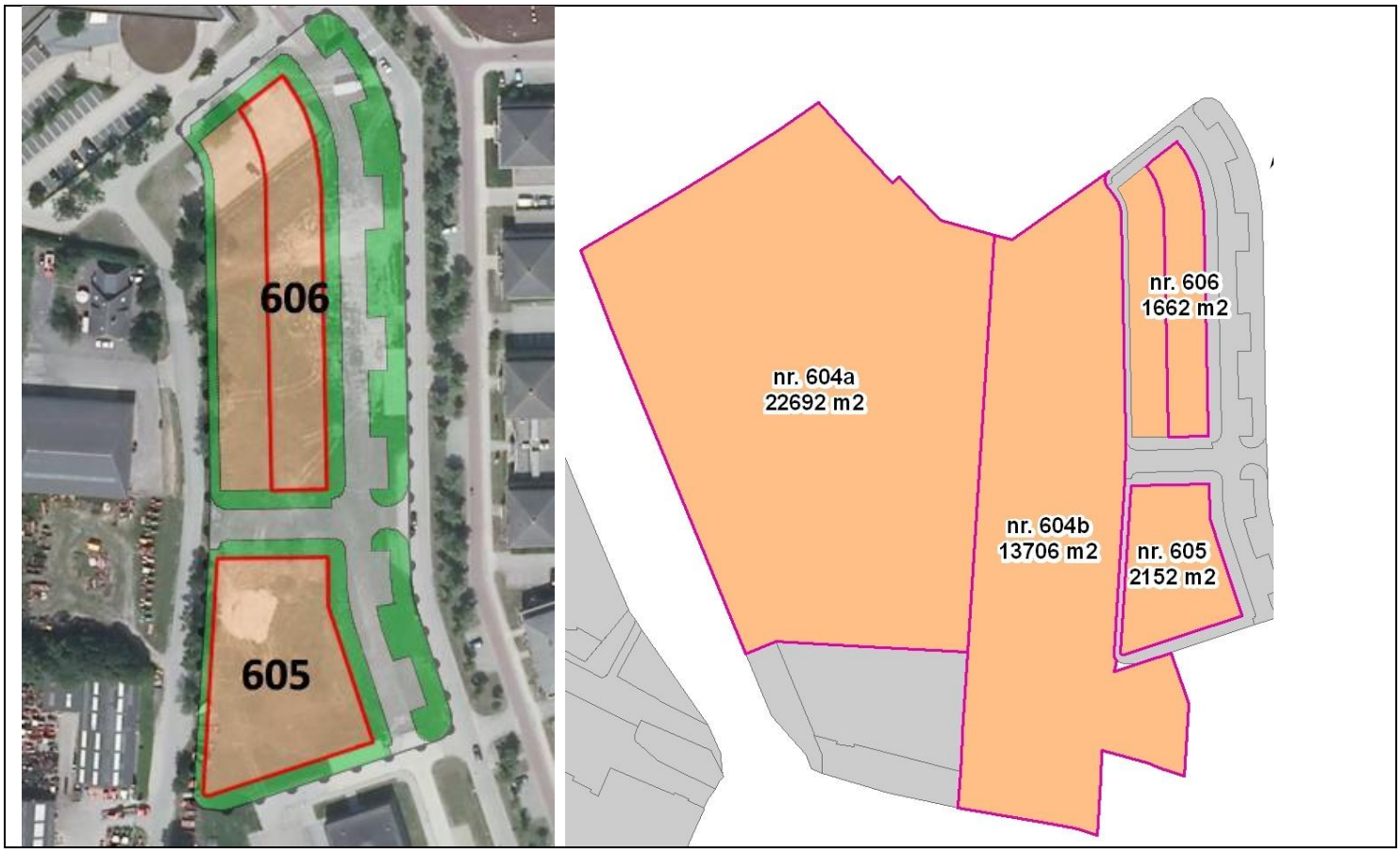
BAG viewer 10 juli 2016, opnieuw gecontroleerd op 2 augustus 2017

604		*Middels uitwerking:* gezamenlijke bvo max. 30.000 m^2 gerealiseerd kantoor-functie 1.134 m2 bvo. nog mogelijk **28.866 m2 bvo**

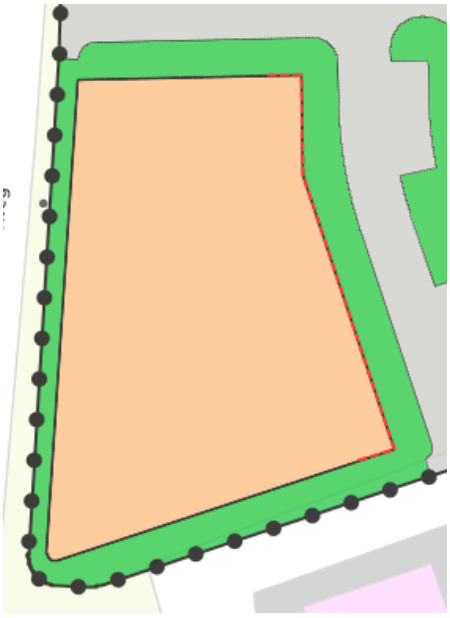
	   • Groot bestemmingsvlak met bestemming 'Gemengd – Uit te werken' (deels gerealiseerd) • De uitwerking van de bestemming kan in zijn geheel, dan wel in delen plaatsvinden. • De gezamenlijke bvo van kantoordoeleinden, maatschappelijke activiteiten, kinderopvang, gebouwde sportvoorzieningen en cultuur en ontspanning mag ten hoogste 30.000 m² 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)	*604a:* 24/3,5 = 6 (afgerond)

		Opp. = **<u>22.692 m²</u>**
604b	 **Resultaat** **Hofspoor 17 Houten** **Pand** ID 0321100000022620 Bouwjaar 1995 Status Pand in gebruik **Verblijfsobject** ID 0321010000014211 Gebruiksdoel kantoorfunctie Oppervlakte 1021 m2 Status Verblijfsobject in gebruik **Nummeraanduiding** ID 0321200000014211 Postcode 3994VZ Huisnummer 17 Huisletter Huisnummer toev. Status Naamgeving uitgegeven **Openbareruimte** ID 0321300000000732 Naam Hofspoor Status Naamgeving uitgegeven **Woonplaats** ID 2053 Naam Houten Status Woonplaats aangewezen **Bronhouder** ID 0321 Naam Houten 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 of 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 (19 april 2017).	24/3,5 = 6 (afgerond) Opp. = **<u>13.706 m²</u>**

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


606
605
nr. 604a
22692 m2
nr. 604b
13706 m2
nr. 606
1662 m2
nr. 605
2152 m2

BAG viewer 2 augustus 2017

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^2 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^2**
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:		6.456 m^2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:		28.866 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

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

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht

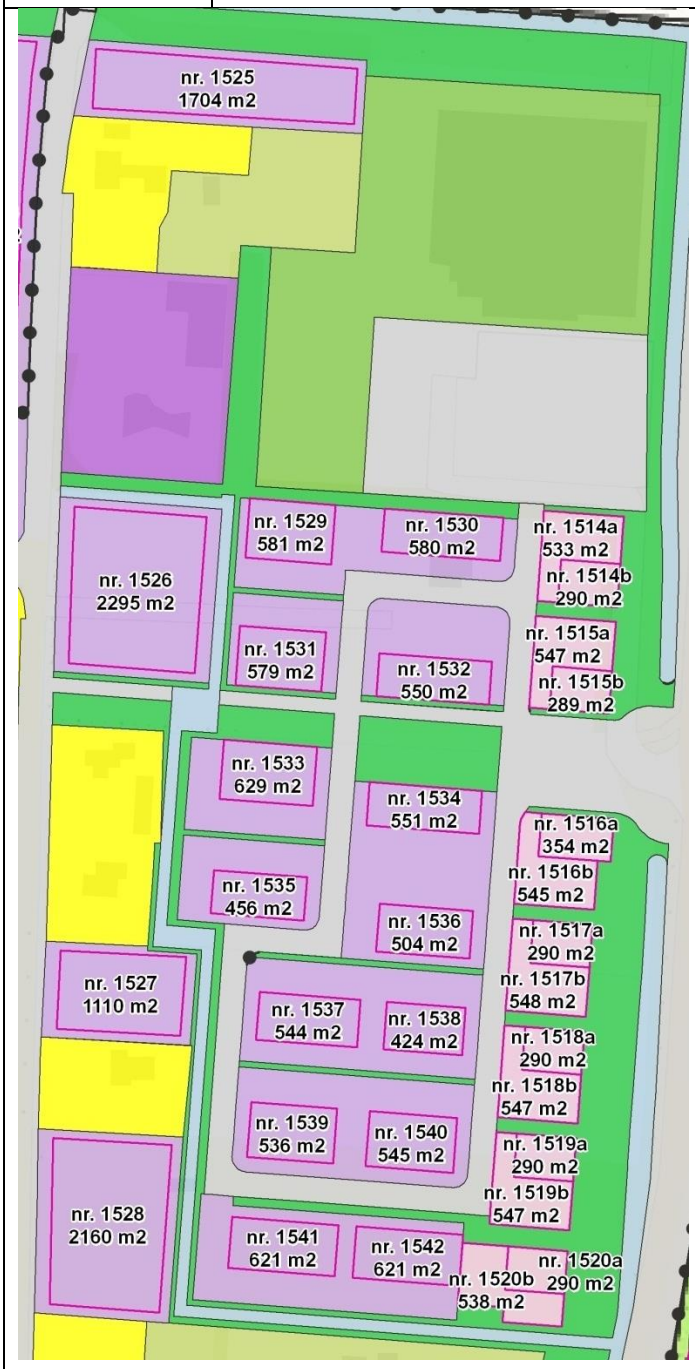
Conclusie kantorenlocatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage

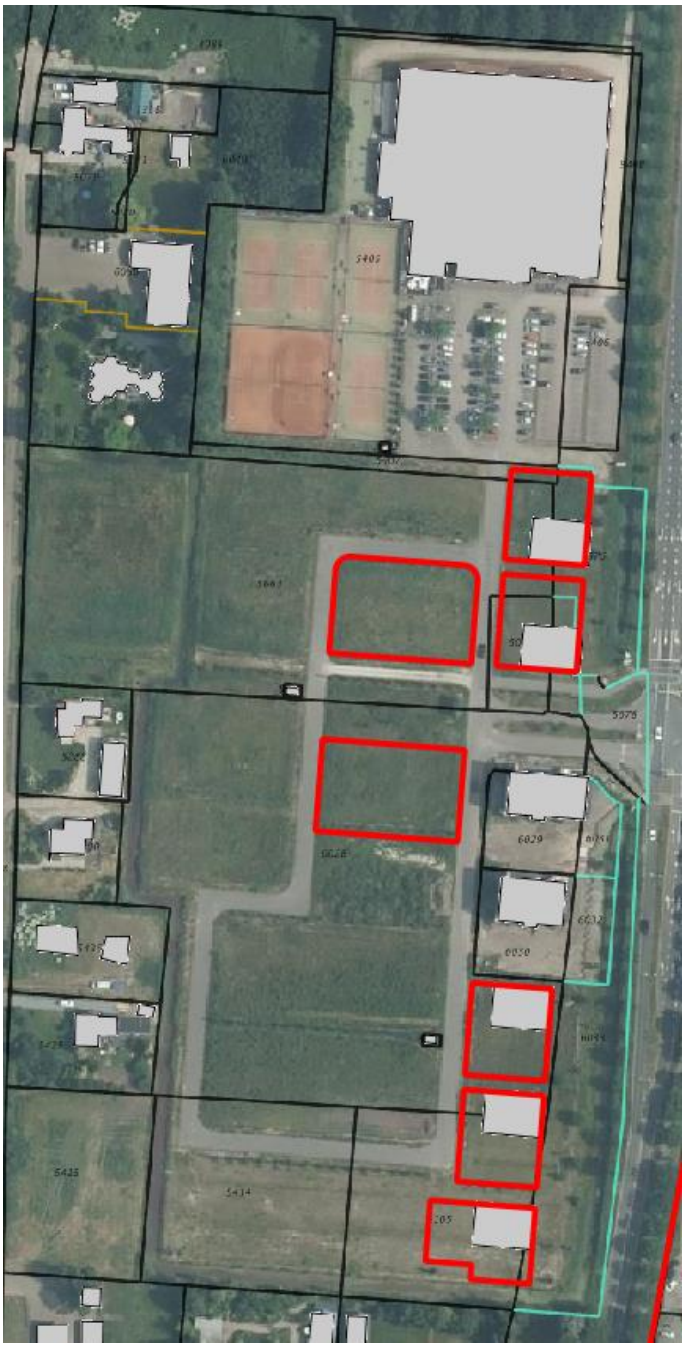
Ter plaatse van kantorenlocatie Leusden Buitenplaats/ De Plantage geldt het bestemmingsplan ‘’t Spieghel 2010’. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 6.552 m^2 bvo, waarvan 4.350 m^2 bvo directe plancapaciteit en 2.202 m^2 bvo indirecte plancapaciteit.

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

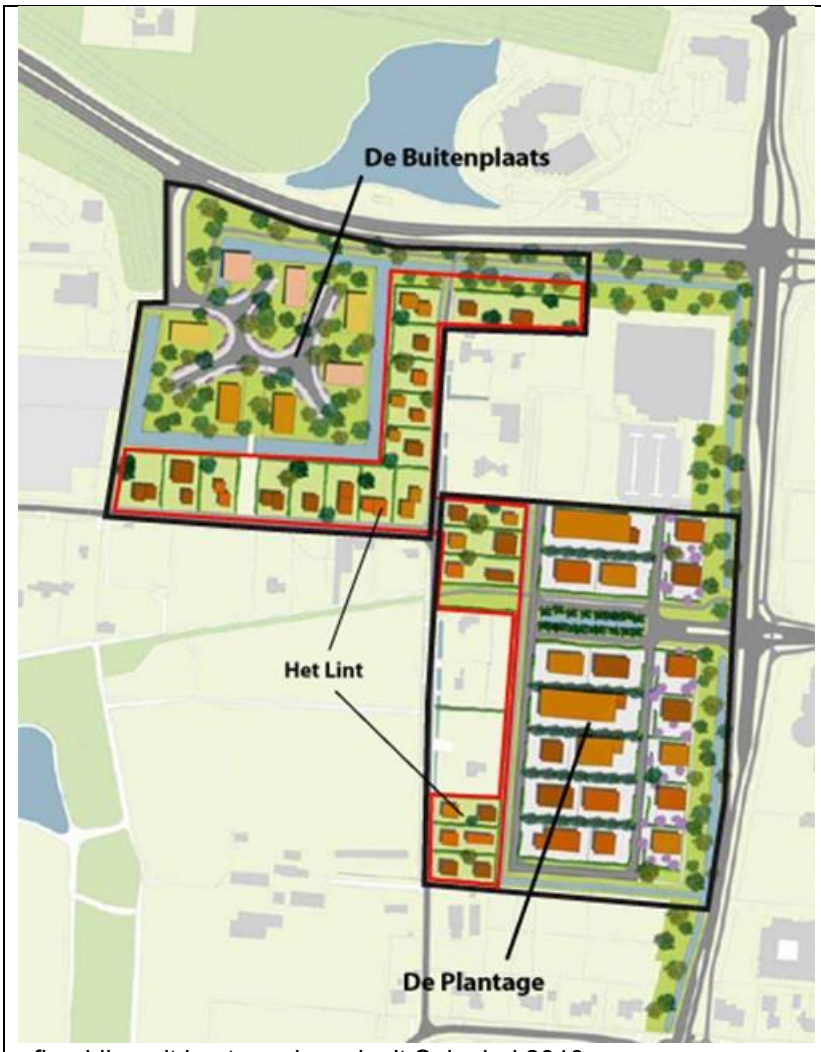
Leusden 't Spieghel 2010'	Voorwaarden	Max. aantal BVO





Links uitsnede ruimtelijke plannen, rechts uitsnede BAGviewer, 25 oktober 2018.

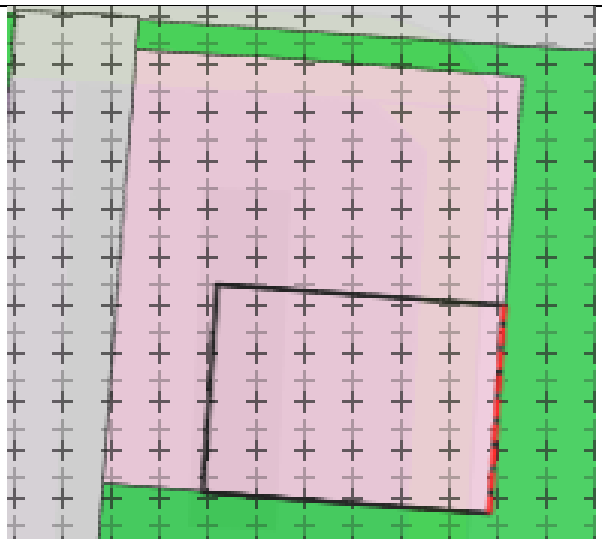
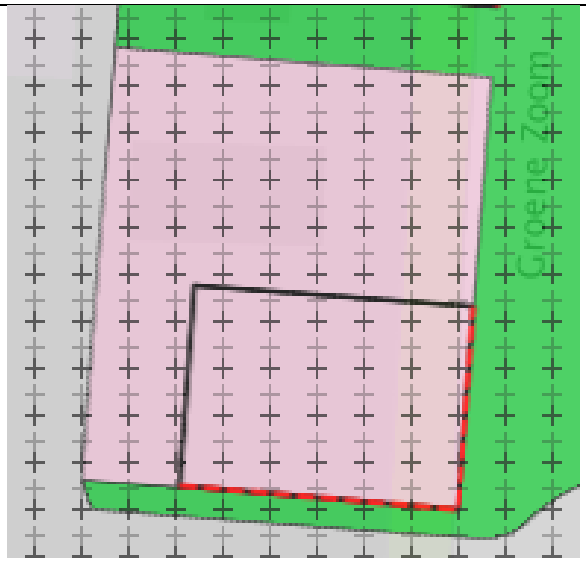
Percelen met verleende omgevingsvergunningen voor zelfstandig kantoorgebouwen, de met blauw aangeduide percelen zijn gerealiseerd, de met geel aangeduide percelen zijn nog niet in aanbouw (bron: bagviewer.kadaster.nl)

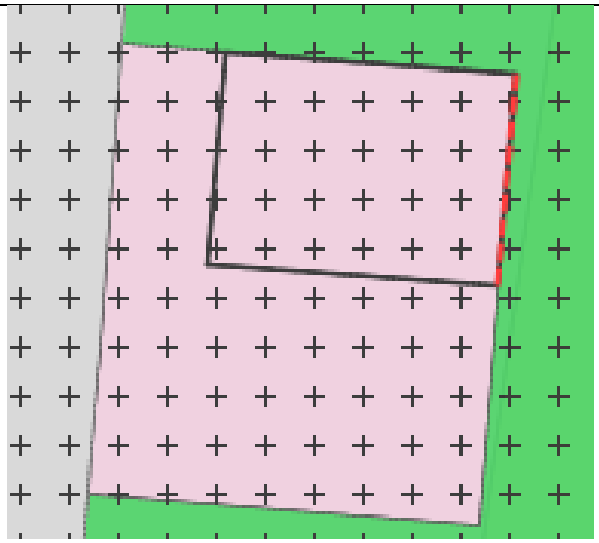


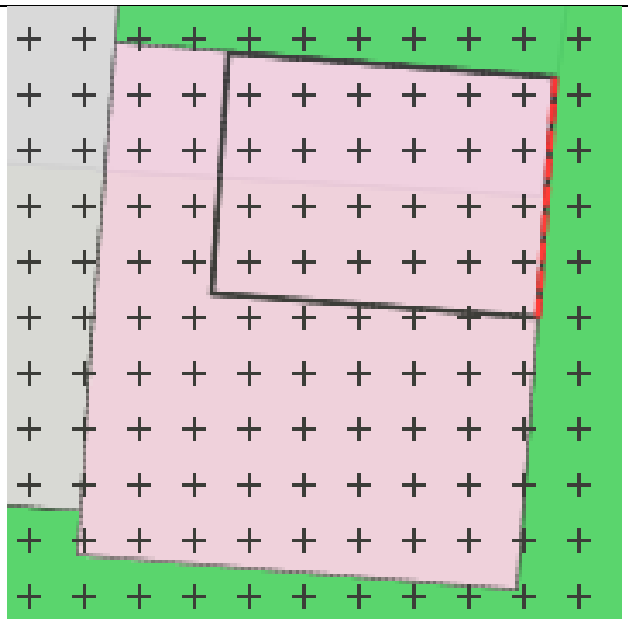
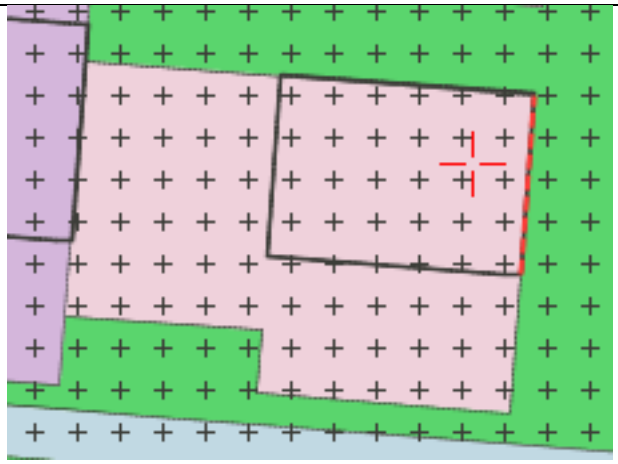
afbeelding uit bestemmingsplan't Spieghel 2010

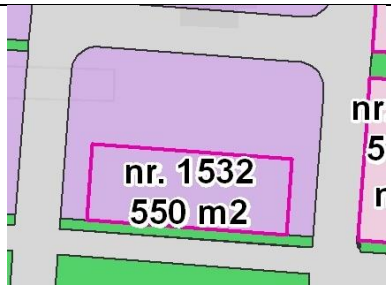
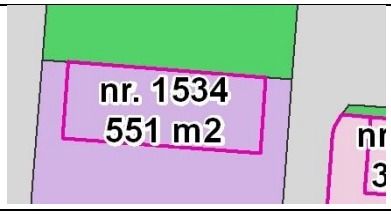
Verleende omgevingsvergunningen:
Op de percelen 1516 en 1517 is omgevingsvergunning verleend voor bouw van twee zelfstandige kantoorgebouwen van in totaal 2.026 m2 bvo (Omgevingsvergunning Wabo verleend op 31 maart 2015, kenmerk WABO-2015-001 zaaknummer 242114.). De bouw is gestart of de gebouwen zijn al gerealiseerd. Zodoende is hier geen nieuwbouwcapaciteit meer en zijn de percelen verder niet in de analyse opgenomen.

Op de percelen 1514, 1515, 1518, 1519 en 1520 is omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 5 kantoorpanden van in totaal 4.552 m2 bvo aan de Plantageweg 2, 4, 5, 7 en 9 (WABO-2017-166). Bij veldbezoek op 8 februari 2018 is gebleken dat de bouw nog niet is gestart. Er is tot op heden geen melding start bouw ontvangen (25 oktober 2018). Dit betekent dat de verleende vergunning nog geen gevolgen heeft voor de plancapaciteit.

1514	 • Bestemming Kantoor • Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	**1514** 1514a = 0 1514b = 870 + = **870 m²** (direct)
1514a	• Geen bouwvlak	**1514a**
1514b	• Bouwvlak • Maximum bouwhoogte: 11,7 m. • Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken • Gevellijn (tenminste 1/3e van de gevel uitvoeren in transparant glas) • 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)	**1514b** 11,7/3,5 = 3 (afgerond) 290 x 3 = 870 m²
1515	 • Bestemming Kantoor	**1515** 1515a = 0 1515b = 870 + = **870 m²** (direct)
1515a	• Geen bouwvlak	-

1515b	• Bouwvlak • Maximum bouwhoogte: 11,7 m. • Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken • Gevellijn (tenminste 1/3e van de gevel uitvoeren in transparant glas) • 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)	**1515b** 11,7/3,5 = 3 (afgerond) 290 x 3 = 870 m^2
1518	 • Bestemming Kantoor	**1518** 1518a = 870 1518b = 0 + = **870 m^2** (direct)
1518a	• Bouwvlak • Maximum bouwhoogte: 11,7 m. • Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken • Gevellijn (tenminste 1/3e van de gevel uitvoeren in transparant glas) • 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)	**1518a** 11,7/3,5 = 3 (afgerond) 290 x 3 = 870 m^2
1518b	• Geen bouwvlak	-

1519	 • Bestemming Kantoor	**1519** 1519a = 870 1519b = 0 + = **870 m²** (direct)
1519a	• Bouwvlak • Maximum bouwhoogte: 11,7 m. • Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken • Gevellijn (tenminste 1/3e van de gevel uitvoeren in transparant glas) • 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)	**1519a** 11,7/3,5 = 3 (afgerond) 290 x 3 = 870 m²
1519b	• Geen bouwvlak	-
1520	 • Bestemming Kantoor	**1520** 1520a = 870 1520b = 0 + = **870 m²** (direct)

1520a	• Bouwvlak • Maximum bouwhoogte: 11,7 m. • Bebouwingspercentage van 100%, uitsluitend binnen bouwvlakken • Gevellijn (tenminste 1/3e van de gevel uitvoeren in transparant glas) • 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)	**1520a** 11,7/3,5 = 3 (afgerond) 290 x 3 = 870 m²
1520b	• Geen bouwvlak	-
1532	 • Bestemming bedrijventerrein • 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. • Het volledige bouwvlak mag worden bebouwd. • Maximum bouwhoogte is 7 meter • 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) • Hier geldt een wro-zone ontheffingsgebied, 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.	**1532** Oppervlakte: 550 m² 8,75 / 3,5 m = 2 bouwlagen 550 x 2 = **1.100 m² bvo** (indirect)
1534		**1534** oppervlakte: 551 m² 8,75 / 3,5 m = 2 551 x 2 = **1.102 m² bvo** (indirect)

	• Bestemming bedrijventerrein • 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. • Het volledige bouwvlak mag worden bebouwd. • Maximum bouwhoogte is 7 meter • 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) • Hier geldt een wro-zone ontheffingsgebied, 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.	
Totaal bestemmingsplan 't Spieghel 2010' **Totaal directe plancapaciteit**		4.350 m^2 bvo
Totaal indirecte plancapciteit		2.202 m^2 bvo

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

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 17.229 m2 indirect.

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

Beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen'	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.

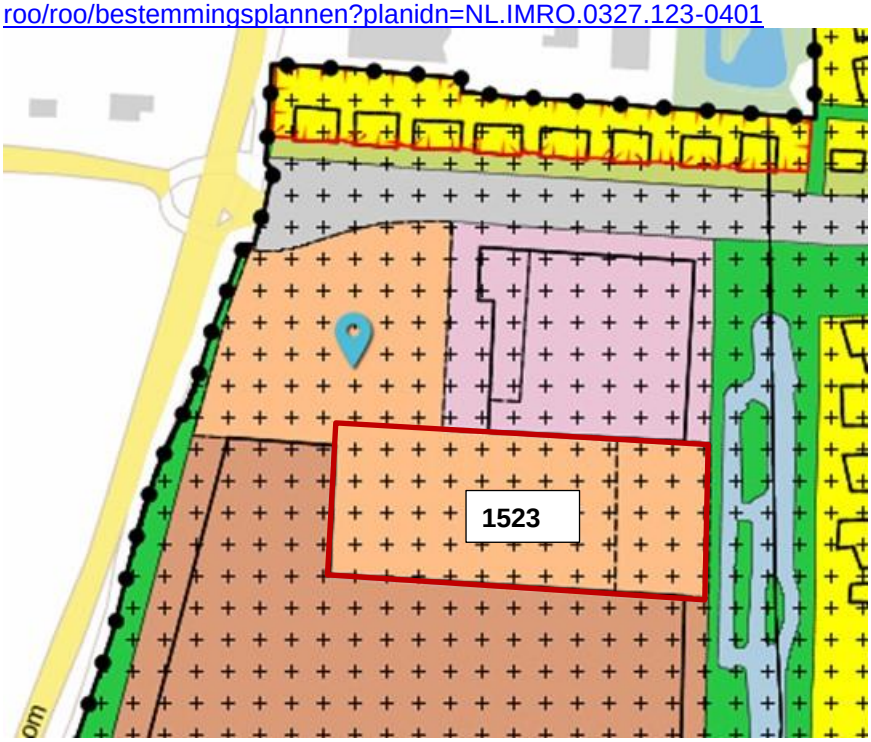
Bestemmingsplan Princenhof 1997 (vastgesteld 04-06-1998, goedgekeurd 15-09-1998)

1505g	 	**1505g** 40 % x 2863 = 1145,2 m^2 4 bouwlagen 4 x 1145,2 m^2 = **4.581 m^2 bvo** (indirect)

	 Bagviewer 2 augustus 2017, gecontroleerd 9 maart 2018 • Zes bouwvlakken, zie bovenstaand voor maximum aantal bouwlagen • Vlak met kruis (**1505g**) 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). • 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)	
	Resultaat beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' **Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:** **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**	 0 m2 4.581 m2

Leusden 'Leusden-West'	Voorwaarden	Max. aantal BVO

Bestemmingsplan Leusden-West vastgesteld op 2 oktober 2014. http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0327.123-0401



Bagviewer 21 april 2017, gecontroleerd 9 maart 2018

***NB**. Voor een deel van het bestemmingsvlak is een omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor de bouw van 25 woningen. De woningen zijn inmiddels gerealiseerd. De woonfunctie is in overeenstemming met de uit te werken bestemming. Omdat de gebouwen zijn gerealiseerd, zijn deze gronden buiten de capaciteitsberekening gelaten.*

1523	 • Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' • 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. • Zelfstandige kantoren zijn toegestaan (lid 1.c) • Het bebouwingspercentage ten aanzien van het bestemmingsvlak mag niet meer dan 40% bedragen • 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. • Zolang en voor zover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, mag in het desbetreffende deel van het plan niet worden gebouwd. • 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. • 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).	**1523** totale oppervlakte van het perceel is: 7.930 + 2.610 = 10.540 m2 40% x 10.540 = 4.216 m^2 Bij maximale invulling wordt zoveel mogelijk oppervlakte gerealiseerd binnen 1523a (3 lagen). Hierbinnen kan alle oppervlakte aan bebouwing worden gerealiseerd. 3 x 4.216 m^2 = **12.648 m^2 bvo** (indirect)
	Resultaat bestemmingsplan Leusden West **Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:** **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**	 0 m2 12.648 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

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 bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht.

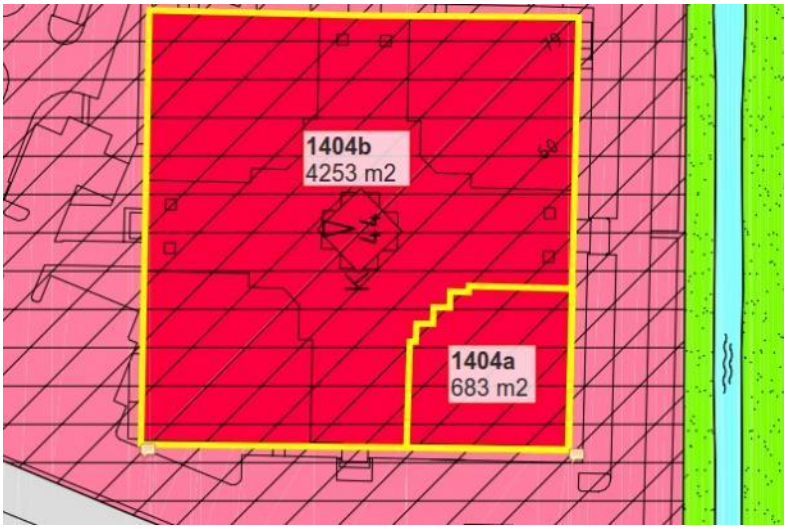
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 8.196 m^2 bvo.

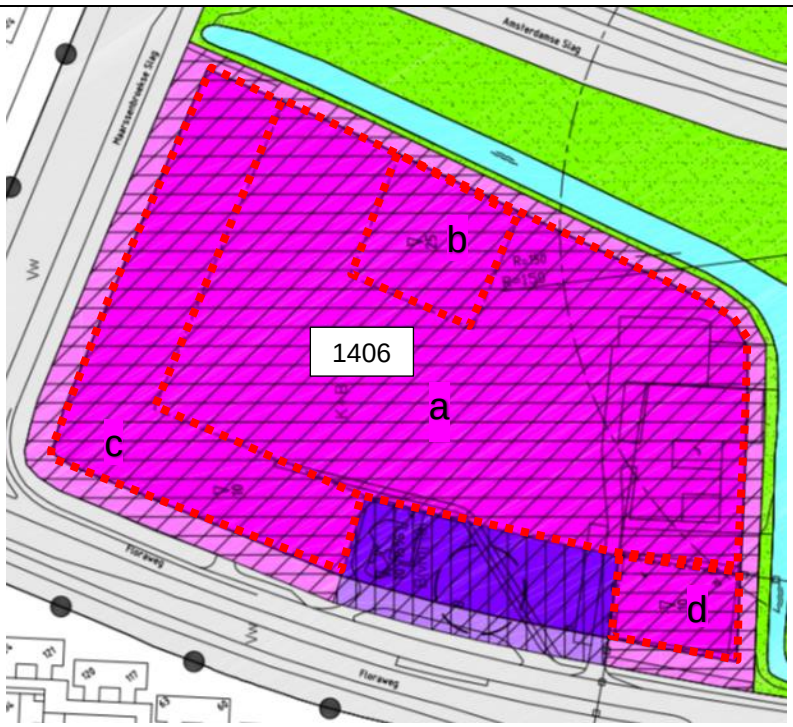
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Bestemmingsplan Haagstede (onherroepelijk en in werking, link)
De gemeente Stichtse Vecht heeft het bestemmingsplan Haagstede op 4 juli 2017 gewijzigd vastgesteld. Het plangebied wordt omsloten door de Floraweg, de Zuilense Ring en de Maarssenbroekse en Amsterdamse Slag. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 135 tot 155 woningen (grondgebonden en appartementen) en een gezondheidscentrum mogelijk op deze niet bebouwde kantoorlocatie in Maarssenbroek. Het bestemmingsplan maakt geen zelfstandige kantoren mogelijk. Het plan is in werking getreden. Zodoende is de plancapaciteit voor zelfstandige kantoren van 25.000 m2 op perceel 1406 vervallen.

Stichtse Vecht 'Maarssenbroek Werkgebied'	Voorwaarden (1e partiële herziening)	Max. aantal BVO

1404	 • Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10% t.a.v. de voorgeschreven maximum maten, afstanden, oppervlakten en percentages • 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.	

1404a	  • Maximum bouwhoogte: 44 m. • 1404a is niet bebouwd. Te bebouwen oppervlakte van 683 m2	**oppervlakte per-ceel 1404a** 683 m^2 100% x 683= 683 m^2 bouwhoogte 44 m / 3,5 = 12 lagen 12 x 683 = **<u>8.196 m^2 bvo</u>**
1406		**1406**

	 • Nog niet gerealiseerd • Bestemming 'Kantoren en Bedrijven' • De opp. mag niet meer bedragen dan 29.500 m² bvo in totaal, waarvan maximaal 25.000 m² bvo ten behoeve van kantoren • Algemene vrijstellingsbevoegdheid: van 10% t.a.v. de voorgeschreven maximum maten, afstanden, oppervlakten en percentages • 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.	
1406a	• Maximum bouwhoogte: 20 m.	**1406a**

	• braakliggend	100% x 14926= 14926m^2 bouwhoogte 20 m / 3,5 = 5 lagen 5 x 14926= **<u>74.630 m^2 bvo</u>**
1406b	• Maximum bouwhoogte: 25 m. • braakliggend	**1406b** 100% x 1941= 1941m^2 bouwhoogte 25 m / 3,5 = 7 lagen 7 x 1941= **<u>13.587 m^2 bvo</u>**
1406c	• Maximum bouwhoogte: 10 m. • braakliggend	**1406c** 100% x 6046= 6.046m^2 bouwhoogte 10 m / 3,5 = 2 lagen 2 x 6046= **<u>12.092 m^2 bvo</u>**
1406d	 • Maximum bouwhoogte 10m • Er staat een bedrijfsverzamelgebouw (Floraweg 4-15 In het bedrijfsverzamelgebouw is 914 m2 gebruiksoppervlakte (go) aan bedrijfsfuncties gerealiseerd. Dit is ca. 1.016 m2 bvo.	**1406d** Is al bebouwd
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor: **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**		8.196 m2 0 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

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.

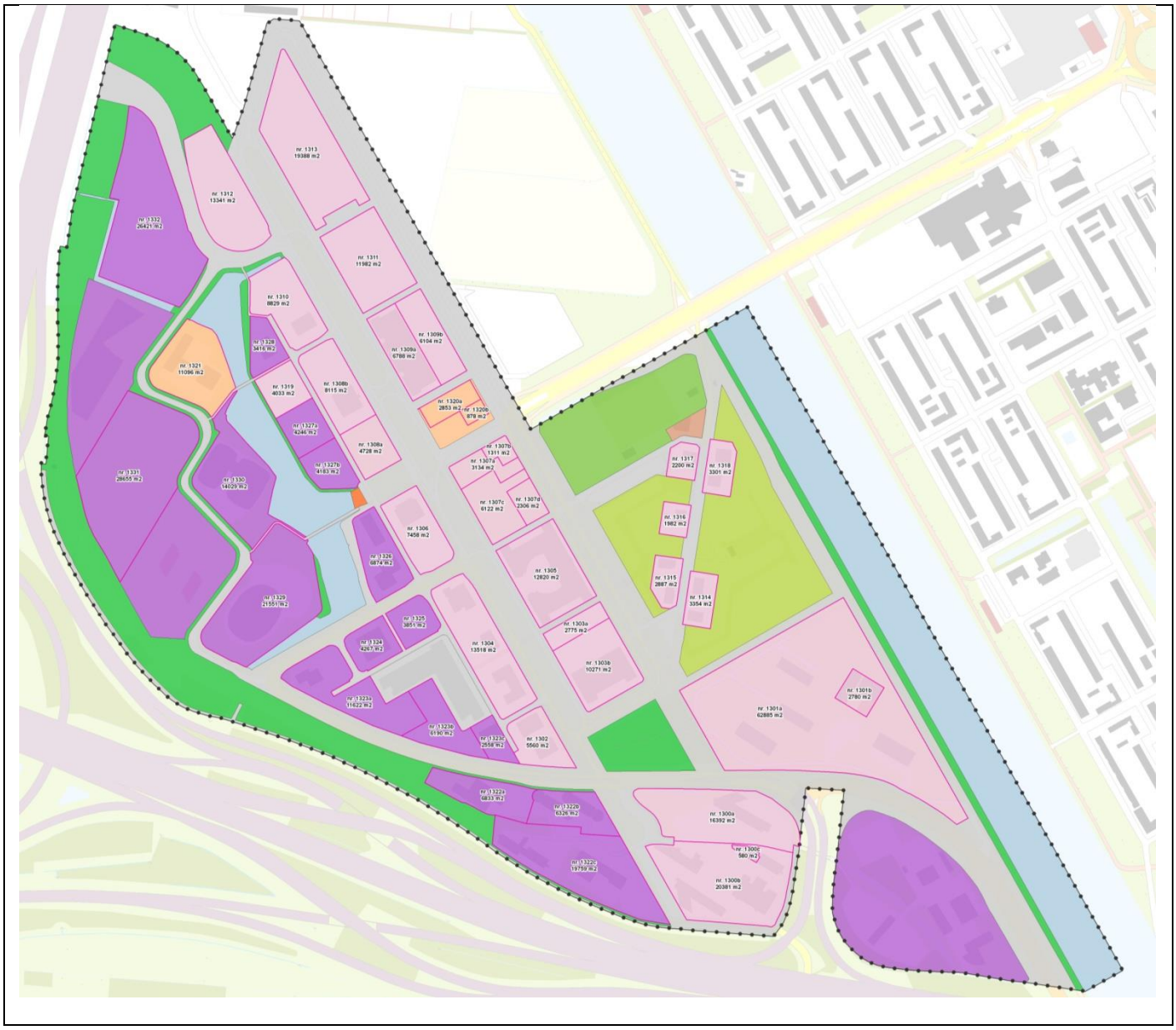
De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 392.134 m^2 bvo.

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

Bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik (vastgesteld 30 november 2017)
De gemeente Utrecht heeft het nieuwe bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik vastgesteld voor de hele gemeente. In dit bestemmingsplan zijn uniforme regels opgenomen t.a.v. woningomvorming en parkeerbeleid. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit.

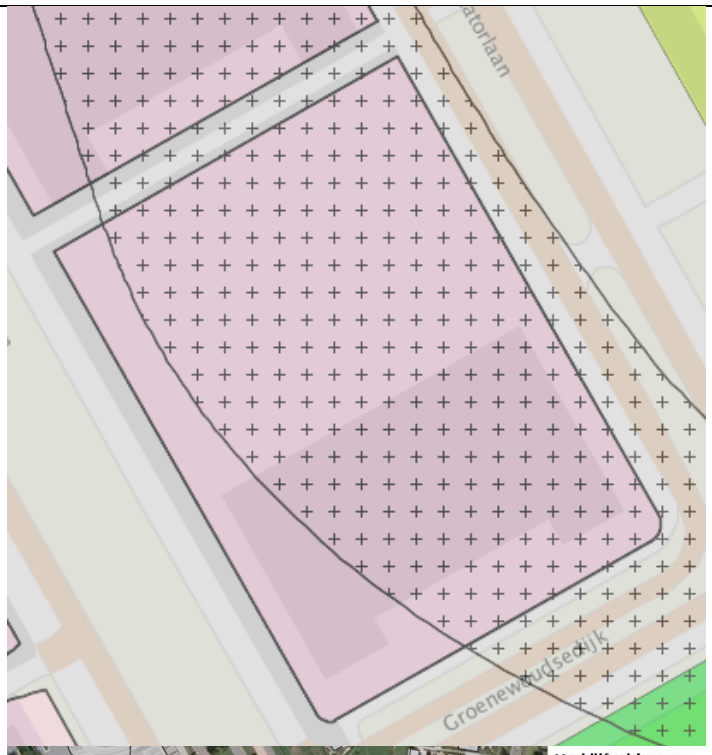
Utrecht 'Papendorp' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO

Ter verduidelijking, de rood omlijnde 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.


nr. 1313
19388 m2
nr. 1312
13341 m2
nr. 1332
26421 m2
nr. 1311
11982 m2
nr. 1310
8829 m2
nr. 1309b
6104 m2
nr. 1309a
6788 m2
nr. 1328
3416 m2
nr. 1321
11096 m2
nr. 1319
4033 m2
nr. 1308b
8115 m2
nr. 1320a
2853 m2
nr. 1320b
878 m2
nr. 1327a
4246 m2
nr. 1308a
4728 m2
nr. 1307b
1311 m2
nr. 1307a
3134 m2
nr. 1327b
4183 m2
nr. 1331
28655 m2
nr. 1330
14029 m2
nr. 1307c
6122 m2
nr. 1307d
2306 m2
nr. 1317
2200 m2
nr. 1318
3301 m2
nr. 1306
7458 m2
nr. 1316
1982 m2
nr. 1326
6874 m2
nr. 1315
2887 m2
nr. 1305
12820 m2
nr. 1314
3354 m2
nr. 1329
21551 m2
nr. 1325
3851 m2
nr. 1303a
2775 m2
nr. 1324
4267 m2
nr. 1304
13518 m2
nr. 1303b
10271 m2
nr. 1323a
11622 m2
nr. 1301b
2780 m2
nr. 1323b
6190 m2
nr. 1323c
2558 m2
nr. 1302
5560 m2
nr. 1301a
62885 m2
nr. 1322a
6833 m2
nr. 1322b
6326 m2
nr. 1300a
16392 m2
nr. 1300c
580 m2
nr. 1322c
19759 m2
nr. 1300b
20381 m2

BAG viewer geraadpleegd op 25 april 2017, gecontroleerd op 9 maart 2018

1303		**1303**



Verblijfsobjecten

Identificatie
0344010000158109

1 verblijfsobject(en)

Details

Verblijfsobject

Identificatie:	0344010000158109
Status:	Verblijfsobject gevormd
Gebruiksdoel(en):	kantoorfunctie
Oppervlakte:	151 m²

Adres

Adres:	Orteliuslaan 1010
Postcode:	3528BD
Plaatsnaam:	Utrecht

Verblijfsobjecten

Identificatie
0344010000101329
0344010000119074

2 verblijfsobject(en)

Details

Verblijfsobject

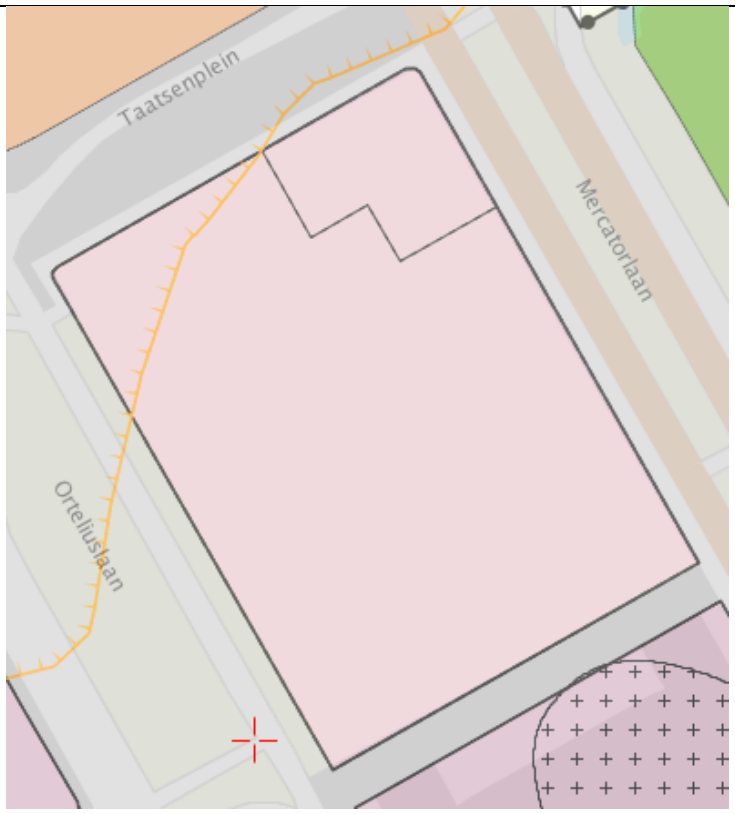
Identificatie:	0344010000119074
Status:	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel(en):	industriefunctie kantoorfunctie
Oppervlakte:	15068 m²

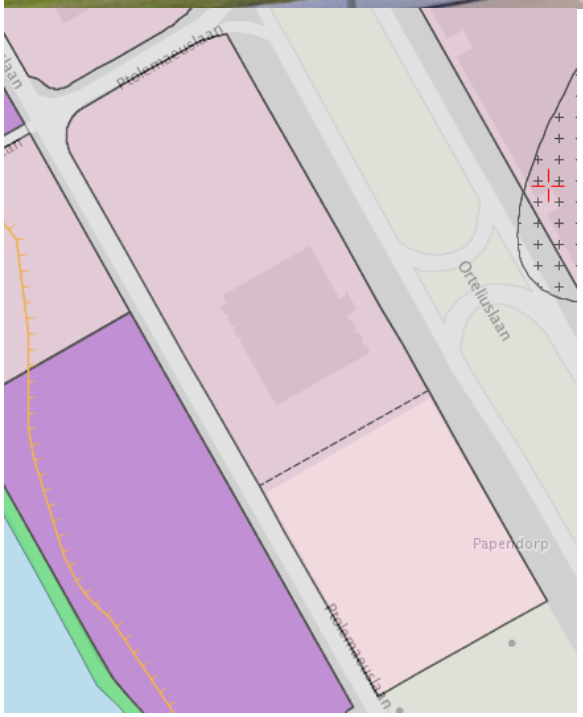
Adres

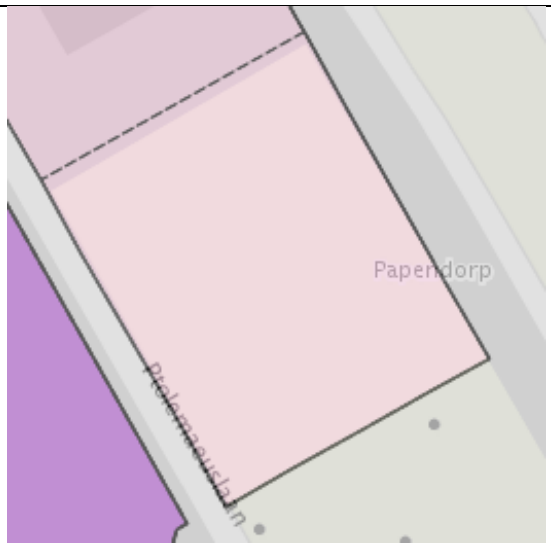
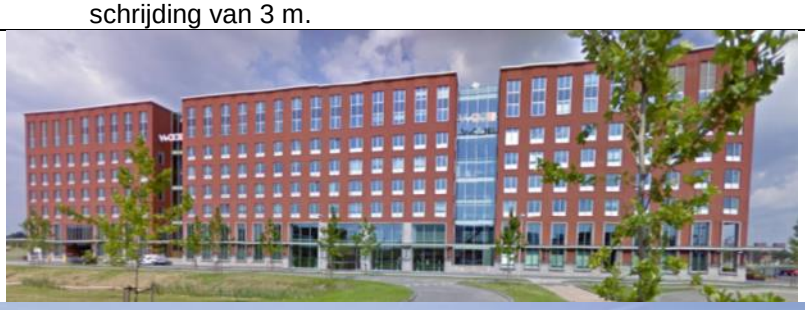
Adres:	Mercatorlaan 1200
Postcode:	3528BL
Plaatsnaam:	Utrecht

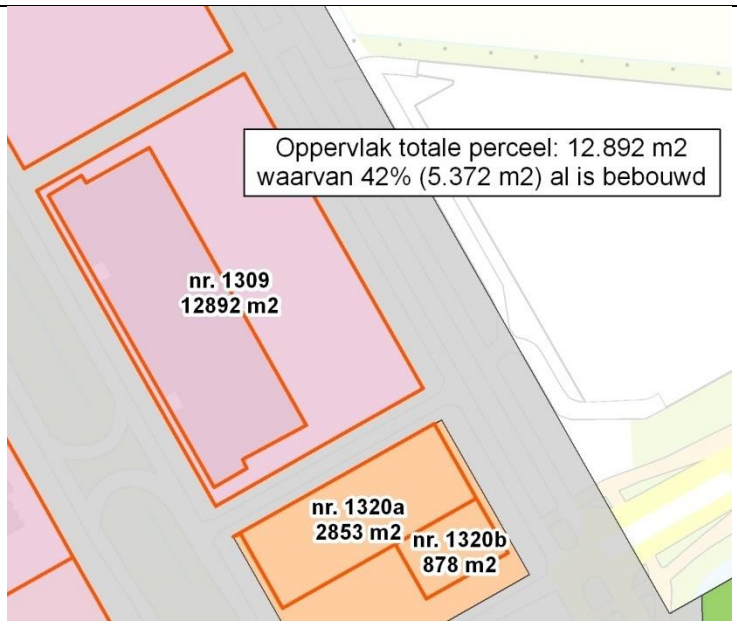
- Maximum bouwhoogte: 36 m.
- Maximum bebouwingspercentage: 90%
- Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages
- Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m.

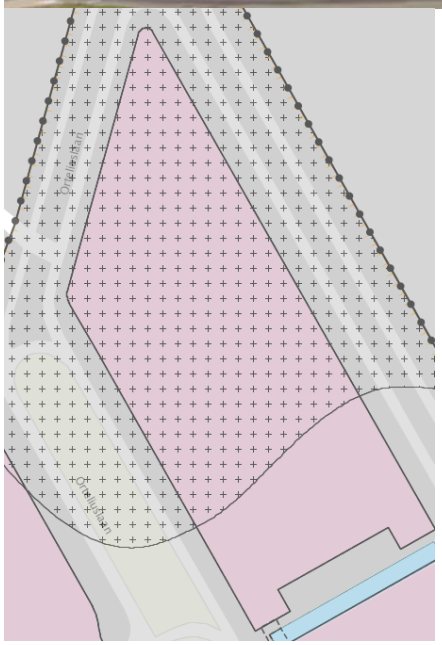
1303a	 ***opmerking***: *Voor perceel 1303a 'Oreliuslaan 1010' is een omgevingsvergunning verleend op 28 september 2012 voor een kantoor met stallingsgarage van 30.170 m2 bvo, waarvan 12.310 m2 GO kantoor (kenmerk besluit omgevingsvergunning: HZ_WABO-12-11426).* Er is nog niet gestart met de bouw. Zodoende is het perceel volledig meegenomen als beschikbaar perceel voor realisatie van een zelfstandig kantoor.	**1303a** 36/3,5 = 10 (afgerond) 90% van 2.775 = 2.497,5 2.497,5 x 10 = **24.975 m² bvo** (direct)
1307	 	**1307** 1307a = 28.206 1307b = 23.598 1307d = 20.754 + = 72.558 m²

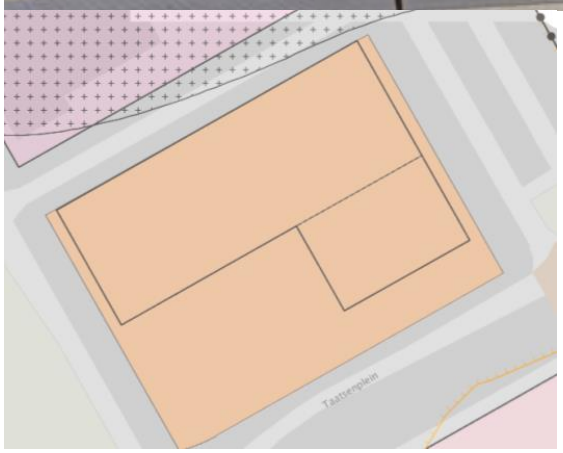
	 • Gehele bouwvlak kent de bestemming ‘Kantoor’ met de functieaanduiding ‘gemengd’: tevens voor detailhandel, dienstverlening en horeca	
1307a	• Maximum bouwhoogte: 36 m. • Maximum bebouwingspercentage: 90 % • Algemene afwijkingsregel: van 10% t.a.v. de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid: van 10% t.b.v. overschrijding van bestemmingsgrenzen, met een maximale overschrijding van 3 m.	**1307a** 36/3,5 = 10 (afgerond) 90% van 3134 m2 = 2820,6 2.820,6 x 10 = **28.206 m^2**
1307b	• Maximum bouwhoogte: 65 m. • 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.	**1307b** 65/3,5 = 18 (afgerond) 1311 x 18 = **23.598 m^2**
1307d	• 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.	**1307d** 36/3,5 = 10 (afgerond) 90% van 2306 = 2075,4 2075,4x 10 = **20.754 m2**

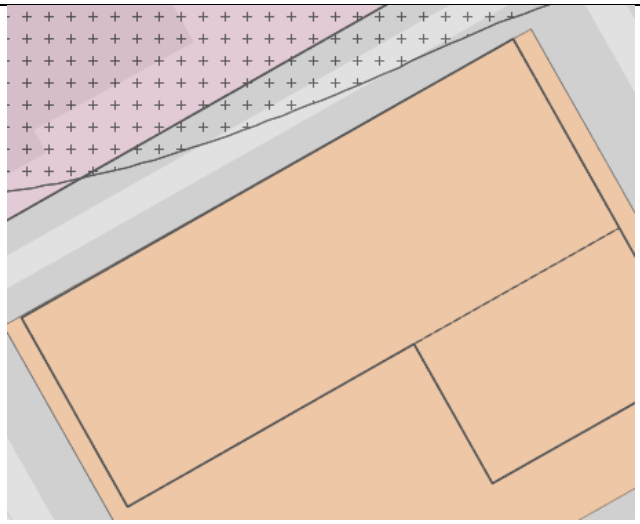
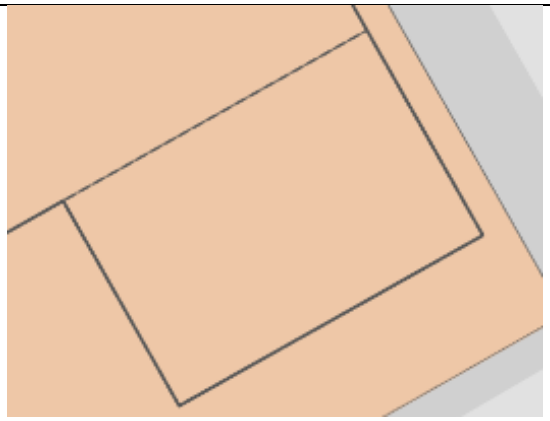
1308	  • Bouwvlak met twee maatvoeringen • Maximum bebouwingspercentage: 33% geldt voor gehele bouwvlak	**1308**
1308b		**1308b** 22/3,5 = 6 (afgerond) Maximum bebouwingsper-centage: 4238,19 4238,19 x 6 = 25.429,14 m^2 plancapaciteit = 25.429,14-4238,19 = **21.191 m^2** (direct) * Indien de maximale capaci-teit benut wil worden, wordt dit vlak zoveel mogelijk be-bouwd

	 • Maximum bouwhoogte: 22 m. • 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.	
1309	 	**1309** 90/3,5 = 25 (afgerond) 30% van 12.892 = 3867,6 3867,6 x 25 = 96.690 m^2 *verdeling* 1309a: 50.910 1309b: **45.780**

	 • Maximum bouwhoogte: 90 m. • Maximum bebouwingspercentage: 30 % • 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.	
1309b	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%.	**1309b** Er is geen resterende plancapaciteit op dit perceel
1311	 • Maximum bouwhoogte: 90 m. • Maximum bebouwingspercentage: 30% • 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.	**13011** 90/3,5 = 25 (afgerond) 30% van 11.982 = 3594,6 3594,6 x 25 = **89.865 m²** (direct)

1313	  • Maximum bouwhoogte: 30 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.	**13013** 30/3,5 = 8 (afgerond) 90% van 19.388 = 17.449,2 17.449,2 x 8 = **139.593,6 m²** (direct)
1319		**13019** 15/3,5 = 4 (afgerond) 33% van 4033 = 1330,89 1330,89 x 4 = **5.323,56 m²** (direct)

	 • 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** 1320a = 22.824 1320b = 15.804 + = 38.628 m^2

	• Bouwvlak omvat niet het gehele perceel en kent twee maatvoeringen • Bebouwingspercentage: 100%	
1320a	 • Maximum bouwhoogte: 30 m. • 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.	**13020a** 30/3,5 = 8 (afgerond) 2853 x 8=**22.824 m²** (direct)
1320b	 • Maximum bouwhoogte: 65 m. • 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.	**13020b** 65/3,5 = 18 (afgerond) 878 x 18 = **15.804 m²** (direct)
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor: **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**		392.134 m2 0 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

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 geldt het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' in combinatie met 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e Herziening'. 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 1.929.450 m^2 bvo.

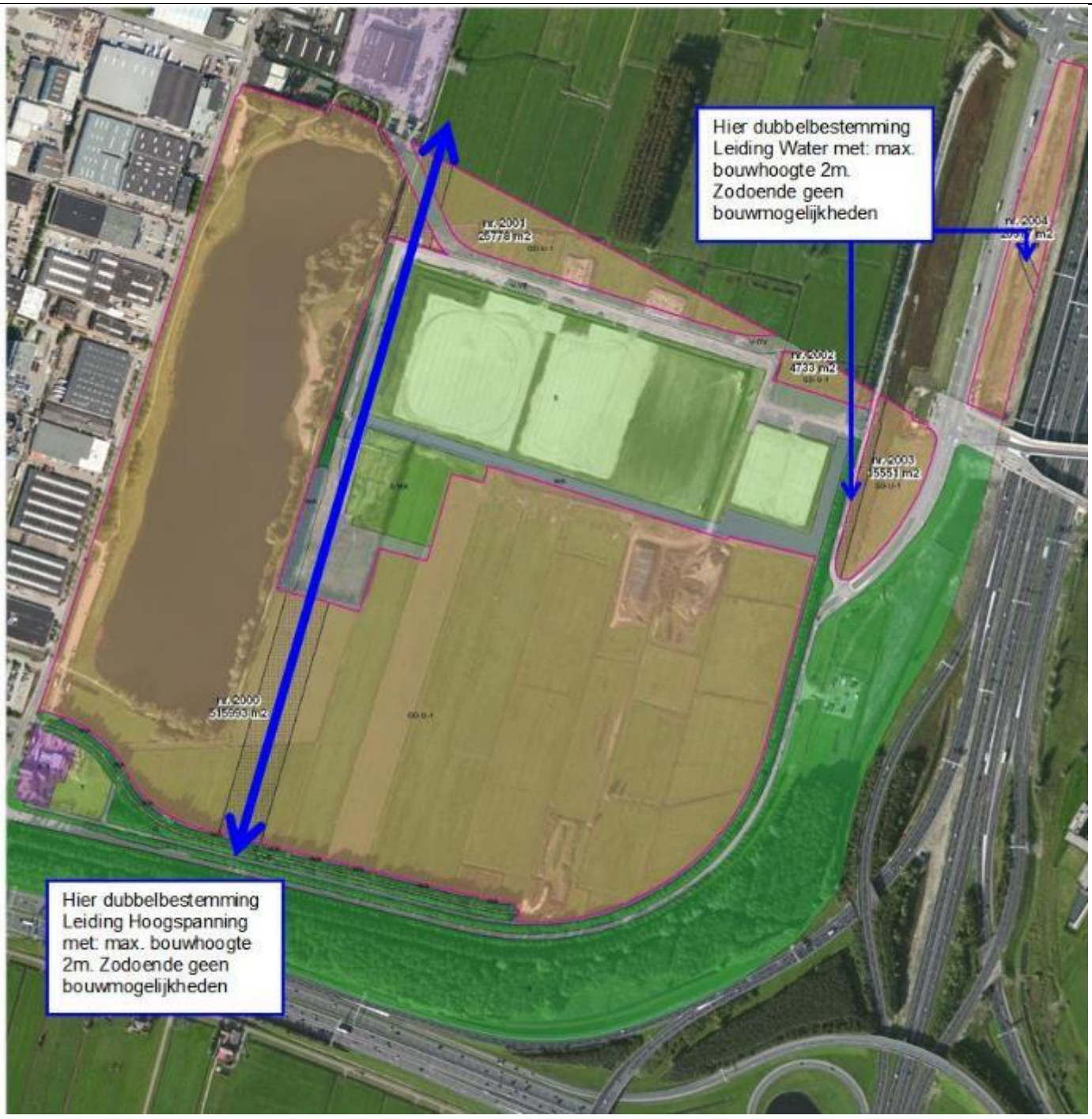
Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

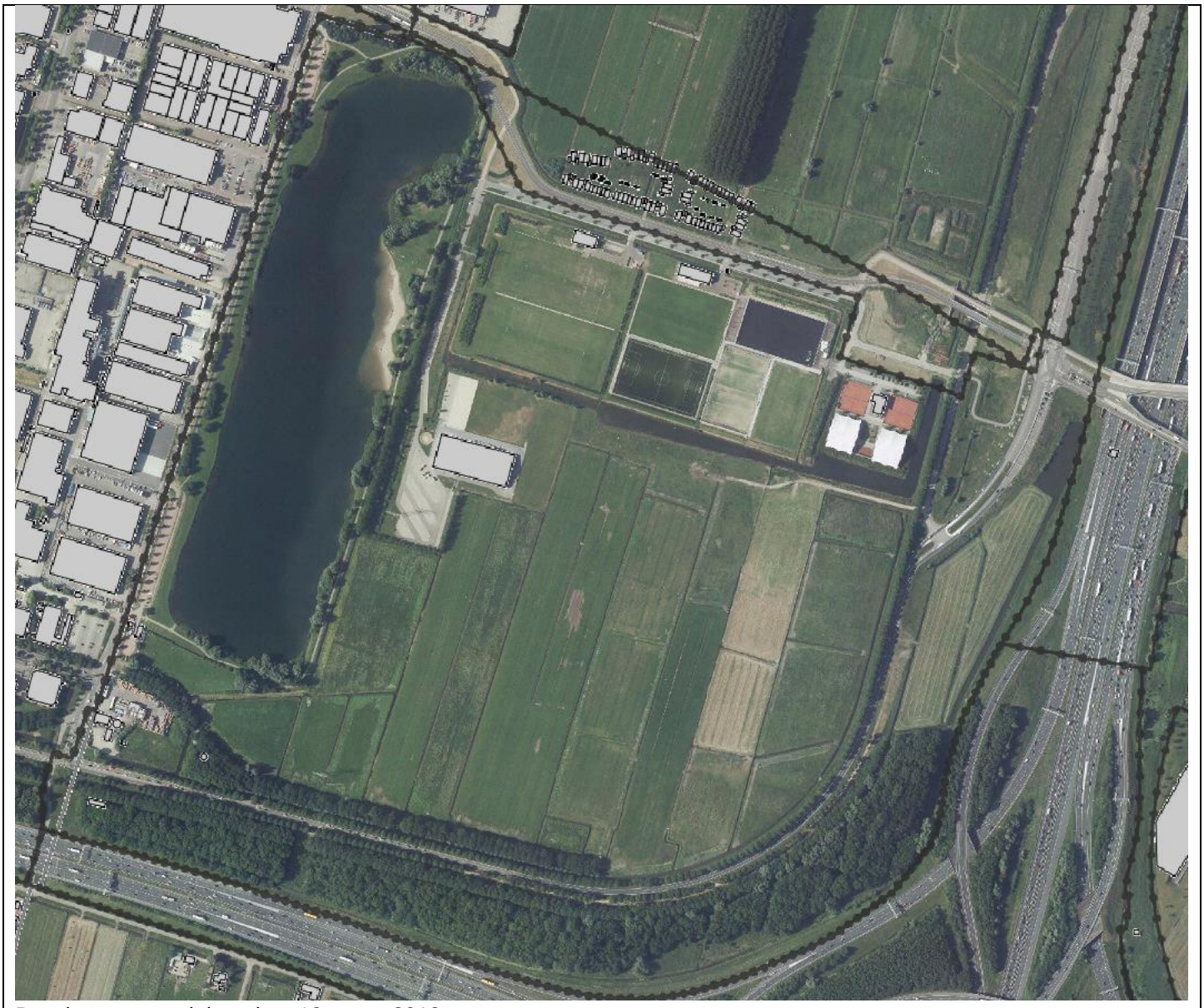
Bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik (vastgesteld 30 november 2017)
De gemeente Utrecht heeft het nieuwe bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik vastgesteld voor de hele gemeente. In dit bestemmingsplan zijn uniforme regels opgenomen t.a.v. woningomvorming en parkeerbeleid. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de plancapaciteit.

Utrecht 'Strijkviertel'	Voorwaarden	Max. capaciteit bvo
Strijkviertel: uitwerking met kantoormogelijkheden 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 combinatie met 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e Herziening', vastgesteld 18 mei 2017. In dit plan is voor het grootste deel van Strijkviertel (m.u.v. het sportterrein) de bestemming Gemengd - 1 (uit te werken) (art. 25) opgenomen. Hierbij is aangesloten bij het eerder geldende planologische 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 op 3 november 2016 het bestemmingsplan Rijnvliet vastgesteld (onherroepelijk). De plangrens van dit bestemmingsplan omvat delen van het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.', namelijk perceel 2001 en 2002 en een klein deel van 2003. Voor die delen geldt zodoende het nieuwe bestemmingsplan Rijnvliet. Dit bestemmingsplan maakt hier geen zelfstandige kantoren mogelijk. Deze (delen van) percelen zijn niet meer in de analyse beschreven.*		

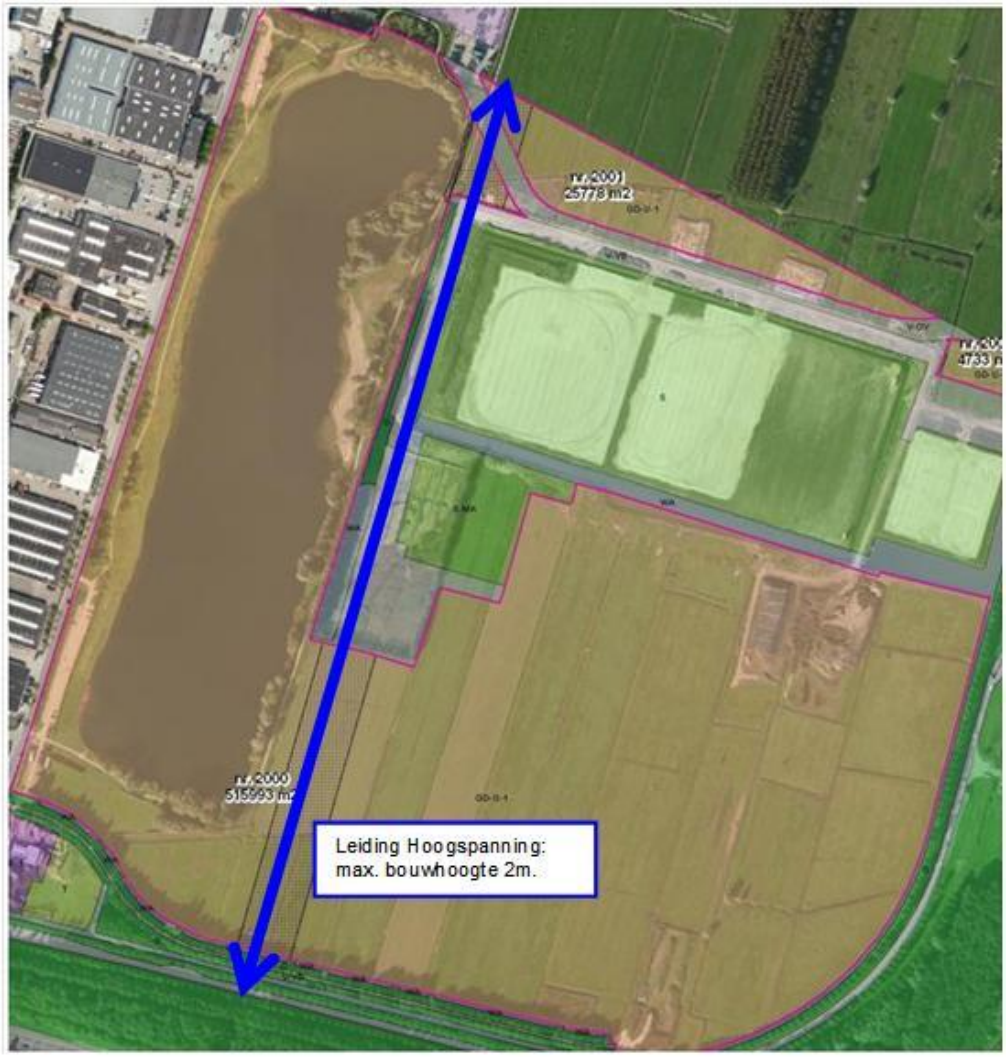
Utrecht "Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o." (bestemmingsplan onherroepelijk op/van 2014-09-12)
WR-A
GD-U-1
S
S-MA
WA
[sba-1]
V-VB
T
G
200 m

Utrecht "Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o." (bestemmingsplan onherroepelijk op/van 2014-09-12)
WR-A
GD-U-1
S
S-MA
WA
[sba-1]
V-VB
T
G
200 m

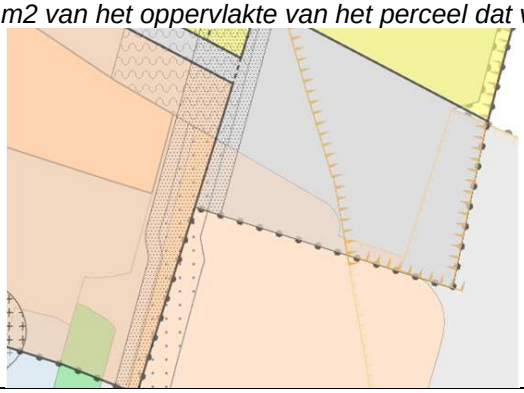

Hier dubbelbestemming Leiding Water met: max. bouwhoogte 2m. Zodoende geen bouwmogelijkheden
nr. 2001
nr. 2002
nr. 2003
nr. 2004
nr. 2000
Hier dubbelbestemming Leiding Hoogspanning met: max. bouwhoogte 2m. Zodoende geen bouwmogelijkheden



Bagviewer geraadpleegd op 12 maart 2018

2000	 • 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 industrielawaai 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	**2000** 18 / 3,5 = 5 lagen 515.903 x 70% x 5 lagen = **1.805.661 m2 bvo** (indirect)

	bebouwingspercentage van 70% komt neer op 361.132 m2 aan planologische bouwmogelijkheid. Dit is minder dan de fysieke mogelijkheid en is zodoende in te passen.	

2003	
	• Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'.
	• Het oppervlakte is 14.791 m2 (15.551- 760 m2 dat valt in Rijnvliet)
	• 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.
	• Aan de westzijde van het perceel is een deel met de dubbelbestemming Leiding – Water (ca. 2.730 m2). Hier geldt een maximumbouwhoogte van 2m.
	
	NB. Het in vastgestelde en onherroepelijke 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. Het gaat om 760 m2 van het oppervlakte van het perceel dat vervalt.
	 
		2003
		
		18 / 3,5 = 5 lagen
		
		14.791 x 70% x 5 lagen =
		51.769 m2 bvo
		(indirect)

2004	
	• Het perceel is bestemd als 'Gemengd – 1 (uit te werken)'.
	• Het oppervlakte is 20.577 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'.
	  ° Gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder zijn binnen de op de verbeelding opgenomen zone industrielawaai niet toegestaan.
	• De noordelijke helft van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie.
	• 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.
		2004
		
		18 / 3,5 = 5 lagen
		
		20.577 x 70% x 5 lagen =
		72.020 m2 bvo
		(indirect)

	Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor: **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**	0 m2 1.929.450 m2

Utrecht ‘Strijkviertel’	Voorwaarden	Max. capaciteit bvo

Bestemmingsplan Rijnvliet

Ten noorden van het bestemmingsplan Strijkviertel zijn gronden gelegen waar het bestemmingsplan Rijnvliet van toepassing is. Het gaat om perceel 2006d op de onderstaande afbeelding. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden voor realisatie van zelfstandige kantoren opgenomen. Dit gebied is zodoende buiten het inpassingsplan gelaten.

	Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2
	Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

Notitie

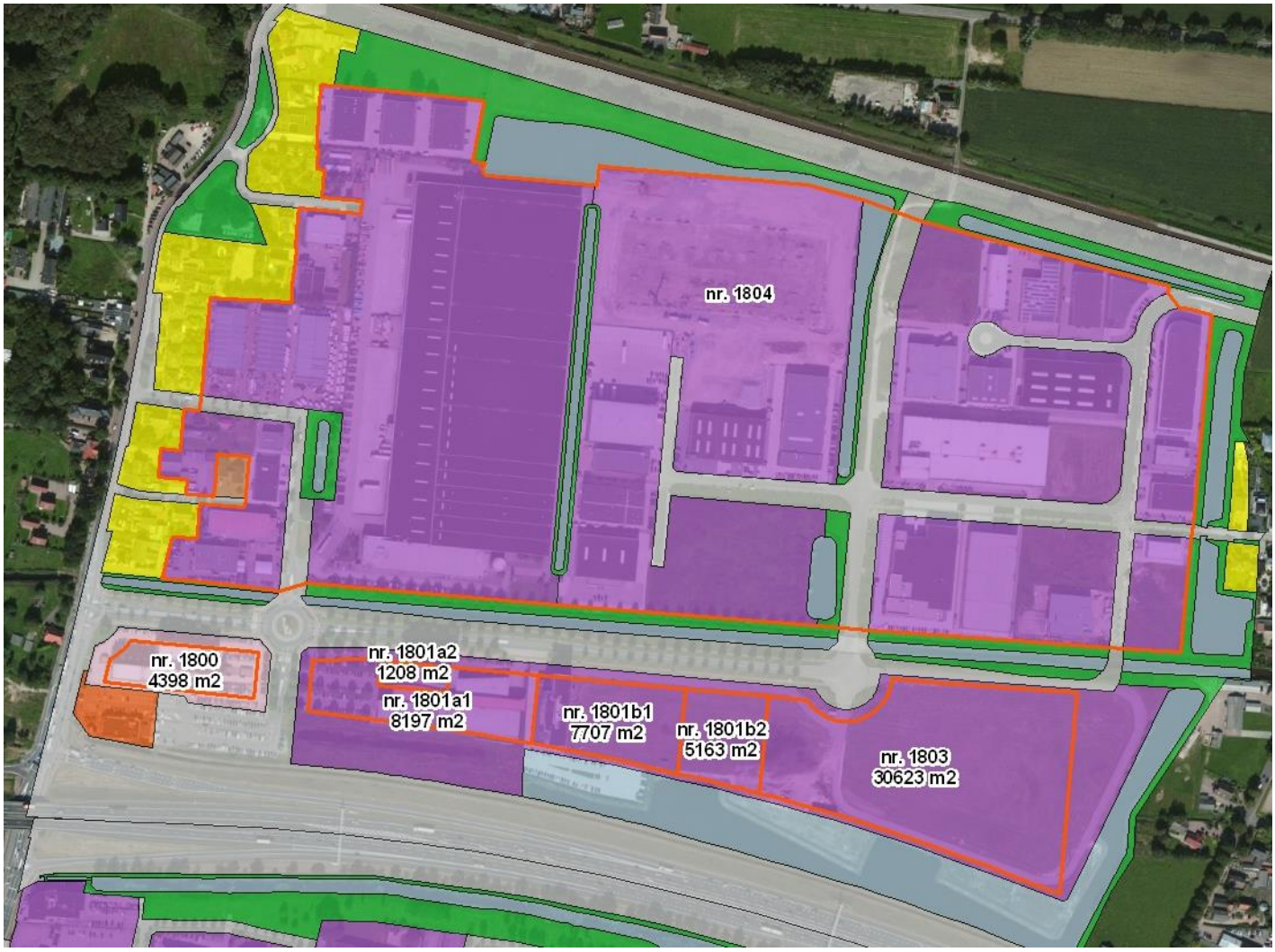
Referentienummer

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^2 bvo (direct). Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

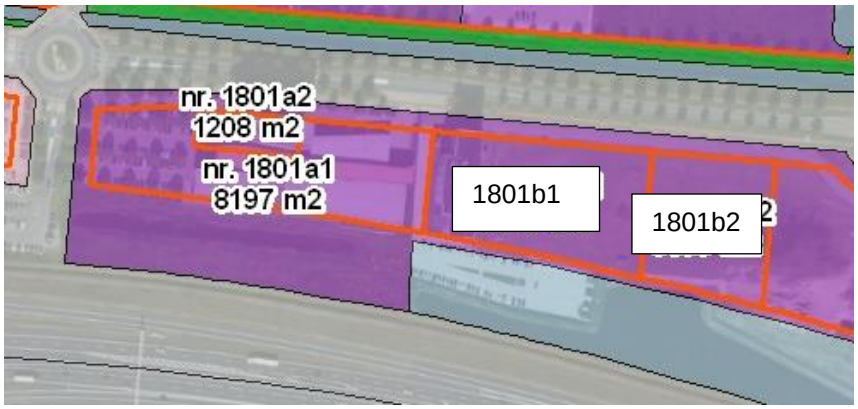
Veenendaal 'De Batterijen' (ID)	Voorwaarden	Max. capaciteit bvo

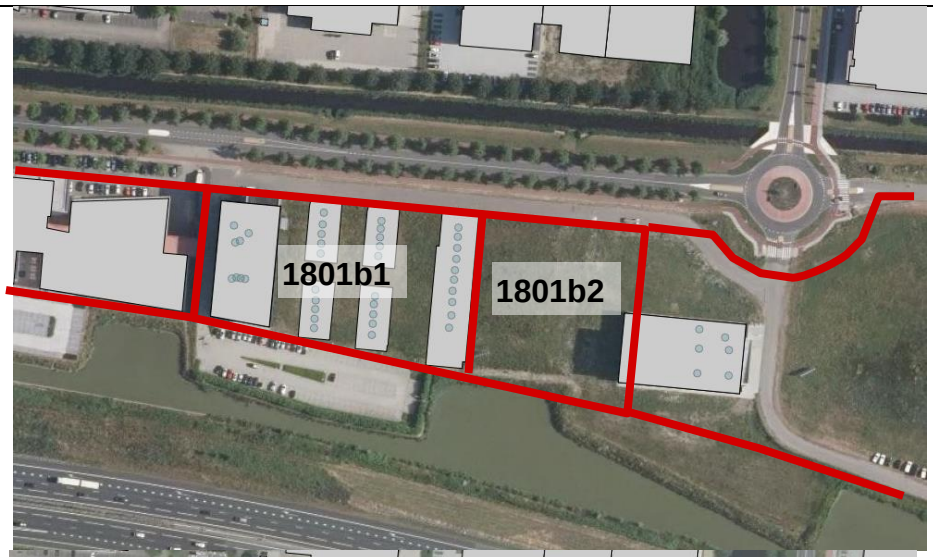


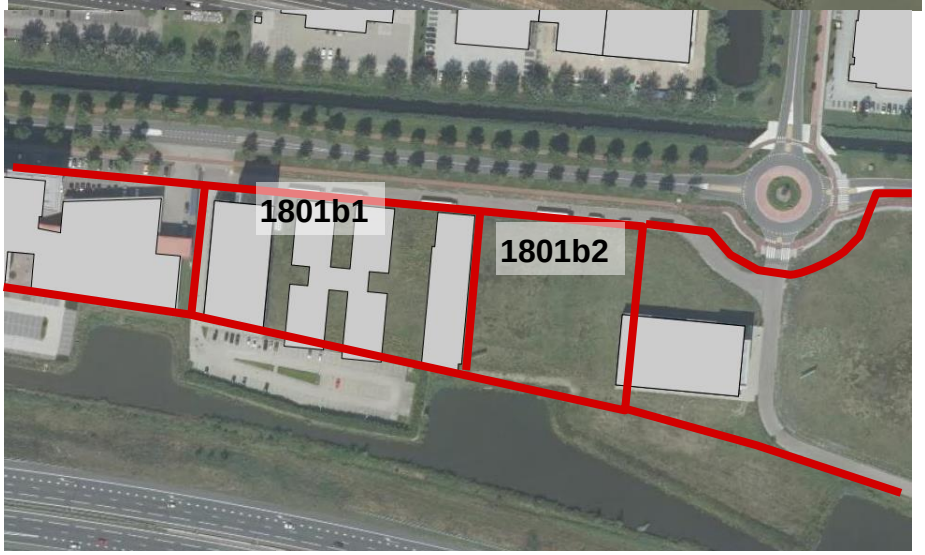
Bagviewer augustus 2016

Bagviewer, geraadpleegd op 25 oktober 2018

	Verduidelijking: ***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 m^2; • 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^2; • de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast" 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.	

	Op de gronden waar geen aanduiding ‘kantoor’ is opgenomen (1804), mogen zelfstandige kantoren van 2.000 m2 elk. Daarbij geldt een maximum van 4.000 m2 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.	
1801	 	
1801b opgesplitst in 1 en 2		**1801b1:** 100% x 3.169 = 3.169 m² bouwhoogte 24 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 3.169 m² = **19.014 m² bvo** (direct) **1801b2:** 100% x 5.163 = 5.163 m² bouwhoogte 24 m / 3,5 = 6 lagen 6 x 5.163 m² = **30.978 m² bvo** (direct)

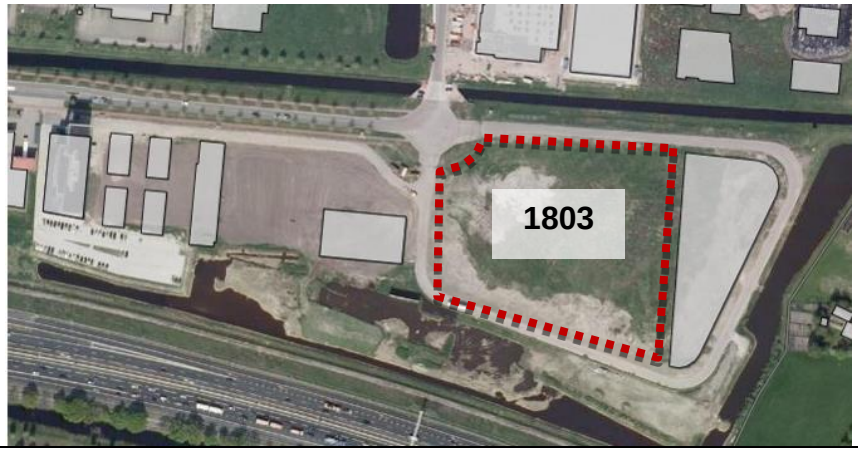


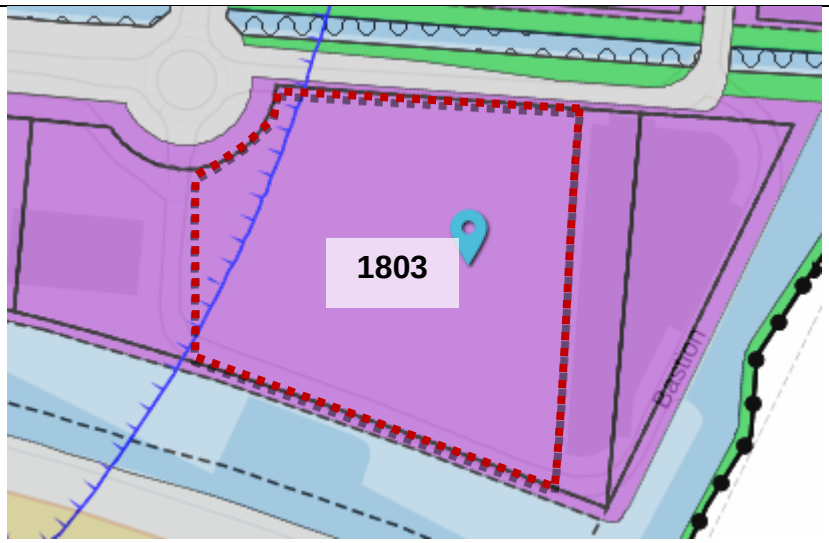


Bagviewer, geraadpleegd op 7 augustus 2017, gecontroleerd 23 maart 2018

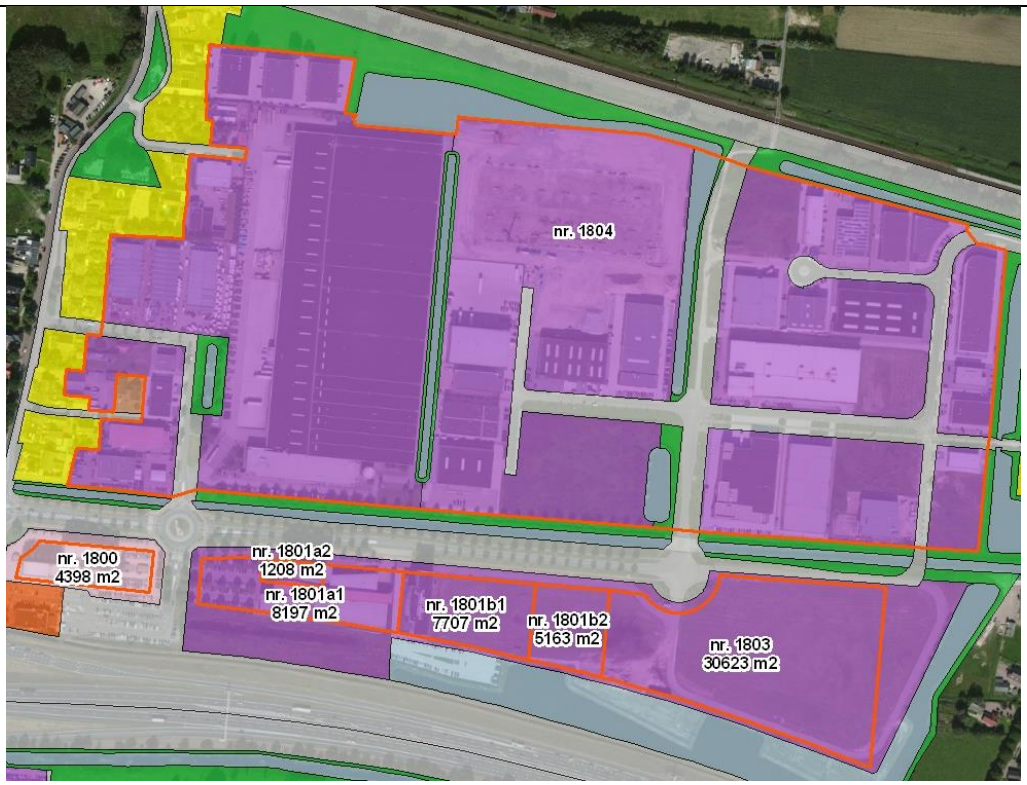
- Het perceel 1801b (1 en 2) heeft de bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak en met functieaanduiding 'kantoor'
- Op het deel 1801b1 is al een gebouw gerealiseerd. Ook zijn omgevingsvergunningen verleend voor realisatie van zelfstandige kantoren"
  - Citadel 20 t/m 64' op percelen 5279 en 5280 van 4.042 m2 bvo, kenmerk OV2016600, verleend op 13 april 2017.
  - Citadel 70 t/m 84' op perceel 5281 van 4.008 m2 bvo, kenmerk OV2016601, verleend op 21 juni 2017

  In totaal 8.050 m2 bvo (bron: gemeente Veenendaal, verleende vergunningen).
- De kantoren zijn nog niet gerealiseerd. Het gedeelte dat onbebouwd is, heeft een oppervlakte van ca. 3.169 m2.
- 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) • 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	 	**1803** 100% x 15.822 = 15.822 m^2 bouwhoogte 26 m / 3,5 = 7 lagen 7 x 15.822 m^2 = **110.754 m^2 bvo** (direct, op deel binnen aanduiding ‘plaatsgebonden risicocontour – bevi’ na, daar indirect, na afwijking)



- 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 een deel bebouwd met een hotel. Deze delen zijn niet meegenomen in de capaciteitsberekening van het perceel.
- 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.

1804	 • 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 m^2 en; - het totale bvo van zelfstandige kantoorruimten op gronden met deze bestemming (zonder aanduiding kantoor) binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 4.000 m^2 en; -de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast. • Binnen deze gronden (1804) is de ruimte aan zelfstandige kantoren reeds opgesoupeerd door de panden die zijn gerealiseerd aan de oostzijde van Lunet.	**<u>1804</u>** *Geen capaciteit*
	Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor: **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**	160.746 m2 0 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

Notitie

Referentienummer

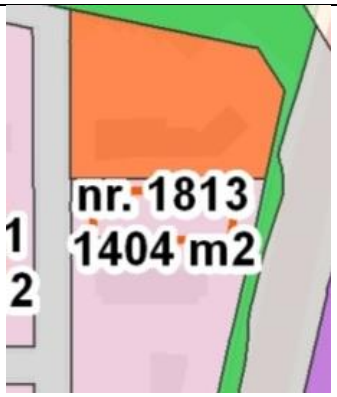
Kenmerk
344313

Betreft
Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht – Veenendaal Faktorij/ De Vendel

Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht **Conclusie kantorenlocatie Veenendaal Faktorij/ De Vendel**
Ter plaatse van kantorenlocatie Veenendaal Faktorij/ 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 5.616 m^2 bvo (indirect). Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Veenendaal 'Het Noorderwerk'	Voorwaarden	Max. aantal BVO

1813



- 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.

<u>Omgevingsvergunning</u>
Voor Vendelier 6 is op 3 augustus 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een zelfstandig kantoor van 2.193 m2 bvo (aanvraagnummer 3842913).

1813
geen gebouw met recht mogelijk (ivm veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen)

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

4 x 1404 =
<u>5.616 m² bvo</u> (indirect)

Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:	0 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:	5.616 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

Notitie

Referentienummer

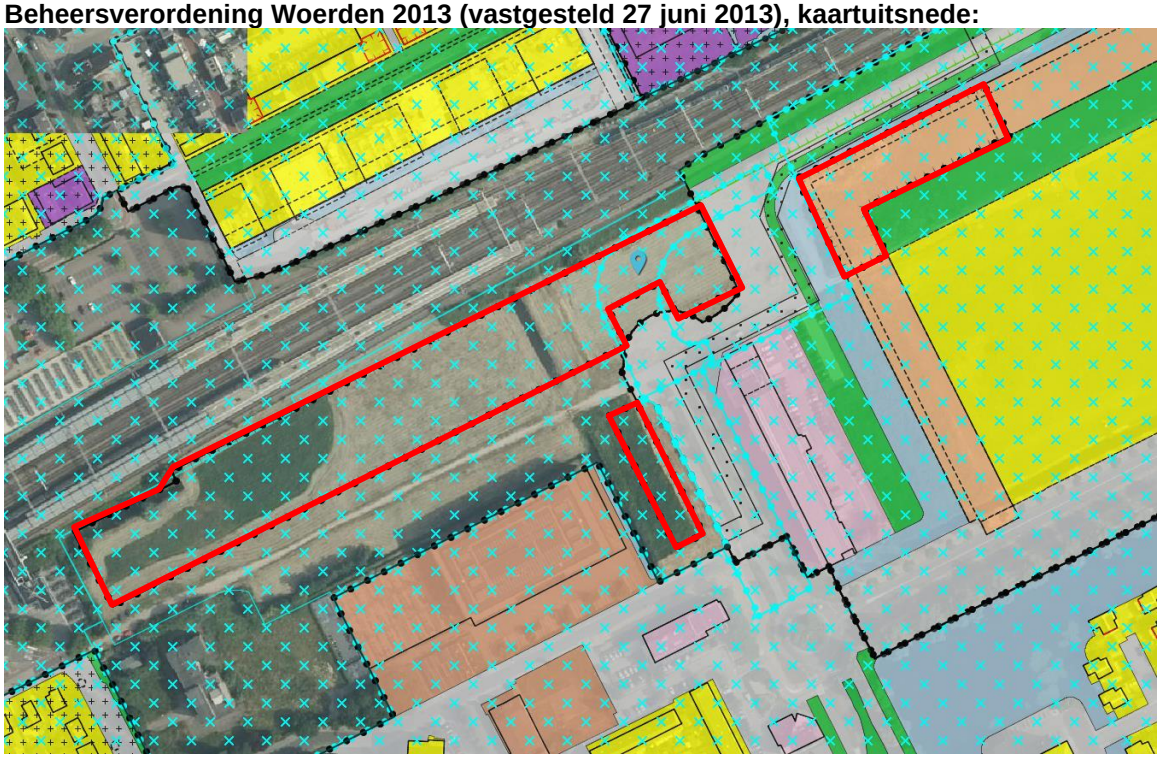
Kenmerk
344313

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^2 bvo. Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Woerden 'Woerden 2013'	Voorwaarden	Max. aantal BVO

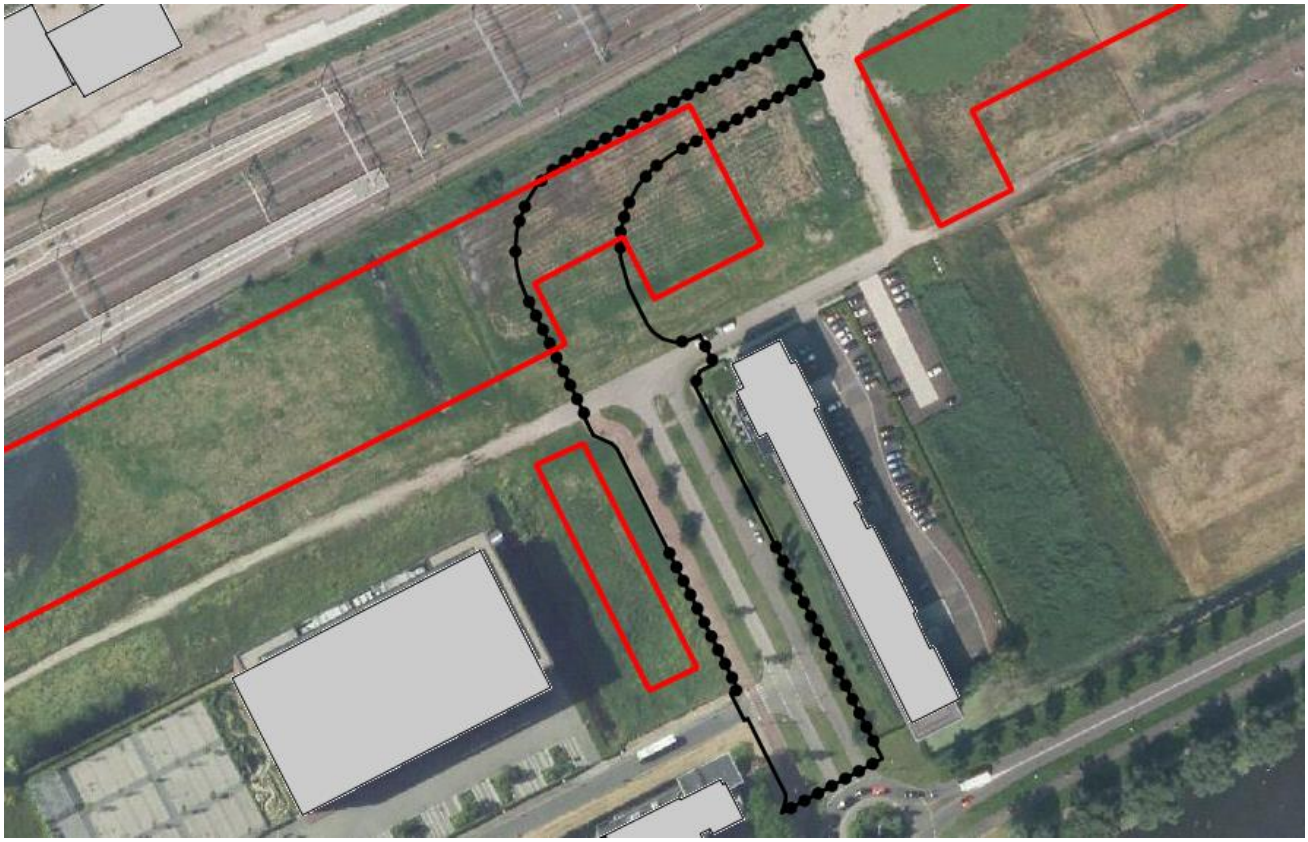
Beheersverordening Woerden 2013 (vastgesteld 27 juni 2013), kaartuitsnede:



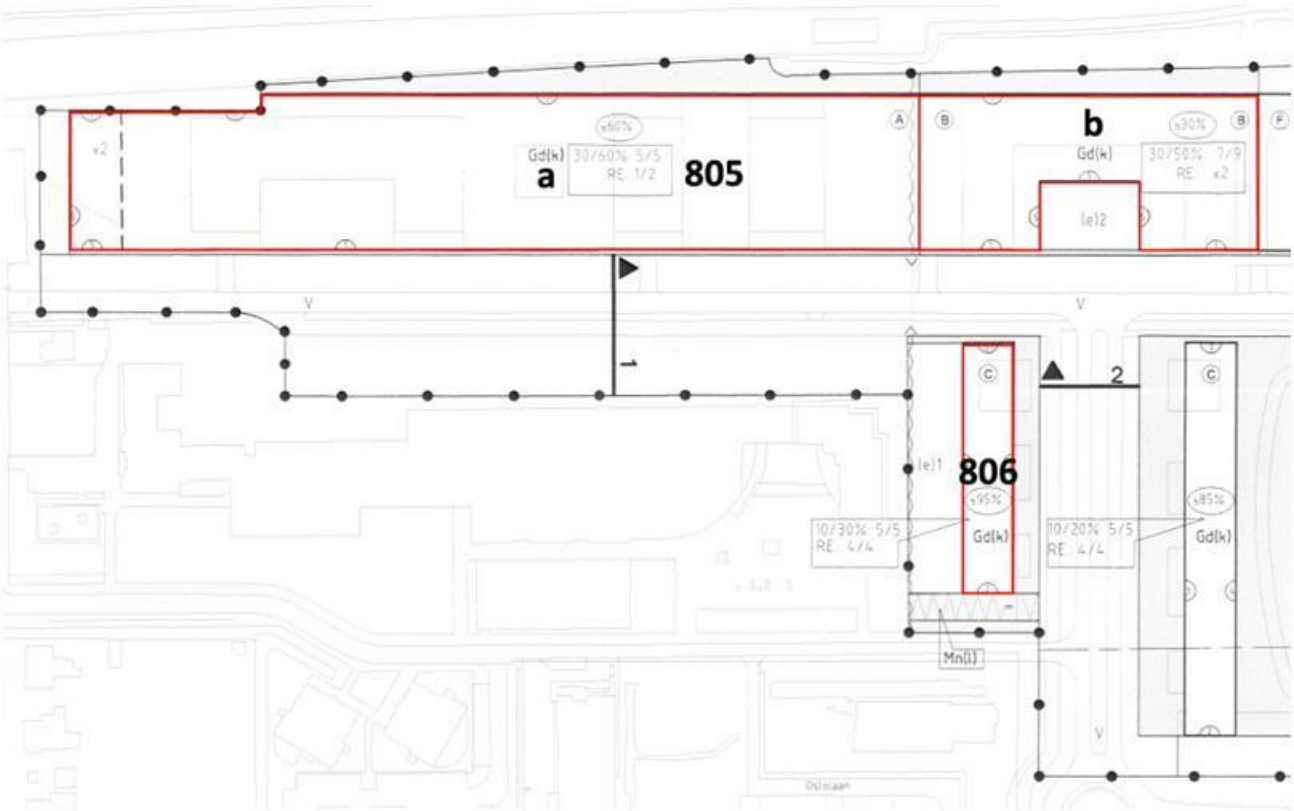
Ruimtelijkeplannen, geraadpleegd 25 oktober 2018

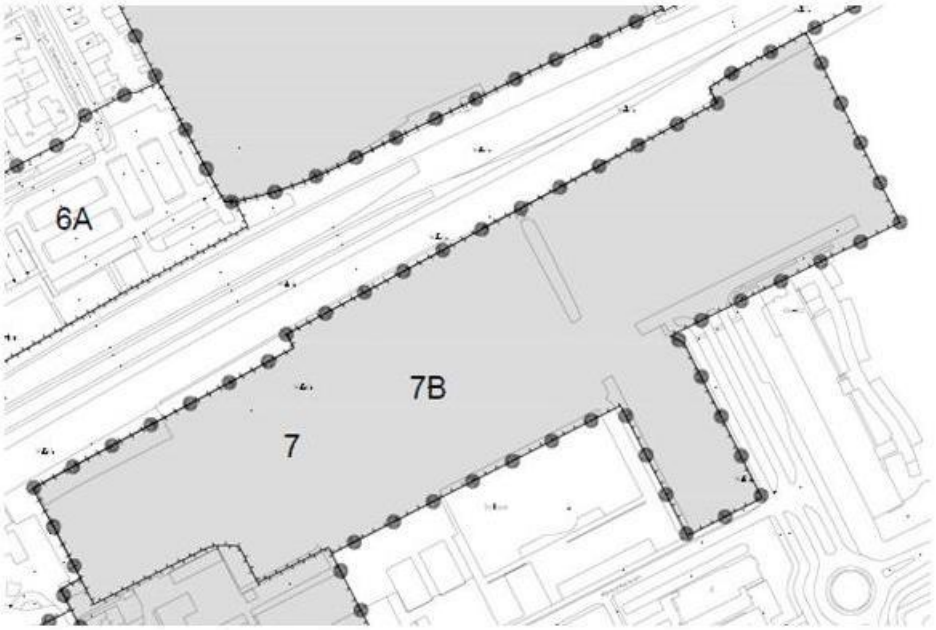
Bagviewer geraadpleegd op 25 oktober 2018

Omgevingsvergunning Ontsluitingsweg Snellerpoort
De gemeente Woerden heeft van 22 maart tot en met 2 mei 2018 een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Het gaat om het realiseren van de ontsluitingsweg in de noordwesthoek van de toekomstige woonwijk Snellerpoort in afwijking van het geldende bestemmingsplan en de geldende beheersverordening. Deze toekomstige weg loopt voor een deel in het plangebied van het inpassingsplan. De omgevingsvergunning betreft geen zelfstandige kantoren en ook wijzigt de omgevingsvergunning de huidige bestemmingsmogelijkheden niet.
De plangrens van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is hieronder met zwarte bolletjeslijn over de grenzen van de onderzochte percelen (rode lijnen) geprojecteerd.

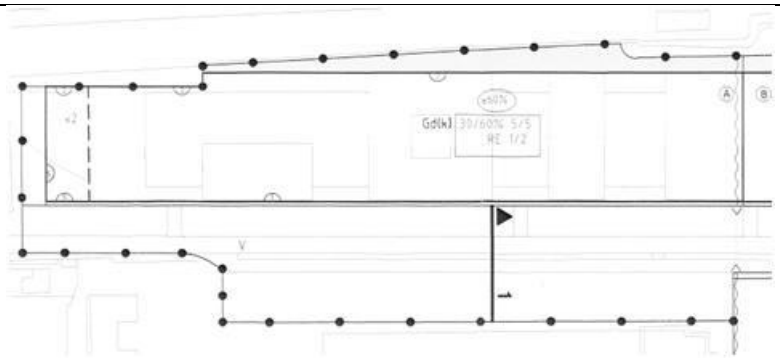
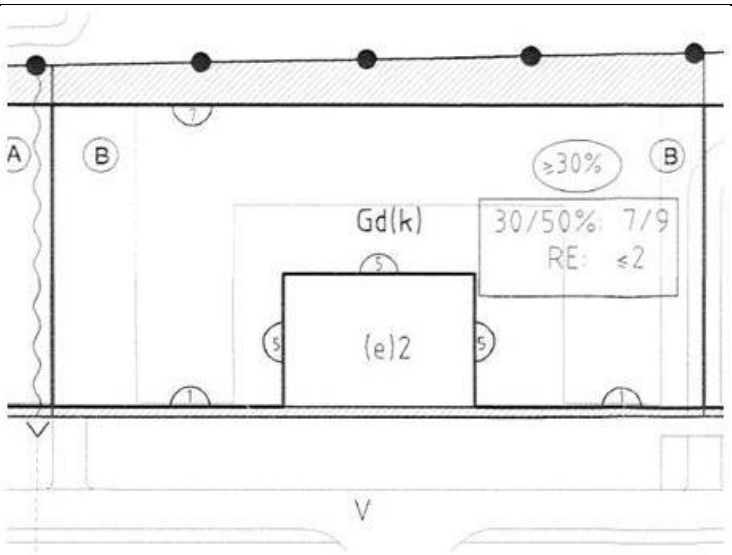


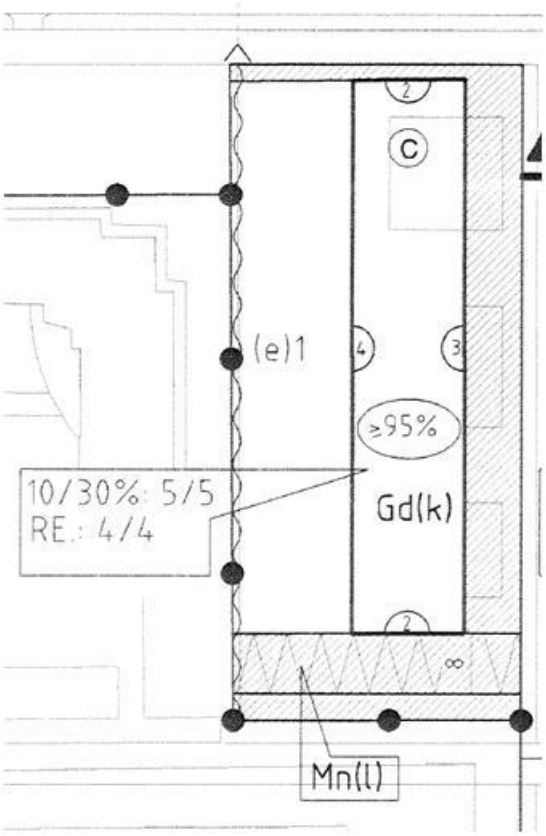
Bestemmingsplan Snellerpoort', vastgesteld 5 juli 2000. (besluitsubvlak 7B)

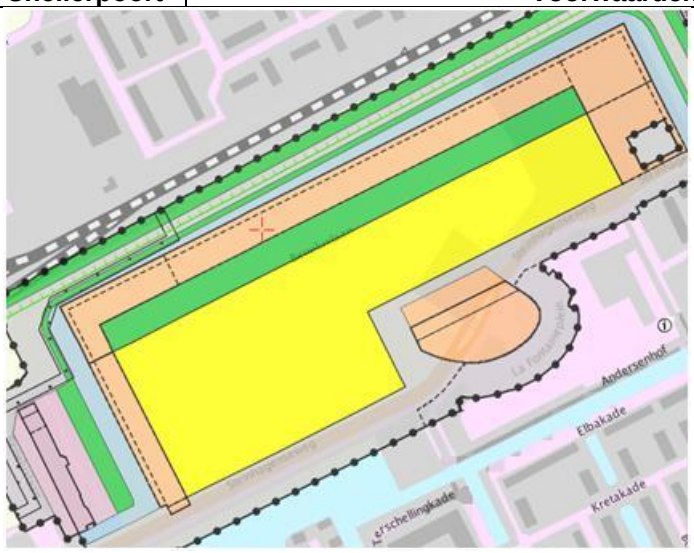




- **Beheersverordening Besluitsubvlak 7B 'Snellerpoort'**

805	 • Zie onderverdeling onderstaand:	**805** 805a = 42.126,8 m² 805b = 21.411,5 m² + = 63.538,3 m²
805a	 • Bouwvlak met de bestemming 'Gemengde doeleinden- kantoren' • Maximum bebouwingspercentage: 100% • Op maximaal 60% van het vlak mogen 5 bouwlagen komen • Op de overige 40% van het vlak mogen max. 2 bouwlagen komen • Op het westelijke deelvlak mogen max. 2 bouwlagen komen	**805a** 60% van 11.086 = 6651,6 40% van 11.086 = 4434,4 6651,6 x 5 = 33.258 4434,4 x 2 = 8868,8 + = **42.126,8 m²** **bvo** (direct)
805b	 • Bouwvlak met de bestemming 'Gemengde doeleinden- kantoren'. Vak met de aanduiding '(e)2' is bestemd als 'erf, klasse 2' • Maximum bebouwingspercentage: 100% • Op maximaal 50% van het vlak mogen max. 9 bouwlagen komen	**805b** 50% van 3893 = 1946,5 50% van 3893 = 1946,5 1946,5 x 9 = 17.518,5 1946,5 x 2 = 3893 + = **21.411,5 m²** **bvo** (direct)

	• Op de overige 50% van het vlak mogen max. 2 bouwlagen komen	
806	  • 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	**806** 30% van 1.085 = 325,5 70% van 1.085 = 759,5 325,5 x 5 = 1.627,5 759,5 x 4 = 3.038 + = **4.665,5 m²** (direct)
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor: **Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:**		68.203,8 m2 0 m2

Woerden 'Snellerpoort'	Voorwaarden	Max. aantal BVO
 Bestemmingsplan vastgesteld 24-06-2010		
807	 Bagviewer 25 april 2017 • Maximumbouwhoogte: 16 m. • Functieaanduiding kantoor, m.d.v. dat het bvo maximaal 4.000 m² mag bedragen • Bouwaanduiding 2: voor niet meer dan 25% is een hogere bouwhoogte van maximaal 30 m. toegestaan • De noordwestelijke rand kent de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' • Algemene ontheffingsregel: van 10% t.o.v. de voorgeschreven maatvoering, mits dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht. • 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.	*Bij recht:* 16/3,5 = 4 (afgerond) 30/3,5 = 8 (afgerond) 25% van 3.476 = 869 75% van 3.476 = 2.607 869 x 8 = 6.952 2.607 x 4 = 10.428 + = 17.380 m² Toegestaan: **4.000 m² bvo** (direct)
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:		4.000 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:		0 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk

SWECO

Notitie

Referentienummer

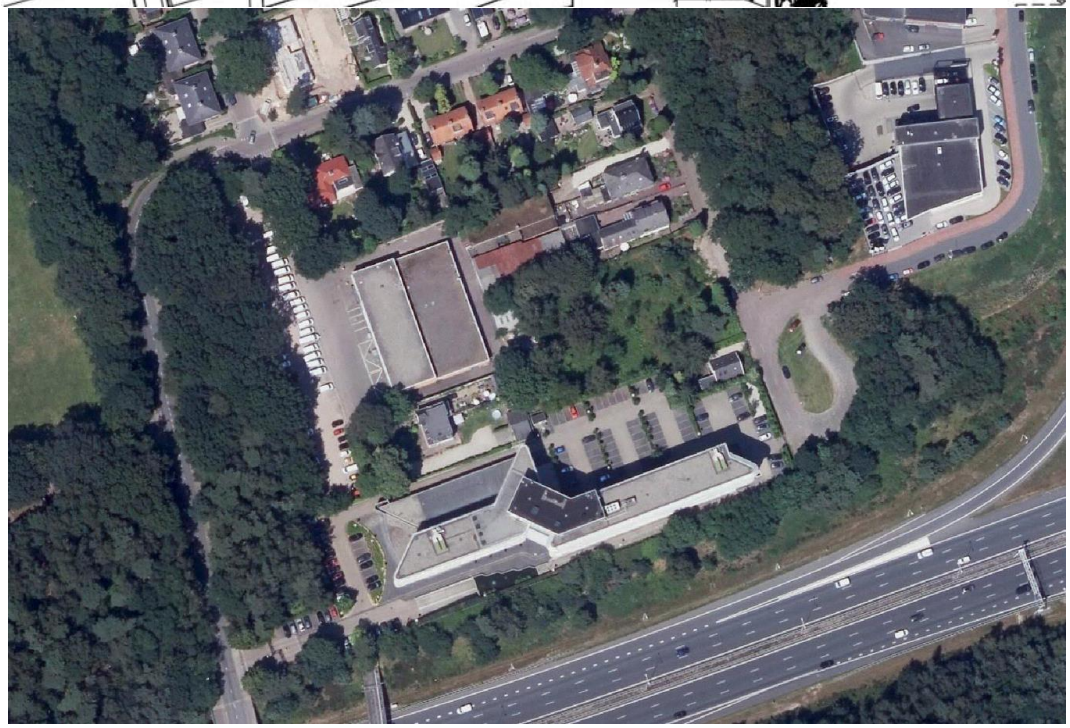
Kenmerk
344313

Betreft
Inventarisatie plancapaciteit in de provincie Utrecht:
Zeist Huis ter Heide

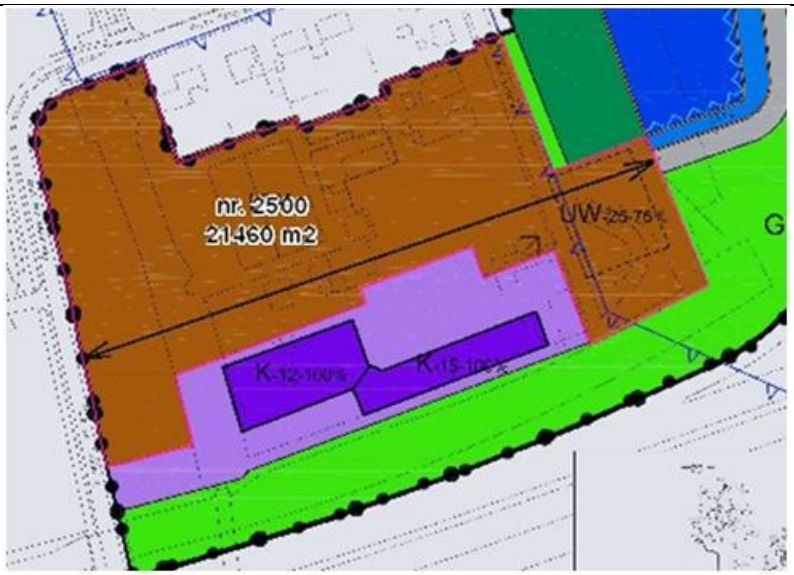
Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht **Conclusie kantorenlocatie Zeist Huis ter Heide**
Ter plaatse van kantorenlocatie Zeist Huis ter Heide geldt het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.'. In het kader van de inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht zijn de bouwmogelijkheden voor kantoren per perceel in beeld gebracht. De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 28.816 m^2 bvo. Een volledig overzicht van de onderzochte percelen bevindt zich verderop in deze rapportage.

Zeist - Huis ter Heide 'Oud Zandbergen e.o.'	Voorwaarden	Max. te realiseren BVO (circa)

vastgesteld 2005-09-20 (**link naar plan**)



luchtfoto 2016

2501	 • Bestemming Uitwerkingsgebied (UW, artikel 2.9) maakt kantoren mogelijk. • Max grondoppervlak mag zijn 8.100 m2 (bepaald in C. Uitwerkingsregels, sub d van de voorschriften). • 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 m2, waarvan 75% bebouwperc. Komt neer op 1.129 m2 grondoppervlakte. Resteert in andere vlak nog 6.971 m2 grondoppervlakte. • 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. <u>Bestaande bebouwing</u> Binnen het perceel staan meerdere gebouwen. Deze hebben geen effect op de plancapaciteit omdat het te benutten grondoppervlakte in de regels is vastgelegd op maximaal 8.100 m2. Op de onbebouwde plekken binnen het uitwerkingsgebied is voldoende ruimte beschikbaar om een dergelijk oppervlakte te realiseren.	**2501** **28.816 m2** bvo (indirect) vlak 25m hoog: 25m = 7 lagen 7 x 1.129 = 7.903 m2 bvo rest vlak 12m = 3 lagen 3 x 6.971 = 20.913 m2 bvo

	 Bagviewer, geraadpleegd 25 april 2017, gecontroleerd 8 maart 2018	
Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor:		0 m2
Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:		28.816 m2

Verantwoording

Projectnummer	:	344313
Revisie	:	V5
Datum	:	6 november 2018

Auteur(s)	:	Renee Nijdam
E-mail adres	:	Eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door	:	Eline Claessens
Goedgekeurd door	:	Lourens Hogenbirk