

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
344313

Betreft

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

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

De plancapaciteit op deze kantoorlocatie bedraagt 125.131 m² bvo.

Voor het gehele plangebied geldt dat het totale bvo kantoren de 190.000 m² niet mag overschrijden. Er is 71.370 m² bvo aan kantoorruimte aanwezig, wat betekent dat nog 118.630 m² bvo maximaal resteert van de geboden plancapaciteit uit de regels. Er zijn nog vier percelen in het plangebied (percelen 300, 308b, 308c en 319), waar in totaal nog ca. 68.124 m² bvo nieuwbouw aan zelfstandige kantoren mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan.

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

Nieuwegein 'Beheersverordening Binnenstad'	Voorwaarden	Max. te realiseren BVO
Beheersverordening Binnenstad, vastgesteld 2017-02-02 (link) De beheersverordening voor de binnenstad is opgesteld om te voldoen aan de actualiseringsplicht en ter overbrugging tot een nieuw bestemmingsplan. Het doel van deze beheersverordening is het vastleggen van de geldende juridisch-planologische rechten. Het beheer van het bestaande gebruik wordt bepaald door toepassing van de regels uit het bestemmingsplan Binnenstad 2007, met uitzondering van alle wijzigingsbevoegdheden uit deze regels. Dit betekent dat de beheersverordening de rechtstreekse bouw- en gebruiksmogelijkheden op de percelen uit het bestemmingsplan Binnenstad 2007 intact laat. 		

Nieuwegein 'Binnenstad 2007'	Voorwaarden	Max. te realiseren BVO
---------------------------------	-------------	------------------------



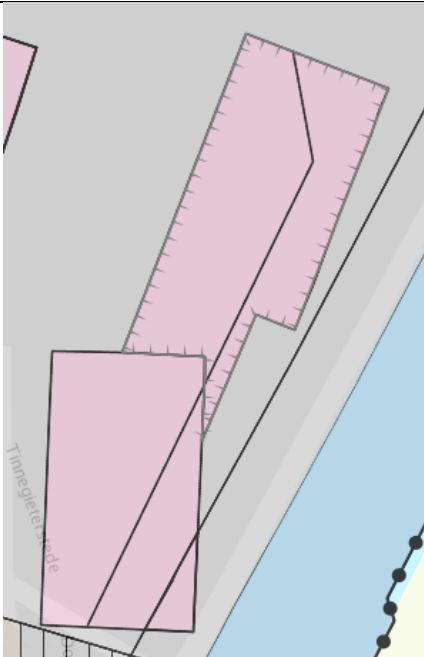
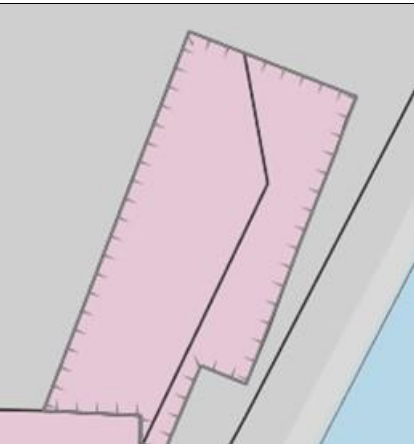
- Voor het gehele plangebied geldt dat het totale bvo kantoren de 190.000 m² niet mag overschrijden
- De maximum bouwhoogtes dienen in dit plan te worden gemeten t.o.v. NAP. Het gemiddeld maaiveldniveau bedraagt +1 NAP. Dit kan per perceel enigszins verschillen.
- Er is 71.370 m² bvo aanwezig in het plangebied (BAG 5 mei 2017):

identifica	oppervlakt	status	gebruiksdoel
356010000064042	12529	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000064044	400	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000064045	783	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000048468	480	Verblijfsobject in gebruik (niet ingeme-	kantoorfunctie
356010000057679	517	ten)	kantoorfunctie
356010000057680	3523	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057681	299	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061313	563	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000063984	299	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000039501	362	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065537	146	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie

356010000058029	1210	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000062170	561	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065455	739	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065470	784	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065546	1004	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065676	83	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065677	385	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066008	348	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066009	65	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066010	73	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066012	179	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066013	19	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066014	19	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066015	38	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066016	38	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066017	38	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066018	39	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066019	39	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066777	106	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066778	65	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066779	65	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066780	65	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066781	38	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066782	33	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066783	66	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066784	37	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066785	426	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066786	213	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000066787	471	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000033727	750	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000033728	165	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000033729	207	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000033771	1510	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000048744	925	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000048745	629	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000048746	353	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000048747	393	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000054902	173	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie

356010000054904	206	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000056719	64	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000056720	176	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000056739	788	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000056742	1592	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057333	784	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057682	349	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000058028	450	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000058030	138	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000058032	468	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000059885	47	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000060193	165	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061248	45	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061287	120	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061288	1689	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061289	630	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061291	1456	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061292	413	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061309	176	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061310	530	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061311	146	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061314	113	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061507	147	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065545	436	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000035297	79	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000045119	158	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000052681	366	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000058031	460	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065772	359	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065773	319	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065774	303	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065775	102	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000065776	420	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000050638	793	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000050993	65	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057178	2091	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057179	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057180	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie

356010000057181	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057182	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057183	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057184	720	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057185	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057186	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057187	575	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061906	967	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000035066	799	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000039682	133	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000050639	611	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057335	715	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057336	117	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057337	60	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057338	391	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057339	291	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057340	193	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057342	238	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000057435	123	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000060190	120	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000060191	36	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061889	2942	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000036627	854	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000054900	122	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000060385	380	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000061541	424	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
356010000064097	502	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie
64.233 GO			
71.370 BVO			
300			300 300a = 24.944 m ² <u>300b = 22.737 m²+</u> = <u>47.681 m²</u>

	 • Enkelbestemming Kantoren, bestemd voor Kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening; • Perceel nog niet gerealiseerd, is te onderverdelen in twee vlakken	
300a	 • Bouwvlak met gebiedsaanduiding Wijzigingsbevoegdheid (gronden kunnen tevens bestemd worden voor wonen) • Maximale bouwhoogte 84 meter t.o.v. +NAP • Lettertkenaanduiding langzaam verkeer (ter plaatse of binnen een afstand van 10 m. dient een vrije doorgang t.b.v. verkeer en verblijf te worden vrijgehouden met een breedte van tenminste 4 m. en een hoogte van tenminste 4.5 m.) • Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot).	300a $84/3,5 = 24$ $1057 \times 24 = 25.368 \text{ m}^2$ Onderdoorgang: $((16 + 37) \times 4) \times 2 = 424 \text{ m}^2$ $25.368 - 424 =$ <u>24.944 m² bvo</u>

$$\begin{aligned} 90/3,5 &= 25 \text{ (afgerond)} \\ 895 \times 25 &= 22.375 \text{ m}^2 \\ 31 \times 22 &= 682 \text{ m}^{2*} \end{aligned}$$

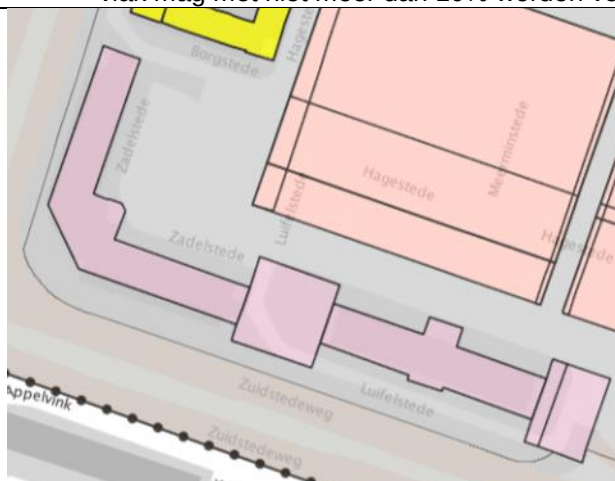
Onderdoorgang:
 $(40 \times 4) \times 2 = 320$

$$22.375 + 682 - 320 = \mathbf{22.737 \text{ m}^2 \text{ bvo}}$$

* Bij de zuidwestelijke punt moet minstens 9 m. vrijgehouden worden, oftewel 3 lagen

- Bouwvlak met gedeelte dubbelbestemming 'Waterstaatsdoel-einden', bestemd voor zonering; beheerszonering, waterwinning
- Lettertekenaanduiding 'overhangende bouwdelen (o1)'(zuidoostelijke vlak). Ter plaatse van de aanduiding o1 dienen de gronden tussen maaiveld en 9 m. boven maaiveld in ieder geval bestemd te zijn voor verkeers- en verblijfsdoel-einden.
- Maximale bouwhoogte 90 meter t.o.v. +NAP
- Lettertekenaanduiding langzaam verkeer (ter plaatse of bin-nen een afstand van 10 m. dient een vrije doorgang t.b.v. ver-keer en verblijf te worden vrijgehouden met een breedte van tenminste 4 m. en een hoogte van tenminste 4.5 m.)
- Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetin-gen en percentages
- Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding be-stemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmings-vlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot)

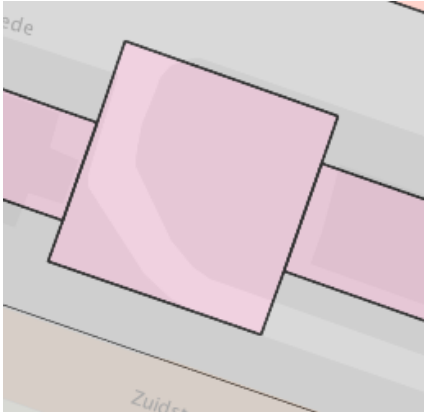
308

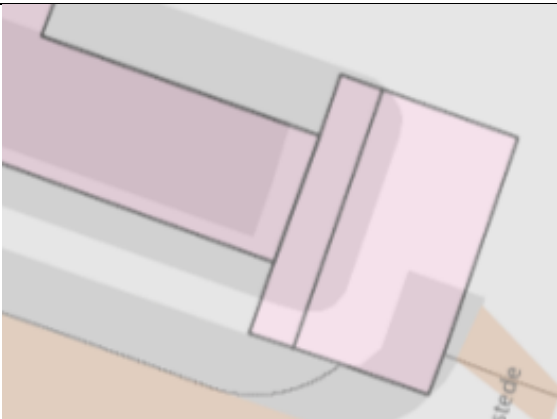


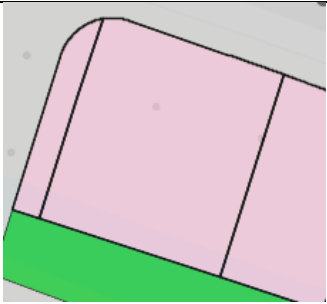
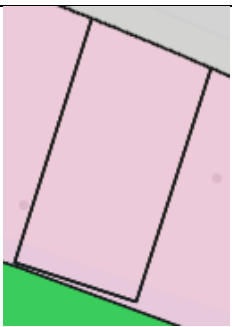
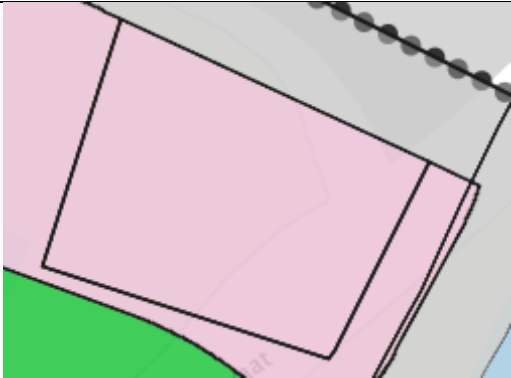
- Enkelbestemming Kantoren, bestemd voor Kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;

308

$$\begin{array}{r} 308b = 4.335 \\ 308c = 6.250 \quad + \\ \hline = 10.585 \text{ m}^2 \text{ bvo} \end{array}$$

	• Perceel omvat vijf van elkaar te onderscheiden bouwvlakken en bestaat (tot op heden) uit twee losstaande kantoorpanden. • Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot)	
308b	  • Niet gerealiseerd bouwvlak met maximum bebouwingspercentage terrein van 50% • Maximale bouwhoogte 37 m. t.o.v. NAP • Algemene vrijstellingsbevoegdheid (10%) van maten, afmetingen en percentages • Algemene wijzigingsbevoegdheid t.b.v. overschrijding bestemmingsgrenzen (niet meer dan 3 m. en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot)	308b $37/3,5 = 10$ (afgerond) $50\% \text{ van } 867 = 433,5$ $433,5 \times 10 = \underline{\underline{4.335 \text{ m}^2 \text{ bvo}}}$
308c		308c $37/3,5 = 10$ (afgerond) $625 \times 10 = \underline{\underline{6.250 \text{ m}^2 \text{ bvo}}}$

	 • Het perceel is in gebruik als parkeerterrein. • De maximale bouwhoogte bedraagt 37 m. t.o.v. NAP.	
319	  • Enkelbestemming Kantoren en Maatschappelijke doeleinden. Bestemd voor kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening en maatschappelijke doeleinden; • Ongerealiseerd perceel met drie bouwkavels • De omliggende gronden bestemd als kantoor, kennen een maximale bouwhoogte van 1 m. t.o.v. +NAP.	319 319a = 2.642 319b = 2.230 <u>319c = 4.986 +</u> = <u>9.858 m²</u>

319a	 Bouwkavel met maximale bouwhoogte van 12 m. t.o.v. +NAP	319a $13/3,5 = 3$ (afgerond) $881 \times 3 = \underline{\underline{2.642 \text{ m}^2 \text{ bvo}}}$
319b	 Bouwkavel met maximale bouwhoogte van 19 m. t.o.v. +NAP	319b $19/3,5 = 5$ (afgerond) $446 \times 5 = \underline{\underline{2.230 \text{ m}^2 \text{ bvo}}}$
319c	 Bouwkavel met maximale bouwhoogte van 22 m. t.o.v. +NAP	319c $22/3,5 = 6$ (afgerond) $831 \times 6 = \underline{\underline{4.986 \text{ m}^2 \text{ bvo}}}$
Maximale plancapaciteit binnen dit bestemmingsplan toegestaan (Art. 3): Gerealiseerd aan bvo kantoren (BAG) Resterende plancapaciteit in het plangebied Totale max. directe plancapaciteit bvo kantoor (bouwmogelijkheden op de vier percelen): Totale max. indirecte plancapaciteit bvo kantoor:		190.000 m ² bvo 71.370 m ² bvo 118.630 m ² 68.124 m ² 0 m ²

Verantwoording

Projectnummer : 344313

Revisie : V3

Datum : 7 augustus 2017

Auteur(s) : Renee Nijdam

E-mail adres : Eline.claessens@sweco.nl

Gecontroleerd door : Eline Claessens

Goedgekeurd door : Lourens Hogenbirk