

Vaststellingsrapport

Herstel bestemmingsplan Merwedekanaalzone
Zeehaenkade e.o.

Inhoudsopgave

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeenhaenkade e.o.	3
1.2	De uitspraak van de Raad van State	3
1.3	Het hersteltraject	3
2	Samenvatting	4
2.1	De uitspraak	4
2.2	Het onderzoek	4
2.3	De nieuwe planregeling	4

Bijlagen bij het vaststellingsrapport

Bijlage 1	Meetrapport Europalaan 100 – 500, d.d. 14 november 2022
Bijlage 2	Brief van de gemeente aan Boron, d.d. 20 februari 2023
Bijlage 3	Brief van Boron aan de gemeente Utrecht, d.d. 9 maart 2023

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.

Op 15 juli 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.” vastgesteld. Dit bestemmingsplan richt zich, vooruitlopend op de transformatie van dit deel van de Merwedekanaalzone, voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Het plangebied ligt aan het Merwedekanaal in Utrecht. Het plangebied wordt begrensd door:

1. aan de noordkant de Beneluxlaan;
2. aan de oostkant het Merwedekanaal;
3. aan de zuidkant de afrit van de A12;
4. aan de westkant de Europalaan.

1.2 De uitspraak van de Raad van State

De erfpachter van de percelen aan de Europalaan 100–500 heeft tegen het besluit van 15 juli 2021 beroep ingesteld. De Raad van State heeft dit beroep bij uitspraak van 19 oktober 2022 gegrond verklaard, voor zover dit beroep betrekking had op de toegestane bouwmogelijkheden.

Volgens de uitspraak bestaat onduidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bebouwing aan de Europalaan 100–500. De Raad van State heeft het bestemmingsplan vernietigd, voor zover het betreft de aanduiding “maximum vloeroppervlakte bruto (m²) = 40000” in de verbeelding voor het perceel Europalaan 100–500. De gemeente is opgedragen voor dit planonderdeel een nieuw besluit te nemen met inachtneming van wat in de uitspraak is overwogen. In hoofdstuk 2 van dit vaststellingsrapport wordt ingegaan op dit onderdeel van de uitspraak en wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan is aangepast.

1.3 Het hersteltraject

Met de uitspraak van 19 oktober 2022 is de procedure bij de Raad van State beëindigd. De gemeenteraad heeft de opdracht gekregen een nieuw besluit te nemen. Indien de aard van het bestemmingsplan door dit besluit niet wijzigt, kan de gemeenteraad het bestemmingsplan direct vaststellen, zonder eerst een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Met het nieuwe besluit wordt de aard van het bestemmingsplan niet gewijzigd, zodat het bestemmingsplan in dit geval niet eerst in ontwerp ter inzage hoeft.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan opnieuw beroep worden ingesteld.

Overlegtraject

Voorafgaande aan de vaststelling heeft overleg plaatsgevonden met de erfpachter van de percelen aan de Europalaan 100–500. In opdracht van de erfpachter van de percelen aan de Europalaan 100–500 is een meetrapport opgesteld waarin de vloeroppervlakken van de kantoorgebouwen en de bijbehorende parkeergarages zijn berekend en in beeld gebracht. Dit meetrapport is als uitgangspunt gebruikt voor het vaststellen van de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing.

Gezamenlijk met de erfpachter is gekomen tot een voorstel voor een aanpassing van het bestemmingsplan, waarmee duidelijkheid wordt gegeven over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing. De erfpachter is akkoord met dit voorstel.

2 Samenvatting

2.1 De uitspraak

Volgens overweging 7.3 van de uitspraak bestaat onduidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing aan de Europalaan 100–500. Voor de bebouwing op dit perceel geldt een maximaal toegestaan brutovloeroppervlak dat is overgenomen uit de eerder geldende Beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”. Het bestemmingsplan richt zich, vooruitlopend op de transformatie van dit deel van de Merwedekanaalzone, voornamelijk op het vastleggen van de huidige bebouwingsmogelijkheden. Dit betekent dat de huidige erfpachter er door het plan niet op achteruit mag gaan. Voor het bieden van duidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing op dit perceel bleek tijdens de zitting bij de Raad van State nader onderzoek nodig te zijn. De Raad van State heeft het bestemmingsplan om die reden vernietigd, voor zover het betreft de aanduiding “maximum vloeroppervlakte bruto (m²) = 40000” in de verbeelding voor het perceel Europalaan 100–500.

2.2 Het onderzoek

In opdracht van de erfpachter van de percelen aan de Europalaan 100–500 is een meetrapport opgesteld waarin de vloeroppervlakken van de kantoorgebouwen en de bijbehorende parkeergarages zijn berekend en in beeld gebracht. Volgens het meetrapport bedraagt het totale brutovloeroppervlak van de kantoorgebouwen 37.298 m². Het totale brutovloeroppervlak van de parkeergarages bedraagt 16.343 m² (inclusief niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte).

Volgens NEN 2580 is het brutovloeroppervlak van een gebouw de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. De parkeergarages aan de Europalaan 100–500 kunnen niet worden aangemerkt als binnenruimten zoals bedoeld in NEN 2580, omdat de parkeergarages niet aan alle kanten over de volledige hoogte door wanden zijn omsloten. Dit betekent dat het in de Beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk” opgenomen maximum voor het brutovloeroppervlak (40.000 m²) uitsluitend betrekking had op de kantoorgebouwen en niet op de bijbehorende parkeergarages.

2.3 De nieuwe planregeling

Voor het bieden van duidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing is het noodzakelijk ook inzicht te geven in de omvang van het brutovloeroppervlak van de bijbehorende parkeergarages op dit perceel. Hiervoor kan een aanduiding worden toegevoegd aan de verbeelding.

Voor de parkeergarages is aangesloten bij de aanduiding ‘maximum vloeroppervlakte: bvo (m²)’, omdat moet worden aangesloten bij de standaardregels voor de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen en voor kantoorgebouwen al de aanduiding “maximum vloeroppervlakte: bruto (m²)” geldt.

Aan artikel 8.2.1 van de planregels is een vierde lid toegevoegd. Dit artikellid luidt: “Het brutovloeroppervlak van gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding: ‘maximum vloeroppervlakte: bvo (m²)’ mag per bestemmingsvlak niet worden overschreden.” Op de aangepaste verbeelding is voor dit perceel de bovengenoemde aanduiding opgenomen en daarbij de maximale oppervlakte bepaald op 16.500 m².

Voor de omvang van de kantoorgebouwen is aangesloten bij de bouwmogelijkheden uit de Beheersverordening (maximaal 40.000 m²). De planregeling hoeft op dit onderdeel niet te worden aangepast.

Bijlagen bij het vaststellingsrapport

Bijlage 1 Meetrapport Europalaan 100 – 500, d.d. 14 november 2022

Bijlage 2 Brief van de gemeente aan Boron, d.d. 20 februari 2023

Bijlage 3 Brief van Boron aan de gemeente Utrecht, d.d. 9 maart 2023

Project: **Europalaan 100-500**
 3526 KP Utrecht

Datum: **04-11-2022**

Opdrachtgever: **Tiaviant BV**
 Utrechtseweg 67
 3704 HB Zeist

Opgesteld door: **FIMBLE**
 Zekeringstraat 17A
 1014 BM Amsterdam

Projectnummer: **220199**
Status: Definitief

NEN 2580 MEE TRAPPORTAGE

INHOUDSOPGAVE

Voorblad	1
Inhoudsopgave	2
Meetcertificaat	3
Toelichting	4 & 5
Meetstaat	6
Vorbehoude den en aannames	7
Vlakkentekenigen	8+

MEETCERTIFICAAT NEN2580

Europalaan 100-500
3526 KP Utrecht

Meetcertificaat A - maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd

Certificaatnummer: 220199-01
Certificaatversie: 1
Status: Definitief

De volgende vloeroppervlakten zijn vastgesteld:

BVO gebouw 100 t/m 500:

BVO Gebouw 100 (cf. certificaat 97129)	5.969 m ²
BVO Gebouw 200 (cf. certificaat 97130)	10.801 m ²
BVO Gebouw 300 (cf. certificaat 124)	3.758 m ²
BVO Gebouw 400 (cf. certificaat 97132)	10.801 m ²
BVO Gebouw 500 (cf. certificaat 97133)	5.969 m ²

BVO Parkeergarage:

BVO Bouwwerk	6.696 m ²
BVO Niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte	9.647 m ²

TOTAAL 53.641 m²

De vloeroppervlakten zijn opgesteld en berekend door FIMBLE volgens de NEN 2580 "Oppervlakten en inhoud van gebouwen" 1^e druk mei 2007 inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580". Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Dit meetcertificaat is een bijlage op de reeds bestaande rapportage met nummers 97129, 97130, 97132, 97133 en 124. De totale bruto vloeroppervlakte is een optelling van de in deze meetrapportage berekende meters en de meters uit de eerder genoemde rapportages.

Aldus opgemaakt te Amsterdam d.d. **04-11-2022**



Door **FIMBLE**

Algemene voorwaarden voor het inmeten volgens de "DNR 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur" Eerste herziening, juli 2013. Als vervanging van artikel 15 wordt voor omvang van de schadevergoeding het volgende aangehouden: Indien FIMBLE aansprakelijk mocht zijn voor ontstane schade, dan is de aansprakelijkheid van FIMBLE beperkt tot maximaal de factuurwaarde van de order, althans tot dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft. Als termijn van de aansprakelijkheid en vervalttermijnen benoemd in artikel 16 geldt het volgende: De aansprakelijkheid van FIMBLE vervalt door verloop van 6 maanden vanaf de dag waarop de opdracht door voltooiing of opzegging is geëindigd.

04-11-2022
Certificaatnummer: 220199-01
Blad: NEN2580-03

MEETRAPPOR T NEN2580

Termen en definities NEN2580

Hieronder volgt een algemene beschrijving van definities afkomstig uit de NEN 2580. Niet alle begrippen zijn van toepassing op deze rapportage.

Ruimte:

voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat ten minste aan de onderzijde en/of de bovenzijde wordt begrensd door een scheidingsconstructie en dat een netto-hoogte heeft van ten minste 1,5m

Binnenruimte:

een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies geheel van de bodem en van de buitenlucht is afgesloten.

Bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat bestaat uit een of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5m in hoogte verschillen.

Vloeroppervlakte:

de oppervlakte van een vloer dient te worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten moeten in m² worden uitgedrukt.

Bruto vloeroppervlakte:

de bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Ter aanvulling van bovenstaande geldt het volgende:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De bruto vloeroppervlakte van een overdekte binnenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Netto vloeroppervlakte:

de netto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van afzonderlijke ruimten. De netto vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de netto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².
- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m.
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5m².
- De oppervlakte van een vrijstaande niet toegankelijke leidingschacht, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5m².

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

MEETRAPPOR T NEN2580

Tarra oppervlakte:

de tarra oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

Gebruiksoppervlakte:

een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- een liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4m²;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5m²;
- een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5m²;
- een dragende binnenwand.

Verhuurbare oppervlakte:

de verhuurbare oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Correctie glaslijn

Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van het VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht
- toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4,0m²
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5m – groter is dan of gelijk aan 0,5m²
- een dragende binnenwand
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-eenregel.

Een-op-eenregel:

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk aan de NVO van het bordes zelf.

Ditselfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Buitenruimten:

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte. Indien er in dit rapport een oppervlakte van een tuin wordt genoemd, is deze uitsluitend indicatief. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het Kadaster of een landmeter te raadplegen.

MEETRAPPORTE NEN2580

Meetrapport

adres: **Europalaan 100-500**
3526 KP Utrecht
type: **Parkeergarage**

Certificaat datum: **04-11-2022**
Meetcertificaat: **A**
Certificaatnummer: **220199-01**

BVO berekening		
Naam	Bouwlaag	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
BVO P1 bouwwerk	00_begane grond	4658 m ²
BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	00_begane grond	1795 m ²
BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	01_eerste verdieping	4697 m ²
BVO P2 bouwwerk	00_begane grond	2038 m ²
BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	00_begane grond	1079 m ²
BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	01_eerste verdieping	2076 m ²

BVO berekening toont verdeling tussen *vides/schalmgaten >4m²* (pre BVO aftrek) en BVO

VVO berekening toont verdeling tussen *gebouwinstallatieruimte, vertikaal verkeer, statische bouwdelen/schachten, ruimte lager dan 1,5m* (niet verhuurbaar) en VVO

04-11-2022
Certificaatnummer: 220199-01
Blad: NEN2580-06

TOELICHTING MEETRAPPORPAGE

UITGANGSPUNTEN

a. Gebruikte plattegronden

Herkomst: Geen tekeningen beschikbaar

Naam en datum : nvt

b. Kwaliteit van tekeningen waar vanaf is gemeten

Geen tekening, maar een pointcloud van hoge kwaliteit

c. Overige gegevens

Meetapparatuur : 3D-scanner

Datum inmeting : 24 oktober 2022

d. Meetmethodiek

Op basis van de 3D-scan is de BVO bepaald.

VOORBEHOUDEN EN AANNAMES

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

a. Objecten kleiner dan 200 m²/bvo

Gemeten is vanaf de in het meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat.

b. Objecten groter dan 200 m²/bvo

Gemeten is vanaf de in het meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².

c. Niet toegankelijke ruimten

Ruimten die niet toegankelijk zijn geweest tijdens inspectie op locatie worden op de vlakkentekeningen aangegeven met NT. Maatvoering en ruimtegebruik van deze ruimten zijn niet op locatie gecontroleerd.

d. Glaslijncorrectie

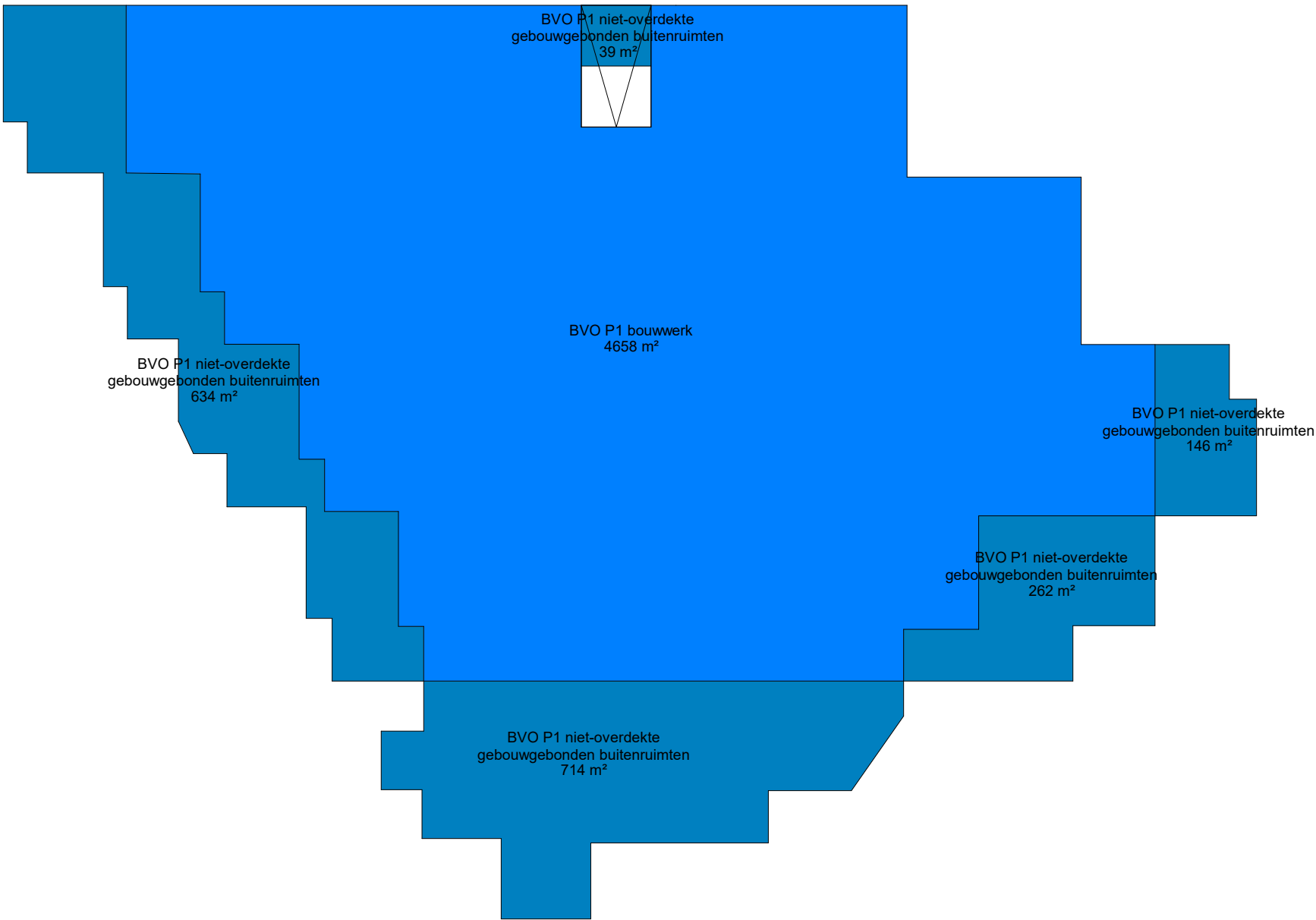
De glaslijncorrectie is gebaseerd op een controle op locatie.

e. Vrije hoogte

De vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op een controle op locatie.

Overige voorbehouden en aannames

Dit meetcertificaat is opgesteld op basis van tekeningen die zijn verstrekt. De tekeningen en actuele indeling is op locatie gecontroleerd en vervolgens ingetekend / aangepast.



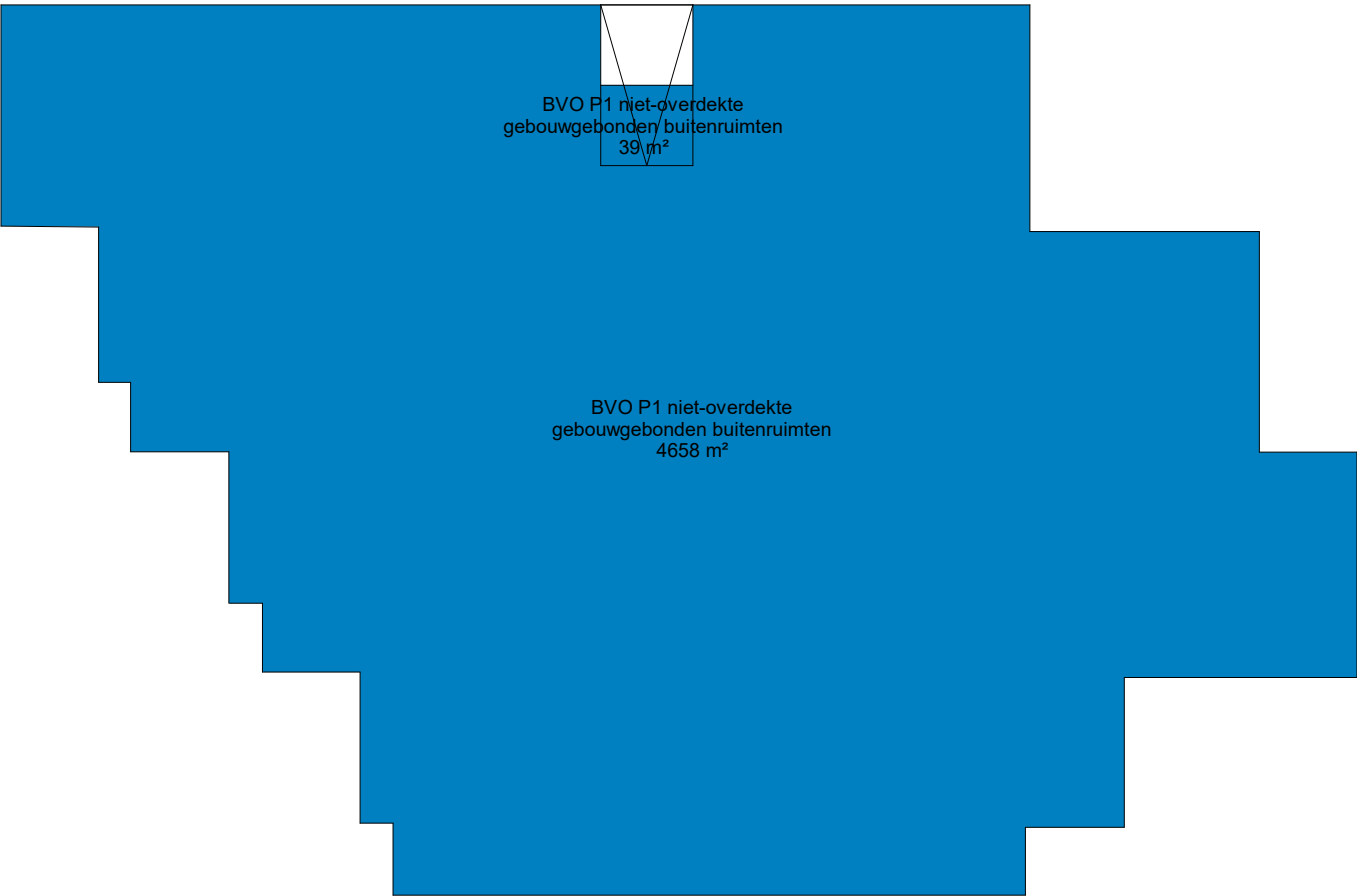
Brutovloeroppervlakte

- BVO P1 bouwwerk
- BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten

BVO berekening begane grond P1		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
00_begane grond	BVO P1 bouwwerk	4658 m²
00_begane grond	BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	1795 m²
TOTAAL BVO		6452 m²

0m 1m 2m 3m 5m
— schaalbalk

MEETRAPPORT NEN2580
BVO vlekkenplan P1 - begane grond
Europalaan 100-500
3526 KP Utrecht



Brutovloeroppervlakte

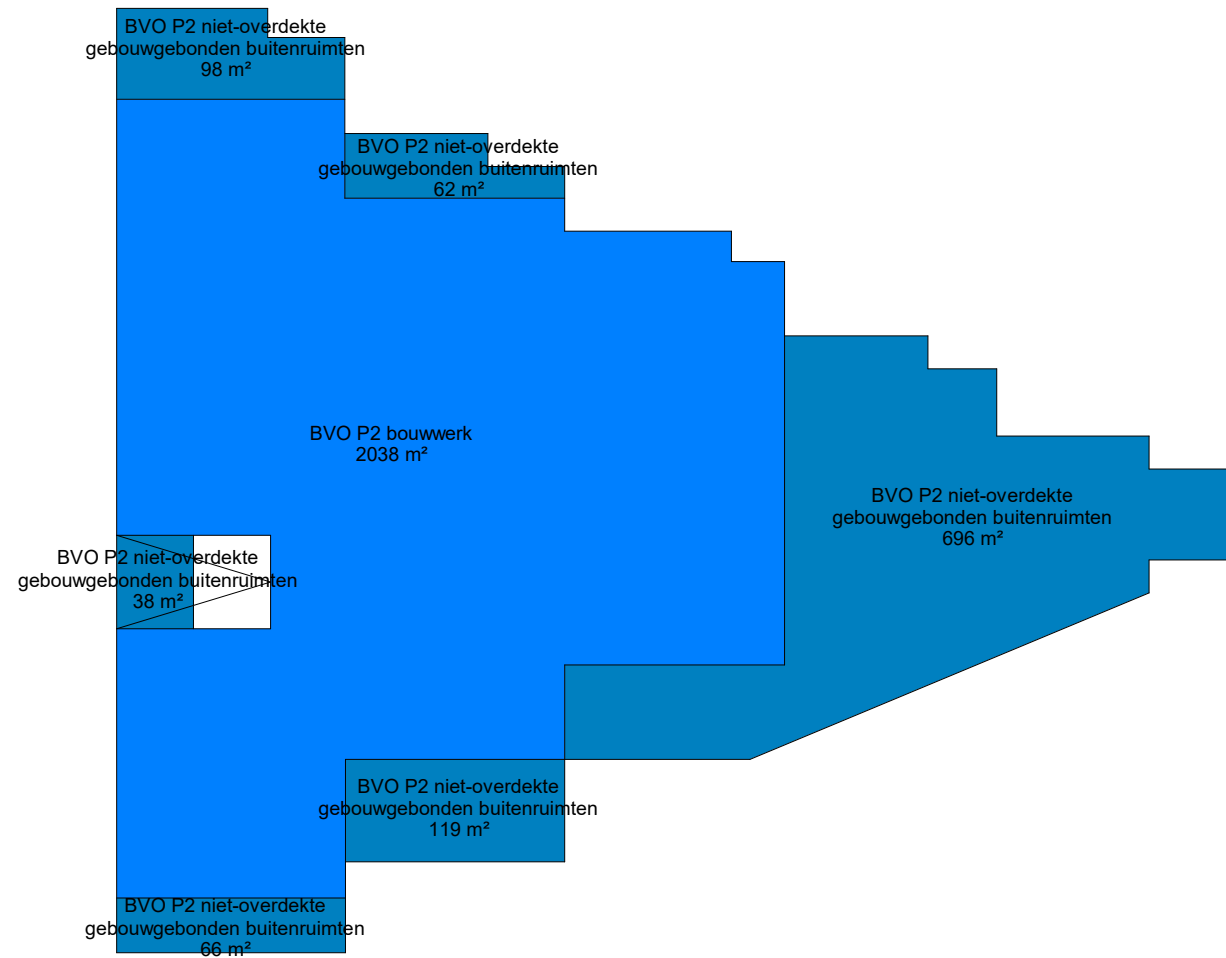
BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten

BVO berekening eerste verdieping P1		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
01_eerste verdieping	BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	4697 m²
TOTAAL BVO		4697 m²



MEETRAPPORT NEN2580

BVO vlekkenplan P1 - eerste verdieping
Europalaan 100-500
3526 KP Utrecht



Brutovloeroppervlakte

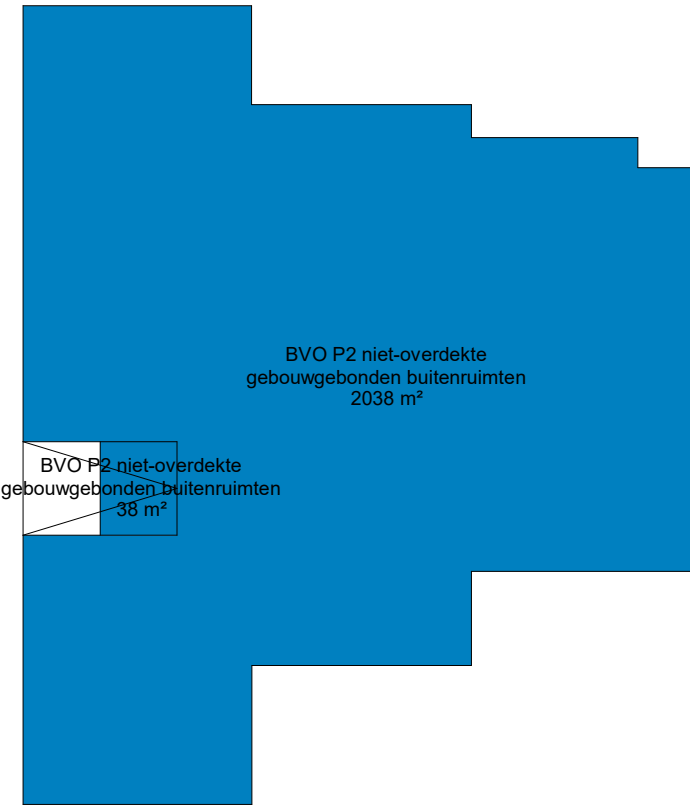
BVO P2 bouwwerk

BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten

BVO berekening begane grond P2		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
00_begane grond	BVO P2 bouwwerk	2038 m²
00_begane grond	BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	1079 m²
TOTAAL BVO		3117 m²



MEETRAPPORT NEN2580
BVO vlekkenplan P2 - begane grond
Europalaan 100-500
3526 KP Utrecht



Brutovloeroppervlakte

BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten

BVO berekening eerste verdieping P2		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
01_eerste verdieping	BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	2076 m²
TOTAAL BVO		2076 m²



MEETRAPPORT NEN2580

BVO vlekkenplan P2 - eerste verdieping
Europalaan 100-500
3526 KP Utrecht

Boron Management B.V.,
t.a.v. de heer W.W.J.T. Broekman
Postbus 161
3700 AD Zeist

Behandeld door	mr T. Brouwer	Datum	2023/02/20
Doorkiesnummer	06 435 538 75	Kenmerk	5130861
E-mail	ton.brouwer@utrecht.nl	Onderwerp	Utrecht, bestemmingsplan "Merwedekanaalzone deelgebied 6 Zeehaenkade e.o.": herstelbesluit
Bijlage(n)			

Geachte heer Broekman,

Naar aanleiding van uw brief van 2 februari 2023 ontvangt u bijgaand een nadere uitwerking van ons voorstel tot aanpassing van bovengenoemd bestemmingsplan.

1. Aanleiding

Bij besluit van 15 juli 2021 is het bestemmingsplan "Merwedekanaalzone deelgebied 6 Zeehaenkade e.o." vastgesteld. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat wij hebben beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden als uitgangspunt te nemen.

Op 19 oktober 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uw beroep tegen dit bestemmingsplan gegrond verklaard, voor zover dit beroep betrekking heeft op de aanduiding "maximum vloeroppervlakte bruto (m²) = 40000" in de verbeelding voor het perceel Europalaan 100-500. Deze aanduiding is overgenomen uit de voorheen geldende Beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk". Eerst ter zitting is gebleken dat onduidelijkheid bestaat over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing. Gelet hierop heeft de Afdeling ons opgedragen nader onderzoek te doen naar die oppervlakte. Wij wijzen erop dat uit de uitspraak niet volgt dat de planregels reeds hierom moeten worden aangepast. Niet ter discussie staat dat hier de in NEN 2580 opgenomen norm voor de berekening van de oppervlakte en inhoud van gebouwen van toepassing is. Zoals wij eerder hebben aangegeven, is in het bestemmingsplan niet beoogd af te wijken van deze norm.

2. Bestaande bebouwing

In opdracht van Tiaviant B.V. heeft adviesbureau FIMBLE de vloeroppervlakten van de kantoorgebouwen en de parkeergarages aan de Europalaan 100-500 berekend en in beeld gebracht. De resultaten zijn vastgelegd in het meetrapport van 4 november 2022. Wij hebben geen redenen te twifelen aan de juistheid en volledigheid van dit rapport, zodat wij voor het vaststellen van de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing zullen uitgaan van dit meetrapport.

Wij stellen vast dat het meetrapport een onderscheid maakt tussen kantoorgebouwen en parkeergarages. Volgens het meetrapport bedraagt het totale brutovloeroppervlak van de kantoorgebouwen 37.298 m². Het totale brutovloeroppervlak van de parkeergarages bedraagt 16.343 m² (inclusief niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte).

Volgens artikel 4.2.2 van NEN 2580 is het brutovloeroppervlak van een gebouw de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. Een binnenruimte is in beginsel aan alle kanten omsloten door wanden over de

volledige hoogte en voorzien van een dichte vloerconstructie aan zowel de onder- als bovenzijde. Ruimten, die plaatselijk van de buitenlucht zijn gescheiden door een hek, roosterwerk of gaasafzetting, zoals half verdiepte parkeergarages, worden als gebouwgebonden buitenruimten opgevat (zie de artikelen 2.1.2 en 2.1.3 van NEN 2580).

Vaststaat dat de parkeergarages niet aan alle kanten omsloten zijn door wanden over de volledige hoogte. Dit betekent dat de parkeergarages in dit geval niet kunnen worden aangemerkt als binnenruimten zoals bedoeld in NEN 2580. Wij volgen u daarom niet in uw stelling dat de oppervlakte van de parkeergarages kan worden opgeteld bij de oppervlakte van de kantoorstorens. De omstandigheid dat de parkeergarages bij de kantoorstorens horen en op hetzelfde terrein liggen, doet daaraan niet af.

Uit het vorenstaande leiden wij af dat het in de Beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" opgenomen maximum voor de brutovloeroppervlakte uitsluitend betrekking had op de kantoorstorens en niet op de bijbehorende parkeergarages. Dit betekent dat de Beheersverordening nog maximaal 2702 m² brutovloeroppervlakte aan extra bouw mogelijkheden bevatte.

3. Voorstel nieuwe planregeling

Graag willen wij medewerking verlenen aan het geven van duidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande kantoorgebouwen en de bestaande parkeergarages.

Gelet op het vorenstaande stellen wij voor de omvang van het brutovloeroppervlak van de parkeergarages (maximaal 16.500 m²) expliciet binnen de enkelbestemming "Kantoor" op te nemen.

Aangezien we moeten aansluiten bij de standaardregels voor de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen en voor kantoorgebouwen al de aanduiding "maximum vloeroppervlakte: bruto (m²)" geldt, stellen we voor in dit geval voor de parkeergarages aan te sluiten bij de aanduiding "maximum vloeroppervlakte: bvo (m²)". In de planregels geven we dan aan dat deze aanduiding alleen geldt voor de bij de kantoren behorende parkeergarages.

Aan artikel 8.2.1 van de planregels zal daarom een vierde lid worden toegevoegd. Dit artikellid zal luiden: "Het brutovloeroppervlak van gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding: 'maximum vloeroppervlakte: bvo (m²)' mag per bestemmingsvlak niet worden overschreden."

Voor de omvang van het brutovloeroppervlak van de kantoorgebouwen zullen wij aansluiten bij de bouw mogelijkheden uit de Beheersverordening (maximaal 40.000 m²). De planregeling hoeft op dit onderdeel niet te worden aangepast.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. In verband met de door de Raad van State gestelde termijn voor het nemen van het herstelbesluit (26 weken na verzending van de uitspraak) verzoeken wij u op korte termijn te reageren op ons voorstel.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Utrecht,
krachtens door deze verleend mandaat,

Leentje Savelsberg
on 20-02-2023

L.K. Savelsberg
Teamcoördinator Omgevingsrecht, Duurzame Stad

Boron Management B.V.

Utrechtseweg 67, Zeist

Postbus 161
3700 AD Zeist
Nederland

Tel. +31 (30) 699 2682
Fax +31 (30) 695 9771

Vertrouwelijk

ton.brouwer@gemeenteutrecht.nl

Mevrouw Savelsberg en de heer Brouwer

Postbus 16200 CE Utrecht
Afdeling Ontwikkelorganisatie Ruimte

Zeist, 9 maart 2023

Onderwerp: Merwedekanaalzone deelgebied 6 / zeehaenkade e.o.: hetstelbesluit

Uw kenmerk: 5130861/2023/0116

Geachte mevrouw Savelsberg en heer Brouwer,

Dank voor uw brief van 20 februari 2023. De brief heeft ons om onduidelijke redenen pas vorige week bereikt. Dat is de reden waarom ik niet eerder reageerde.

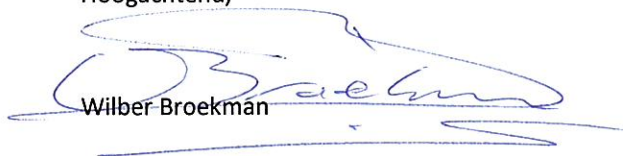
Als wij het goed begrijpen dan wordt in de verbeelding bij het bestemmingsplan, samengevat, het volgende opgenomen:

- Kantoorruimte maximaal 40.000 m²;
- Parkeervoorziening ter plaatse (behorend bij kantoor) maximaal 16.500 m².

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan ten aanzien van de oppervlakte van de kantoorruimte gelijk blijft. De oppervlakte van de parkeervoorzieningen ter plaatse wordt toegevoegd aan de verbeelding. Daarnaast wordt aan planregel 8.2.1. het genoemde vierde lid toegevoegd.

Wij stemmen in met dit voorstel. Wij zien de aangepaste verbeelding en planregels graag tegemoet.

Hoogachtend,



Wilber Broekman