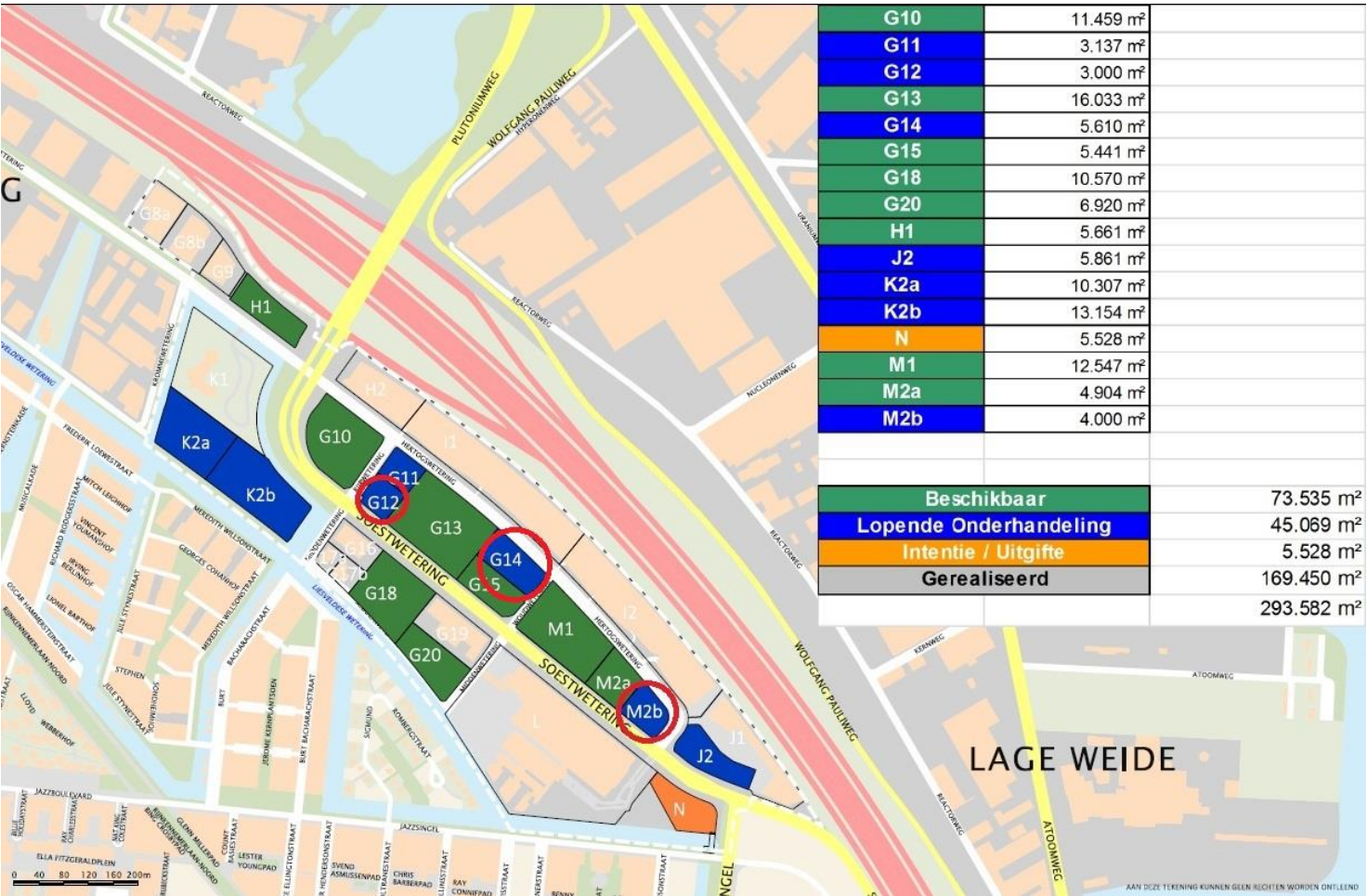


Precisering SP De Wetering Zuid: kavel G12 (AQ-Group), G14 (Shurgard) en M2b (Eyescan)

Inleiding

De locatie De Wetering-zuid maakt onderdeel uit van Leidsche Rijn, Utrecht. Dit deelgebied ligt aan de rijksweg A2. De Wetering-zuid is in zoverre geen normaal traditioneel bedrijventerrein omdat het gebied één van de toegangspoorten vormt naar Leidsche Rijn Centrum en de rest van Leidsche Rijn.

Voor De Wetering-zuid geldt het Stedenbouwkundig Plan De Wetering-zuid (hierna ook te noemen: 'SP' of 'SP De Wetering-zuid'). Onderhavige precisering van het SP De Wetering-zuid wat betreft kavel G12, G14 en M2b is een geringe aanpassing van dat stedenbouwkundig plan. Kavel G12 is gelegen in het middengebied van de Wetering Zuid aan de Soestwetering, G14 aan de Hertogswetering en kavel M2b is gelegen aan het kruispunt van de Hertogswetering en de Soestwetering.



Precisering SP De Wetering-zuid, kavel G12, G14 en M2b

Juridisch kader

Bestemmingsplan

Voor dit deelgebied, De Wetering-zuid, is het bestemmingsplan De Wetering, vigerend. Het deelgebied heeft de bestemming “Gemengd- uit te werken”. Dat betekent dat er binnen deze bestemming slechts kan worden gebouwd als een uitwerkingsplan is vastgesteld.

Binnenplanse anticipatie

Om, ondanks het ontbreken van een uitwerkingsplan, bouw aanvragen niettemin te kunnen toetsen en verlenen, kan de gemeente ervoor kiezen de binnenplanse anticipatieprocedure te doorlopen. Dat betekent dat er vooruitlopend op een uitwerkingsplan een omgevingsvergunningaanvraag kan worden getoetst aan een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of met een daarvoor gemaakt ontwerp, ofwel met een document zoals een concept-uitwerkingsplan, waaruit de inpasbaarheid in de integrale uitwerking redelijkerwijs overzienbaar is. Hieraan is ook voldaan als er een stedenbouwkundig plan is dat redelijkerwijs inzicht geeft in de inpasbaarheid van het bouwplan in de toekomstige uitwerking. Dit stedenbouwkundig plan geeft dan inzicht in onder andere de beoogde functie, programma, hoogte, bouwlagen, massa en verkeer. Zo mogelijk wordt daarbinnen nog enige extra detaillering gegeven wat betreft het voorgenomen bouwplan. Dit stedenbouwkundig plan dient vervolgens als basis voor het kunnen toetsen van de bouw aanvraag. Daarnaast moet een ieder in de gelegenheid zijn gesteld om zijn zienswijze over het stedenbouwkundig plan kenbaar te maken.

De bestemming ter plaatse van het voorgenomen bouwplan is "Gemengd (uit te werken)"; zie hiervoor artikel 16 van de planvoorschriften. De in dat artikel genoemde in aanmerking komende functies zijn o.a. bedrijven tot ten hoogste categorie 3.2, aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, wegen, parkeervoorzieningen, bepaalde vormen van detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sport- en recreatievoorzieningen, en horeca tot en met categorie A1. Het beoogde gebruik past volledig binnen deze bestemming.

Aanpassing SP:

Voor kavel M2b wordt de bouwhoogte van 15 meter verruimd naar 18,7 meter hoogte t.b.v. het ingediende bouwplan.

Het bouwplan Eyescan

Algemeen

Op 15 maart 2018 is de omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van het oogkliniek van Eyescan.

Functies

Het bouwplan omvat de volgende functies:

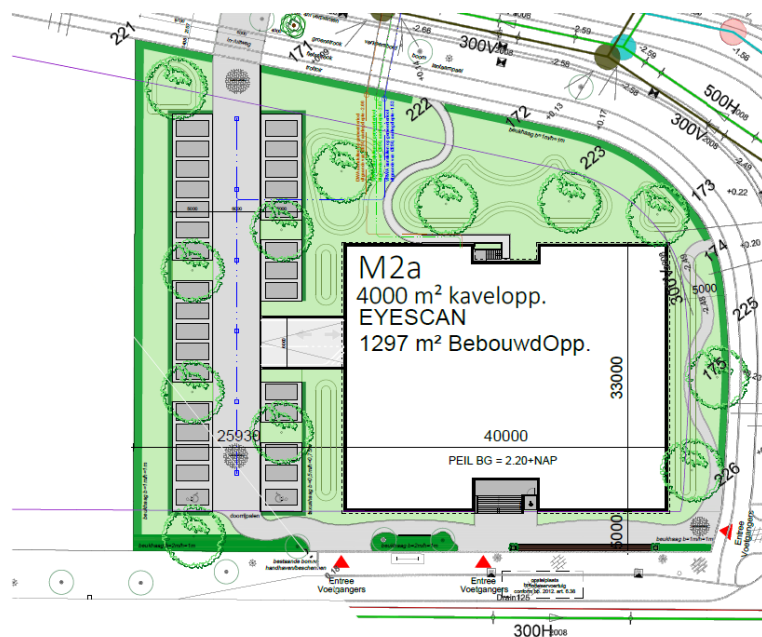
- Oogkliniek;
- Ondergeschikte kantoorruimte;
- Half verdiepte parkeervoorziening

Locatie

Dit bouwplan wordt gerealiseerd op kavel M2b.

Architectuur van het gebouw en kavelinrichting

Conform het SP dient de bebouwing representatieve gevels te hebben met name naar de Soestwetering en de Hertogswetering. Conform de uitgangspunten wordt de kavel aangekleed met groen. Een oogkliniek voldoet perfect aan de in het SP opgegeven gewenste invulling van dit gebied in de Wetering Zuid. Gelegen direct tegenover het St. Antonius Ziekenhuis biedt dit voor Eyescan een uitgelezen kans op samenwerking met het St. Antonius ziekenhuis.



Afbeelding 1 Situatietekening / inrichtingsplan

Bouwhoogte: 18,7 meter.

De beoogde bebouwing overschrijdt de uitgangspunten van het SP voor wat betreft de maximale bouwhoogte van 15 meter, maar past wel binnen de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan ($18\text{m} + 10\% \text{ afwijking} = 19,8\text{m}$). De extra bouwhoogte is door stedenbouw geadviseerd en is mede resultaat van de parkeeroplossing onder het gebouw. De extra hoogte geeft daarnaast een goed antwoord op de aanwezige hoge bebouwing aan de andere zijde van de Hertogwetering (FNV/Oracle) en de bebouwing die nog volgt op kavel J2. Het geen op basis van het SP minimaal 20 en maximaal 40 meter bouwhoogte krijgt.



Afbeelding 2 Impressie van het bouwplan

Het bouwplan AQ-Group

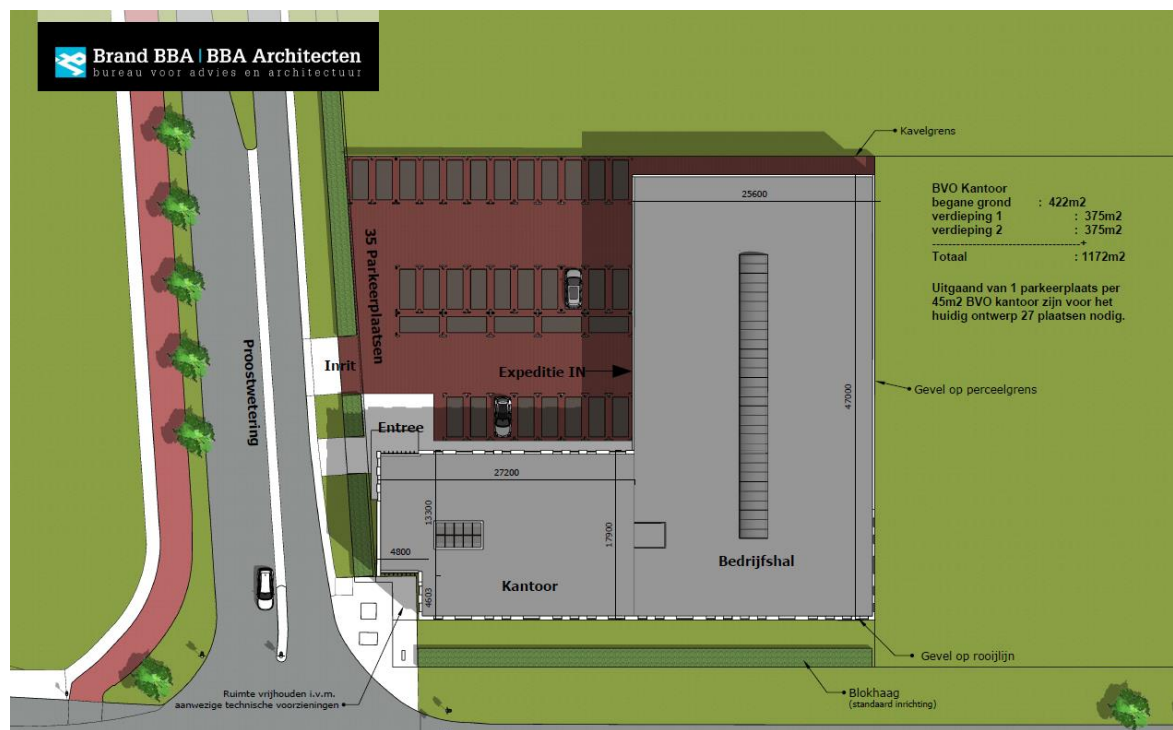
Algemeen

Op 19 februari 2018 is de omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van het bedrijfsgebouw van AQ-Group.

Functies

Het bouwplan omvat de volgende functies:

- Kantoor;
- Magazijn en technische werkplaats;



Afbeelding 3 Kavel inrichtingstekening

Locatie

Dit bouwplan wordt gerealiseerd op kavel G12.

Architectuur van het gebouw en kavelinrichting

Conform het SP dient de bebouwing met name een representatieve gevel te hebben aan de Soestwetering. Het bouwplan voorziet hier goed in door de uitstraling van de gevel van het kantoor door te zetten in de gevel van het magazijn. Conform de uitgangspunten wordt de kavel ingepast in het groen (blokhaag), zoals ook inzichtelijk is gemaakt op de kavel inrichtingstekening (afbeelding 3).



Afbeelding 4 Impressie van het bouwplan

Bouwplan Shurgard

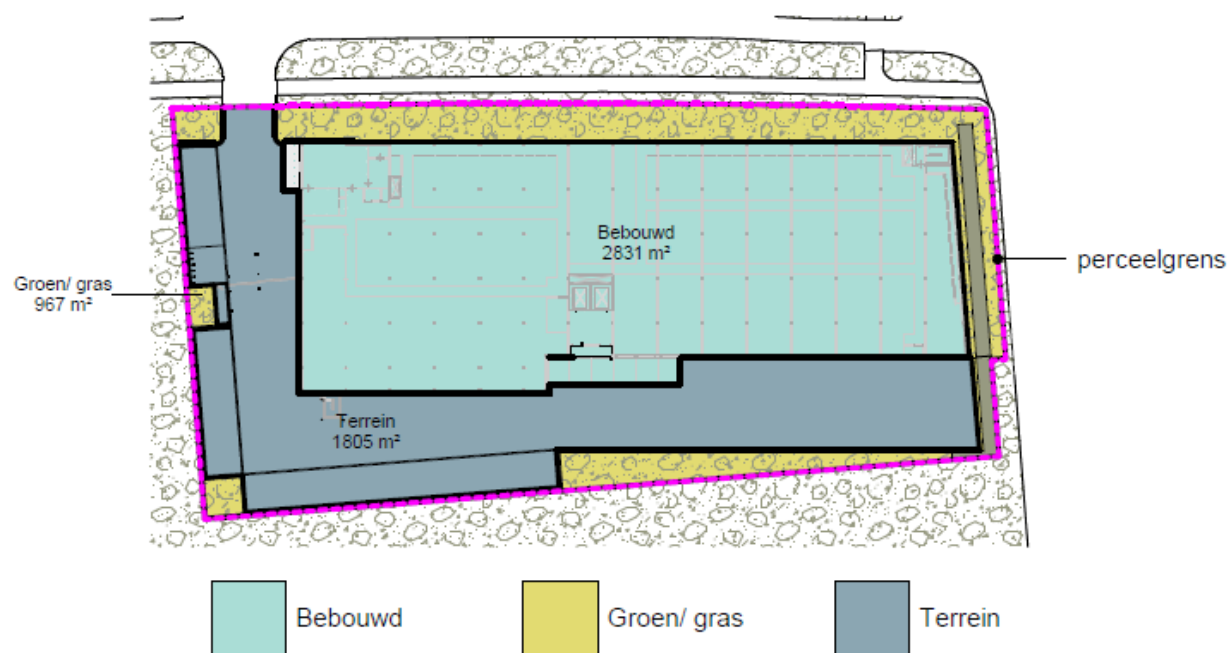
Algemeen

Op 26 april 2018 is de omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van de nieuwe locatie voor Shurgard.

Functies

Het bouwplan omvat de volgende functies:

- Receptie, kantoor, informatiebalie;
- Opslagruimte;



Omschrijving	Oppervlakten	Percentage	Opmerking
Bebouwd	2831 m²	51%	Bebouwingspercentage minimaal 50% van het kaveloppervlak
Terrein	1805 m²	32%	
Groen/ gras	967 m²	17%	Groenpercentage minimaal 30% van het onbebouwde oppervlak
Kavelgrootte	5602 m²	100%	

Afbeelding 5 kavelinrichtingstekening

Locatie

Dit bouwplan wordt gerealiseerd op kavel G14.

Architectuur van het gebouw en kavelinrichting

Conform het SP dient de bebouwing met name een representatieve gevel te hebben aan de Hertogswetering en de Woudwetering. Het bouwplan voorziet hier goed in door een heldere opbouw van de gevel met een sterke plint en de nodige transparantie naar de direct omgeving. Conform de uitgangspunten wordt de kavel ingepast in het groen (blokhaag), zoals ook inzichtelijk is gemaakt op de kavel inrichtingstekening (afbeelding 5).



Afbeelding 6 Impressie bouwplan