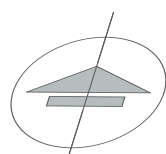
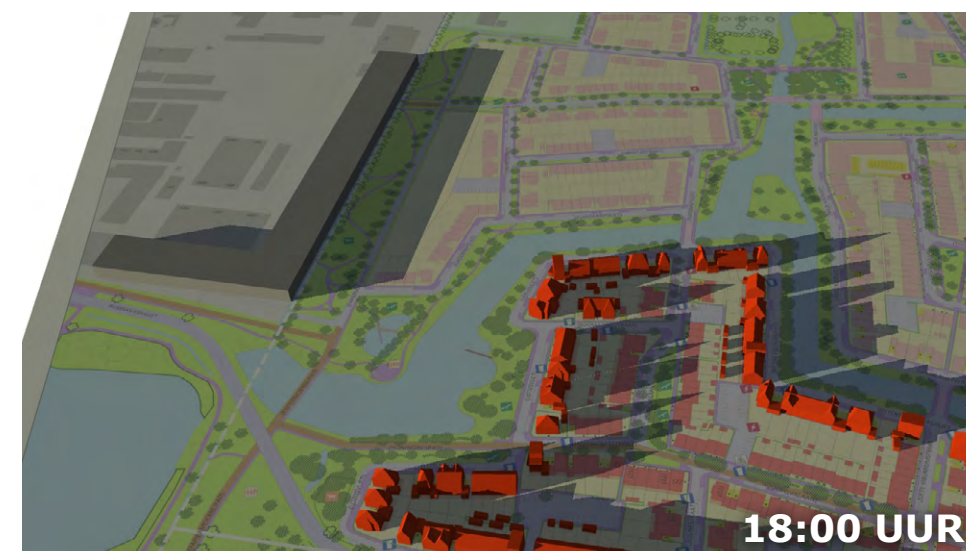
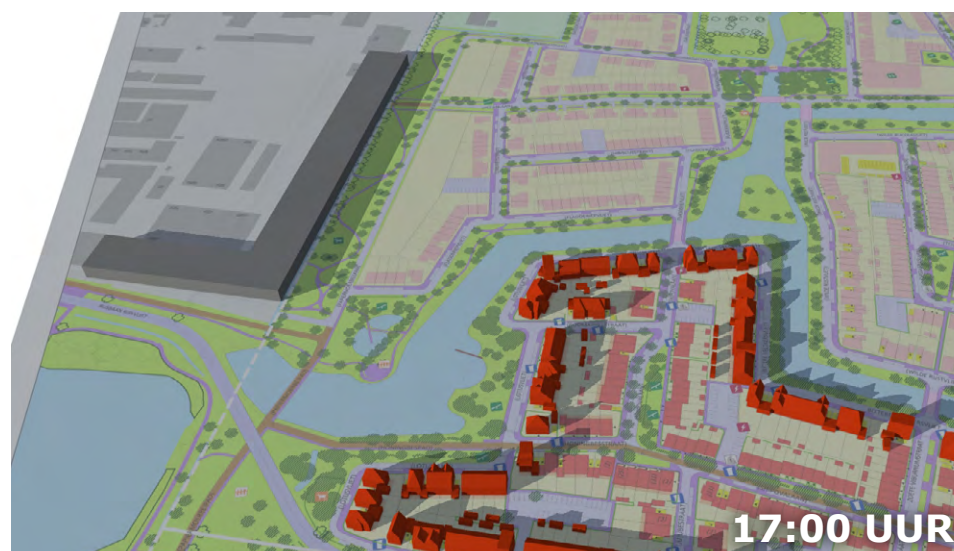
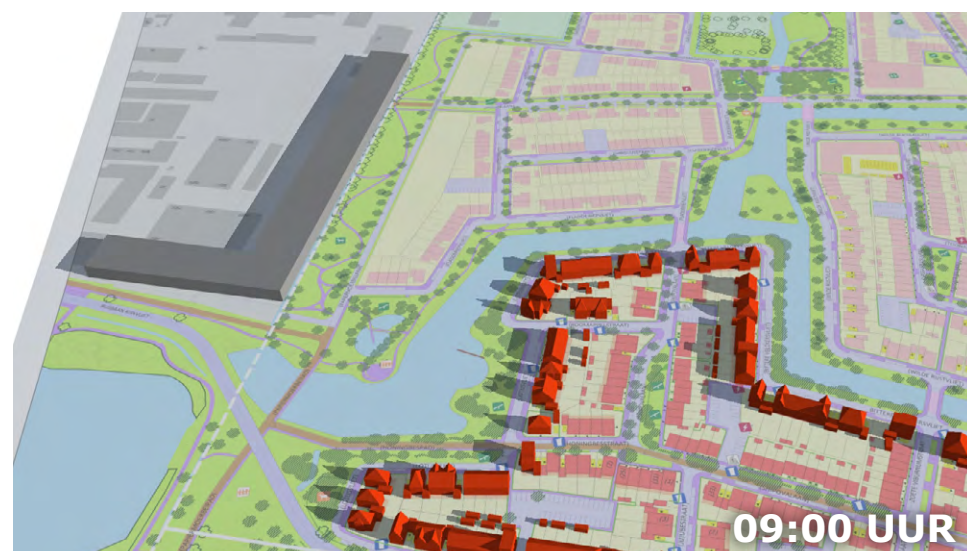




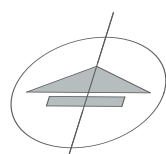
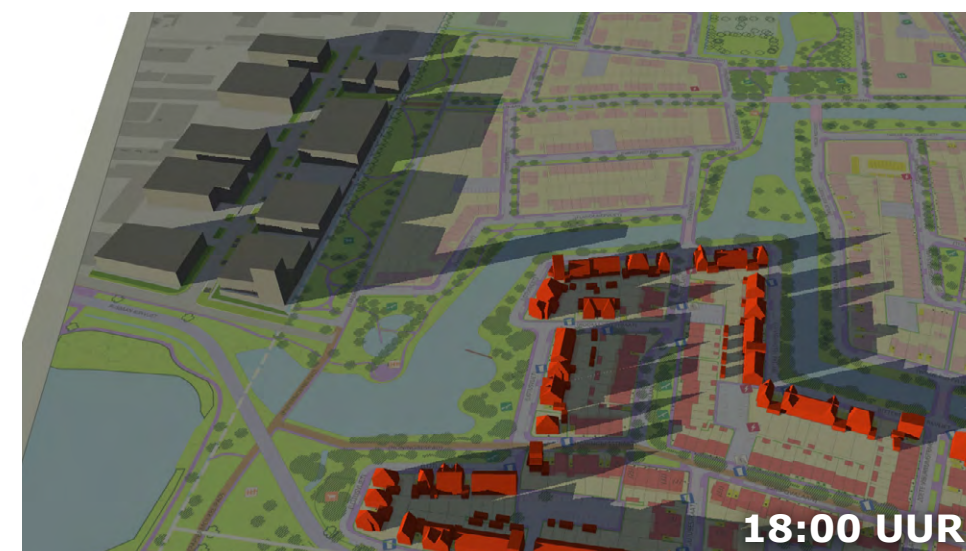
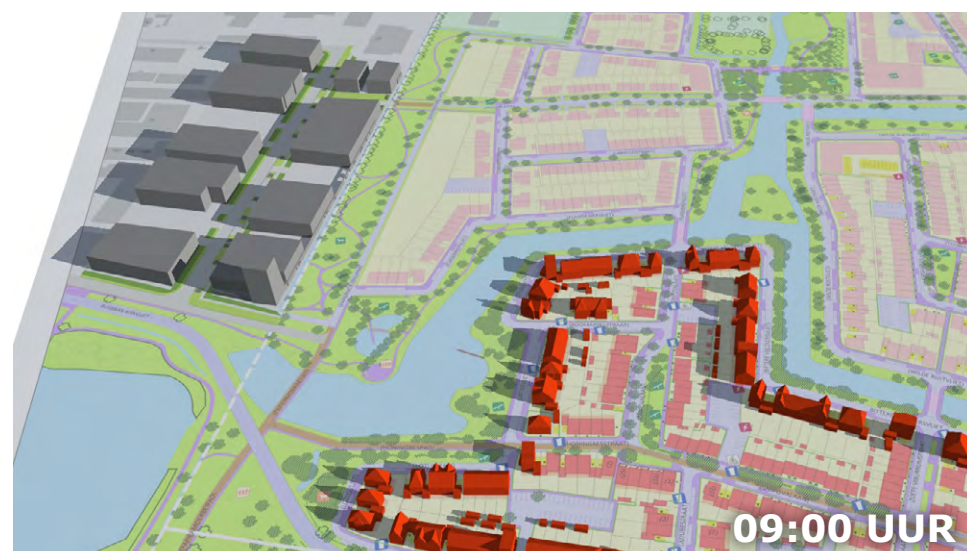
ONTWIKKELING STRIJKVIERTEL 68 DE MEERN

29-08-2018

TR●VIS architectuur



21 MAART - HUIDIG BESTEMMINGSPLAN



21 MAART - NIEUW BESTEMMINGSPLAN

1409 | STRIJKVIERTEL 68 DE MEERN | **BEZONNING**

29-08-2018

TR●VIS architectuur



09:00 UUR



11:00 UUR



13:00 UUR



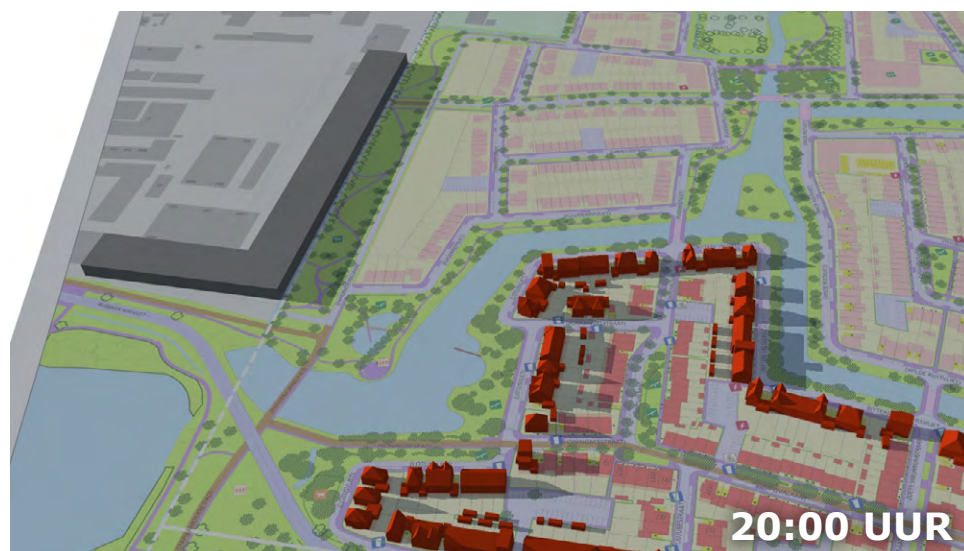
15:00 UUR



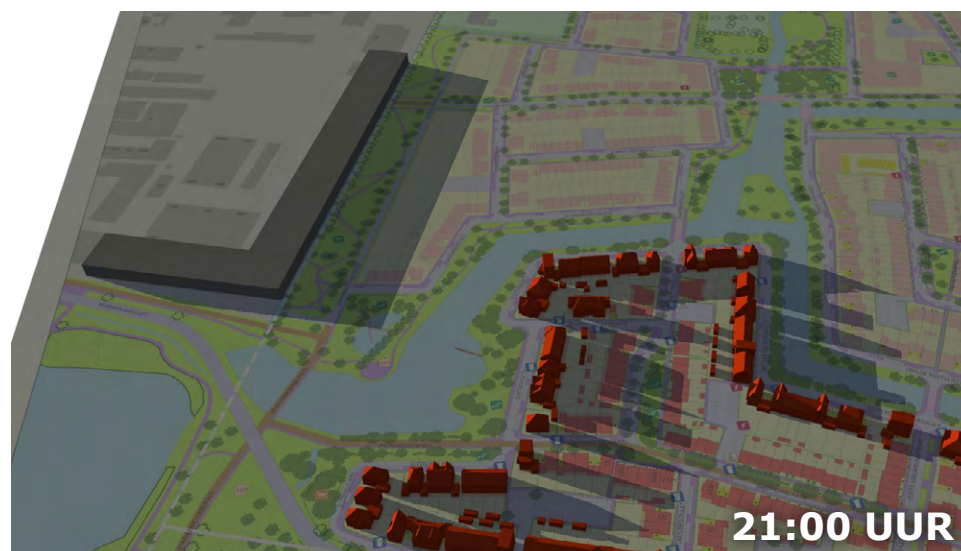
17:00 UUR



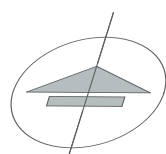
19:00 UUR



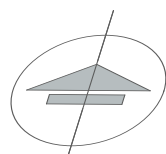
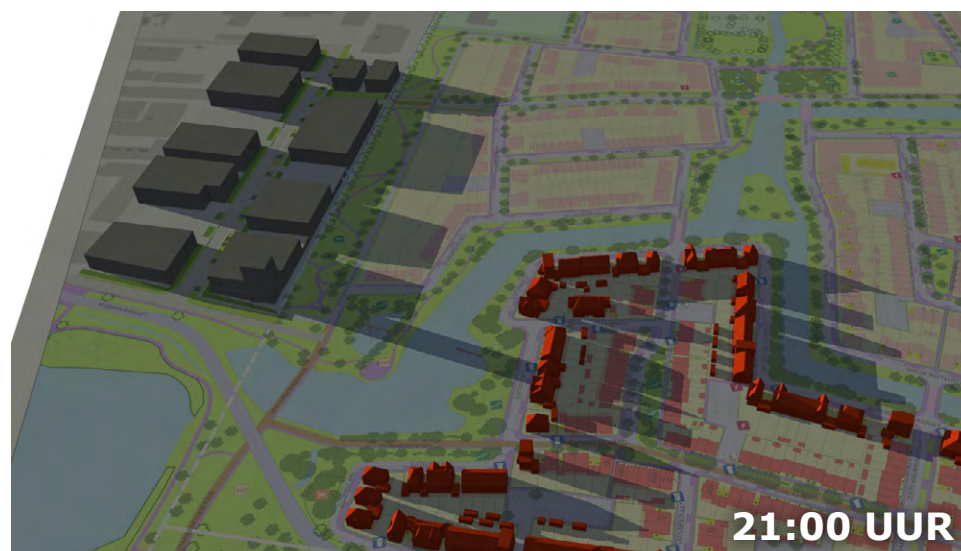
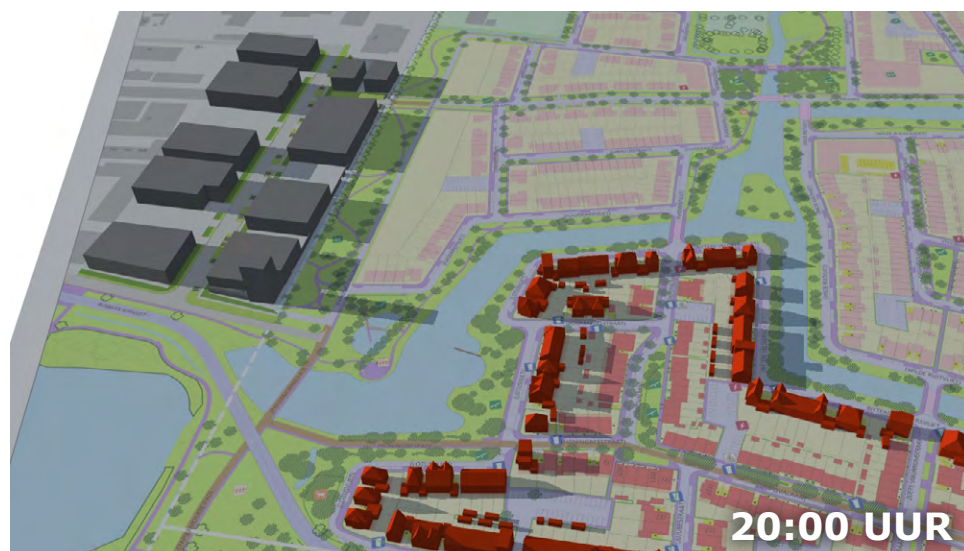
20:00 UUR



21:00 UUR



21 JUNI - HUIDIG BESTEMMINGSPAN

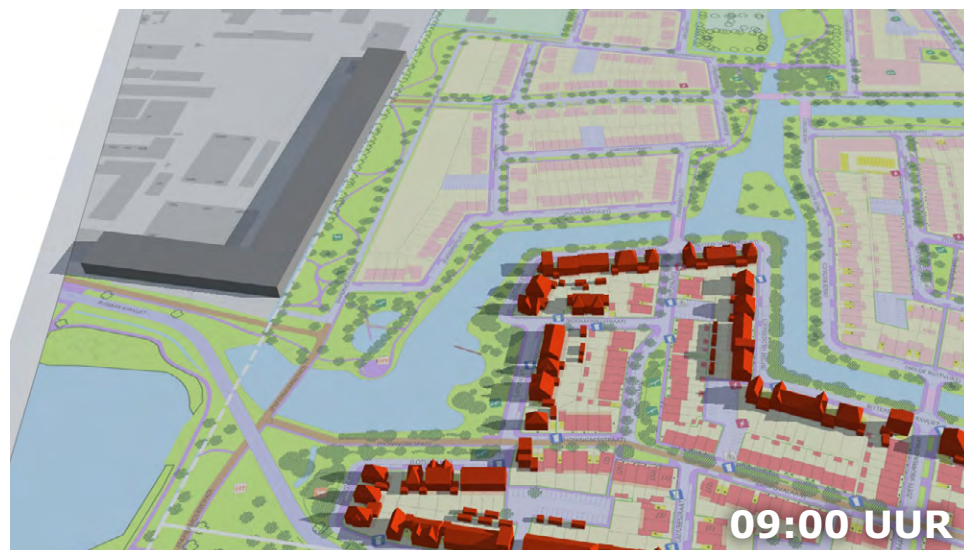


21 JUNI - NIEUW BESTEMMINGSPLAN

1409 | STRIJKVIERTEL 68 DE MEERN | **BEZONNING**

29-08-2018

TR●VIS architectuur



09:00 UUR



11:00 UUR



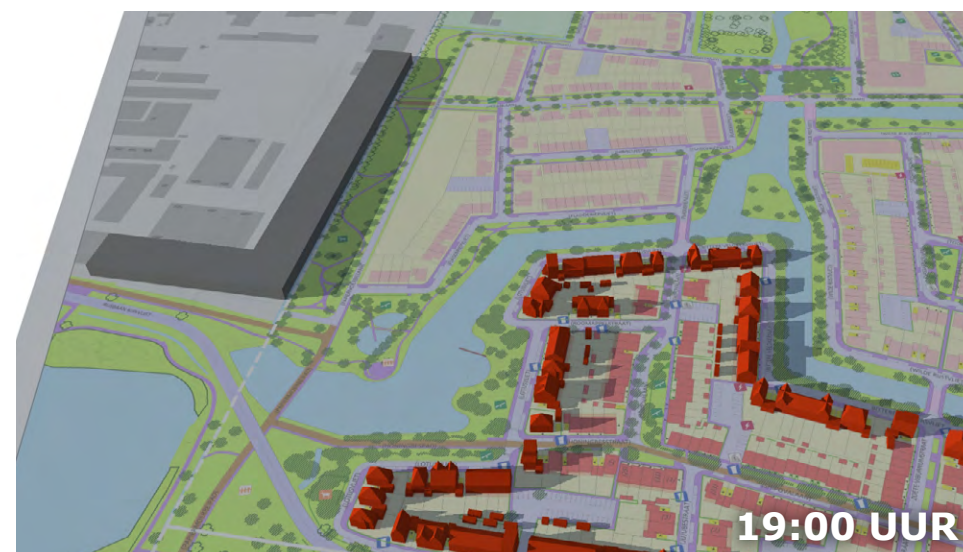
13:00 UUR



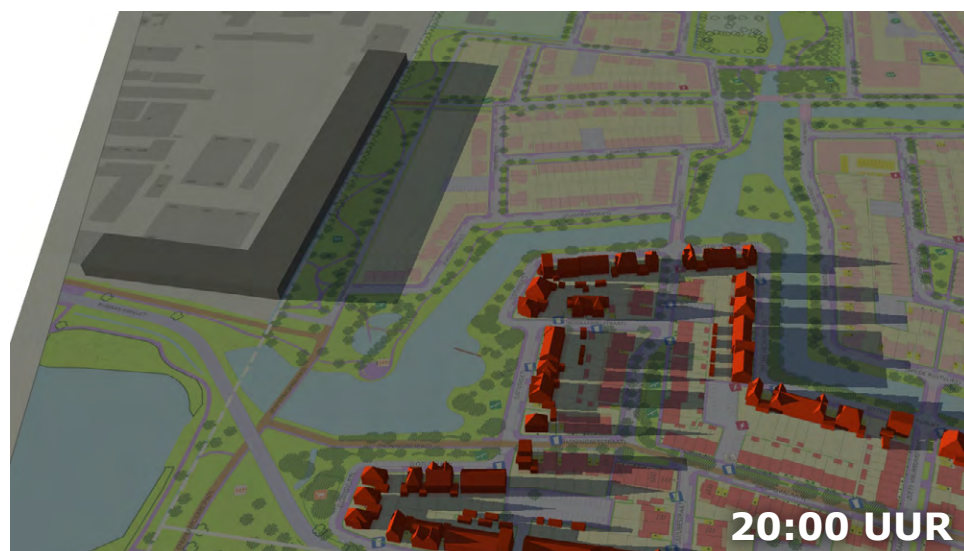
15:00 UUR



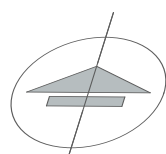
17:00 UUR



19:00 UUR



20:00 UUR

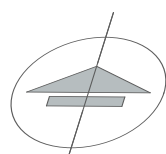
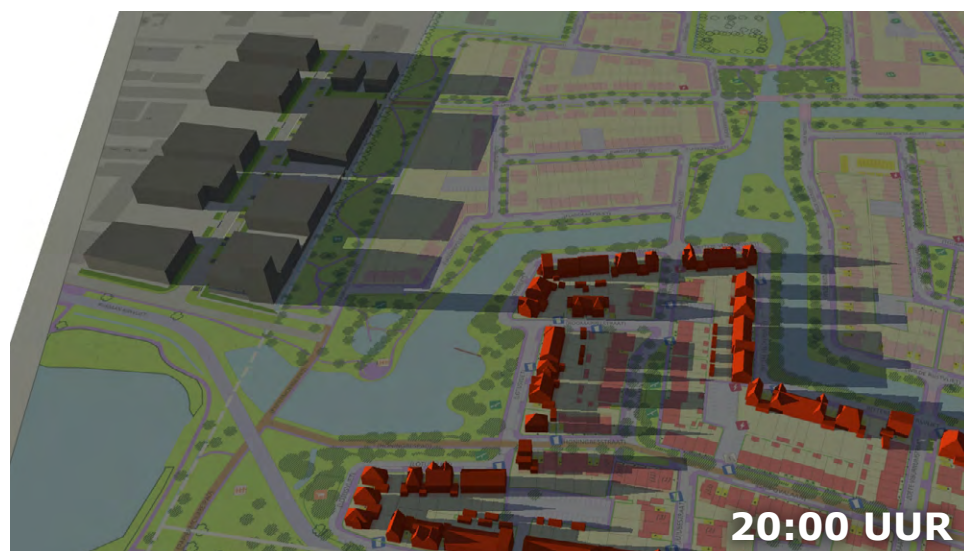
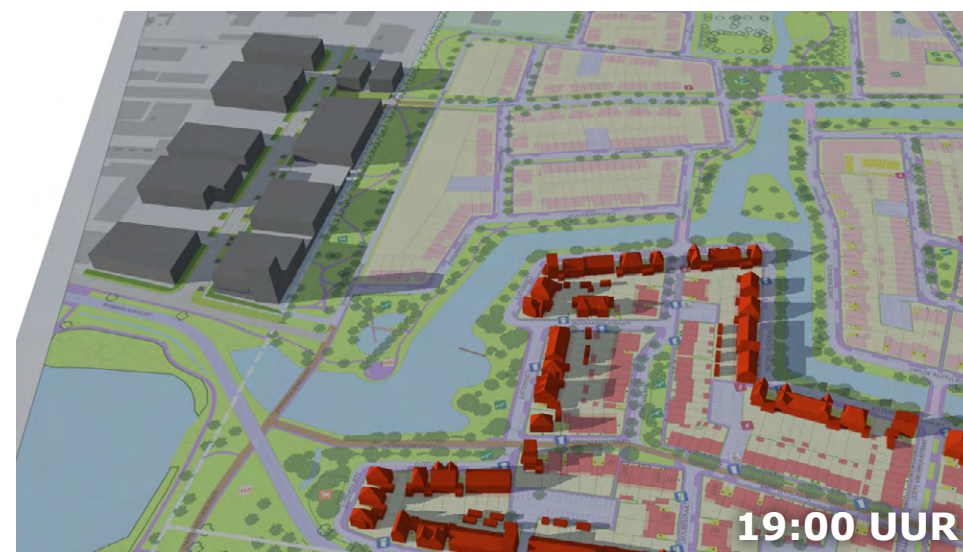


21 AUGUSTUS - HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

1409 | STRIJKVIERTEL 68 DE MEERN | **BEZONNING**

29-08-2018

TR●VIS architectuur

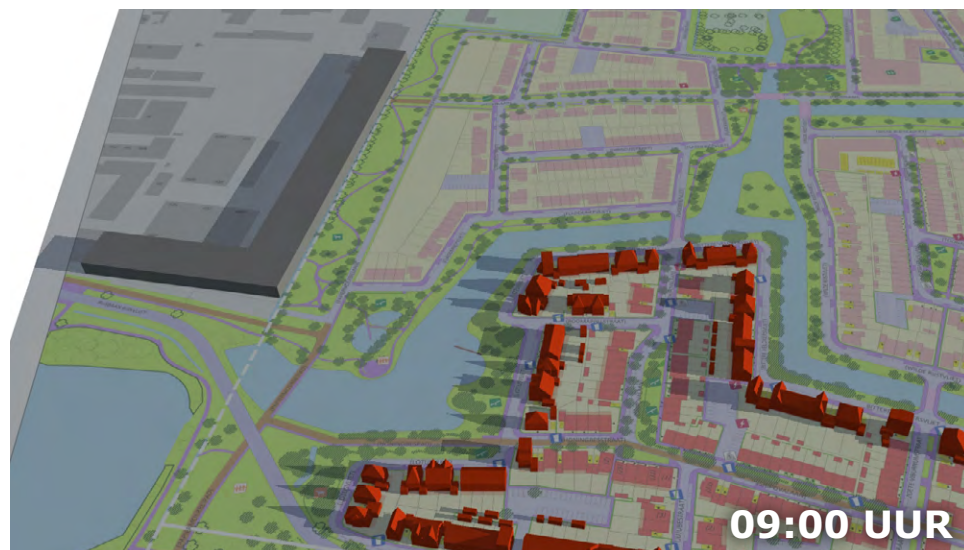


21 AUGUSTUS - NIEUW BESTEMMINGSPLAN

1409 | STRIJKVIERTEL 68 DE MEERN | **BEZONNING**

29-08-2018

TR●VIS architectuur



09:00 UUR



11:00 UUR



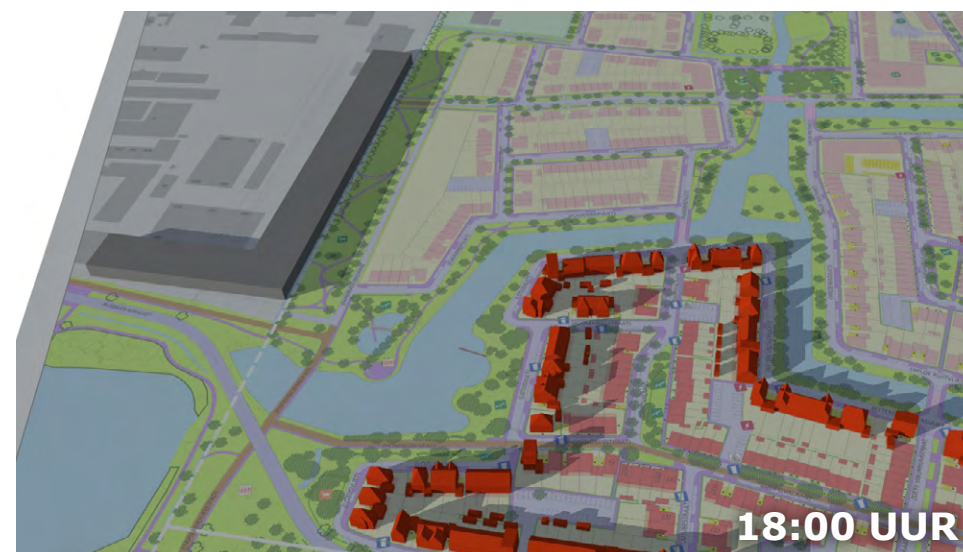
13:00 UUR



15:00 UUR



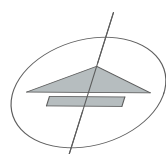
17:00 UUR



18:00 UUR



19:00 UUR

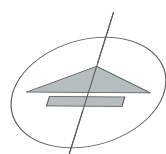
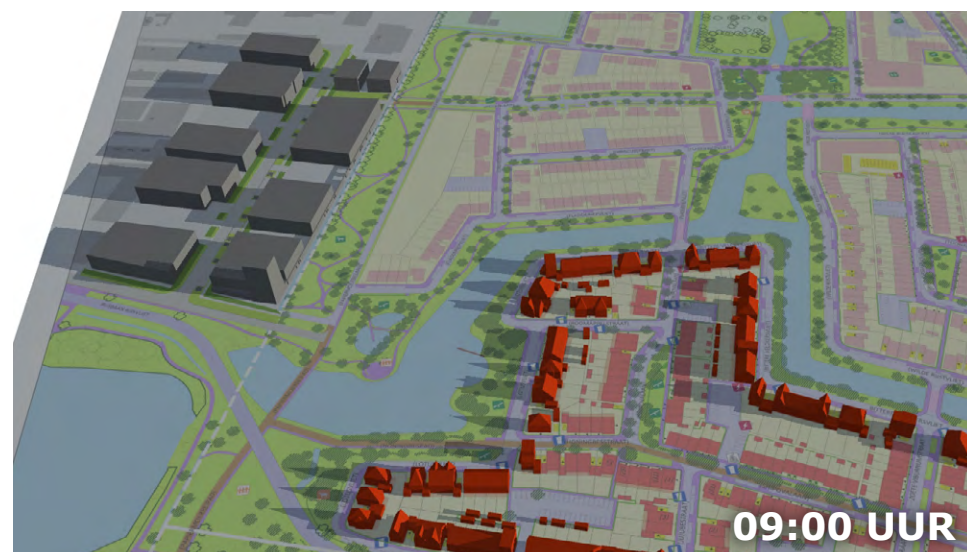


23 SEPTEMBER - HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

1409 | STRIJKVIERTEL 68 DE MEERN | **BEZONNING**

29-08-2018

TR●VIS architectuur

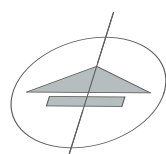
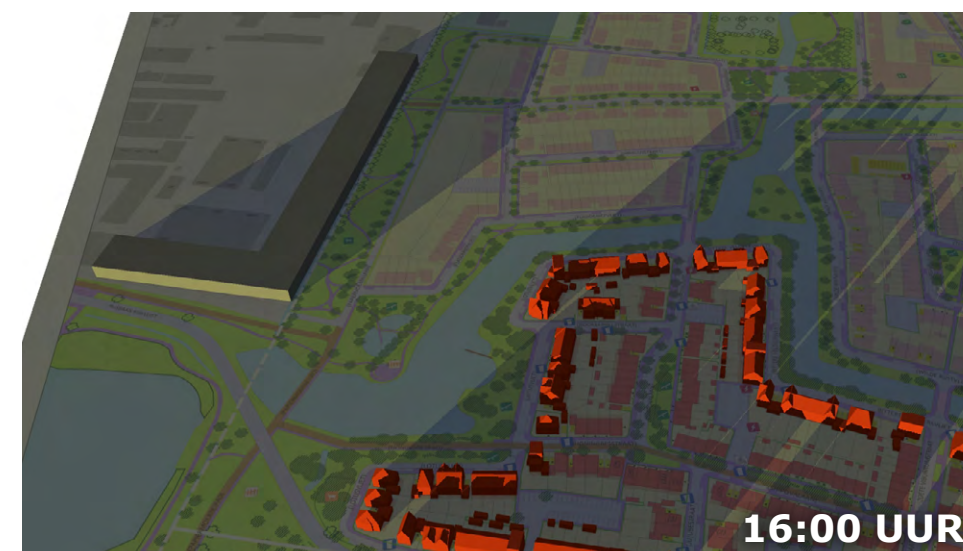
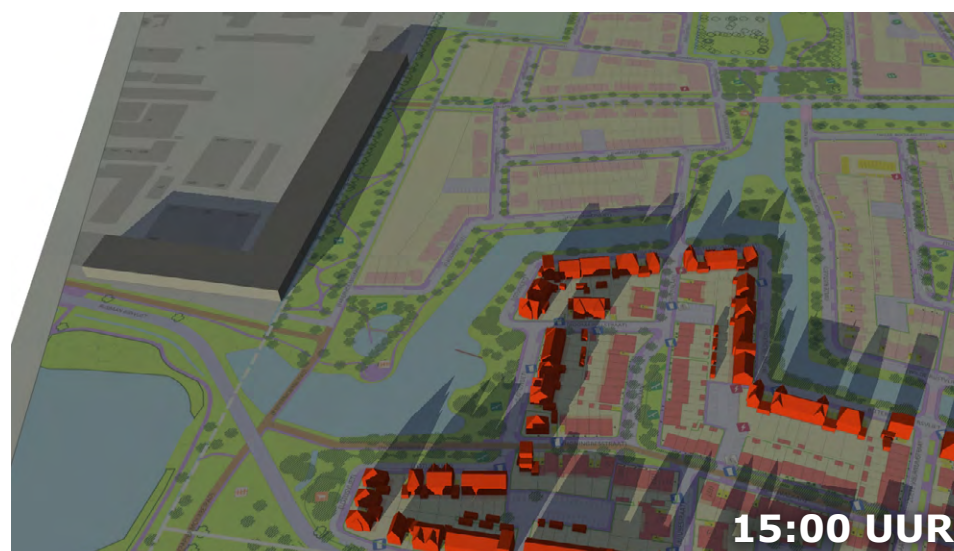
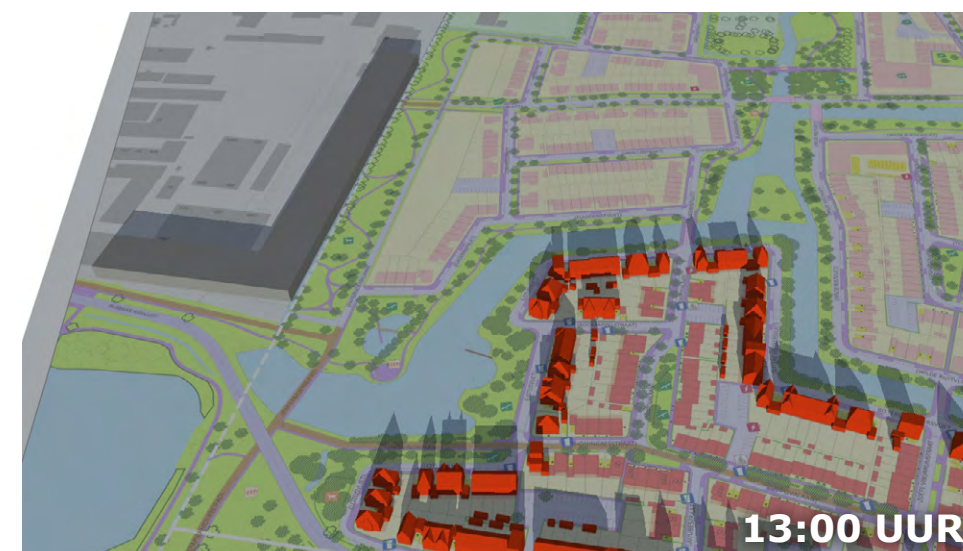
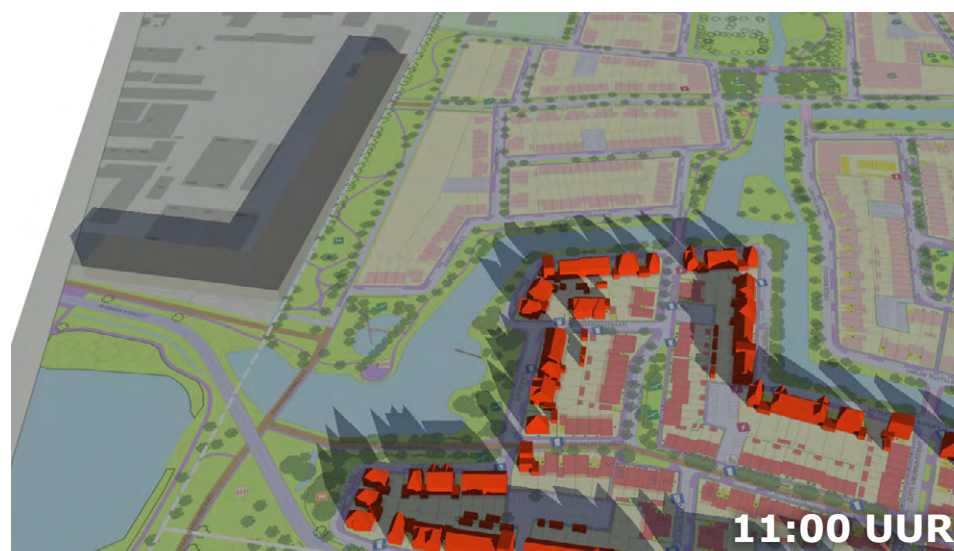
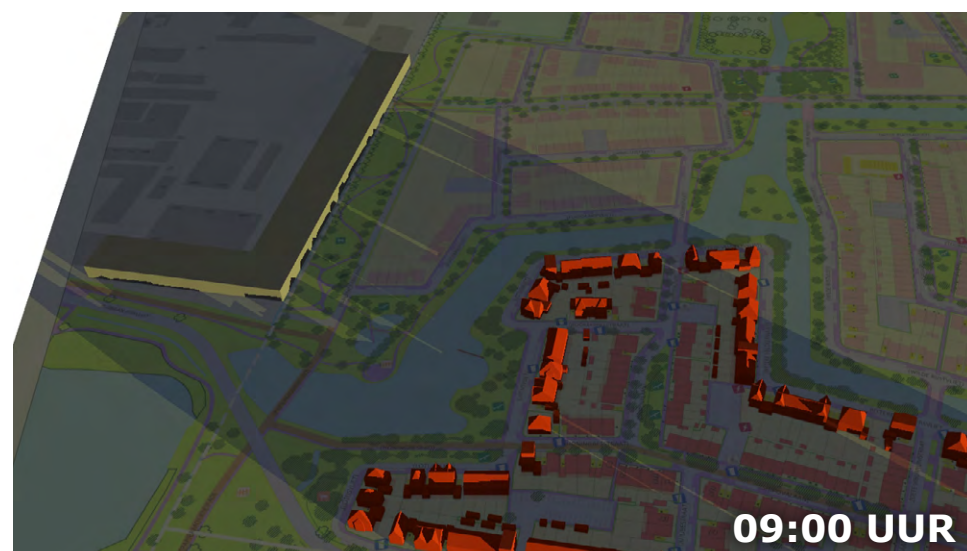


23 SEPTEMBER - NIEUW BESTEMMINGSPLAN

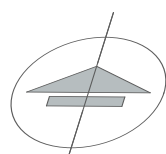
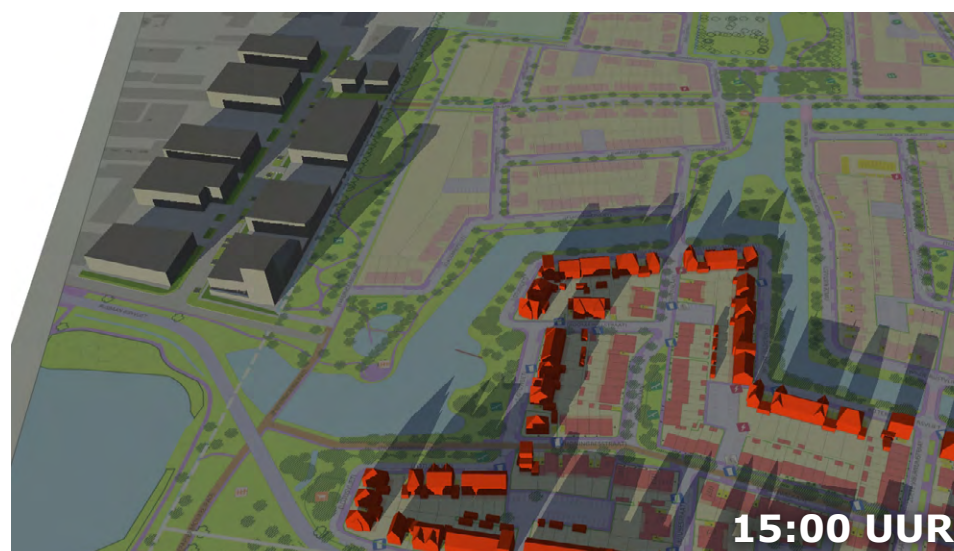
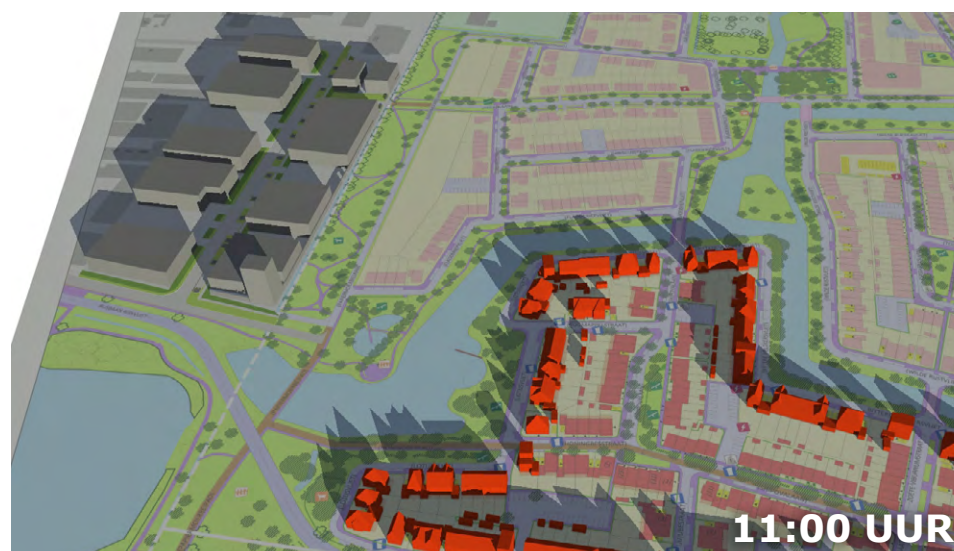
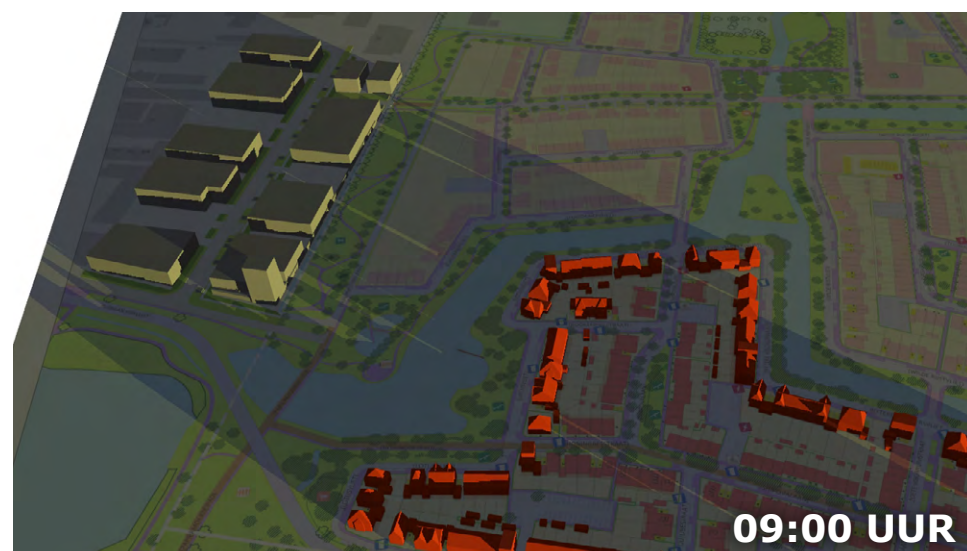
1409 | STRIJKVIERTEL 68 DE MEERN | **BEZONNING**

29-08-2018

TR●VIS architectuur



22 DECEMBER - HUIDIG BESTEMMINGSPAN



22 DECEMBER - NIEUW BESTEMMINGSPLAN

1409 | STRIJKVIERTEL 68 DE MEERN | **BEZONNING**

29-08-2018

TR●VIS architectuur



Strijkviertel 68 is gelegen tussen bedrijventerrein oudenrijn en de nieuw te realiseren woonwijk Rijnvliet. Het is een perceel van ca. 4 Hectare dat ontwikkeld gaat worden door Immo De Meern. Het perceel is gelegen in de nabijheid van de A2 en de A12 en is uitstekend bereikbaar. Aangrenzend aan het perceel ligt een bushalte met een directe verbinding naar Utrecht CS.

Het plangebied ligt ingeklemd in een functioneel zeer divers gebied. Aan de noordzijde ligt de Rijksstraatweg met woningen en aanvullende bedrijvigheid, aan de westzijde wordt de nieuwbouwwijk Rijnvliet gerealiseerd. Aan de zuidzijde ligt de strijkviertelplas met daartussen de busbaan. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein oudenrijn. Het gebied vormt als het ware een overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en de woonwijk. De aanwezigheid van beide gebieden kan leiden tot een functionele versterking en verwevenheid zodat kansen ontstaan om naast bedrijfsfuncties ook andere functies onder te brengen zoals sportfuncties, (grootschalige) detailhandel, recreatieve voorzieningen, horeca, praktijkruimte, etc. Op deze manier ontstaat een dynamisch gebied dat ruimtelijk en functioneel aansluit bij de directe omgeving.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bouwhoogte aan de oostzijde (Rijnvliet) verhoogd van 8 naar 10 meter. Aan de westzijde (Oudenrijn) naar 12 meter. Verder is de mogelijkheid opgenomen om een hoogteaccent te realiseren met een maximale hoogte van 25 meter. Deze bezonningsstudie toont de huidige planologische situatie ten opzichte van het gewijzigde bestemmingsplan. In de bezonningsstudie is de afwijkingmogelijkheid van 10% meegenomen. Gezien de oriëntatie van het perceel zijn alleen de gebieden ten oosten en zuiden van het perceel interessant om te beschouwen. Hier kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het verhogen van de bouwhoogte van 8 naar 10 meter aan de zijde van Rijnvliet heeft nagenoeg geen nadelige effecten. Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan ligt verder van de perceelgrens dan het huidige bestemmingsplan. De grotere bouwhoogte geeft alleen in de winter en het vroege voorjaar marginaal meer schaduw. In de overige maanden staat de zon hoger en komt de schaduw niet verder dan de groenstrook. Dit betreft alleen het rijtje woningen aan de Fladderiepvliet, vrijwel haaks op het perceel.
- Voor wat betreft het hoogteaccent kan gesteld worden dat aan het einde van de middag /begin van de avond schaduw op de woningen valt direct naast het plangebied (Fladderiepvliet). In maart is dat om 17.00 uur, in juni, augustus en september rond 18.00 uur en in december is de zon reeds onder. Het betreft hierbij de woningen direct naast het plangebied. De woningen uit de eerste fase (Lotusvliet) hebben theoretisch in de zomermaanden vanaf 20.30 uur kans op slagschaduw. Aan de watergangen staan echter groepjes bomen die al vroeger dan het hoogteaccent schaduw op de gevels van de woningen zullen geven. Belangrijk in deze is het feit dat het gaat om een slank gebouw met een redelijk beperkte footprint. Zoals te zien is in de zonnestudie betreft het een smalle schaduwband die redelijk snel over het plangebied schuift. De schaduw op de individuele woning is derhalve van korte duur. Daarnaast gaat het om een slank gebouw waardoor de eventuele slagschaduw van zeer korte duur zal zijn.

Geconcludeerd kan worden dat gezien de afstand tussen het plangebied en de naastgelegen woonwijk Rijnvliet de effecten van het verhogen van de toegestane bebouwingshoogte verwaarloosbaar zullen zijn. Het hoogteaccent zal voor een aantal individuele woningen aan het einde van de middag/begin van de avond merkbaar zijn. Gezien de beperkte oppervlakte van het hoogteaccent en de daarbijbehorende slankheid van het gebouw is dit van korte duur.