

## Memo

memonummer	2018-05
datum	8 november 2018
aan	Ivo Bouwens                      Stichtse Vecht Tom Verkammen                  Stichtse Vecht Claudio Riffeser                  Wintertrust Friso de Jong                      Wintertrust
van	Paul Kennes                      Antea Group
kopie	Anne Oerlemans                  Antea Group Guido La Rose                      Antea Group
project	Bestemmingsplan en onderzoeken voor woningbouwlocatie P2 Bisonspoor Maarssen
projectnr.	0417703.00
betreft	Memo laatste wijzigingen artikel 3 - definitief

In deze memo is de laatste versie van de bestemming Centrum (artikel 3 van de planregels) opgenomen. Dit artikel is gebaseerd op de versie die op 1 november 2018 aan de gemeente Stichtse Vecht is verstrekt en waarin enerzijds zoveel mogelijk de opmerkingen van de gemeente zijn verwerkt, maar waarin anderzijds ook de belangen van Wintertrust zijn geborgd.

In artikel 3.2.1. is een tweedeling aangebracht voor wat betreft de bepalingen die betrekking hebben op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccenten'.

In lid c. is de bouwhoogte bepaald alsmede de aanvullende regel daarop voor de hoogteaccenten. In dit lid is ook toegevoegd dat de overige gebouwen dan de hoogteaccenten niet hoger mogen zijn dan 28 m. De hoogte van 45 m voor een hoogteaccent is ontleend aan de hoogte van het MARCs gebouw, grenzend aan het plangebied.

In lid d. zijn de bepalingen voor de borging van de doorzichten aangebracht. Naar onze mening leidt dit tot een meer overzichtelijke regeling. Bovenal borgt de 45%-regeling dat er boven de 28 m-lijn géén aaneengesloten massief gebouw kan worden gerealiseerd.

Op de laatste bladzijde van deze memo hebben wij een definitief voorstel gedaan.

## Artikel 3            Centrum

### 3.1            Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 4.000 m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlak aan commerciële- en zorgfuncties en dienstverlening, zoals:
  1. horeca in de categorieën h1, h4, en h6;
  2. detailhandel;
  3. gebouwde sportvoorzieningen, zoals een zwembad/fitnesscentrum;
  4. zorgvoorzieningen;
- b. terrassen, al dan niet overkapt;

en ter plaatse van de aanduiding:

- c. 'wonen' tevens voor woningen en zorgwoningen op de tweede bouwlaag en hoger;
- d. 'zorgwoningen' tevens voor zorgwoningen op de tweede bouwlaag en hoger;

- e. 'wonen' en 'zorgwoningen' mag het totaal aantal woningen niet meer bedragen dan 360 en het totaal aantal zorgwoningen niet meer bedragen dan 100;
- f. 'parkeergarage' tevens een gebouwde al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen;
- g. 'speciale vorm van centrum - service station' een tankstation en/of bijbehorende autovakgarage;
- h. 'laaddock' tevens een al dan niet overbouwde laad- en losruimte voor het winkelcentrum;
- i. 'politiekantoor' tevens een politiekantoor;

met de daarbij behorende:

- j. erven;
- k. groenvoorzieningen en water;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. overige functioneel met de bestemming 'Centrum' verbonden voorzieningen, zoals pleinen;
- n. bergingen;
- o. wegen, voet- en fietspaden;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. in- en uitritten voor parkeergarages;
- r. straatmeubilair;
- s. speelvoorzieningen;
- t. toegangsportalen van de op de verdiepingen gelegen woningen of voorzieningen;
- u. geluidswerende voorzieningen zoals een vliesgevel of dove gevel.

met dien verstande dat:

Bij het realiseren van de toegelaten bestemming en/of functies moet worden voldaan aan de van toepassing zijnde vastgestelde hogere grenswaarden en de daarin opgenomen voorwaarden.

## **3.2 Bouwregels**

### **3.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccenten' aanvullend geldt dat:
  - 1. ten hoogste één hoogteaccent is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 70 m;
  - 2. ten hoogste één hoogteaccent is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 60 m;
  - 3. ten hoogste één hoogteaccent is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 45 m;
  - 4. overige bebouwing een bouwhoogte heeft van maximaal 28 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccenten' gelden voorts de volgende regels:
  - 1. gebouwen moeten bestaan uit een samengesteld gebouwencomplex van ten minste twee architectonische volumes / hoogteaccenten, zodat sprake is van afwisselende verspringingen in hoogte en wandvorming wordt voorkomen op een bouwhoogte van 28 m en hoger;
  - 2. gebouwen moeten zodanig worden opgericht dat er één of meerdere doorzichten tussen de hoogteaccenten aanwezig zijn, zodat in het bouwaanzicht parallel aan de

spoorlijn Utrecht - Amsterdam doorzichten blijven bestaan. De doorzichten moeten samen minimaal 45% van de oppervlakte van het bouwaanzicht parallel aan de spoorlijn bedragen, gemeten vanaf een hoogte van 28 m tot en met 70 m en gemeten over de totale lengte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccenten'.

*[Voorstel voor begrip 'bouwaanzicht': "de twee-dimensionele planologische ruimte tussen de uiterste bouwgrenzen van een bouwperceel, het peil en de maximale bouwhoogte;"]*

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overkappingen en luifels mag niet meer bedragen dan 3 m. Indien de overkapping of luifel aansluit aan een gebouw, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

### 3.2.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Voor de ingebruikname van gronden voor woningen:
  1. dienen de Wet geluidhinder, het gemeentelijk ontheffingenbeleid en de voor dit bestemmingsplan afgegeven beschikking hogere grenswaarden in acht te worden genomen;
  2. dient voldaan te zijn aan de voorwaarden die zijn gesteld in het geluidsbeleid van de gemeente Stichtse Vecht;
  3. is het bouwen van woningen binnen een geluidzone van een weg of het spoor alleen toegestaan als voor de betreffende geluidsgevoelig object een hogere waarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, is verleend, dan wel dat dat de geluidbelasting ten gevolge van de Safariweg lager is dan 48 dB Lden én de geluidbelasting ten gevolge van het spoor lager is dan 55 dB Lden;
  4. dienen de gevels waar de geluidbelasting vanwege het railverkeer hoger is dan 68 dB Lden als dove gevel te worden uitgevoerd;
  5. is het bouwen van woningen alleen toegestaan als de woningen op alle bouwlagen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte;
  6. dienen de woningen zodanig te worden ingericht dat ten minste 30% van het vloeroppervlakte van de gebruiksruidten, waaronder één slaapkamer, aan zijde van de geluidluwe gevel ligt;
  7. mag in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2.3 onder b., worden afgezien van het bouwen van een dove gevel, als de betreffende gevel gebouwd wordt met toepassing van een afscherming of andere maatregel waardoor de geluidsbelasting vanwege het spoor op de betreffende gevel ten hoogste 68 Lden bedraagt.
- b. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een gebouw met een bouwhoogte van minimaal 30 m binnen het bouwvlak als bedoeld in 3.2.1 onder a., kan uitsluitend worden verleend als met een windhinderonderzoek is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar windhinderklimaat.
- c. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning binnen het bouwvlak als bedoeld in 3.2.1 onder a, kan uitsluitend worden verleend indien er een onderzoek naar trillingen is uitgevoerd dat aantoont dat er geen sprake is van onaanvaardbare overlast van trillingen.
- d. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een gebouw met een bouwhoogte van minimaal 30 m binnen het bouwvlak als bedoeld in 3.2.1 onder a, kan uitsluitend worden verleend indien een bezonningsonderzoek aantoont dat er geen sprake is van onaanvaardbare overlast van schaduwwerking op de omgeving.

- e. Voor aanvang van de bouw van een politiekantoor ter plaatse van de aanduiding 'politiekantoor' moeten de aanwezige functies tankstation en/of bijbehorende autovakgarage beëindigd en gesaneerd zijn.
- f. Voor aanvang van de bouw van woningen ter plaatse van de aanduiding 'politiekantoor' moeten de aanwezige functies tankstation en/of bijbehorende autovakgarage beëindigd en gesaneerd zijn.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 lid a, ten behoeve van de realisatie van een loopbrug tussen gebouwen aan weerszijde van de Bisonspoor op ten minste 4,5 m hoogte, gemeten vanaf het maaiveld, met een maximale breedte van 10 m.

### **3.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige eenheid van de gebouwde omgeving nadere eisen stellen aan:

1. de plaats, positie, vormgeving, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de visuele en functionele kwaliteit van de aangrenzende openbare ruimte;
2. de plaats, positie, vormgeving, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de gebruikswaarde van belendende panden en percelen met betrekking tot milieuhygiëne, bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitzicht, belichting, bezonning en privacy;
3. de plaats, positie, vormgeving, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;

waarbij telkens het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, het toetsingskader vormen.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

- a. Voor het totaal aantal te realiseren woningbouwmeters voor het metrage boven de vrijgestelde 12.000 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte geldt dat tenminste 30% hiervan voor sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden.
- b. Met in achtneming van artikel 7 onder c dient het parkeren op het eigen terrein voor parkeren plaats te vinden.

## VERSIE 08 NOVEMBER 2018 – VOORSTEL ANTEA GROUP

### 3.2.1

#### Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccenten' aanvullend geldt dat:
  1. gebouwen moeten bestaan uit een samengesteld gebouwencomplex van ten minste twee architectonische volumes, zodat sprake is van afwisselende verspringingen in hoogte en wandvorming wordt voorkomen op een bouwhoogte van 28 m en hoger;
  2. ten hoogste één hoogteaccent is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 70 m en één hoogteaccent met een bouwhoogte van maximaal 60 m;
  3. overige gebouwdelen tot een hoogte van maximaal 45 m zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccenten' geldt voorts dat gebouwen zodanig worden opgericht dat doorzichten tussen de hoogteaccenten aanwezig zijn in het bouwaanzicht parallel aan de spoorlijn Utrecht - Amsterdam. De doorzichten moeten samen minimaal 45% van de oppervlakte van het bouwaanzicht parallel aan de spoorlijn bedragen, gemeten vanaf een hoogte van 28 m tot en met 70 m en gemeten over de totale lengte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccenten'.