

# Bestemmingsplan

P2 en P3 Bisonspoor



# Bestemmingsplan

## P2 en P3 Bisonspoor

Projectnummer 417703

Revisie

Datum 18 juni 2018

### Auteur(s)

Anne Oerlemans

### Opdrachtgever

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
18 juni 2018	ontwerp	Guido la Rose	Paul Kennes



## **P2 en P3 Bisonspoor**

ontwerp bestemmingsplan P2 en P3 Bisonspoor  
Gemeente Stichtse Vecht  
Projectnummer 417703

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Centrum	15
Artikel 4	Waterstaat - Waterkering	17
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 5	Anti-dubbel tel regel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>27</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	27
<b>Bijlagen</b>		<b>29</b>

ontwerp bestemmingsplan P2 en P3 Bisonspoor  
Gemeente Stichtse Vecht  
Projectnummer 417703



ontwerp bestemmingsplan P2 en P3 Bisonspoor

Gemeente Stichtse Vecht

Projectnummer 417703

## Regels

ontwerp bestemmingsplan P2 en P3 Bisonspoor  
Gemeente Stichtse Vecht  
Projectnummer 417703

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 Plan

Het ontwerpbestemmingsplan P2 en P3 Bisonspoor van de gemeente Stichtse Vecht met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPBisonspoorP2MRS-ON01

#### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen;

#### 1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 Bebouwing

één of meer bouwwerken;

#### 1.6 Bebouwingspercentage

het percentage van de oppervlakte van het bouwvlak dat op grond van de regels en/of verbeelding mag worden bebouwd;

#### 1.7 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, verhandelen en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

#### 1.8 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.9 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.10 Bestaande situatie

bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de ter inzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders bepaald;

bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald;

### **1.11 Bouwen**

het plaatsen, slopen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

### **1.12 Bouwgrens**

de grens van een bebouwbaar gebied;

### **1.13 Bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen met uitsluiting van een onderbouw of een zolderverdieping;

### **1.14 Bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

### **1.15 Bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

### **1.16 Dove gevel**

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB Lden, alsmede;
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

### **1.17 Evenement**

één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak zoals een sportmanifestatie, herdenkingsplechtigheid, braderie, optocht (niet zijnde een betoging), (buurt)feest, muziekvoorstelling;

### **1.18 Gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

### **1.19 Geluidluwe buitenruimte**

een buitenruimte waar de geluidbelasting niet meer mag bedragen dan 53 dB Lden vanwege elke te onderscheiden verkeersweg én 60 dB Lden vanwege het spoor;

### **1.20 Geluidluwe gevel**

een gevel waar, ten gevolge van elke te onderscheiden weg, de geluidbelasting niet hoger is dan 48 dB Lden, én de geluidbelasting ten gevolge van het spoor niet hoger is dan 55 dB Lden;

### **1.21 Hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

### **1.22 Hoogteaccent**

een ondergeschild deel van het gebouw dat hoger is dan het overige deel van het gebouw en dat een representatieve uitstraling heeft;

### **1.23 Hoogtescheidingslijn**

een op de verbeelding binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanwijzingen wordt weergegeven;

### **1.24 Horeca(onderneming)**

een onderneming die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

De volgende specifieke vormen worden onderscheiden, waarbij in het kader van dit bestemmingsplan geen discotheken zijn toegestaan. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de regels wordt gebruikt:

Categorie h1: (winkel)ondersteunende horeca waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffi corner en ijssalon;

Categorie h2: bed & breakfast, pensionbedrijf waaronder verstaan wordt:

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt en waarbij het verstrekken van consumpties eventueel op een klein terras van ondergeschikte betekenis is, waarbij een bed & breakfast gevestigd is in een woning of bijgebouw van een woning en wordt gerund door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning;

Categorie h3: hotel waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het ondergeschikt exploiteren van zaalaccommodatie en het ondergeschikt verstrekken van voedsel en dranken;

Categorie h4: restaurant/eetcafé waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is; alsmede tot het exploiteren van een ondergeschikte zaalaccommodatie;

Categorie h5: cafetaria/snackbar waaronder verstaan wordt:

een onderneming gericht op het verstrekken aan de gebruiker van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, welke al dan niet ter plaatse kunnen worden gebruikt;

Categorie h6: zaalaccommodatie waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

Categorie h7: café/bar waaronder verstaan wordt:

een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;

Categorie h8: discotheek/dancing waaronder verstaan wordt:

een uitgaansgelegenheid bestaande uit één of meerdere bars en een plek waar je kunt dansen op of luisteren naar (live)muziek.

### **1.25 Kantoor**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen / het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen;

### **1.26 Kelder**

bouwwerk waarvan het merendeel onder de grond is gelegen;

### **1.27 Omgevingsvergunning**

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);

### **1.28 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo;

### **1.29 Omgevingsvergunning voor het afwijken**

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo;

### **1.30 Omgevingsvergunning voor het bouwen**

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;

### **1.31 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk:**

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder g van de Wabo;

### **1.32 Ondergeschikte detailhandel:**

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie, waarbij niet meer dan 20% van de totale omzet en/of niet meer dan 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>;

### **1.33 Ondergeschikte horeca**

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen (niet zijnde horeca) waarbij deze functie aantoonbaar ondergeschikt is aan de hoofdfunctie zoals een kantine bij een sportaccommodatie;

- 1.34 Overkapping/luifel/carport:**  
een voor mensen toegankelijk overdekt bouwwerk zonder eigen wanden;
- 1.35 Perceel**  
afgedeeld stuk land of water, kavel;
- 1.36 Perceelsgrens**  
een grens van een perceel;
- 1.37 Prostitutie**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;
- 1.38 Seksinrichting**  
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:
- een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
  - een seksbioscoop of sekstheater;
  - een seksautomatenhal;
  - een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;
- 1.39 Sport**  
lichamelijke bezigheid ter ontspanning of als beroep met spel- of wedstrijdement waarbij conditie en vaardigheid vereist zijn dan wel bevorderd worden en waarvoor bepaalde regels gelden;
- 1.40 Straatmeubilair:**
- bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:
  - verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
  - telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame (inclusief de reclame zelf);
  - kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van niet meer dan 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
  - afvalinzamelsystemen;
- 1.41 Verbeelding**  
de verbeelding van het bestemmingsplan P2 Bisonspoor bestaande uit het bladen met het nummer NL.IMRO.1904. met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
- 1.42 Verblijfsgebied**  
gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen;

**1.43 Voorgevellijn**

Een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens gevormd door de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. Bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen;

**1.44 Voorgevel/voorkant**

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een hoofdgebouw of, als het een hoofdgebouw betreft met meer dan één naar het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die architectonisch als de voornaamste gevel kan worden aangemerkt bijvoorbeeld omdat daar de hoofdentree is gelegen;

**1.45 Weg**

een voor het rijverkeer en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden;

**1.46 Woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.47 Zorgvoorziening**

een uitvalsbasis voor (medische) zorgverlening en dienstverlening op het gebied van (medische) zorg zoals zorgservicepunten, opvang van o.a. kinderen, gehandicapten en ouderen, naschoolse opvang, bureau voor jeugd en gezin, consultatiebureaus en verhuur van hulpmiddelen.



## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 Afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn;

### **2.2 Bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein**

buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld;

### **2.3 Bebouwingspercentage**

bouwgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met bebouwing, tenzij in de regels anders is bepaald;

### **2.4 Bedrijfsvloeroppervlakte**

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienst ruimten, worden opgeteld;

### **2.5 Bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, (geen gebouw zijnde), met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.6 Breedte van een bouwvlak**

tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de grens van het bouwvlak of rooilijn;

### **2.7 Breedte van een bouwwerk**

buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren en evenwijdig aan de betreffende gevel;

### **2.8 Dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.9 Diepte van een bouwwerk (horizontaal)**

Buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren en haaks op de betreffende gevel;

### **2.10 Diepte van een (ondergronds) bouwwerk (verticaal)**

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

### **2.11 Goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het laagste punt van het dak als goothoogte wordt aangemerkt;

## **2.12 Inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken;

## **2.13 Oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van bouwwerk;

## **2.14 Maaiveldhoogte**

De gemiddelde hoogte van de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

## **2.15 Ondergeschikte bouwonderdelen**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt;

## **2.16 Oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van bouwwerk;

## **2.17 Peil**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de door burgemeester en wethouders bij aanvang van de werkzaamheden vastgestelde hoogte van het terrein;
- c. in/boven water: het gemiddeld waterpeil.

## **2.18 Algemene bepaling**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 0.50 m.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Centrum

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de categorieën h1, h4 en h6 op de 1e en 2e bouwlaag;
- b. detailhandel op de 1e en 2e bouwlaag;
- c. sport, zoals een zwembad/fitnesscentrum op alle bouwlagen;
- d. zorgvoorzieningen op 1e, 2e en 3e bouwlaag;
- e. terrassen al dan niet overkapt op alle bouwlagen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' maximaal 360 woningen op de 2e bouwlaag en hoger;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' gebouwde al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen voor minimaal 200 parkeerplaatsen;
- h. 'ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van centrum - service station' een tankstation en/of bijbehorende autovakgarage.

met de daarbij behorende:

- i. erven;
- j. groenvoorzieningen en water;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. overige functioneel met de bestemming 'Centrum' verbonden voorzieningen, zoals pleinen.
- m. wegen, voet- en fietspaden;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. in- en uitritten voor parkeergarages;
- p. straatmeubilair;
- q. toegangsportalen van de op de verdiepingen gelegen woningen of voorzieningen;
- r. geluidswerende voorzieningen zoals vliesgevel of dove gevel.

Bij het realiseren van de toegelaten bestemming en/of functies moet worden voldaan aan de van toepassing zijnde vastgestelde hogere grenswaarde 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 worden bebouwd tot het in het bouwvlak aangegeven maximum oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m)'; indien in een bouwvlak geen aanduiding is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- d. de verticale bouwdiepte van ondergrondse parkeergarages bedraagt maximaal 10 meter;
- e. de verticale bouwdiepte wordt niet meegerekend bij het bepalen van de maximale bouwhoogte als bedoeld onder c;
- f. bij het realiseren van bestemmingen volgens dit bestemmingsplan dienen de Wet geluidhinder, het gemeentelijk ontheffingenbeleid en de voor dit bestemmingsplan

- afgegeven beschikking hogere grenswaarden in acht te worden genomen;
- g. bij het realiseren van bestemmingen volgens dit bestemmingsplan dient voldaan te zijn aan de voorwaarden die zijn gesteld in het geluidsbeleid van de gemeente Stichtse Vecht;
  - h. bij het realiseren van bestemmingen volgens dit bestemmingsplan dient voldaan te zijn aan de van toepassing zijnde vastgestelde hogere grenswaarde en de daarin opgenomen voorwaarden.

### 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

Voor de gebruikname van gronden voor woningen:

- a. 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;
- b. dienen de gevels waar de geluidbelasting vanwege het railverkeer hoger is dan 68 dB Lden als dove gevel te worden uitgevoerd;
- c. is het bouwen van woningen alleen toegestaan als de woningen op alle bouwlagen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte;
- d. 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;
- e. 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.

## 3.3 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 beeldkwaliteitsplanbeeldkwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 5 van de plantoelichting, het toetsingskader vormt.

## **Artikel 4 Waterstaat - Waterkering**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone.

### **4.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden**

#### **4.2.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden op de in lid 4.1 bedoelde gronden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0, m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- h. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- i. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- j. alle overige werkzaamheden die de waterkering kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van de waterkering.

#### **4.2.2 Toelaatbaarheid**

Het bepaalde in lid 4.2.1. is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de waterkering.

#### **4.2.3 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 4.2.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de waterkering;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de waterkering van niet ingrijpende betekenis zijn.

#### **4.2.4 Voorwaarden**

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld in lid 4.2.1 na schriftelijk goedkeuring van de beheerder van de waterkering.

ontwerp bestemmingsplan P2 en P3 Bisonspoor  
Gemeente Stichtse Vecht  
Projectnummer 417703

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 5      Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 6 Algemene bouwregels**

### **6.1 Algemene regels**

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht als daarvoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

### **6.2 Bestaande afwijkende maatvoering (vervangende bouwregel)**

- a. In die gevallen dat de bestaande, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan;
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan;
- c. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- d. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

### **6.3 Overschrijding bouwgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen**

De in het plan opgenomen regels met betrekking tot bouwgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen door:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevellijn niet meer dan 20 cm bedraagt;
- c. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame met niet meer dan 50 cm;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- e. balkons, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- g. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevellijn met meer dan 1 m overschrijden;
- h. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden;
- i. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze niet hoger zijn dan 3 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;



## 6.4 Ondergrondse bouwregels

### 6.4.1 Bouwvoorschriften

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat;
  1. ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan.
- b. Indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd;

### 6.4.2 Afwijken van de bouwregels voor bouwen buiten bovengronds gelegen gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het bepaalde onder 6.4.2 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verticale diepte van kelders bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil;
- b. een kelder mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,10 m onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen;
- c. de afstand tot de perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m;
- d. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan;
- e. ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen;
- f. bergbezinkbassins zijn toegestaan op alle gronden binnen het plangebied.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

- a. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
  1. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horecabedrijven;
  2. opslag en verkoop van vuurwerk;
  3. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor meer dan één huishouden;
  4. commerciële kamerbewoning/-verhuur;
  5. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval en/of bouwmaterialen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  6. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  7. het plaatsen van zeecontainers voor de opslag van goederen.
- b. onder een gebruik, strijdig met een bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- c. Projecten die binnen dit plangebied worden gerealiseerd moeten voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals in de bijlage 'Parkeernormen' van deze regels is opgenomen. In de gevallen waarin de tabel niet voorziet, stelt het college van burgemeester en wethouders de parkeernorm vast.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages), niet zijnde bouwhoogtes, met niet meer dan 15%;
- c. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer bedragen dan 3 m en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden overschreden;
- d. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwenaanwijdingen met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
- e. het oprichten van masten en installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 m waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerbewoning/-verhuur, mits:
  1. er sprake is van langdurige leegstand (langer dan 3 maanden);
  2. het gebruik voor kamerbewoning/-verhuur geen ontwrichting van de ruimtelijke omgeving en daardoor overlast tot gevolg heeft;
  3. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
  4. de tijdelijkheid van de kamerbewoning/-verhuur moet aantoonbaar zijn;
- g. afwijking als bedoeld onder a t/m f wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de als gevolg van de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. de afwijkingsbevoegdheden mogen niet cumulatief worden gebruikt samenmet afwijkingsmogelijkheden uit de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 of ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

## Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

### 9.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6, onder a Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bebouwing ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 150 m<sup>2</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m voor zover niet mogelijk op basis van artikel 34 lid a onder 1;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, zoals opgenomen in deze regels, met niet meer dan 30%, indien in verband met ingekomen bouw aanvragen waarvan de realisering wenselijk of noodzakelijk is, deze wijzigingen nodig zijn, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit;
- c. het wijzigen van de ligging van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en aanduidingen, mits hieraan behoefte bestaat en dat het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, ?n zodanig, dat:
  1. de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 15% wordt verkleind of vergroot, en;
  2. geen van de grenzen met meer dan 15 meter wordt verschoven.

### 9.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1" het plan te wijzigen door in de bestemming 'Centrum', de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - politiebureau' ten behoeve van het realiseren van een politiebureau, op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De bouwhoogte niet meer dan mag bedragen dan 25 meter;
2. Bij verplaatsing van de aanwezige functies tankstation en/of bijbehorende autovakgarage ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum - service station" binnen het gebied van "wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1" komt de aanduiding "specifieke vorm van centrum - service station" te vervallen;
3. Er wordt voorzien in voldoende parkeerkeercapaciteit zoals omschreven in bijlage 1;
4. Het voorgenomen bouwplan voldoet aan het Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan opgenomen in bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan;
5. Het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon en leefklimaat;
6. Het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

### 9.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2" het plan te wijzigen door in de bestemming "Centrum" de aanduiding "specifieke vorm van centrum - politiebureau" ten behoeve van het realiseren van een politiebureau, op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De bouwhoogte niet meer dan mag bedragen dan 27 meter;
2. Er wordt voorzien in voldoende parkeerkeercapaciteit zoals omschreven in de bijlage 1;
3. Het voorgenomen bouwplan voldoet aan het Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan opgenomen in bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan;

4. Het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon en leefklimaat;
5. Het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

ontwerp bestemmingsplan P2 en P3 Bisonspoor  
Gemeente Stichtse Vecht  
Projectnummer 417703

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag,

1. mits deze afwijking:

a. naar aard en omvang niet wordt vergroot;

b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

c. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd.

2. mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %;

c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 10.3 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan P2 en P3 Bisonspoor

ontwerp bestemmingsplan P2 en P3 Bisonspoor  
Gemeente Stichtse Vecht  
Projectnummer 417703



ontwerp bestemmingsplan P2 en P3 Bisonspoor

Gemeente Stichtse Vecht

Projectnummer 417703

## **Bijlagen**

