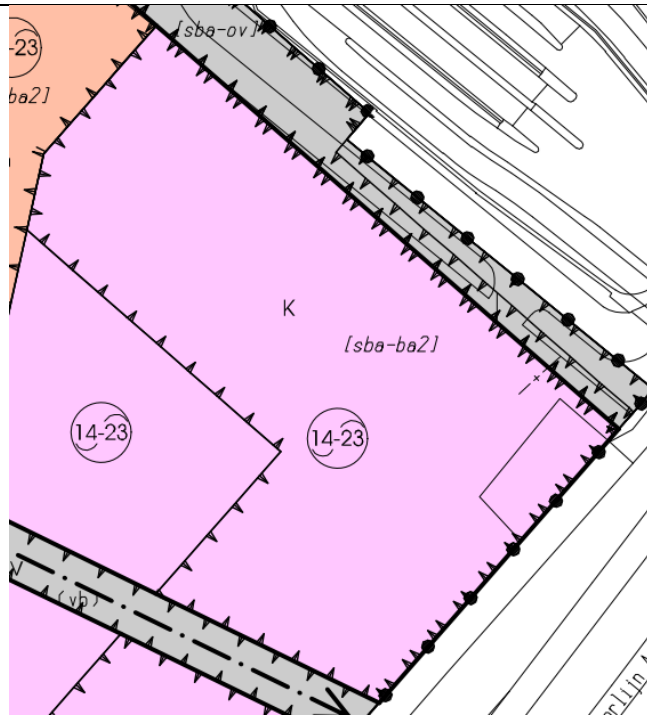


1600



- Bouwvlak met een **maximum goothoogte** van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.)
- Aangrenzend ten noorden van het vlak ligt de bestemming 'Verkeer' met de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing'. Hier is bebouwing mogelijk voor de doeleinden die in de aangrenzende bestemming zijn toegelaten. Er mag echter niet hoger worden gebouwd dan in het aangrenzende bouwvlak en er moet een minimale doorgangshoogte van 2.2 m aangehouden worden.
- Ter plekke van de zichtlijn (direct ten zuiden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd.
- Het grootste gedeelte van het vlak kent de specifieke bouwaanduiding 'bebouwingsaccent 2'; hier mag hoger worden gebouwd (max. goothoogte 41 m), met inachtneming van de volgende regels: de bebouwde opp. mag niet meer bedragen dan 1.150 m<sup>2</sup>. Eén bebouwingsaccent mag zelfs een goothoogte van max. 55 m. hebben.
- De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°
- De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)
- De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)
- Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot
- Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages

**oppervlakte perceel 1600 = 4.366 m<sup>2</sup>**

perceel bvo is berekend in de volgende delen:

- basis (tot max. goothoogte) 26.196 m<sup>2</sup>
  - kapconstructie basis 22.522,5 m<sup>2</sup>
  - hoogteaccent 10.350 m<sup>2</sup>
  - kapconstructie hoogteaccent 2.875 m<sup>2</sup>
- Totaal = **59.355,50 m<sup>2</sup>**

#### basisdeel:

100% x 4.366 = 4.366 m<sup>2</sup>  
 goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen  
 6 x 4.366 m<sup>2</sup> = 26.196 m<sup>2</sup>  
 bvo

#### kapconstructie basis

max. dakhelling: 45°  
 langste zijde is 95m, levert een theoretische kapconstructie op van 47,5m hoog op het langgerekte deel langs de Amsterdamseweg.  
 47,5 / 3,5 = 13 lagen  
 13 x 3.465 m<sup>2</sup> / 2 (schuin dak) = 22.522,5 m<sup>2</sup>  
 Het deel langs het spoor krijgt het hoogteaccent (zie hierna).

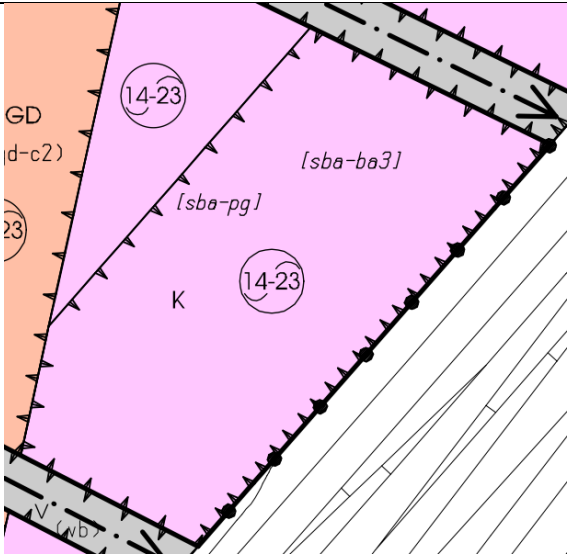
#### hoogteaccent

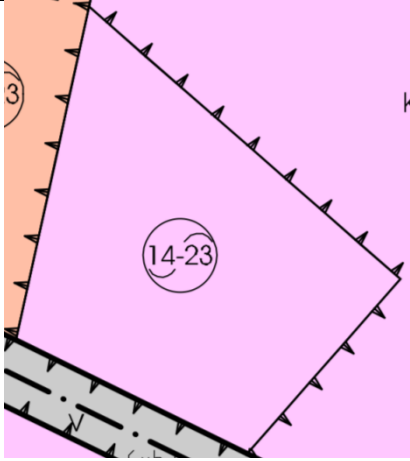
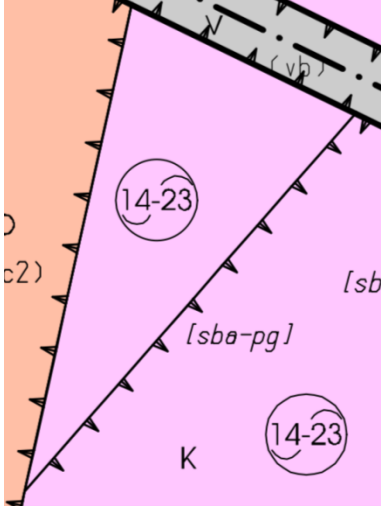
Binnen de bestemming Kantoren zijn hoogteaccenten toegestaan (sba-ba2 en sba-ba3). Bij maximale plancapaciteit is er één hoogteaccent van 1.150 m<sup>2</sup> met een goothoogte van 55 m in het gebied met de aanduiding sba-ba2.  
 55m / 3.5 = 9 lagen  
 9 x 1.150 = 10.350 m<sup>2</sup>

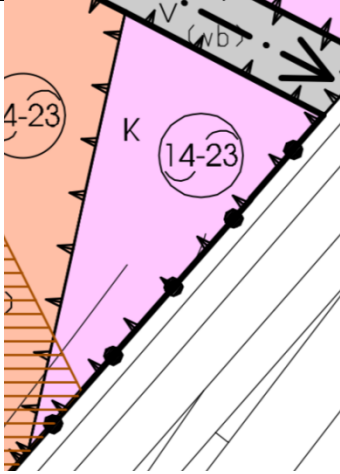
#### kapconstructie hoogteaccent

35m is langste zijde levert 17,5m extra hoogte op.  
 17,5 / 3.5 = 5 lagen  
 5 x 1.150 / 2 = 2.875 m<sup>2</sup>

*NB: In de aanduiding sba-ba3 (perceel 1601) is dan geen ruimte meer voor een hoogteaccent.*

<p>1601</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.) en een specifieke bouwaanduiding 'parkeergarage' (mogen uitsluitend ondergronds gebouwd worden, of op maaiveld, mits de parkeervoorzieningen niet zichtbaar zijn vanaf de weg)</li> <li>• Ter plekke van de zichtlijn (direct ten zuiden en noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd.</li> <li>• Het grootste gedeelte van het vlak kent de specifieke bouwaanduiding 'bebouwingsaccent 3'; hier mag hoger worden gebouwd (max. goothoogte 30 m), met inachtneming van de volgende regels: de bebouwde opp. mag niet meer bedragen dan 1150 m<sup>2</sup>. Eén bebouwingsaccent mag zelfs een goothoogte van max. 37 m. hebben.</li> <li>• De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°</li> <li>• De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot</li> <li>• Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages</li> </ul>	<p><b>oppervlakte perceel 1601 = 2.741 m<sup>2</sup></b></p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• basis (tot max. goothoogte) 16.446 m<sup>2</sup></li> <li>• kapconstructie basis 13.705 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Totaal = <b>30.151 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>basisdeel:</b>  100% x 2.741 = 2.741 m<sup>2</sup>  goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen  6 x 2.741 m<sup>2</sup> = <u>30.151 m<sup>2</sup></u>  <u>bvo</u></p> <p><b>kapconstructie basis</b>  max. dakhelling: 45°  langste zijde is 76m, levert een theoretische kapconstructie op van 38m hoog op het langgerekte deel langs het spoor  38 / 3,5 = 10 lagen  10 x 2.741 m<sup>2</sup> / 2 (schuin dak) = <u>13.705 m<sup>2</sup></u></p>
<p>1602</p>	<p><i>is niet aangegeven op de percelenkaart</i></p>	

<p>1603</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.)</li> <li>• Ter plekke van de zichtlijn (direct ten zuiden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd.</li> <li>• De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°</li> <li>• De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot</li> <li>• Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages</li> </ul>	<p><b>oppervlakte perceel 1603 = 1.434 m<sup>2</sup></b></p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• basis (tot max. goothoogte) 8.604 m<sup>2</sup></li> <li>• kapconstructie basis 2.868 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Totaal = <b>11.472 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>basisdeel:</b>  100% x 1.434 = 1.434 m<sup>2</sup>  goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen  6 x 1.434 m<sup>2</sup> = <u>8.604 m<sup>2</sup> bvo</u></p> <p><b>kapconstructie basis</b>  max. dakhelling: 45°  zijde 29m, levert een theoretische kapconstructie op van 14,5m hoog  14,5 / 3,5 = 4 lagen  4 x 1.434 m<sup>2</sup> / 2 (schuin dak) = <u>2.868 m<sup>2</sup></u></p>
<p>1604</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.)</li> <li>• Ter plekke van de zichtlijn (direct ten noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één</li> </ul>	<p><b>oppervlakte perceel 1604 = 740 m<sup>2</sup></b></p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• basis (tot max. goothoogte) 4.440 m<sup>2</sup></li> <li>• kapconstructie basis 740 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Totaal = <b>5.180 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>basisdeel:</b>  100% x 740 = 740 m<sup>2</sup>  goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen  6 x 740 m<sup>2</sup> = <u>4.440 m<sup>2</sup> bvo</u></p> <p><b>kapconstructie basis</b>  max. dakhelling: 45°  zijde 19,5m (kap evenwijdig aan perceel 1601), levert een</p>

	<p>rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°</li> <li>• De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot</li> <li>• Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages</li> </ul>	<p>theoretische kapconstructie op van 9,75 m hoog  <math>14,5 / 3,5 = 2</math> lagen  <math>2 \times 740 \text{ m}^2 / 2</math> (schuin dak)  <math>= 740 \text{ m}^2</math></p>
1605	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvlak met een maximum goothoogte van 23 m. (minimale goothoogte bedraagt 14 m.)</li> <li>• Ter plekke van de zichtlijn (direct ten noorden van het vlak) mogen de gebouwen uitsluitend in of ten hoogste 1 m achter de bebouwingsgrens worden gebouwd, én moeten deze als één rechte, gesloten gevel worden gerealiseerd.</li> <li>• Een klein deel van het vlak ligt in de geluidszone van de rangeertrein van de NS</li> <li>• De afstand tussen de bebouwingsaccenten dient minimaal 20 meter te bedragen. Indien de gebouwen worden gebouwd met een kap, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°</li> <li>• De afstand van een achtergevel van een hoofdgebouw tot de achtergevel van een achterliggend hoofdgebouw moet minimaal 15 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• De afstand tussen de voorgevels van de hoofdgebouwen onderling moet tenminste 8 m bedragen (n.v.t. bij hoekoplossingen)</li> <li>• Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bebouwingsgrens en aanduidingen op de plankaart met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende opp. van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot</li> <li>• Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages</li> </ul>	<p><b>oppervlakte perceel 1605 = 569 m<sup>2</sup></b></p> <p>perceel bvo is berekend in de volgende delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• basis (tot max. goothoogte) 3.414 m<sup>2</sup></li> <li>• kapconstructie basis 569 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Totaal = <b>3.983 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>basisdeel:</b>  <math>100\% \times 740 = 740 \text{ m}^2</math>  goothoogte 23 m / 3,5 = 6 lagen  <math>6 \times 569 \text{ m}^2 = 3.414 \text{ m}^2 \text{ bvo}</math></p> <p><b>kapconstructie basis</b>  max. dakhelling: 45°  zijde 15m (kap volgt zichtlijn en gaat hoek om richting spoor), levert een kapconstructie op van 7,5 m hoog  <math>7,5 / 3,5 = 2</math> lagen  <math>2 \times 569 \text{ m}^2 / 2</math> (schuin dak)  <math>= 569 \text{ m}^2</math></p>

Amersfoort 'bedrijventerrein e.o. en snelwegen' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
---	-------------	-----------------



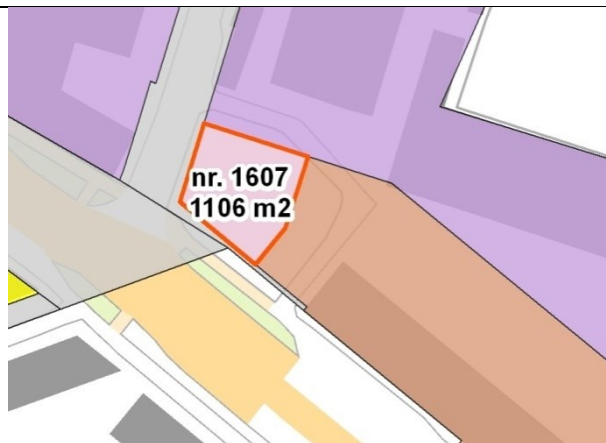


Op 4 juni 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan op de beroepen tegen het "Bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen". Voor de helderheid geven we een kort overzicht van de uitspraak welke hierna in z'n geheel is bijgevoegd.

- I. Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen" is onherroepelijk behalve op de volgende onderdelen die zijn vernietigd:
  - a. Het plandeel met de bestemming "Verkeer" ter plaatse van de ondergrondse objecten en de luifel van het tankstation aan de Nijverheidsweg Noord 24/Amsterdamseweg 7-9-11.
  - b. Het plandeel met de bestemming "Wonen – 3" ter plaatse van de Neonweg.
  - c. Artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder m van de planregels (= *bedrijfsgebonden, onzelfstandige kantoren binnen*): geldt alleen voor Isselt.
  - d. Artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder f van de planregels (= *rechtstreekse functieverruiming op Isselt*)
  - e. Artikelen 52 en 53 van de planregels (= *specifieke afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid*): geldt voor alle bedrijventerreinen.
- II. De raad wordt opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de genoemde plandelen en planonderdelen;
- III. De Afdeling bestuursrechtspraak treft een voorlopige voorziening met betrekking tot artikel 5.1, lid 5.1, onder m. Dit artikel blijft gelden tot het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe besluit, behalve ter plaatse van de aanduiding "veiligheidscontour – bevi". Bedrijfsgebonden, onzelfstandige kantoren zijn hier uitsluitend toegestaan voor zover de bruto vloeroppervlakte van de kantoren per bedrijf niet meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup>.

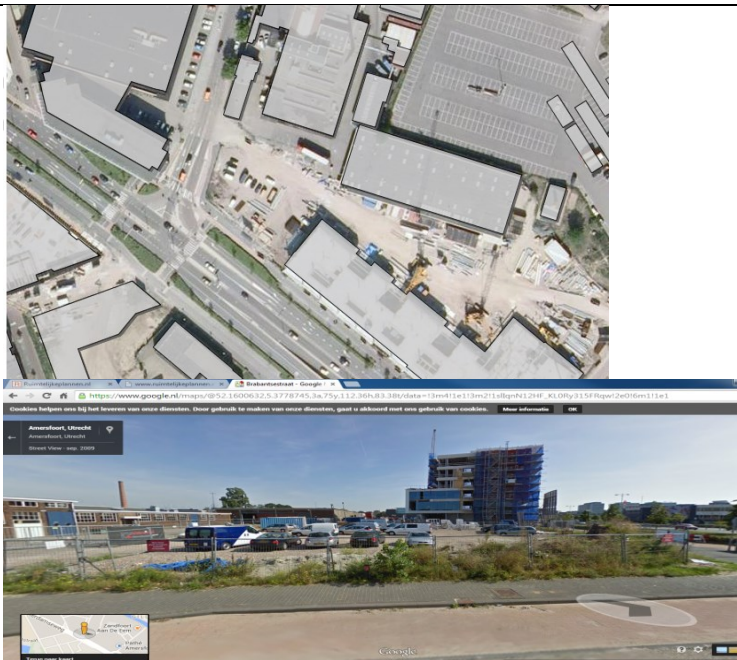
Bovenstaande uitspraak is verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl. Het op 30 juli 2015 geraadpleegde plan betreft het vastgestelde plan van 9 december 2014.

1607



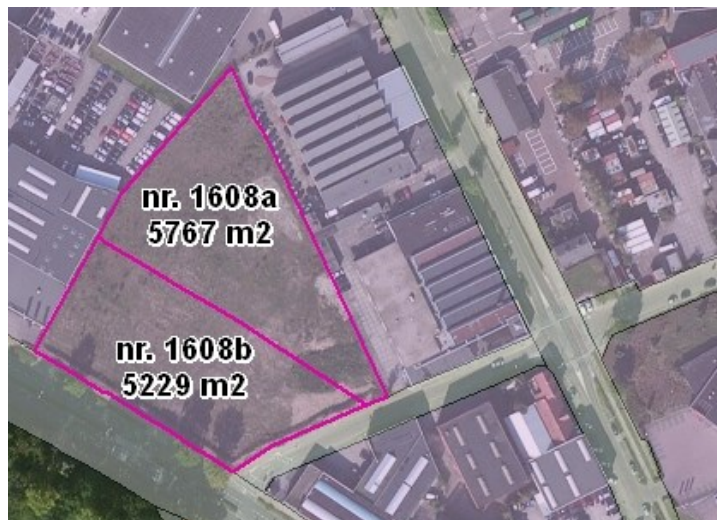
1607

*Bij recht:*  
 $30 / 3,5 = 8$  (afgerond)  
 $8 \times 1106 = 8.848 \text{ m}^2$



- Enkelbestemming 'Kantoor'
- Maximum bouwhoogte is 30 meter
- Onderdeel van groter bouwvlak met afwijkende maximum bouwhoogten
- Afwijkingsregel: burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor de functie zelfstandige kantoren ten behoeve van functiemenging op bedrijventerreinen.

1608



#### Artikel 5 Bedrijventerrein 1

De voor "[Bedrijventerrein 1](#)"(Isselt) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- m. zelfstandige kantoren uitsluitend zijn toegestaan in een bedrijfsverzamelgebouw waarbinnen drie of meer bedrijven zijn gevestigd en per bedrijfsverzamelgebouw niet meer dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak bestaat uit zelfstandige kantoren en parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
  - een bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd;
  - de maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter;

1608

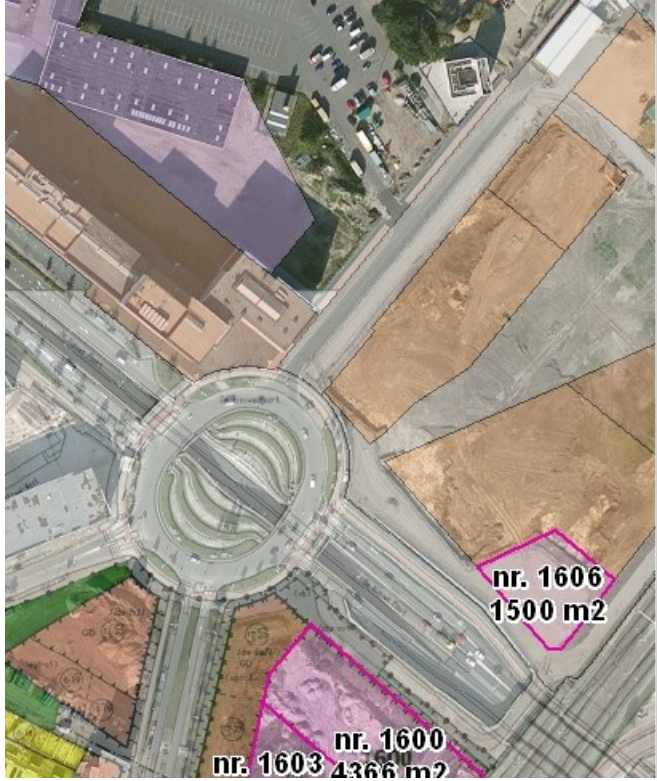

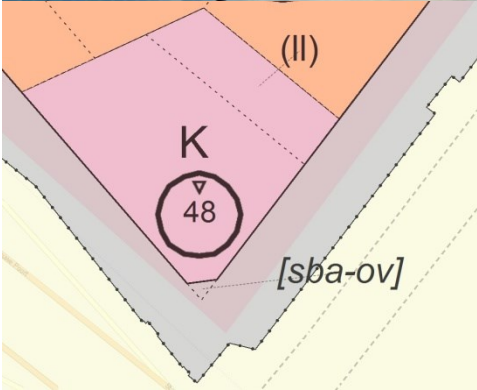
*geen zelfstandig kantoor in zelfstandig gebouw.  
de berekening is destijds wel gedaan, maar dit is niet meer opgenomen in plancapaciteit.*

*met recht  
oppervlakte =  
 $5.767 + 5.229 = 10.996$   
 $m^2$   
 $15 / 3,5 = 4$  bouwlagen*

*$4 \times 10.996 \times 50\% =$   
 $21.992 m^2$  bvo direct*

*wijziging bouwhoogte  
tot max. 20m  
 $20 / 3,5 = 5$  bouwlagen  
betekent 1 bouwlaag  
extra in deel 1608b.  
 $1 \times 5.229 \times 50\% =$   
 $2.614,5 m^2$  bvo indirect  
toe te voegen*

	<b>Wro-zone-wijzigingsgebied 2:</b> B&W mogelijkheid om bouwhoogte te verhogen tot 20 m, onder de voorwaarde dat de representatieve zijde van een gebouw, zijnde de zijde waar de kantoorfuncties, de personeelsruimtes en de publieksgerichte functies zich bevinden, in de bouwgrens en gericht naar de straatzijde moet worden gebouwd..	

Amersfoort 'Eemplein' (ID)	Voorwaarden	Max. aantal BVO
		
<p><b>1606</b></p>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perceel bestaat uit drie van elkaar te onderscheiden vlakken, twee delen hebben de bestemming Kantoor, een deel de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.</li> <li>• De maximale bouwhoogte van 48 m is in alledrie de delen van toepassing. Evenals de specifieke bouwaanduiding 'parkeervoorziening': gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend inpandig of ondergronds gebouwd worden</li> <li>• Het meest noordelijke vlak kent daarnaast de functieaanduiding 'laad- en losplaats' (inpandig op de begane grond)</li> <li>• Het meest zuidelijke vlak (hoekpunt in bestemming Verkeer-Verblijf) kent daarnaast de specifieke</li> </ul>	<p><b>1606</b>  <b>oppervlakte perceel =</b>  1.500 m<sup>2</sup></p> <p><b>berekening:</b>  100% x 1.500 = 1.500 m<sup>2</sup>  bouwhoogte 48 m / 3,5 =  13 lagen  13 x 1.500 m<sup>2</sup> = 19.500 m<sup>2</sup>  bvo</p> <p>minus hoekpunt van 9m2 =  <b><u>19.491 m<sup>2</sup> bvo</u></b></p> <p><b>berekening hoekpunt</b>  het kleine hoekpunt  ontbreekt de eerste  bouwlaag. Hoekpunt is  driehoek van 4,5 x 4m  = 9 m2</p>

	<p>bouwaanduiding 'overbouw' (sba-ov) (bouwwerken ten dienste van de aangrenzende bestemming). Ter plekke dient een minimale doorgangshoogte van 2,2 m boven het voetpad aangehouden te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Algemene ontheffingsregel voor het in geringe mate afwijken van een bestemmings- of bouwgrens en aanduidingen met ten hoogste 3 m, mits daardoor de geldende oppervlakte van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot</li> <li>• Algemene ontheffingsregel van 10% voor afwijkingen van eisen gesteld t.a.v. maten en percentages</li> </ul>	
--	--	--

*Extra controle uitgevoerd op 30 juli 2015, heeft geresulteerd in perceel 1608. In oktober 2015 is besloten om dit perceel niet mee te laten tellen met de plancapaciteit.*

