

Mahler



blz. 2

2 oktober 2013

tbv. vaststelling door de gemeenteraad

Mahler (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Gemengd	13
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Kantoor	16
Artikel 6	Tuin - 1	17
Artikel 7	Tuin - 2	18
Artikel 8	Verkeer - 1	19
Artikel 9	Verkeer - 2	20
Artikel 10	Water	21
Hoofdstuk3	Algemene regels	22
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 12	Algemene bouwregels	23
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 15	Algemene procedureregels	26
Artikel 16	Overige regels	27
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	28
Artikel 17	Overgangsrecht	28
Artikel 18	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Mahler' met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1202BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.6 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.7 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld.

1.8 baliefunctie

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

1.9 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport.

1.11 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.13 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

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

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.16 brutovloeroppervlak

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen en dergelijke.

1.17 consumentverzorgende dienstverlening

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.18 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.19 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.20 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in zaken van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

1.21 eerste bouwlaag

De eerste volledige bouwlaag op of boven maaiveld.

1.22 extended stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf en vaste woon- of verblijfplaats hebben.

1.23 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor de tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

1.24 gebouw

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

1.25 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.26 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Categorieën van gevallen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), uitsluitend voor zover deze nog niet aanwezig dan wel vergund waren op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

1.27 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.28 horeca I

Fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.29 horeca II

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccomodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.30 horeca III

Café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.31 horeca IV

Restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.32 horeca V

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg, bed & breakfast en naar de aard daarmee te vergelijken functies en waaronder niet begrepen extended stay).

1.33 horeca VI

extended stay.

1.34 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

1.35 kelder

Een bijzondere bouwlaag , waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende maaiveld is gelegen.

1.36 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.37 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns-(para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele voorzieningen.

1.38 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, warmte/koudeopslag (ook in de bodem), telefooncellen en zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.39 ondergronds

Gelegen onder maaiveld

1.40 peil

het N.A.P. tenzij anders in de regels aangegeven.

1.41 prostitutie

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.42 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.43 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijkbare inrichtingen.

1.44 shortstay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

1.45 smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

1.46 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil/maaiveld is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 1,50 meter boven het peil/maaiveld is gelegen.

1.47 Staat van Inrichtingen

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.48 telefooninrichting / belhuis

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.49 terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.50 transport

Het bedrijfsmatig vervoeren van goederen e/of personen.

1.51 weg

Voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.52 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.53 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, waaronder mede begrepen short-stay en praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die beperkt zijn naar intensiteit en tijdsduur per etmaal.

1.54 zakelijke dienstverlening

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de 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 het bouwwerk.

2.3 de bruto vloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.4 de bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antenedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antenedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antenedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenedrager.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. detailhandel;
- d. horeca I t/m VI;
- e. consumentverzorgende dienstverlening;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. zakelijke dienstverlening;
- h. culturele voorzieningen;
- i. sportvoorzieningen;
- j. bedrijven;
- k. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen met daarbij behorende in- en uitritten;
- l. wegen;
- m. pleinen;
- n. sneltramtracé;

met de daarbij behorende:

- o. groenvoorzieningen;
- p. tuinen en erven;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. bergingen en andere nevenruimten.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen geldt een maximumbouwhoogte zoals op de plankaart aangegeven.
- b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 5 meter.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning, aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer, ter voorkoming van overmatige windhinder, nadere eisen stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kan het college van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de situering van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. Wonen is uitsluitend toegestaan op de tweede bouwlaag en hoger ter plaatse van de

functieaanduiding 'wonen'.

- b. Kantoren zijn niet toegestaan in de eerste bouwlaag.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b van dit lid zijn in de eerste bouwlaag entrees en de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van woningen en kantoren toegestaan.
- d. Voor kantoren geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 172.000 m².
- e. Voor de in lid 3.1 onder c tot en met j genoemde functies gezamenlijk geldt een minimum bruto vloeroppervlak van 10.000 m².
- f. Voor detailhandel geldt dat maximaal 1 vestiging is toegestaan met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1000 m².
- g. Voor detailhandel geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 8.000 m².
- h. Het gebruik als sneltramtracé is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer'.
- i. Nutsvoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds of inpandig worden gerealiseerd.
- j. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen in categorie 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van inrichtingen.
- k. Rijwegen mogen uitsluitend worden gebruikt als rijwegen met een maximumsnelheid van ten hoogste 30 km per uur.
- l. Voor maatschappelijke functies geldt dat geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, niet zijn toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder j ten behoeve van het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- b. in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2, blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voetpaden;
- c. fietspaden;
- d. waterlopen;
- e. taluds.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan, met een maximumbouwhoogte van 3 meter.

Artikel 5 Kantoor

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. congresruimten;
- c. horeca III;
- d. detailhandel;
- e. expositieruimten;
- f. ondergrondse parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. toegangswegen;
- i. voet- en fietspaden;
- j. pleinen;
- k. tuinen en erven;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen geldt een maximumbouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven.
- b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 5 meter
- c. De gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak dienen, met uitzondering van ondersteuningsconstructies, tot een bouwhoogte van 5 meter onbebouwd te blijven.
- d. De gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' aan de noordzijde van het bestemmingsvlak dienen, met uitzondering van ondersteuningsconstructies, tot een bouwhoogte van 3 meter onbebouwd te blijven.
- e. maximum brutovloeroppervlak exclusief parkeren: 75.000 m².
- f. in- en uitritten van parkeervoorzieningen zijn uitsluitend aan de zuidzijde van het hoofdgebouw toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Ten aanzien van parkeren geldt een norm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak.
- b. Horeca III, detailhandel en expositieruimten zijn uitsluitend toegestaan voor zover direct grenzend aan de westgevel en uitsluitend op de eerste bouwlaag.
- c. De gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' voor zover gelegen aan de noordzijde van het bestemmingsvlak, afgezien van de in lid 5.2 onder d bedoelde overbouw, uitsluitend worden gebruikt als sierwater of waterlopen.

Artikel 6 Tuin - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. voetpaden;
- c. water;
- d. ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend ondergronds zijn toegestaan;
- b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 2,5 meter.

Artikel 7 Tuin - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare tuinen en erven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voorrijstroken;
- d. pleinen;
- e. ontsluitingswegen;
- f. water;
- g. ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen, almede in- en uitritten;
- h. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen geldt een maximumbouwhoogte van 3 meter.
- b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximumbouwhoogte van 5 meter.

Artikel 8 Verkeer - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. ondergrondse en ongebouwde parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximumbouwhoogte: 5 meter;
- b. maximumbebouwingsoppervlakte : 50 m².

8.3 Nadere eisen

- a. Het college van Burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van de in lid 4.2 bedoelde bouwwerken ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:
 1. de verkeerssituatie ter plaatse;
 2. het stedenbouwkundig profiel;
 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. Wegen mogen uitsluitend als rijwegen worden gebruikt voor zover een maximumsnelheid van ten hoogste 30 km per uur geldt.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a van dit lid geldt ter plaatse van de Gustav Mahlerlaan en de Beethovenstraat dat rijwegen uitsluitend als rijwegen mogen worden gebruikt voor zover een maximumsnelheid van ten hoogste 50 km per uur geldt.
- c. Ter plaatse van de Gustav Mahlerlaan dient de as van de weg op een afstand van tenminste 20 meter van de bestemmingsvlakken 'Gemengd' te worden gerealiseerd.

Artikel 9 Verkeer - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voetpaden;
- b. pleinen;
- c. fietspaden;
- d. laad- en losvoorzieningen;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- f. detailhandel;
- g. horeca I en IV;
- h. stationsvoorzieningen;
- i. expositieruimten;
- j. groenvoorzieningen.
- k. bij de onder a tot en met g behorende voorzieningen zoals terrassen, straatmeubilair, verkeerskundige voorzieningen en kunstobjecten.

9.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mogen, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van detailhandel, horeca I, horeca IV, expositieruimten, en stationsvoorzieningen en gebouwen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. maximumbouwhoogte gebouwen: 13 meter;
 2. maximumbouwhoogte in- en uitgangen ondergrondse parkeervoorzieningen: 5 meter;
 3. maximumbouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde: 5 meter;
 4. totale maximumbebouwingsoppervlakte gebouwen: 800 m².
 5. totale maximumbebouwingsoppervlakte in- en uitgangen ondergrondse parkeervoorziening: 150 m²
 6. totale maximumbebouwingsoppervlakte overige bouwwerken: 50 m².
- b. In- en uitgangen ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op ten minste 12 meter van de gronden met de bestemming 'Gemengd' (GD);
- c. Gebouwen zijn slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding'.

9.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van de in lid 4.2 bedoelde bouwwerken ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:
 1. de verkeerssituatie ter plaatse;
 2. het stedenbouwkundig profiel;
 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Artikel 10 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor sierwater en waterlopen.

10.1 Bouwregels

Op de in lid 4.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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 12 Algemene bouwregels

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen;

- a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
 1. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
 2. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 3 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg dan wel 4,2 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter;
 3. hijsinrichtingen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 4. trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, hekwerken en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevellijn;
 5. liftinstallaties, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevellijn;
 6. windmolens, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 5 meter.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

- a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:
 1. Inrichtingen als aangewezen in bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
 2. telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor of smartshop;
 3. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.
- b. Ten aanzien van parkeren gelden, tenzij elders in de regels anders bepaald, de volgende maxima:
 1. Totaal aantal parkeerplaatsen binnen het bestemmingsplangebied: 2100
 2. kantoren: 1 parkeerplaats per 250 m² bruto vloeroppervlak;
 3. wonen: 1,25 parkeerplaats per woning;
 4. detailhandel, horeca I t/m VI, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening en culturele voorzieningen: 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

- a. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- dan wel gebruiksregels kan worden verleend, zijn Burgemeester en wethouders bevoegd omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan met dien verstande dat:
1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen kunnen worden toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 meter, en een maximale bruto vloeroppervlakte van 25 m²;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, platiëken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken kunnen worden toegestaan;
 3. geringe afwijkingen kunnen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 1 meter.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Burgemeester en wethouders nemen bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.3, 8.3 en 9.3 de volgende regels in acht:

- a. Burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage.
- b. Voorafgaand aan de terinzagelegging geven Burgemeester en wethouders in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.
- c. Belanghebbenden kunnen bij Burgemeester en wethouders naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over de ontwerp naar voren brengen.
- d. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen als bedoeld onder c bedraagt twee weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Artikel 16 Overige regels

Waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10% zijn .
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan

17.2 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 eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Mahler.