



Bestemmingsplan Ouderkerkerdijk 215-216

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1502BPSTD-VG01

Datum print 23 Januari 2018

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Wonen	11
Artikel 4 Waarde - Archeologie	12
Artikel 5 Waarde - Geomorfologie	15
Artikel 6 Waarde - Landschap	17
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering	20
Hoofdstuk3 Algemene regels	21
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9 Algemene bouwregels	22
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 13 Overige regels	27
Hoofdstuk4 Overgangs-en slotregels	28
Artikel 14 Overangsrecht	28
Artikel 15 Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Ouderkerkerdijk 215-216' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1502BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge 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 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en/of in daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.6 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en/of in daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt wel een bed & breakfast, maar geen detailhandel of horeca bedoeld.

1.7 automatenhal

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

1.9 bed & breakfast

een horecagelegenheid, die met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner in een woning wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van nachtverblijf voor maximaal 4 personen voor korte tijd, waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten ondergeschikt is;

1.10 bestaand

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.14 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij het hoofdgebouw behorend niet voor bewoning bestemd gebouw, welke wat betreft afmetingen en functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 bijzondere bouwlaag

kelders en souterrains;

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.20 gebouw

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

1.21 geluidsgevoelige gebouwen

geluidsgevoelige gebouwen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.22 hoofdgebouw

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

1.23 kelder

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.24 nutsvoorzieningen

gebouwen of overige bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden;

1.25 opslag van volumineuze goederen

opslag van goederen met een relatief grote omvang, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen;

1.26 overig bouwwerk

bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.27 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.28 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.29 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie een bestanddeel van de activiteiten vormt;

1.30 seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een prostitutiebedrijf, erotische massagesalon, seksbioscoop, seks theater, seksautomatenhal en sekswinkel;

1.31 souterrain

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.32 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Ouderkerkerdijk 215-216' bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1502BPSTD-VG01;

1.33 waterstaatsdoeleinden

voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin;

1.34 wonen

permanente huisvesting van één of meerdere personen in een woning, niet zijnde woonzorg;

1.35 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden en een woning waar een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgevoerd eveneens als een woning wordt aangemerkt;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de 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;

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 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;

2.4 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;

2.5 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- c. parkeren ten behoeve van de onder a en b genoemde functies;
- d. tuinen en erven;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen;
- f. water, waterstaatsdoeleinden, oevervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2 Bouwregels

Op en onder de in 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen de bestemming is maximaal één woning toegestaan;
- c. maximale goot- en bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- d. maximum bebouwd oppervlak, inclusief hetgeen zonder omgevingsvergunning is toegelaten op grond van artikel 2, derde lid van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht: zoals op de verbeelding is aangegeven.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingsoppervlak bedraagt maximaal 10 m² per kavel;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt maximaal 1 m¹.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Parkeren

Er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden ten behoeve van de bestemming.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Regels samenvallende bestemmingen

4.2.1 Algemeen

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2.2 Dubbelbestemmingen

Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel 7 'Waterstaat - Waterkering';
- b. in de tweede plaats de regels in artikel 5 'Waarde - Geomorfologie';
- c. in de derde plaats de regels in artikel 4 'Waarde - Archeologie';
- d. in de vierde plaats de regels in artikel 6 'Waarde - Landschap';
- e. in de vijfde plaats de regels in de medebestemming.

4.3 Bouwregels

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in 4.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder a, kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 - 1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m² of een kleinere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld;
 - 2. die het normale onderhoud betreft;
 - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 4. indien uit onderzoek is gebleken dat de archeologische waarde niet verstoord wordt.

4.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd ter bescherming van de in 4.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden, zoals bedoeld in 4.1 aanwezig zijn.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte van 0,5 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend:
 1. het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 6. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

4.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 4.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die de bodem verstoren, indien:

- a. de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m²;
- b. deze betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. deze reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. deze mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. uit onderzoek is gebleken dat de archeologische waarde niet verstoord wordt.

4.5.3 Voorwaarden en advies

Aan de in 4.5.1 genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. de in 4.5.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, mogen de archeologische waarden, zoals bedoeld in 4.1 niet onevenredig schaden;
- e. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient een archeologisch rapport te overleggen.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Geomorfologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Geomorfologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van het aardkundig waardevolle gebied (laaglandrivier met inversiekreekruggen/oeverwallen).

5.2 Regels samenvallende bestemmingen

5.2.1 Algemeen

De bestemming 'Waarde - Geomorfologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2.2 Dubbelbestemmingen

Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel 7 'Waterstaat - Waterkering';
- b. in de tweede plaats de regels in artikel 5 'Waarde - Geomorfologie';
- c. in de derde plaats de regels in artikel 4 'Waarde - Archeologie';
- d. in de vierde plaats de regels in artikel 6 'Waarde - Landschap';
- e. in de vijfde plaats de regels in de medebestemming.

5.3 Bouwregels

5.3.1 Gebouwen en overige bouwwerken

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 5.1.

5.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 3.6, lid 1, onder d. van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de Geomorfologie.

5.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3 en toestaan dat ten behoeve van de medebestemming bouwwerken worden gebouwd, mits daardoor de waarden, zoals bepaald in 5.1 niet onevenredig worden geschaad.

5.6 Specifieke gebruiksregels

5.6.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden als bedoeld in 10.1.1 van deze regels wordt in ieder geval begrepen:

- a. een dusdanig gebruik dat leidt tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden van laaglandrivier met inversiekreekruigten/oeverwallen.

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Waarde - Geomorfologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
- b. het bebossen en beplanten van gronden;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- d. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.

5.7.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 5.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.7.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. daardoor de waarden, zoals bepaald in 5.1 niet worden geschaad;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de betreffende werken of werkzaamheden voor de aardkundige waarden heeft plaatsgevonden.

Artikel 6 Waarde - Landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de kernkwaliteiten, de wezenlijke waarden en kenmerken van de Bufferzone.

6.2 Regels samenvallende bestemmingen

6.2.1 Algemeen

De bestemming 'Waarde - Landschap' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2.2 Dubbelbestemmingen

Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel 7 'Waterstaat - Waterkering';
- b. in de tweede plaats de regels in artikel 5 'Waarde - Geomorfologie';
- c. in de derde plaats de regels in artikel 4 'Waarde - Archeologie';
- d. in de vierde plaats de regels in artikel 6 'Waarde - Landschap';
- e. in de vijfde plaats de regels in de medebestemming.

6.3 Bouwregels

6.3.1 Gebouwen en overige bouwwerken

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 6.1.

6.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 3.6, lid 1, onder d. van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de Bufferzone.

6.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.3 en toestaan dat ten behoeve van de medebestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. daardoor de kernkwaliteiten en waarden, zoals bepaald in 6.1 niet onevenredig worden geschaad;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint bij de

provincie.

6.6 Specifieke gebruiksregels

6.6.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden als bedoeld in 10.1.1 van deze regels wordt in ieder geval begrepen:

- a. een dusdanig gebruik dat leidt tot een onomkeerbare aantasting van de kernkwaliteiten van de Bufferzone;
- b. het gebruik als (bedrijfsmatige) opslag van volumineuze goederen, voor zover dit geen betrekking heeft op agrarische bedrijvigheid.

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Waarde - Landschap' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
- b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
- c. het bebossen en beplanten van gronden;
- d. het scheuren van grasland;
- e. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- f. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- h. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- i. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

6.7.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 6.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.7.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. daardoor de waarden, zoals bepaald in 6.1 niet worden geschaad;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de

- betreffende werken of werkzaamheden voor de Bufferzone heeft plaatsgevonden;
- c. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de provincie.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;
- c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

7.2 Regels samenvallende bestemmingen

7.2.1 Algemeen

De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2.2 Dubbelbestemmingen

Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel 7 'Waterstaat - Waterkering';
- b. in de tweede plaats de regels in artikel 5 'Waarde - Geomorfologie';
- c. in de derde plaats de regels in artikel 4 'Waarde - Archeologie';
- d. in de vierde plaats de regels in artikel 6 'Waarde - Landschap';
- e. in de vijfde plaats de regels in de medebestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. ten behoeve van stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- c. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen.

9.2 Maximale maten

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in de voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

9.3 Ondergronds bouwen

9.3.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 m¹, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

9.3.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 9.3.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
- b. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- c. het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerde hoofdgebouw;
- d. aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;

- e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verbodsregels

10.1.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken :

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. als automatenhallen en seksinrichtingen;
- c. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. ten dienste van het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

10.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 10.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Luchtvaartverkeerszone IV

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone', de volgende regel:
 - 1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een nieuwe geluidsgevoelig gebouw, mag slechts worden gebouwd indien voor het desbetreffende bouwplan een verklaring van geen bezwaar is verleend zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan:
 - 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 - 2. overige bouwwerken zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste:
 - 1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windturbines en zonnepanelen;
 - 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- e. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 14.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1 met maximaal 10%

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 14.1 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.

14.4 Overgangsrecht gebruik

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

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 14.4, 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.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.4, 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.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 14.4 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Ouderkerkerdijk 215-216.

