

bestemmingsplan

Ouderkerkerdijk 203 - 204

Gemeente Amsterdam



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0363.M2001BPSTD-VG01

Datum: 2020-05-11

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR18101

Opdrachtgever: Architectenbureau van der Laan / Over Amstel C.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels.....	8
Artikel 3 Water	8
Artikel 4 Wonen	9
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1	11
Artikel 6 Waarde - Geomorfologie	13
Artikel 7 Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone	14
3 Algemene regels	16
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	16
Artikel 9 Algemene bouwregels	16
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	16
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 12 Overige regels	17
4 Overgangs- en slotregels.....	18
Artikel 13 Overgangsrecht.....	18
Artikel 14 Slotregel.....	18

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Ouderkerkerdijk 203 - 204 met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2001BPSTD-VG01 van de Gemeente Amsterdam;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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 woonruimte 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;

1.4 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 woonruimte en/of in daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bed & breakfast:

het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.13 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;

1.14 bijzondere bouwlaag:

kelders en souterrains;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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;

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die goederen kopen voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

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:

een gebouw, welke door de functie, constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw in een bestemmingsvlak of bouwvlak is aan te merken, exclusief bijbehorende bouwwerken;

1.23 huishouden:

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

1.24 kelder:

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

1.25 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel ten dienste van een andere functie, waarbij de detailhandelsfunctie qua oppervlak en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan die andere functie, de detailhandelsfunctie uitsluitend te bereiken is via de entree van die andere functie en de openingstijden van de detailhandelsfunctie niet langer zijn dan de openingstijden van die andere functie;

1.26 ondergeschikte horeca:

horeca ten dienste van een andere functie, waarbij de horecafunctie qua oppervlak en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan die andere functie, de horecafunctie uitsluitend te bereiken is via de entree van die andere functie en de openingstijden van de horecafunctie niet langer zijn dan de openingstijden van die andere functie;

1.27 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

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 erotische massagesalon, seksbioscoop, sekstheater, 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 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.32 waterstaatsdoeleinden:

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

1.33 woonruimte:

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, alsmede standplaatsen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 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 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;

2.4 bebouwingspercentage:

een percentage dat de projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak aangeeft danwel de eenheid zoals deze in de regels is aangegeven, de vergunningsvrije bouwwerken zoals bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht niet meegerekend;

2.5 bruto vloeroppervlak:

de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, niet inbegrepen balkons, loggia's, erkers en galerijen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. rietkragen, oevervoorzieningen en landhoofden;
- c. waterstaatsdoeleinden;
- d. recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt, 6 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanbieden en in gebruik hebben van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren ten behoeve van de onder a en b genoemde functies;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. per bouwvlak is maximaal één woonruimte toegestaan;
 2. de maximum goot- en bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden;
 3. het bouwen van woonruimten is niet toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib zone iv', behoudens herbouw van een woonruimte die ten tijde van de datum van de inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit rechtmatig aanwezig was.
- b. voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. bijgebouwen zijn toegestaan binnen een bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 2. de maximum bouwhoogte zoals aangeduid dan wel de maximum goot- en bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het maximum oppervlak bedraagt 10 m² per kavel;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1 meter.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, alsmede de erfinrichting, voor zover de eisen redelijkerwijs noodzakelijk worden geacht voor de realisering van de beoogde inrichting en landschappelijke inpassing zoals bepaald in het inpassingsplan (zie bijlage 1).

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub a onder 3 een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van woonruimten, met dien verstande dat toepassing van deze bevoegdheid uitsluitend is toegestaan indien voor het desbetreffende bouwplan een verklaring van geen bezwaar is verleend zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning van het bepaalde in artikel 4.5 sub a, onder a afwijken ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 sub b. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.
- c. De in artikel 4.5 sub a of artikel 4.5 sub b bedoelde omgevingsvergunning dient als ingetrokken te worden beschouwd indien en zodra deze vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is komen te vervallen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden, met in achtneming van het bepaalde in [artikel 12.2](#).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Inventariserend veldonderzoek

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 100 m² of meer en;
- b. op een diepte van 0,5 meter onder peil of dieper.

5.2.2 Uitzondering inventariserend veldonderzoek

Een inventariserend veldonderzoek (IVO) zoals bedoeld in [artikel 5.2.1](#) is niet vereist als uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

5.2.3 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen

Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in [artikel 5.2.1](#) kunnen, indien [artikel 5.2.2](#) niet van toepassing is, in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Op en onder de in [artikel 5.1](#) bedoelde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het uitvoeren van groundbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 100 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,5 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 - 2. het aanbrengen van drainage over een oppervlakte van meer dan 100 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,5 meter of meer;
 - 3. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen over een oppervlakte van meer dan 100 m² in combinatie met werken op een diepte van 0,5 meter of meer.
- b. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld onder a is niet vereist:
 - 1. voor het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
 - 2. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
 - 3. indien uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

- c. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.
- d. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan slechts worden verleend indien een inventariserend veldonderzoek naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden.
- e. Aan de omgevingsvergunning voor het aanleggen kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de 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.

Artikel 6 Waarde - Geomorfologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Geomorfologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van het aardkundig waardevolle gebied (laaglandrivier met inversiekreekruggen/oeverwallen), met in achtneming van het bepaalde in artikel 12.2.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 6.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van het aardkundig waardevolle gebied en de aldaar genoemde medebestemming.

6.3 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 het aardkundig waardevolle gebied.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
 2. het bebossen en beplanten van gronden;
 3. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 4. het wijzigen van de grondwaterstand door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.
- b. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld onder a is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
 1. het normale onderhoud van paden, water en groenvoorzieningen;
 2. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- c. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden sprake zou zijn van een onevenredige aantasting van het aardkundig waardevolle gebied.
- d. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan slechts worden verleend indien een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de betreffende werkzaamheden voor het aardkundig waardevolle gebied heeft plaatsgevonden.
- e. Aan de omgevingsvergunning voor het aanleggen kunnen in het belang van het aardkundig waardevolle gebied de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de bescherming van het aardkundig waardevolle gebied zoveel mogelijk wordt gewaarborgd;
 2. de verplichting de activiteit die tot een mogelijke verstoring van het aardkundig waardevolle gebied leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van geomorfologie, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 7 Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart (de landschappelijke diversiteit, het (veen) weidekarakter, de openheid en de rust en stilte), met in achtname van het bepaalde in artikel 12.2.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 7.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van het Nationaal Landschap Groene Hart of de Rijksbufferzone en de aldaar genoemde medebestemming.

7.3 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 het Nationaal Landschap Groene Hart of de Rijksbufferzone.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

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

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
 - 2. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
 - 3. het bebossen en beplanten van gronden;
 - 4. het scheuren van grasland;
 - 5. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 - 6. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 7. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 - 8. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeding, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.
- b. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld onder a is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1. het normale onderhoud van paden, water en groenvoorzieningen;
 - 2. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- c. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, sprake zou zijn van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart.
- d. De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan slechts worden verleend indien een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de betreffende werkzaamheden voor het Nationaal Landschap Groene Hart heeft plaatsgevonden.

- e. Aan de omgevingsvergunning voor het aanleggen kunnen in het belang van het Nationaal Landschap Groene Hart de volgende voorschriften worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart zoveel mogelijk wordt gewaarborgd;
 2. de verplichting de activiteit die tot een mogelijke verstoring van het Nationaal Landschap Groene Hart leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van landschap, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, 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;
- c. 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, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

9.2 Parkeernormen

Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de gemeentelijke parkeernota 'Nota Parkeernormen Auto' of de rechtsopvolger daarvan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

10.1.1 Algemeen

Het is niet toegestaan de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

10.1.2 Verbod

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 10.1.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van:

- a. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. automatenhallen, seksinrichtingen en prostitutie (bedrijven);
- c. horeca en detailhandel, niet zijnde ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;
- d. het gebruik als opslag-, stort- of bergplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden dan wel puin en/of afvalstoffen die verband houden met de verwerking van de bestemming;

- e. het (bedrijfsmatig) stallen van voertuigen als auto's en caravans.

10.1.3 Afwijken

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in de regels van het plan wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan met dien verstande dat:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 - 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 indien dit om bouwtechnische redenen noodzakelijk is;
- 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 windmolens en zonnepanelen;
 - 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuis en algemene technische ruimten;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2,5 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere wetgeving

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

12.2 Voorrangsregeling

Voor zover de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel 22 'Waarde - Geomorfologie';
- b. in de tweede plaats de regels in artikel 18 'Waarde - Archeologie - 1';
- c. in de derde plaats de regels in artikel 23 'Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone';
- d. in de zesde plaats de regels in de medebestemming.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1 met maximaal 10%.

13.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht bouwwerken

artikel 13.1 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.

13.4 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.

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.4, 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.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.4, 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.

13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

artikel 13.4 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Ouderkerkerdijk 203 - 204' van de Gemeente Amsterdam.