

Regels

# bestemmingsplan “Waver 35 te Ouderkerk aan de Amstel”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2024-02-21

Plan identificatie: NL.IMRO.0437.BPWaver35-VA01

Auteur: Pieter de Vries, AgROM

1 Inleidende regels.....	6
Artikel 1 Begrippen .....	6
1.1 plan.....	6
1.2 aanduiding .....	6
1.3 aanduidingsgrens .....	6
1.4 afhankelijke woonruimte.....	6
1.5 balkon .....	6
1.6 bebouwing .....	6
1.7 bed & breakfast.....	6
1.8 bedrijf .....	6
1.9 bedrijf aan huis.....	6
1.10 beroep aan huis.....	6
1.11 bestemmingsgrens .....	7
1.12 bestemmingsplan .....	7
1.13 bestemmingsvlak.....	7
1.14 bijbehorend bouwwerk .....	7
1.15 bouwen .....	7
1.16 bouwlaag.....	7
1.17 bouwperceel .....	7
1.18 bouwperceelsgrens .....	7
1.19 bouwvlak.....	7
1.20 bouwwerk .....	7
1.21 detailhandel .....	7
1.22 gebouw .....	8
1.23 hoofdgebouw .....	8
1.24 maaveld.....	8

1.25 ondergronds bouwwerk .....	8
1.26 peil .....	8
1.27 prostitutie .....	8
1.28 recreatief nachtverblijf .....	8
1.29 seksinrichting .....	8
1.30 voorgevel .....	8
1.31 voorgevellijn.....	8
1.32 waterhuishoudkundige voorzieningen .....	8
1.33 waterpeil.....	9
1.34 wet/wettelijke regelingen.....	9
1.35 woning .....	9
1.36 zorgwoning.....	9
Artikel 2 Wijze van meten .....	9
2.1 de dakhelling.....	9
2.2 de goothoogte van een bouwwerk .....	9
2.3 de inhoud van een bouwwerk .....	9
2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk.....	9
2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:.....	9
2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens.....	9
2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk.....	10
2.8 hartlijn .....	10
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Tuin.....	11
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	11
3.2 Bouwregels .....	11
3.2.1 Gebouwen.....	11
3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.....	11

3.3 Specifieke gebruiksregels.....	11
Artikel 4 Wonen .....	12
4.1 Bestemmingsomschrijving .....	12
4.2 Bouwregels .....	12
4.2.1 Hoofdgebouwen.....	12
4.2.2 Bijbehorende bouwwerken.....	12
4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.....	13
4.3 Specifieke gebruiksregels.....	13
4.3.1 Beroep aan huis.....	13
4.3.2 Bed & Breakfast.....	13
4.3.3 Strijdig gebruik .....	13
Artikel 5 Waterstaat – Noodoverloopgebied .....	13
5.1 Bestemmingsomschrijving .....	13
5.2 Bouwregels .....	14
5.2.1 Dijkjes.....	14
5.3 Afwijken van de bouwregels .....	14
5.4 Specifieke gebruiksregels.....	14
5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.....	14
5.5.1 Verbod .....	14
5.5.2 Uitzondering.....	15
5.5.3 Toelaatbaarheid .....	15
Artikel 6 Waterstaat – Waterkering.....	15
6.1 Bestemmingsomschrijving .....	15
6.2 Bouwregels .....	15
3 Algemene regels .....	16
Artikel 7 Anti-dubbelregel .....	16

Artikel 8 Algemene bouwregels.....	16
8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen .....	16
8.1.1 Ondergrondse werken .....	16
8.1.2 Ondergrondse bouwwerken .....	16
8.1.3 Afwijken van ondergronds bouwen .....	16
8.2 Ondergeschikte bouwdelen.....	16
Artikel 9 Algemene gebruiksregels .....	16
9.1 Strijdig gebruik .....	16
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....	17
10.1 Afwijken maatvoering.....	17
Artikel 11 Overige regels .....	17
11.1 Parkeren.....	17
11.2 Afwijken .....	18
11.3 Nadere eisen .....	18
4 Overgangs- en slotregels.....	19
Artikel 12 Overgangsrecht.....	19
12.1 Overgangsrecht bouwwerken.....	19
12.2 Overgangsrecht gebruik.....	19
Artikel 13 Slotregel.....	19

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Waver 35 te Ouderkerk aan de Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPWaver35-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel;

### 1.2 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;

### 1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.4 afhankelijke woonruimte

woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

### 1.5 balkon

open uitbouw met balustrade aan een verdieping van een gebouw;

### 1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 1.7 bed & breakfast

een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft;

### 1.8 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bed and breakfasts daaronder niet begrepen;

### 1.9 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

### 1.10 beroep aan huis

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 in een woning en daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### **1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.12 bestemmingsplan**

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

#### **1.13 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.14 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;

#### **1.15 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 bouwlaag**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

#### **1.17 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

#### **1.18 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

#### **1.19 bouwvlak**

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

#### **1.20 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;

#### **1.21 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### **1.22 gebouw**

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

### **1.23 hoofdgebouw**

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

### **1.24 maaiveld**

de hoogte van het bouwperceel ter plaatse, dan wel; de hoogte van het afgewerkte bouwperceel ter plaatse na het verlenen van een omgevingsvergunning;

### **1.25 ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van) een bouwwerk, dat is gelegen beneden peil;

### **1.26 peil**

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **1.27 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

### **1.28 recreatief nachtverblijf**

nachtverblijf voor recreatie door bij voorkeur wisselende gezinnen of daarmee gelijk te stellen personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

### **1.29 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.30 voorgevel**

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

### **1.31 voorgevellijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

### **1.32 waterhuishoudkundige voorzieningen**

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;



### **1.33 waterpeil**

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

### **1.34 wet/wettelijke regelingen**

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

### **1.35 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder onder andere worden begrepen zorgwoningen, studentenwoningen en expatwoningen;

### **1.36 zorgwoning**

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2 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, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals dakkapellen, of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw, antennes en daarmee gelijk te stellen onderdelen.

### **2.3 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.

### **2.4 de 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.

### **2.5 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.

### **2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens**

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.8 hartlijn**

vanaf het hart van de lijn wordt gemeten.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen
- b. de verkeersontsluiting van (naastgelegen) gronden op de openbare weg;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen aan het hoofdgebouw in de vorm van entrees en erkers, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen;
- b. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
- c. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- d. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal 30 cm boven de eerste verdiepingvloer mag bedragen.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. 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;

- b. 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.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning zoals bepaald in artikel 1.39 van de bij dit bestemmingsplan behorende begripsbepalingen;

met de daarbij behorende,

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- d. de inhoud van een woning inclusief uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> danwel de bestaande inhoud indien deze meer is op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e. de voorgevel van een woning is georiënteerd op de dijk;
- f. de maximale goothoogte en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>, dan wel de ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande oppervlakte;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 6 m;
- c. Voor aan de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
  - 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
  - 3. de breedte van aan de achtergevel van de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2/5 van de breedte van de achtergevel van de woning;
- d. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:

1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1 Beroep aan huis**

Ten behoeve van het uitoefenen van een beroep aan huis mag ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning en/of bijbehorende bouwwerken worden gebruikt met een maximum van 45 m<sup>2</sup> mits:

- a. het gebruik geen ernstige, dan wel onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en het geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel of horeca wordt uitgeoefend;
- d. het geen bedrijven betreft die zijn genoemd in het Besluit omgevingsrecht.

#### **4.3.2 Bed & Breakfast**

Een gebouw mag worden gebruikt voor bed and breakfast mits:

- a. de bed and breakfast een maximale oppervlakte heeft van 65 m<sup>2</sup>;
- b. in de omgeving van het gebouw geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het perceel en de omgeving.

#### **4.3.3 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. recreatief nachtverblijf, met uitzondering van een bed & breakfast, zoals opgenomen in 4.3.2.

## **Artikel 5 Waterstaat – Noodoverloopgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waterstaat - Noodoverloopgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in het geval van een calamiteit tijdelijk inlaten, bergen en aflaten van boezemwater met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder pompen en overige

voorzieningen ten behoeve van de bestemming alsmede voor dijkes ter bescherming van de (bouw)percelen;

- b. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

## **5.2 Bouwregels**

Op de in 5.1 genoemde gronden zijn uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in 5.1 genoemde bestemming, met een maximale hoogte van 3 meter;
- b. bestaande gebouwen en bouwwerken.

### **5.2.1 Dijkjes**

Voor het aanleggen van dijkes gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dijkje bedraagt minimaal -2 m en maximaal -1,50 m ten opzichte van NAP;
- b. het dijkje wordt aangelegd binnen het bouwperceel danwel op de bouwperceelsgrens;
- c. de taludhelling van een dijkje dient 1:10 of flauwer te zijn.

## **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 en overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaan ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het waterbergend vermogen van het gebied;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. waterberging van meer dan 2,4 miljoen m<sup>3</sup>;
- b. waterberging met een waterpeil boven -1,90 m ten opzichte van NAP.

## **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **5.5.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Noodoverloopgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden.

### 5.5.2 Uitzondering

Het in 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. worden uitgevoerd in geval van een calamiteit;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

### 5.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het waterbergend vermogen van het gebied;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

## Artikel 6 Waterstaat – Waterkering

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.
- b. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn, uitgezonderd de bepalingen van artikel 5, deze zijn primair aan de bepalingen van dit artikel.

### 6.2 Bouwregels

- a. Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering.
- b. Voor het bouwen ten behoeve de overige bestemmingen geldt dat dit;
  1. geschiedt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
  2. niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterkering;
  3. geen negatieve invloed heeft op de bestaande waterkering;
  4. alleen is toegestaan na overleg met de beheerder van de waterkering.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels**

##### **8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen**

###### **8.1.1 Ondergrondse werken**

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

###### **8.1.2 Ondergrondse bouwwerken**

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de volgens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

###### **8.1.3 Afwijken van ondergronds bouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

##### **8.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt en voor balkons niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

#### **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

##### **9.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van bagger, grond en grondspecie;



- b. opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer en verblijfsmiddelen;
- d. het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- e. het (laten) landen of opstijgen van ultralichtvliegtuigen;
- f. kampeerterreinen;
- g. seksinrichtingen;
- h. speelautomatenhallen;
- i. inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet;
- j. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Afwijken maatvoering

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen en bebouwingspercentages, met niet meer dan 10% en met dien verstande dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate worden beperkt en/of indien ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
  1. wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
  2. in het geval het bevoegde gezag geen beleidsregels zoals genoemd in lid a heeft vastgesteld, wordt voldaan aan de normen uit de CROW-publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd en geen beleidsregels zijn vastgesteld, rekening wordt gehouden met de wijziging;
  3. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
  4. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die in volgende beleidsnota's worden vastgesteld; en dat indien deze nota wordt vernieuwd, rekening wordt gehouden met de nieuwe regels.

### **11.2 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeer behoefte op te vangen;
- c. de betreffende ontwikkeling, mits voldoende ruimtelijk onderbouwd, niet valt in te delen binnen één van de gestelde categorieën uit de CROW-publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- d. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt welke stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe aanleiding geven en op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

### **11.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 11.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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 voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Waver 35 te Ouderkerk aan de Amstel'