

Bestemmingsplan

Zuidasdok 2023

Gemeente Ouder-Amstel

NL.IMRO.0437.BPZuidasdok2023-VA01

VASTGESTELD
12 september 2024



Contactpersoon

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.
Maastricht

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Verkeer	11
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7	Algemene bouwregels	14
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11	Overige regels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 12	Overgangsrecht	19

Artikel 13

Slotregel

20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Zuidasdok 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPZuidasdok2023-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijfsvaartuig

Een vaartuig dat hoofdzakelijk wordt gebruikt ten behoeve van de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten, waaronder in ieder geval passagiersvaart wordt begrepen.

1.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwen

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

1.11 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.12 bouwvlak

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

1.13 bouwwerk

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

1.14 drijvend bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die drijft, die op de plaats van bestemming direct of indirect met de grond verbonden is en bedoeld is om ter plaatse te functioneren, met uitzondering van een schip als bedoeld in artikel 1, lid 7, van de Woningwet.

1.15 gebouw

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

1.16 geluidgevoelige functie

Bewoning of een andere geluidgevoelige functie (of de gebouwen en terreinen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.17 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.18 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.19 nutsvoorziening

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

1.20 onderliggend wegennet

Alle wegen die niet tot het hoofdnetwerk behoren maar daar wel een sterke relatie mee hebben door de aan- en afvoer van het verkeer.

1.21 openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.22 passagiersvaartuig

Een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

- vervoer van personen;
- het beschikbaar stellen aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.23 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. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verkeer, gelegen op of binnen 4 meter uit een brug of viaduct of gelegen in het talud van een weg: de bovenkant van het wegdek/bovenkant spoorstaaf;
- c. In geval van bouwen in het water: het gemiddelde waterpeil;
- d. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.24 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Zuidasdok 2023'.

1.25 pleziervaartuig

Een vaartuig, gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.26 prostitutie

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

1.27 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.28 rijstrook

Weggedeelte, waaronder mede begrepen een trambaan, tussen twee lijnen met een breedte geschikt voor een motorvoertuig;

1.29 seksinrichting

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

1.30 steiger

Een bouwwerk te water die aan één zijde met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het water/ getij beweegt, doch de eigenschap mist om van plaats te veranderen

1.31 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.32 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder mede begrepen (natuurlijke) oevers, sluizen, duikers en dammen.

1.33 waterkering

Grondlichamen (dijk) of constructie met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water buiten dat gebied.

1.34 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.2 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
met de daarbij behorende;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. onderliggend wegnnet;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. objecten van beeldende kunst;
- f. (natuurlijke) oevers;
- g. steigers;
- h. bruggen;
- i. straatmeubilair;
- j. water en waterberging;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
alsmede voor
- l. verkeerskundige voorzieningen, zoals voorzieningen voor de geleiding van het verkeer, de bewegwijzering en signalering inclusief bermkasten, ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Verkeer';
- m. bermen, taluds en verticale keerconstructies ten behoeve van de aanliggende bestemming 'Verkeer';
- n. de functies/bouwwerken genoemd in artikel 4.1 onder a en c overeenkomstig het daar bepaalde.

3.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 6 meter.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt:
 1. voor palen en (licht)masten ten behoeve van de bestemming 'Verkeer', een maximum bouwhoogte van 16 meter;
 2. voor bermkasten en overige nutsvoorzieningen een maximum bouwhoogte van 2,5 meter;
 3. voor overige verkeerskundige voorzieningen als bedoeld in 3.1 onder l, een maximum bouwhoogte van 8 meter;
 4. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover toegestaan ingevolge lid 3.1 onder n zijn de maatvoeringen van artikel 4, lid 4.2 van overeenkomstige toepassing.

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

3.3.1 Verbodsregel

Op de in 3.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ongebouwde parkeervoorzieningen aan te leggen of uit te breiden.

3.3.2 Criteria verlening omgevingsvergunning

De onder 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige aantasting van het groene karakter plaatsvindt door de uitvoering van de werken en de ongebouwde parkeervoorzieningen worden ingepast in de omgeving.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, waarbij voor de snelwegen A2, A4 en A10 geldt dat het aantal rijstroken niet meer mag bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'aantal rijstroken', met dien verstande dat de lengtebegrenzing van deze aanduiding met maximaal 4 meter naar weerszijden mag worden overschreden;
- b. bermen, taluds en verticale keerconstructies;
- c. civieltechnische kunstwerken in de vorm van tunnels, bruggen en viaducten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kunstwerk', behoudens het bepaalde in artikel 7;
- d. bestaande spoorwegen;
- e. onderliggend wegennet;
- f. onderliggende waterwegen;
- g. de bestaande bebouwde fietsparkeervoorziening;
met de daarbij behorende, al dan niet onderliggende,
- h. verkeerskundige voorzieningen, zoals halteplaatsen, voorzieningen ten behoeve van de geleiding van het verkeer, de bewegwijzering en signalering inclusief bermkasten;
- i. fiets- en voetpaden;
- j. duikers en trappen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water;
- m. waterberging;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. objecten van beeldende kunst;
- p. straatmeubilair;
- q. (natuurlijke) oevers;
- r. steigers;
- s. straatmeubilair
- t. groenvoorzieningen, in ieder geval, maar niet uitsluitend, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - groen'.

4.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij de volgende maatvoeringen in acht moeten worden genomen:
 1. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 16 meter;
 2. de hoogte van bermkasten mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
 3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter, met dien verstande dat deze eis niet geldt voor viaducten, bruggen en geluidschermen.
- b. Bij het bouwen van tunnels, viaducten en bruggen dienen de volgende minimale doorgangshoogten voor het onderdoorgaand verkeer in acht te worden genomen:
 1. voor autoverkeer: 4,6 meter, dan wel de doorgangshoogte van bestaande naastgelegen kunstwerken voor onderdoorgaand verkeer in dezelfde rijrichting, indien deze kleiner is;
 2. voor fietsverkeer: 2,5 meter, dan wel de doorgangshoogte van bestaande naastgelegen kunstwerken voor onderdoorgaand verkeer in dezelfde rijrichting, indien deze kleiner is.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. De hoogteligging van de hoofdrijbanen dient in overeenstemming te zijn met de hoogteligging zoals weergegeven op de kaartbladen met lengteprofielen zoals deze zijn opgenomen in Bijlage 1 bij deze planregels, met dien verstande dat van deze hoogteligging met de volgende marges mag worden afgeweken: 2 meter omhoog of 2 meter omlaag.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterstaatkundige werken, waaronder begrepen waterkeringen.
- b. De bestemming Waterstaat - Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken mogen uitsluitend boven peil worden opgericht;
- b. ondergrondse bouwwerken, zoals kelders en kruipruimten, zijn niet toegestaan;
- c. het waterkerend vermogen van de gronden mag niet worden aangetast.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 voor het oprichten van bouwwerken, mits de belangen van de waterkering daardoor niet worden geschaad en daarover advies is ingewonnen bij de beheerder van de kering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

Het is toegestaan om civieltechnische kunstwerken naar weerszijden te verschuiven met overschrijding van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kunstwerk', indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de oppervlakte van het civieltechnische kunstwerk is niet groter dan de oppervlakte van de desbetreffende aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kunstwerk';
- b. het civieltechnische kunstwerk overschrijdt de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kunstwerk' met niet meer dan 10% van de oppervlakte van de desbetreffende aanduiding.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing:

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. als stortplaats 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;
- d. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- e. als ligplaats voor woonboten, drijvende bouwwerken, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen, stationerende vaartuigen, pleziervaartuigen en bijboten;
- f. ten dienste van seksinrichtingen, prostitutie en prostitutiebedrijven.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - industrie

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de geluidzone - industrie behorend bij het industriegebied Amstel.

9.2 Veiligheidszone - lpg

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - lpg' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een lpg-vulpunt;
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' de volgende regel:
 - 1. op deze gronden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
 - 2. het gebruik van gebouwen als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is niet toegestaan;
- c. Het bevoegd gezag is bevoegd, in afwijking van het bepaalde in b onder 2 een omgevingsvergunning te verlenen voor de vestiging van nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 'Veiligheidszone - lpg', onder voorwaarde dat dit gelet op de zelfredzaamheid van de aanwezige personen geen onaanvaardbare risico's oplevert.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- en/of gebruiksregels kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan met dien verstande dat:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen worden toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter, en een maximale brutovloeroppervlakte van 25 m²;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken worden toegestaan;
- c. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 1 meter.
- d. geringe afwijkingen wordt toegestaan van overschrijdingen van de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen ten behoeve van luifels en vinnen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter vanuit de gevel.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

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

11.2 Tijdelijke maatregelen en voorzieningen

- a. Ten behoeve van de realisatie van het Tracébesluit Zuidasdok zijn tijdelijke werken toegestaan binnen het gehele plangebied. Onder deze tijdelijke werken worden in ieder geval begrepen:
 1. tijdelijke verlegging van de rijbanen A10 Zuid in verband met fasering van de uitvoering;
 2. opslagplaatsen, werkplaatsen, installaties, pontons, bouwketen en parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers;
 3. laad- en losplaatsen, afmeervoorzieningen langs vaarwegen en grond- en zanddepots;
 4. pijpleidingen en transportbanden met bijbehorende voorzieningen;
 5. bouwzones aan weerszijden van de weg ten behoeve van de werkzaamheden;
 6. damwanden en andere grond- dan wel waterkerende constructies;
 7. tijdelijke bouwwegen, watergangen, energievoorziening, afrastering, watercompensatie, kunstwerken (waaronder bruggen en viaducten), kabels en leidingen, barriers en geluidschermen.
- b. Tijdelijke werken mogen niet langer in stand gehouden worden dan zes maanden na de ingebruikname van het tracé.

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

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 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 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 gestelde 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 Zuidasdok 2023.

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com