



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Facetherziening Noodoverloop De Ronde Hoep

Planregels

Documenttitel: Bestemmingsplan Facetherziening Noodoverloop De Ronde Hoep
Planregels

Status: Vastgesteld

Datum: 28 mei 2020

Projectnaam: Ronde Hoep

Projectnummer: BE9418

Opdrachtgever: Gemeente Ouder-Amstel

Referentie:

Auteur(s): F.M. Baarslag

Collegiale toets: J.W. Geuke

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: C. Winkelhorst

Datum/paraaf vrijgave:

**Facetherziening Noodoverloop De Ronde
Hoep**

Inhoudsopgave

Planregels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Bedrijf - Inlaatwerk	9
Artikel 4 Verkeer	10
Artikel 5 Waterstaat - Noodoverloopgebied	11
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8 Algemene bouwregels	16
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 12 Algemene procedureregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 13 Overgangsrecht	21
Artikel 14 Slotregel	22

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Facetherziening Noodoverloop De Ronde Hoep met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPDRHNoodoverloop-VA02 van de gemeente Ouder-Amstel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden beroep:

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;

1.4 bebouwing:

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

1.5 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen danwel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, alsmede nutsvoorzieningen. Aan huis verbonden beroepen en bed and breakfast hieronder niet begrepen;

1.6 bestand:

bebouwing of gebruik dat op het tijdstip van de eerste tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd en/of gebruikt krachtens een omgevingsvergunning, waarbij in het kader van bouwen de omgevingsvergunningsaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bouwen:

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

1.10 bouwperceel:

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

1.11 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.12 bouwwerk:

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

1.13 calamiteit:

een buitengewone situatie, waarin, met de toepassing van noodbevoegdheden wordt besloten om het plangebied als noodoverloopgebied in te zetten in verband met (ernstige vrees voor het ontstaan van) een ramp of gevaar door een te hoog waterpeil van de Amstel als gevolg van extreme weersomstandigheden;

1.14 dijkje:

lage waterkering;

1.15 gebouw:

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

1.16 inlaatwerk:

waterhuishoudkundig kunstwerk ten behoeve van het gecontroleerd in- en afdalen van boezemwater;

1.17 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan danwel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist. Een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht danwel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.18 kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het tijdelijk plaatsen of geplaatst houden van een zodanig aantal kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.19 NAP:

Normaal Amsterdams Peil;

1.20 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.21 overig bouwwerk:

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

1.22 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;

1.23 peil:

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- in andere gevallen: -1,90 m ten opzichte van NAP;

1.24 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.25 woelbak:

een bak, als onderdeel van een inlaatwerk, ter gecontroleerde verspreiding van instromend water;

1.26 woelkom:

een ondergrondse constructie behorende bij een inlaatwerk, gericht op het afremmen van instromend water.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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;

2.3 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Inlaatwerk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Inlaatwerk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een inlaatwerk met woelbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - inlaatwerk';
- b. een woelkom;
- c. grasland;
- d. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden in de vorm van openheid, graslandkarakter, slotenpatroon, verkavelingsstructuur en kleine landschapselementen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. terreinen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. een inlaatwerk met woelbak zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - inlaatwerk';
- b. de bouwhoogte van een inlaatwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de milieukwaliteit;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van de bestemming of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat:

- a. de overschrijding niet meer mag bedragen dan 3 m en;
- b. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. kunstwerken, waaronder begrepen een inlaatwerk;
- g. voorzieningen voor vaarwegverkeer;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. waterlopen;
- j. oeververbindingen (bruggen).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. het bouwen van steigers is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag maximaal 18 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen.

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 m³;
- b. waterberging met een waterpeil boven -1,90 m ten opzichte van NAP.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, 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 andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.
- b. Waar een enkelbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

6.2 Bouwregels

- a. Op de in 6.1 genoemde 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 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 m bedraagt.

8.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.2.1 maximale maatvoering

Indien 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, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.2 minimale maatvoering

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, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.3 heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen en bouwwerken is het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.3 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten in de vorm van reclameborden, neonreclame of lichtbakken.

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, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van gronden;
- b. opslag van vaten, kisten, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin of grind;
- c. opslag van brandstoffen of al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van gronden, met dien verstande dat de opslag van brandstoffen verankerd dient te zijn met de ondergrond;
- d. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- e. het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- f. het (laten) landen of opstijgen van ultralightvliegtuigen;
- g. kampeerterrainen.

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 hoogte en oppervlakte van bouwwerken 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 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat:

- h. de overschrijding niet meer mag bedragen dan 3 m en;
- i. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Toepassing uniforme voorbereidingsprocedure Awb

Op de voorbereiding van de in deze regels bedoelde beslissingen omtrent nadere eisen is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 lid 13.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 13.1 sub 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.

13.2 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 lid 13.2 sub 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 lid 13.2 sub 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. Lid 13.2 sub 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 14 Slotregel

14.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Facetherzienting Noodoverloop De Ronde Hoep.