

Nota van wijzigingen “Herziening Duivendrecht”

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening Duivendrecht’, is op 6 oktober 2020 door het college van B&W vrij gegeven voor ter inzagelegging. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan:

- De definitie van ‘huishouden’ is aangepast.
- De regeling voor het mogelijk maken van een bed&breakfast is aangepast: deze zijn uitsluitend met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk in het vast te stellen bestemmingsplan.

Aanvullend zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd die met name te maken hebben met:

- Het juist verwerken van de uitspraak van de Raad van State van 26 april 2017. Dat is de reden dat het vast te stellen bestemmingsplan ook de bestemming ‘tuin-2’ integraal is opgenomen.
- Het niet mogelijk maken van woningsplitsing. Sinds 2020 is in de huisvestingsverordening opgenomen dat voor het splitsen van een woning een vergunning nodig is. Het bestemmingsplan voor Duivendrecht (uit 2013) maakt algemeen woningsplitsing mogelijk. Met deze herziening is geregeld dat woningsplitsing alleen mogelijk is met een afwijkingsbevoegdheid, zodat per geval een goede afweging gemaakt kan worden.
- Een voorrangsregeling is opgenomen over de relatie met deze herziening met de parapluplannen ‘Parkeren Ouder-Amstel’ en ‘Evenemententerreinen, terrassen e.a.’ in artikel 2 (reikwijdte en toepassing).
- De bestemming van gronden, behorende bij Kloosterstraat 57, is gewijzigd van ‘tuin-1’ in ‘wonen’.

Alle doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in de hierna volgende, vast te stellen, regels geel gearceerd. Daarbij wordt opgemerkt dat in de nieuw toegevoegde bestemming ‘tuin- 2’ alleen de doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geel zijn gearceerd.

Herziening Duivendrecht

Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Reikwijdte en toepassing	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Groen	7
Artikel 4 Tuin - 1	8
Artikel 5 Tuin - 2	10
Artikel 6 Wonen	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	17
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 8 Overgangsrecht	18
Artikel 9 Slotregel	19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Herziening Duivendrecht' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPHerDuivendrecht-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 Bedrijfsmatige kamerverhuur

Het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.7 Bestaand

Bebouwing of gebruik dat op het tijdstip van de terinzagelegging 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.

1.8 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 Bijzondere woonvormen

- a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
- b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.11 Bijzondere woonvorm met zorg

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding).

1.12 Huishouden

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn, cumulatief maar niet uitputtend:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- als sprake is van een eigen kamer, is tegelijk sprake van gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.13 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.14 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden; of
- b. één huishouden én maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, voor zover deze personen niet in een zelfstandige woonruimte gehuisvest zijn.

1.15 Woningsplitsing

Het verbouwen van een woning tot twee of meer woningen, dan wel het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.16 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en welke kan worden bewoond zonder dat de bewoner(s) afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Reikwijdte en toepassing

2.1 Algemene van toepassing verklaring

Onderhavig bestemmingsplan 'Herziening Duivendrecht' van de gemeente Ouder-Amstel heeft betrekking op alle door de gemeenteraad eerder vastgestelde bestemmingsplannen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - herziening regels', met dien verstande dat:

- a. de verbeelding en de regels zijn aangevuld en aangepast, zoals vervat in dit plan;
- b. de regels en verbeelding van de in de aanhef bedoelde bestemmingsplannen voor het overige onverkort van toepassing blijven;
- c. in geval van strijdigheid tussen het bepaalde in onderhavig bestemmingsplan 'Herziening Duivendrecht' en de in de aanhef bedoelde bestemmingsplannen, prevaleert het bepaalde in onderhavig plan.

2.2 Van toepassing verklaring begrippen

De in artikel 1.3 tot en met 1.12 opgenomen begrippen worden op alle onderliggende plannen als bedoeld in artikel 2.1 van toepassing verklaard. Voor zover een begrip reeds in een onderliggend plan voorkomt, wordt dit bij strijdigheid vervangen door de begripsbepaling in dit plan.

2.3 Voorrangsregeling

- a. Op de gronden in dit plan zijn van overeenkomstige toepassing:
 - 1. het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel', zoals vastgesteld op 11 oktober 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel;
 - 2. het bestemmingsplan 'Evenemententerreinen, terrassen e.a.', zoals vastgesteld op 31 januari 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0437.PBPEvenementen-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel;
- b. In geval van strijd tussen het bepaalde in de in de lid onder a genoemde bestemmingsplannen en de bepalingen in dit plan, prevaleert het bepaalde in de in de lid onder a genoemde bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' zoals opgenomen in artikel 5 van het bestemmingsplan 'Duivendrecht', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel bij besluit van 28 augustus 2013 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.Duivendrecht-VA02 wordt aangevuld met een nieuw lid, dat als volgt luidt:

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijziging naar 'Tuin - 1' of 'Tuin - 2'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Tuin - 1' of 'Tuin - 2' onder de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is in overeenstemming met het 'Nieuw snippergroenbeleid gemeente Ouder-Amstel', dan wel daarop volgend beleid;
- b. de wijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
- c. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige belemmeringen in de verkeersafwikkeling en/of de parkeersituatie in de omgeving;
- e. de gronden grenzen aan een bestaand bouwperceel, waarbij de bestemming 'Tuin - 1' of 'Tuin - 2' wordt opgenomen overeenkomstig de op de aangrenzende gronden geldende bestemming.

Artikel 4 Tuin - 1

De bestemming 'Tuin - 1' zoals opgenomen in de in Artikel 2, aanhef, bedoelde bestemmingsplannen komt als volgt te luiden.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels

- a. uitbouwen aan het hoofdgebouw in de vorm van entrees en erkers zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
 2. 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;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 4. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal 30 cm boven de eerste verdiepingvloer mag bedragen.
- b. bijbehorende bouwwerken **in het achtererfgebied** zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6,5 ² dan wel de bestaande oppervlakte.
- c. **bestaande bijbehorende bouwwerken die ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Duivendrecht' legaal aanwezig waren en niet voldoen aan het bepaalde onder a of b, met dien verstande dat:**
 1. **de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;**
 2. **de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;**
 3. **herbouw en aanpassing toegestaan is, mits de maatvoering zoals beschreven in sub 1 en 2 niet overschreden wordt.**

4.2.2 Specifieke bouwaanduiding - gebouwen niet toegestaan

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen niet toegestaan' geen gebouwen toegestaan.

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 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.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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 verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 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 5 Tuin - 2

De bestemming 'Tuin - 2' zoals opgenomen in de in 2.1, aanhef, bedoelde bestemmingsplannen komt als volgt te luiden.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitbouwen aan het hoofdgebouw in de vorm van entrees en erkers zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
 2. 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;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 4. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal 30 cm boven de eerste verdiepingsvloer mag bedragen.
- b. **bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied zijn toegestaan, met dien verstande dat:**
 1. **de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;**
 2. **de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6,5 m², dan wel de bestaande oppervlakte;**
- c. bestaande bijbehorende bouwwerken die ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Duivendrecht' legaal aanwezig waren en niet voldoen aan het bepaalde onder a of b, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 3. herbouw en aanpassing toegestaan is, mits de maatvoering zoals beschreven in sub 1 en 2 niet overschreden wordt.

5.2.2 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.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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 verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 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 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in de in 2.1, aanhef, bedoelde bestemmingsplannen komt als volgt te luiden.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
bed&breakfast
- b. mantelzorg, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.1 sub h en 6.2.2 sub d;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', tevens voor detailhandel, praktijkruimte of dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens voor horeca, detailhandel, praktijkruimte of dienstverlening uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tevens voor een klein ambachtelijk bedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fysiotherapie', tevens voor fysiotherapie;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - dagzaak', uitsluitend een horecabedrijf in de vorm van een broodjeszaak;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub c en d geldt dat:
 1. aan Kruidenommegang 1 uitsluitend een praktijkruimte in meerdere bouwlagen mag plaatsvinden;
 2. aan Parnassiaveld 146 een praktijkruimte is toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - apotheek en huisartsenpraktijk', tevens voor een apotheek en huisartsenpraktijk;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van karakteristieke gebouwen;

met de daarbijbehorende:

- k. tuinen en erven;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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. Binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande ~~en (eventueel na splitsing) twee-aaneen-gebouwde~~ woningen toegestaan;
 2. 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
 3. 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 4. 'gestapeld', zijn uitsluitend gestapelde en aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.**
- e. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal tot 3 meter achter de voorgevellijn.
- f. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 2. bij twee-aan-een gebouwde en geschakelde woningen 3 meter aan één zijde.
- g. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- h. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- i. Maximaal 75 m² van het hoofdgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van inwoning voor mantelzorg.

- j. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°. Bij bestaande gebouwen met een plat dak is een platte afdekking toegestaan.

6.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer mag bedragen dan 40 m².
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 225 m²;
- c. Voor aan de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
 1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan wordt gebouwd.
 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.
 3. De diepte mag niet meer bedragen dan 3 meter, loodrecht gemeten vanuit de gevel van de woning waaraan wordt gebouwd.
 4. De breedte van aan de achtergevel van de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de breedte van de achtergevel van de woning.
 5. Aan de zijgevel van de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken mogen op niet minder dan 1 meter achter de voorgevel en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd.
- d. een bijbehorend bouwwerk kan gebruikt worden voor mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
- e. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
 1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.
 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.
 3. In afwijking onder 1 en 2 geldt dat bij een platte afdekking de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

6.2.3 *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 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen 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 verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 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 m² mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. 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 Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer.

6.4.2 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 met uitzondering van mantelzorg, zoals bedoeld in 6.2.2 onder d;
- c. recreatief nachtverblijf;
- d. **woningsplitsing.**

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofd- of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen omgevingsvergunning zal worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, dan wel aantoonbaar geen overlast wordt veroorzaakt op de openbare weg;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep en/of bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m².

6.5.2 *Bed & Breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij niet meer dan 65 m² voor de bed & breakfast wordt gebruikt;
- b. in de omgeving van het gebouw geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk plaatsvindt;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het perceel en de omgeving.

6.5.3 *Kamergewijze verhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
- b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m² per persoon te zijn;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 - 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en
 - 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
- h. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;
- i. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

6.5.4 *Bijzondere woonvormen met zorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en bijzondere woonvormen met zorg toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een doelgroep met een aantoonbare zorgbehoefte;
- b. de gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m²;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 - 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en
 - 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

6.5.5 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2 sub d en woningsplitsing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningsplitsing leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- b. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- c. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. aangetoond is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en
 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

6.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

6.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor het slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

6.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van het pand of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Horeca', 'Maatschappelijk', met inachtneming van de volgende regels:

- a. Wijzigen in de bestemming 'Horeca' kan uitsluitend worden toegestaan aan de Rijksstraatweg 228.
- b. Voor de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Horeca' en 'Maatschappelijk' dient aangesloten te worden bij de bestemmingsomschrijvingen van artikelen 6 respectievelijk 9 van het bestemmingsplan 'Duivendrecht'.
- c. Voor de bouwregels dient aangesloten te worden bij de geldende bouwregels van artikel 6.2.

Hoofdstuk 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

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

8.2 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 in 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 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.

8.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Herziening Duivendrecht'.