

**Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Water	10
Artikel 5	Wonen	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7	Algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 11	Overige regels	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>21</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	21
Artikel 13	Slotregel	22

## **Regels**

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan**

Het bestemmingsplan 'Rijksweg 125 te Duivendrecht' van de gemeente Ouder-Amstel.

#### **1.2 aanduiding**

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 bebouwing**

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

#### **1.5 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.

#### **1.6 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.

#### **1.7 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.

#### **1.8 bedrijfsmatige kamerverhuur**

Het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

#### **1.9 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.

#### **1.10 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.11 bestand**

Bebouwing of gebruik dat op het tijdstip van de eerste 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.

### **1.12 bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.RIJKSSTRAATWEG125-ON01 met de bijbehorende regels.

### **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 gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

### **1.15 bijzondere woonvorm met zorg**

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

### **1.16 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.

### **1.17 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.18 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.

### **1.19 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.20 bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.21 bouwvlak**

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

### **1.22 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.

### **1.23 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.

### **1.24 escortbedrijf**

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

### **1.25 gebouw**

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

### **1.26 gestapelde woning**

Boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf de weg of openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is.

### **1.27 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.

### **1.28 horeca**

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, niet zijnde discotheek of bar/dancing.

### **1.29 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'.

### **1.30 kunstwerken**

Bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuuren en dergelijke.

### **1.31 mantelzorg**

Langdurende zorg die wordt geboden aan een hulpbehoevende, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis.

### **1.32 ondergronds bouwwerk**

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

### **1.33 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

### **1.34 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.
- Voor water: 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
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **1.35 prostitutie**

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

### **1.36 recreatief nachtverblijf**

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

### **1.37 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.

### **1.38 toeristisch nachtverblijf**

Kortdurend nachtverblijf ten behoeve van toerisme door personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

### **1.39 voorgevel**

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

### **1.40 voorgevellijn**

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### **1.41 voorzieningen van algemeen nut**

Voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

### **1.42 waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

### **1.43 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.

### **1.44 wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning.

### **1.45 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.

### **1.46 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.

### **1.47 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      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 daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals dakkapellen, dakopbouwen, 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.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstwerken;
- g. voorzieningen van algemeen nut.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

##### 3.2.2 *Specifieke gebruiksregels*

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

- c. recreatief nachtverblijf.

## **Artikel 4 Water**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- e. kunstwerken, zoals duikers.

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden met een maximale hoogte van 2 meter.

## **Artikel 5 Wonen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. mantelzorg, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub e;  
met de daarbij behorende:
  - c. tuinen en erven;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn maximaal 36 woningen toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
  - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de waarde die is aangegeven ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte';
  - c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de waarde die is aangegeven ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'maximum goothoogte';
  - d. Maximaal 75 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van inwoning voor mantelzorg.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. per woning is één overkapping in de vorm van een luifel toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter, en de omvang van de overkapping maximaal 3 m<sup>2</sup> bedraagt;
- 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 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 lid a ten behoeve van het realiseren van maximaal 40 woningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien voldaan wordt aan de normen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen;
- c. uit onderzoek blijkt dat er geen negatieve gevolgen voor de verschillende milieuaspecten plaats vinden.
- d. de afwijking niet mag leiden tot een aantasting van ecologische waarden.

### **5.4 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.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### *5.5.1 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 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.

### *5.5.2 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 van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte met uitzondering van mantelzorg;
- c. recreatief nachtverblijf;
- d. woningsplitsing.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### *5.6.1 Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 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 m<sup>2</sup>.

### 5.6.2 *Bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder a en toestaan dat een woning mag worden gebruikt voor bed and breakfast mits:

- a. sprake is van een oppervlakte van maximaal 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.

### 5.6.3 *Kamergewijze verhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 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;  
de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m<sup>2</sup> per persoon te zijn;
- b. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- c. 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;
- d. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- e. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. 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;
- g. 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;
- h. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

### 5.6.4 *Bijzondere woonvormen met zorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 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-voeroppervlakte van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;
- 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.

### 5.6.5 Woningssplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.2 sub d en woningssplitsing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningssplitsing 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 veiligheidsogpunt 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.

## **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**

### **7.1     Algemene bepaling met betrekking tot ondergrond bouwen**

#### *7.1.1     Ondergrondse bouwwerken*

Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is niet toegestaan.

#### *7.1.2     Afwijking ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan indien uit geohydrologisch onderzoek volgt dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare verstoring van het grondwater en/of ondergrondse stromingen;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- c. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>.
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

### **7.2     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 bouwgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.



## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

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

- a. seksinrichtingen;
- b. escortbedrijf;
- c. prostitutie;
- d. sekswinkel
- e. 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;
- f. 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 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Algemeen**

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels, kunnen burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen met maximaal 3 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. het bouwen van transformatorhuisjes, mits:
  1. de hoogte niet meer dan 5 meter en;
  2. de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. het plaatsen van kunstwerken in artistieke zin, mits de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- f. het plaatsen van lichtmasten, mits de hoogte niet meer dan 8 meter bedraagt.

## **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. 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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **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 de volgende bepalingen:

- 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 voor 36 woningen ten minste wordt voorzien in 23 parkeerplaatsen.

### **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 parkeerbehoefte op te vangen;
- c. bij de betreffende ontwikkeling, mits voldoende onderbouwd, minder parkeerplaatsen nodig blijken te zijn;
- 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.

## 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 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.

#### 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 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 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht'.