

Inhoud Regels

I	Inleidende regels	1
artikel 1	Begrippen	1
artikel 2	Wijze van meten	4
II	Bestemmingsregels	5
artikel 3	Centrum	5
artikel 4	Tuin	6
artikel 5	Verkeer	7
artikel 6	Water	7
artikel 7	Wonen	8
	Uit te werken bestemming	9
artikel 8	Gemengd – Uit te werken	9
III	Algemene regels	12
artikel 9	Anti-dubbelregel	12
artikel 10	Algemene bouwregels	12
artikel 11	Algemene gebruiksregels	12
artikel 12	Algemene ontheffingsregels	12
artikel 13	Algemene procedureregels	13
IV	Overgangs- en slotregels	14
artikel 14	Overgangsrecht	14
artikel 15	Slotregel	14

Bijlagen bij de Regels

Bijlage A: “Staat van horecatypen”

Bijlage B: “Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging”

I

Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

1.1. In deze Regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**
het bestemmingsplan “Dorpshart Duivendrecht” van de gemeente Ouder-Amstel;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0437.dorpshartduivendr-0001.gml
- c. **plankaart:**
de plankaart van het bestemmingsplan “Dorpshart Duivendrecht” bestaande uit het blad met het nummer 101140-0103-01 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
- d. **aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- e. **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;
- f. **aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- g. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. **bebouwingspercentage:**
het in de Regels of op de kaart aangegeven percentage van een bouwvlak, of indien geen bebouwingsgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met gebouwen, tenzij in de Regels anders is bepaald;
- i. **bestaand:**
 - 1. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - 2. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- j. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- k. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- l. bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonische opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;
- m. 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;
- n. bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- o. bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- p. bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel;
- q. bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- r. bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- s. detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- t. dienstverlening:**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- u. gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- v. horecabedrijf:**
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

w. maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, met daaraan ondergeschikte horeca;

x. nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

y. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch -en pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

z. straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, wegbekakening, bewegwijzering, verlichting, halteaanwijzing, parkeerregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, afvalcontainers, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, telefooncellen enabri's;

aa. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bb. vrij beroep:

een beroep in verband met iemands individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek, academisch of HBO-niveau liggen;

cc. vrije beroepsuitoefening aan huis:

aan huis verrichte werkzaamheden in de vorm van professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden van een academische of hogere beroepsopleiding;

dd. woning:

een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

- 1.2. Waar in deze Regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

artikel 2 **Wijze van meten**

2.1. Bij de toepassing van deze Regels wordt als volgt gemeten:

- a. **de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. **de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. **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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. **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 dakpellen;
- e. **de breedte en diepte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;
- f. **de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g. **het peil:**
de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of, indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw of zoals dit ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig was;

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

II

Bestemmingsregels

artikel 3 Centrum

Bestemmingsomschrijving

- 3.1. De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. horeca, uitsluitend uit de categorie gelijk aan, of lager dan, de bestaande categorie zoals genoemd in de bij dit plan behorende bijlage A "Staat van horecatypen";
 - d. bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorie A, zoals genoemd in de bij dit plan behorende bijlage B "Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging";
 - e. maatschappelijke doeleinden;
 - f. kantoor;
 - g. wonen, inclusief beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
 - h. erven;
 - i. verkeer en parkeren;
 - j. groen en water;
- met daarbij behorende bouwwerken en open terreinen.

Bouwregels

- 3.2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de toegestane hoogte, goothoogte, dakhelling en inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte, goothoogte, dakhelling en inhoud van het hoofdgebouw ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;
 - b. de kapvorm en de ligging van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet afwijken van de bestaande kapvorm en de ligging van de voorgevel ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;
 - c. winkels, kantoren, dienstverlening, bedrijven en horeca zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag;
 - d. horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de huidige vestiging;
 - e. woningen zijn alleen toegestaan op de verdiepingvloeren;
 - f. kelders zijn alleen toegestaan onder het hoofdgebouw.
- 3.3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m met uitzondering van:
- a. speelvoorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen en;
 - b. lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Ontheffing van de bouwregels

- 3.4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1, onder d, ten behoeve van bedrijven welke niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, met dien verstande, dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten categorie A.

Beroeps- en/ of bedrijfsuitoefening aan huis

- 3.5. Een woning en de daarbij behorende bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:
- c. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aanbouwen met een maximum van 45 m²;
 - d. de beroeps- of bedrijfsuitoefening geschiedt door een bewoner van de woning en niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
 - e. het geen detailhandel of horeca betreft;

- f. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf plaatsvindt;
- g. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- h. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van het desbetreffende perceel en of de omgeving.

Nadere eisen

- 3.6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. de sociale veiligheid;
 - b. de milieusituatie;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wijzigingsbevoegdheid

- 3.7. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het aanduidingsgebied “wijzigingsgebied 3.6 lid 1 Wro” wijzigen met inachtneming van de volgende regels:
 - a. wijziging mag er niet toe leiden dat de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de omliggende gronden onevenredig worden beperkt;
 - b. uitsluitend de onder 3.1 genoemde doeleinden zijn toegestaan;
 - c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 45%;
 - d. de goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 11 en 17 m;
 - e. indien een gebouw plat wordt afgedekt geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 11 m;
 - f. ten behoeve van de onder 3.1 genoemde doeleinden wordt niet meer gerealiseerd dan:
 - 1. voor detailhandel: 3.200 m² b.v.o.;
 - 2. voor dienstverlening en kantoor: 1.000 m² b.v.o.;
 - 3. voor horeca: 500 m² b.v.o.;
 - 4. voor maatschappelijke doeleinden: 1.000 m² b.v.o.
 - g. ten behoeve van het wonen zoals genoemd in lid 3.1. wordt niet meer gerealiseerd dan 10.200 m² gebruiksvloeroppervlakte (g.v.o.) tot een maximum van 100 woningen;
 - h. woningen mogen op alle bouwlagen gerealiseerd worden; overige doeleinden blijven beperkt tot de eerste en tweede bouwlaag;
 - i. voor het realiseren van voldoende parkeerruimte binnen het wijzigingsgebied wordt verwezen naar de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening;
 - j. het bepaalde in de overige leden van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

artikel 4 Tuin

Bestemmingsomschrijving

- 4.1. De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

Bouwregels

- 4.2. Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- 4.3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van:

- a. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m en;
- b. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

artikel 5 Verkeer

Bestemmingsomschrijving

- 5.1. De voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en verblijf;
 - b. fiets- en voetpaden;
- met de daarbij behorende:
- c. parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
 - d. water, waterlopen en waterpartijen.

Bouwregels

- 5.2. Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations en telefooncellen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- b. bouwwerken voor het wegverkeer en het openbaar vervoer zoals wachthuisjes, straatmeubilair, kunstobjecten, vlaggenmasten en overige andere bouwwerken
- c. transformatorhuisjes en;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- 5.3. Voor het bouwen van de in lid 5.2, onder a, b, en c genoemde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van bouwwerken genoemd in lid 5.2, onder a en b, mag per bouwwerk niet meer bedragen dan 10 m²;
- c. de oppervlakte van transformatorhuisjes mag per bouwwerk niet meer bedragen dan 25 m².

- 5.4. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in lid 5.2, onder d, mag niet meer bedragen dan 3,5 m, met uitzondering van:

- a. speelvoorzieningen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m en;
- b. lantaarnpalen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

Nadere eisen

- 5.5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

artikel 6 Water

Bestemmingsomschrijving

- 6.1. De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waterberging, waterhuishouding, waterpartijen en waterlopen;
- b. verkeer over het water.

Bouwregels

- 6.2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "brug", een brug, waarvan de hoogte, gemeten vanaf het waterpeil ter plaatse niet meer mag bedragen dan 6 m;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen, gemeten vanaf het waterpeil ter plaatse.

artikel 7 Wonen

Bestemmingsomschrijving

- 7.1. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- wonen;
 - erven.

Bouwregels

- 7.2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
 - aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 7.3. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
- woningen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
 - de goothoogte en hoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - voor zover woningen van een kap zijn voorzien, dient de bestaande kapvorm, bepaald door dakhelling en nokrichting, te worden gehandhaafd;
 - uitsluitend ter plaatse van de op de kaart aangegeven bouwaanduiding [gs] (gestapeld) mogen woningen gestapeld worden gebouwd.
- 7.4. Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 40 m²;

aan de woning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen

- de goothoogte van aan de woning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan wordt gebouwd;
- de hoogte van aan de woning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- de diepte van aan de woning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m, loodrecht gemeten vanuit de gevel van de woning waaraan wordt gebouwd;
- de breedte van aan de achtergevel van de woning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de breedte van de achtergevel van de woning;

- f. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn en op niet meer dan 3 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd;

vrijstaande bijgebouwen

- g. de goothoogte en hoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 2,5 m en 4 m, met dien verstande dat bij een platte afdekking de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;

- 7.5. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van:
 - a. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - b. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

Beroeps- en/ of bedrijfsuitoefening aan huis

- 7.6. Een woning en de daarbij behorende bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 7.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:
 - a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aanbouwen met een maximum van 45 m²;
 - b. de beroeps- of bedrijfsuitoefening geschiedt door een bewoner van de woning en niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
 - c. het geen detailhandel of horeca betreft;
 - d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf plaatsvindt;
 - e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
 - f. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van het desbetreffende perceel en of de omgeving.

Uit te werken bestemming

artikel 8 Gemengd – Uit te werken

Bestemmingsomschrijving

- 8.1. De voor “Gemengd – Uit te werken” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke doeleinden, waaronder een dorps huis, met daarin:
 - 1. zorg- en welzijnsvoorzieningen;
 - 2. sportzaal;
 - 3. bibliotheek;
 - 4. cursusruimten;
 - 5. ouderensociëteit;
 - 6. horeca;
 - b. wonen, inclusief beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;met daarbij behorende:
 - c. bouwwerken en open terreinen;
 - d. verkeer en parkeren;
 - e. groen en water.

Uitwerkingsregels

- 8.2. Burgemeester en wethouders zullen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, uitwerken voor de in lid 8.1 bedoelde gronden, met inachtneming van de volgende regels:
- op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
 - gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven;
 - de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven, met dien verstande dat 15 % van de te bebouwen oppervlakte binnen het bouwvlak bebouwd mag worden met gebouwen tot een hoogte van niet meer dan 19 m;
 - gebouwde parkeervoorzieningen mogen ook ondergronds worden gebouwd;
 - voor zover gebouwen bestaan uit 4 bouwlagen of hoger wordt de hoogste bouwlaag terugliggend uitgevoerd;
 - binnen de gebiedsaanduiding 'verkeer' zijn gronden gereserveerd voor verkeer en verblijf ten behoeve van het te verleggen tracé van de Satellietbaan.

Funcities

- ten behoeve van de in lid 8.1 omschreven doeleinden wordt niet meer gerealiseerd dan:
 - voor onderwijs, waaronder begrepen dagopvang en buitenschoolse opvang: 4.500 m² b.v.o.;
 - voor maatschappelijke doeleinden: 4.500 m² b.v.o.;
 - voor horeca: 500 m² b.v.o.;
 - ten behoeve van het wonen zoals omschreven in lid 8.1. wordt niet meer gerealiseerd dan 15.725 m² gebruiksvloeroppervlakte (g.v.o.) tot een maximum van 165 woningen;
 - voor het realiseren van voldoende parkeerruimte wordt verwezen naar de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.
- 8.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan:
- 1 m. voor zover gelegen op het voorerf;
 - 2 m. voor zover gelegen op het zij- of achtererf.

Bouw- en aanlegverbod

- 8.4. Zolang en voor zover een uitwerking als bedoeld in dit artikel niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken niet worden gebouwd en werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

Ontheffing bouw- en aanlegverbod

- 8.5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het voorlopige bouwen en aanlegverbod als bedoeld in lid 8.4 onder de voorwaarde dat het bouwplan, c.q. deze werken, geen bouwwerken in overeenstemming zijn met het ontwerpuitwerkingsplan dan wel dat het bouwplan c.q. deze werken, geen bouwwerken op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een vastgestelde uitwerking of een ontwerp daarvoor.

Procedure bij uitwerking en ontheffing

- 8.6. Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming of het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 8.5 wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 13 “Algemene procedureregels”.

Nadere eisen

- 8.7. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
- a. de sociale veiligheid;
 - b. de milieusituatie;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

III Algemene regels

artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

Het is verboden op enig terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover er reeds een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken als seksinrichting, escortbedrijf en sekswinkel.

artikel 12 Algemene ontheffingsregels

12.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het in het plan bepaalde inzake:

- a. niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor het wegverkeer en het openbaar vervoer, mits per bouwwerk:
 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m en;
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
- b. niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes en telefooncellen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen en transformatorhuisjes, mits per bouwwerk:
 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m en;
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
- c. transformatorhuisjes, mits:
 1. de hoogte niet meer dan 5 m en;
 2. de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen;
- d. het plaatsen van kunstwerken in artistieke zin, mits de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- e. lichtmasten, mits de hoogte niet meer dan 8 m bedraagt;
- f. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van met ten hoogste 10%;
- g. het vergroten van het bouwvlak met ten hoogste 10%, mits het bebouwingspercentage gekoppeld blijft aan het op de kaart aangegeven bouwvlak;

Nadere eisen

12.2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en nokrichting van de bebouwing op grond van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

artikel 13 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing of uitwerking van het bestemmingsplan als bedoeld in deze Regels is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing als omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

IV Overgangs- en slotregels

artikel 14 Overgangsrecht

Bouwen

- 14.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 14.2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- 14.3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Gebruik

- 14.4. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 14.5. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.
- 14.6. Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4, na de 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.
- 14.7. Lid 14.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Hardheidsclausule

- 14.8. Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht".

Ouder-Amstel, 29 januari 2010

Bijlage A: Staat van Horecatypen

Categorie 1

Hoofdzakelijk: bereiding etenswaren voor consumptie ter plaatse

Restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice
Bistro
Crêperie
Lunchroom
Koffie-/theehuis, koffiebar, tearoom
Ijsalon
Broodjeszaak
Croissanterie

Categorie 2

Hoofdzakelijk: bereiding van etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse

Restaurant met bezorg- en/of afhaalservice
Cafetaria
Snackbar
Grillroom
Shoarma
Fastfood-restaurant
Automatiek
Snelbuffet
Traiteur

Categorie 3

Hoofdzakelijk: verstrekken van dranken

Café
Bar
Bierhuis
Biljartcentrum
Proeflokaal
Zaalverhuur

Categorie 4

Hoofdzakelijk: het ten gehore brengen van muziek en gelegenheid geven tot dansen

Discotheek
Bar-dancing
Partycentrum
Nachtclub

Bijlage A: Toelichting Staat van Horecatypen

Inleiding

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om in het bestemmingsplan de toelating van horecabedrijven te regelen. Dit in verband met de overlast die zulke bedrijven kunnen veroorzaken voor omwonenden. Het uitgangspunt hierbij is een indeling van horecabedrijven op basis van ruimtelijk relevante criteria.

Naast het instrument van de ruimtelijke ordening zijn andere bestuursrechtelijke instrumenten, om hinder te voorkomen of in omvang te beperken, de Wet milieubeheer en de APV. Deze bieden echter vaak onvoldoende mogelijkheden om hinder te beperken. De in dit bestemmingsplan opgenomen regeling beoogt dan ook, in aansluiting op de reeds bestaande instrumenten, de nadelige invloed van de vestiging van horecabedrijven op het woon-, werk- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

Zonering

Met de indeling van horeca-activiteiten in de vorm van een Staat van Horecatypen is aansluiting gezocht bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die al geruime tijd in bestemmingsplannen wordt toegepast. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2007). Deze uitgave vormt een goede basis om een categorie-indeling op te stellen met betrekking tot de horeca.

Typering

De verschillende vormen van horecabedrijven zijn onderverdeeld in verschillende horecatypen. De typering is tot stand gekomen op basis van de volgende criteria:

- Geluidhinder vanuit de inrichting;
- Geluidhinder buiten de inrichting veroorzaakt door bezoekers;
- Dansgelegenheid;
- Verstrekking van (alcoholhoudende) dranken;
- Verstrekking van etenswaren voor consumptie ter plaatse;
- Openingstijden;
- Verwant aan detailhandel;
- Verkeersaantrekkende werking.

Op grond van bovenstaande criteria is een indeling gemaakt in vier verschillende horecatypen. De typering loopt op in zwaarte van overlast die horecabedrijven met zich mee kunnen brengen. De volgende typering wordt onderscheiden:

- I Restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice, Bistro, Crêperie, Lunchroom, Koffie-/theehuis, koffiebar, IJssalon, Broodjeszaak en Croissanterie
- II Restaurant met bezorg- en/of afhaalservice, Cafeteria, Snackbar, Grillroom, Shoarma, Fastfoodrestaurant, Automatiek, Snelbuffet en Traiteur.
- III Café, Bar, Bierhuis, Biljartcentrum, Proeflokaal en Zaalverhuur.
- IV Discotheek, Bardancing, Partycentrum en Nachtclub.

De bedrijven uit categorie-I zijn in beginsel slechts overdag en beperkt 's avonds open en veroorzaken daardoor slechts beperkte hinder.

Het verschil tussen categorie-I en categorie II is het feit dat het hierbij gaat om laagdrempelige inrichtingen met veel korte bezoeken van mensen om ter plaatse iets eten of drinken of om de etens- en/of drinkwaren elders te nuttigen.

Eén café of bar onderscheidt zich van de voorgaande categorieën op basis van het feit dat dit soort bedrijven tot hoofddoel het verstrekken van alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse heeft. De aantasting van het woon- en leefklimaat bestaat daarbij voornamelijk uit de overlast die (dronken) bezoekers tot laat in de avond en 's nachts kunnen veroorzaken.

De zwaarste categorie onderscheidt zich van de overige, omdat dit soort bedrijven als hoofddoel het ten gehore brengen van muziek en het bieden van dansgelegenheid heeft. Dit soort bedrijven zijn 's nachts geopend en trekken vaak grote aantallen bezoekers aan. Daardoor kunnen deze categorie-bedrijven grote hinder voor de omgeving met zich meebrengen.

Bijlage B: Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-				
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	A
40	35	-		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
51	46	-		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
52	47	-		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	A
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	55	-		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	563	1	Café's, bars	A
5551	5629		Kantines	A
60	49	-		
61, 62	50, 51	-		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-		
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
70	41, 68	-		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
72	62	-		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		nummer		
74	74	-		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
85	86	-		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	A
91	94	-		
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
92	59	-		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
93	96	-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A