



## Bestemmingsplan Drostenburg- Dubbelink Venserpolder

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam  
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Drostenburg-Dubbelink Venserpolder

## Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO\_idn NL.IMRO.0363.T1902BPSTD-VG01

Datum print 28 Januari 2021

Planstatus vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Verkeer	13
Artikel 6	Wonen	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8	Algemene bouwregels	16
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>19</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	19
Artikel 12	Slotregel	20



# Regels

## **Hoofdstuk 1        Inleidende regels**

### **Artikel 1        Begrippen**

#### **1.1        plan**

het bestemmingsplan Drostenburg-Dubbelink Venserpolder met identificatienummer NL.IMRO.0363.T1902BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost.

#### **1.2        bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

#### **1.3        aanduiding**

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

#### **1.4        aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.5        bebouwing**

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

#### **1.6        bebouwingspercentage**

een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het te bebouwen deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend, tenzij in de regels anders is bepaald;

#### **1.7        bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.8        bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.9        bestand**

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

#### **1.10        bevoegd gezag**

het bevoegd gezag van bestuurscommissie stadsdeel Zuidoost, gemeente Amsterdam;

### **1.11 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

### **1.12 bijzondere bouwlaag**

dakopbouwen, daktoegangen, kelders en souterrains;

### **1.13 bouwen**

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

### **1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.15 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen;

### **1.16 bouwperceel**

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

### **1.17 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.18 bouwvlak**

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

### **1.19 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;

### **1.20 dakterras**

niet-overdekte bouwlaag, welke aan ten hoogste drie zijden door wanden is omsloten;

### **1.21 gebouw**

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

### **1.22 huisgebonden beroepen**

Kantoren, maatschappelijke voorzieningen, die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:

1. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat;
2. maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden.

### **1.23 kelder**

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

### **1.24 nutsvoorziening**

een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, de telecommunicatie, en openbaar vervoer, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

### **1.25 object**

een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig andere in dit artikel genoemde begripsbepaling;

### **1.26 overig bouwwerk**

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

### **1.27 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

### **1.28 peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. als in het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **1.29 souterrain**

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

### **1.30 verbeelding**

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Drostenburg-Dubbelink Venserpolder'.



### **1.31 verkeersareaal**

Gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen, fiets- en voetpaden en ongebouwde parkeervoorzieningen.

### **1.32 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

### **1.33 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van een bijzondere woonvorm;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **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 een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **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      bebouwingspercentage**

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak of ander vlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorziening;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. water;
- d. objecten van beeldende kunst;

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

##### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1,20 m.

## **Artikel 4      Tuin**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen met inbegrip van bijbehorende voetpaden;
- b. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'

en de daarbij behorende uit-en inritten.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden zijn uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming.

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

- a. per woning is maximaal één parkeerplaats toegestaan.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. groenvoorzieningen;

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

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

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

- a. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

## **Artikel 6 Wonen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen en huisgebonden beroepen;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;

c. ongebouwde parkeervoorzieningen

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

Op en onder de in 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

#### *6.2.2 Gebouwen*

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte van de woning maximaal de aangegeven bouwhoogte;
- b. voor de woningen gelegen aan de Marguerite Yourcenarstraat met huisnr. 25 t/m 39 en Dubbelink met huisnr. 3A t/m 5F in het gebied Dubbelink geldt:
  1. de woning wordt over alle bouwlagen in de (voor)gevelrooilijn gebouwd;
  2. de locatie van de achtergevel van de hoofdvolume is vrij tot 9 m uit de voorgevelrooilijn;
  3. gevelaccenten zijn toegestaan tot 1 m uit de voorgevelrooilijn over maximaal 60% van de gevelbreedte;
  4. gevelopeningen in de zijgevel beperken zich gezamenlijk tot 15% van de gevelbreedte.
- c. een gedeeltelijke bouwlaag achter het hoofdvolume (maximaal 3 m) is toegestaan voor de hoekwoningen in Dubbelink met huisnummer 25, 39, 3A, 3F, 5A en 5F.
- d. voor de woningen gelegen aan de Drostenburg huisnr. 2 t/m 80, in het gebied Drostenburg geldt:
  1. alle woningen moeten in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
  2. gevelaccenten zoals overstek, balkons en geleding zijn mogelijk vanaf de eerste verdieping (tweede bouwlaag), mits de diepte maximaal 1 m buiten de voorgevelrooilijn bedraagt.
- e. voor de woningen gelegen aan de Drostenburg huisnr. 2 t/m 40 tegenover de Dostojevskisingel is een 4e bouwlaag toegestaan met een bebouwingspercentage van maximaal 50%.
- f. dakterrassen zijn toegestaan met inachtneming van het volgende:
  1. binnen de 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn dakterrassen aan de voorzijde overal toegestaan en op de achterzijde alleen toegestaan op de eerste laag van het hoofdvolume;
  2. binnen de 'specifieke bouwaanduiding - 2' zijn dakterrassen alleen toegestaan op de eerste bouwlaag van het hoofdvolume.

## **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.

## **Artikel 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 Toegestane overschrijdingen**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1.0 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

### **8.2 Maximale maten**

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **8.3 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 meter, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

### **8.4 Afwijking ondergronds bouwen**

Het bevoegd kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling onder 9.3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10m1 onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
- b. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- c. het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerd hoofdgebouw;
- d. aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.



## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 verboden gebruik**

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken als:

- a. inrichtingen en bedrijven als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, nr. 143);
- b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, internetcafés, geldwisselkantoren, één en ander behoudens de op grond van hoofdstuk '2' toegestane locaties;
- c. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. 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;
- e. 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;
- f. opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

#### **9.1.1 Afwijking**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 9.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan:
  1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup>, alsmede;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste:
  1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windturbines en zonnepanelen;
  2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- e. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 11      Overgangsrecht**

#### **11.1      Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **11.2      Afwijking**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 11.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 met maximaal 10%.

#### **11.3      Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Bepaling 11.1 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.

#### **11.4      Overgangsrecht gebruik**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### **11.5      Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 11.4, 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.

#### **11.6      Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in 11.4, 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.

#### **11.7      Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Bepaling 11.4 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Drostenburg-Dubbelink Venserpolder'.