



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

BESTEMMINGSPLAN DRIEMOND: DEELGEBIED ONTWIKKELINGSLOCATIES

Onderdeel I: plankaart

Onderdeel II: regels

Toelichting

Bijlagen

26 januari 2010

BESTEMMINGSPLAN DRIEMOND: DEELGEBIED ONTWIKKELINGSLOCATIES

Onderdeel II: regels

26 januari 2010

INHOUDSOPGAVE

	<i>Pagina</i>
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	
Artikel 3 Groen (G)	9
Artikel 4 Maatschappelijk (M)	10
Artikel 5 Sport (S)	11
Artikel 6 Tuin (T)	12
Artikel 7 Verkeer (V)	13
Artikel 8 Water (WA)	14
Artikel 9 Woongebied-1 (WG-1)	15
Artikel 10 Woongebied-2 (WG-2)	16
Artikel 11 Leiding-Hoogspanningsverbinding (L-H)	17
Artikel 12 Waterstaat-Waterkering (WS-WK)	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 14 Algemene bouwregels	20
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 16 Algemene ontheffingsregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	
Artikel 17 Overgangsrecht	23
Artikel 18 Slotregels	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1. plan: het bestemmingsplan Driemond: Deelgebied Ontwikkelingslocaties van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost.
2. 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.
3. aanduidingsgrens de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
4. achtertuin: het deel van de tuin dat achter de achtergevelrooilijn van de bijbehorende woning is gelegen.
5. automatenhal: iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.
6. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
7. bebouwingspercentage: een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het te bebouwen deel van een bestemmingsvlak aangeeft, tenzij in de regels anders is bepaald, waarbij kelders en souterrains niet worden meegerekend.
8. bedrijfsvaartuig: een vaartuig of een vergelijkbaar object te water, niet-zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.
9. belwinkel/internetcafé: een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de voornaamste activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet.
10. berging: gebouw dienstdoende als bergplaats.
11. bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak.
12. bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
13. bijzondere bouwlaag: kappen, kelders, souterrains, dakopbouwen en nokverhogingen.
14. 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.
15. bouwgrens: de grens van een bouwvlak.
16. bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen.
17. bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaald gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

-
- | | | |
|-----|---|--|
| 18. | bouwwerk: | elke constructie van enige omvang, welke, hetzij direct of hetzij indirect, steun vindt in of op de grond. |
| 19. | dagelijks bestuur: | het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost. |
| 20. | dienstverlening: | het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals makelaarskantoren, bankfilialen, reisbureaus, kappers en schoonheidssalons, niet zijnde belwinkels/internetcafés of geldwisselkantoren. |
| 21. | gebouw: | elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. |
| 22. | geldwisselkantoor: | een kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren. |
| 23. | geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen: | <p>geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in de Wet Geluidhinder en Besluit Geluidhinder, zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. leslokalen en theorielokalen van onderwijsgebouwen; b. onderzoek- en behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen; c. onderzoek-, behandeling-, recreatie- en conversatieruimten alsmede woon- en slaapruiden van andere gezondheidszorggebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> - verzorgingstehuizen - psychiatrische inrichtingen - medische centra - poliklinieken - medische kleuterdagverblijven d. theorievaklokalen van onderwijsgebouwen e. ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen. |
| 24. | horeca I: | een voorziening, uitsluitend zijnde een restaurant, café, lunchroom of ijssalon. |
| 25. | horeca II: | een voorziening, uitsluitend zijnde een snackbar, automatiek, loketverkooppunt of fastfoodrestaurant. |
| 26. | huisgebonden beroepen: | <p>kantoren, maatschappelijke voorzieningen en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden. |
| 27. | kap: | een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit ten minste twee elkaar snijdende vlakken bestaat. |
| 28. | kelder: | een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen. |

-
- | | | |
|-----|---------------------------------|---|
| 29. | maatschappelijke voorzieningen: | overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen inclusief ondersteunende horeca. |
| 30. | maatvoeringsvlak | een op de plankaart aangegeven vlak dat de grens aangeeft tussen verschillende bouwhoogten. |
| 31. | nokverhoging: | vergroting van het woonvolume door verhoging van het dakvlak. |
| 32. | nutsvoorzieningen: | gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden. |
| 33. | ondersteunende horeca: | <p>horeca I en/of II die binnen een gebouw met een andere hoofdfunctie gevestigd is, zoals een kantine, waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none">- het betreffende gebouw in overwegende mate haar hoofdfunctie behoudt;- de ondersteunende horeca een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de hoofdfunctie van het gebouw;- maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw voor ondersteunende horeca gebruikt mag worden. |
| 34. | passagiersvaartuig: | <p>een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:</p> <ul style="list-style-type: none">- vervoer van personen of- om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie. |
| 35. | peil: | <p>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;</p> <p>b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.</p> |
| 36. | plankaart: | de plankaart van het bestemmingsplan Driemond: Deelgebied Ontwikkelingslocaties, genummerd BP-DRIEDO-09, zijnde onderdeel I (plankaart). |
| 37. | pleziervaartuig: | een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie. |
| 38. | prostitutiebedrijf: | een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt. |
| 39. | seksinrichting: | een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel. |
| 40. | short stay: | het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van ten minste één week en maximaal zes maanden. |
| 41. | souterrain: | een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddelde aangrenzend straatpeil is gelegen. |

- | | | |
|-----|-------------------------------------|---|
| 42. | verkeersareaal: | gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen, fiets- en voetpaden en ongebouwde parkeervoorzieningen. |
| 43. | voortuin: | dat deel van de tuin dat voor de voorgevelrooilijn van de bij de tuin behorende woning is gelegen. |
| 44. | waterhuishoudkundige voorzieningen: | al dan niet gebouwde voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en de scheepvaart. |
| 45. | waterkering | een werk of een (deel van een) grondlichaam dat lager gelegen (peil)gebied beschermt tegen (hoog) water van buiten. |
| 46. | woning: | een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. |
| 47. | woonboot: | een vaartuig of vergelijkbaar object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet. |
| 48. | wooneenheid: | een woning. |
| 49. | zijtuin: | dat deel van de tuin dat aan de zijgevel van de bij de tuin behorende woning is gelegen. |

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 De begrenzing van de onderscheiden bestemmingen, voor zover niet op de plankaart in maten vastgelegd, wordt vastgesteld door middel van meting op de plankaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.
- 2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten in meters vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3 De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.
- 2.4 De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5 Voor zover in deze regels straatnamen en huisnummers zijn vermeld, gelden de straatnamen en huisnummers zoals aangegeven op de plankaart.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen (G)**3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 11 en 12, bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen met bijbehorende verhardingen;
 - b. afvalinzamelingssystemen;
 - c. fiets- en voetpaden;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. water;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- alsmede voor:
- g. waterberging, ter plaatse van de aanduiding 'zone-waterberging'.

3.2 Bouwregels*Algemeen*

- 3.2.1 Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.

Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

- 3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. maximum bebouwingspercentage: 2%;
 - b. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 4 Maatschappelijk (M)**4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. tuinen en erven;
- d. (school)pleinen;
- e. verkeersareaal.

4.2 Bouwregels*Algemeen*

- 4.2.1 Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

Bouwregels gebouwen

- 4.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangeduide bouwvlakken;
 - b. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangeduid;
 - c. maximum goothoogte: zoals op de plankaart is aangeduid;
 - d. maximum bebouwingspercentage van een bouwvlak: 100%, tenzij op de plankaart een ander percentage is aangeduid.

Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

- 4.2.3 Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. maximum bebouwingspercentage: 10%;
 - b. maximum bouwhoogte: 2 meter.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd om ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen buiten de op de plankaart aangeduide bouwvlakken, met dien verstande dat:

- a. maximaal 10% van het bestemmingsvlak, voor zover gelegen buiten de op de plankaart aangeduide bouwvlakken, mag worden bebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte 3 meter bedraagt;
- c. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Artikel 5 Sport (S)**5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11, bestemd voor:

- a. sportvelden met bijbehorende voorzieningen, waaronder gebouwen met ondersteunde horeca, kleedruimten, bergingen en andere nevenruimten;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. water;
- alsmede voor:
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

5.2 Bouwregels*Algemeen*

- 5.2.1 Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

Bouwregels gebouwen

- 5.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangeduide bouwvlakken;
 - b. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangeduid;
 - c. maximum goothoogte: zoals op de plankaart is aangeduid.

Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

- 5.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. maximum bebouwingspercentage: 10%;
 - b. maximum bouwhoogte: 6 meter.
 - c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor lichtmasten een maximum bouwhoogte van 20 meter.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, om de bestemming ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' met als doel om daar een maatschappelijke voorziening toe te staan, met dien verstande dat uitsluitend toepassing aan deze wijzigingsbevoegdheid wordt gegeven indien:

- a. aangetoond wordt dat er minimaal 1 parkeerplaats per 75 vierkante meter bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd;
- b. de bij de maatschappelijke voorziening behorende buitenruimte aan de noordkant van het gebouw wordt gerealiseerd.

Artikel 6 Tuin (T)**6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bergingen;
- c. voetpaden.

6.2 Bouwregels*Algemeen*

6.2.1 Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

6.2.2 Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in zij- en achtertuinen.

Bouwregels gebouwen

6.2.3 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage van het opgetelde oppervlak van de zij- en achtertuin: 30 %;
- b. maximum bouwhoogte: 3 meter.

Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

6.2.4 Voor gebouwen geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte in zij- en achtertuinen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte in voortuinen: 1 meter.

Artikel 7 Verkeer (V)**7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 11 en 12, bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. afvalinzamelingsystemen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels*Algemeen*

- 7.2.1 Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.

Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

- 7.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. maximum bebouwingspercentage: 2%;
 - b. maximum bouwhoogte: 10 meter.

Artikel 8 Water (WA)**8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikelen 11 en 12 bestemd voor:

- a. water;
- b. oevers;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels*Algemeen*

- 8.2.1 Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- 8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. maximum bebouwingspercentage: 1%;
 - b. maximum bouwhoogte: 6 meter;

8.3 Specifieke gebruiksregels

Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 15 van deze regels wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, pleziervaartuigen, passagiersvaartuigen en bedrijfsvaartuigen.

Artikel 9 Woongebied-1 (WG-1)**9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bergingen en andere nevenruimten;
- c. ruimten ten behoeve van het uitoefenen van huisgebonden beroepen;
- d. tuinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. verkeersareaal.

9.2 Bouwregels*Algemeen*

- 9.2.1 Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

Bouwregels gebouwen

- 9.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangeduide bouwvlakken;
 - b. maximum bebouwingspercentage per bouwvlak: zoals op de plankaart is aangeduid;
 - c. maximum bouwhoogte van een wooneenheid: 10 meter;
 - d. maximum bouwhoogte overige gebouwen: 3 meter;
 - e. maximum oppervlakte per wooneenheid: 100 m².
- 9.2.3 De gebouwen als bedoeld in lid 2.2 mogen slechts gebouwd worden indien minimaal 1600m² nieuw oppervlaktewater ter plaatse van de aanduiding 'zone-waterberging', zoals is vermeld in artikel 3, lid 1 sub g, wordt gerealiseerd.

Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

- 9.2.4 Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. maximum bouwhoogte: 1 meter;
 - b. maximum bebouwingspercentage: 1%.

9.3 Specifieke gebruiksregels*Wooneenheden*

- 9.3.1 Maximum aantal wooneenheden per bestemmingsvlak: zoals op de plankaart is aangeduid.

Parkeerplaatsen

- 9.3.2 Maximum aantal parkeerplaatsen per wooneenheid: 2.

Short stay

- 9.3.3 Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 15 van deze regels wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden voor short stay.

Artikel 10 Woongebied-2 (WG-2)**10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bergingen en andere nevenruimten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. ruimten ten behoeve van het uitoefenen van huisgebonden beroepen;
- f. tuinen;
- g. verkeersareaal.

10.2 Bouwregels*Algemeen*

- 10.2.1 Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

Bouwregels gebouwen

- 10.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangeduide bouwvlakken;
- b. maximum bouwhoogte: 10 meter;

Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

- 10.2.3 Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter;
- b. maximum bebouwingspercentage: 1%.

10.3 Specifieke gebruiksregels*Wooneenheden*

- 10.3.1 Maximum aantal wooneenheden per bestemmingsvlak: zoals op de plankaart is aangeduid.

Parkeerplaatsen

- 10.3.2 Maximum aantal parkeerplaatsen per wooneenheid: 1,1.

Short stay

- 10.3.3 Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 15 van deze regels wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden voor short stay.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met toepassing van het gestelde in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, om in aanvulling op het bepaalde in lid 1 een maatschappelijke voorziening toe te staan.

Artikel 11 Leiding - Hoogspanning (L-H)

11.1 Bestemmingsomschrijving

- 11.1.1 De voor 'Leiding-Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding en bijbehorende voorzieningen.
- 11.1.2 De bestemming 'Leiding-Hoogspanning' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

11.2 Bouwregels

Algemeen

- 11.2.1 Op en onder de in lid 1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
- 11.2.2 Bouwwerken zijn slechts toegestaan na ontheffing van het dagelijks bestuur en indien de belangen van de hoogspanningsverbinding zich hiertegen niet verzetten. Het dagelijks bestuur wint, alvorens een besluit omtrent het verlenen van een ontheffing te nemen, advies in bij de betrokken beheerder.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- 11.2.3 Voor hoogspanningsmasten geldt een maximum bouwhoogte van 62 meter.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering (WS-WK)

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.1.2 De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

12.2 Bouwregels

Algemeen

12.2.1 Op en onder de in lid 1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of 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 m;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1.0 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een fietspad en 2,2 m boven een voetpad, voorzover dit fietspad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

- 15.1 Het is verboden, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.
- 15.2 Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder art. 2.4 van het "Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer" (ondertekend 5 januari 1993, gepubliceerd Stb.'93, nr.50) en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, belwinkels, coffeeshops, geldwisselkantoren, internetcafés, prostitutiebedrijven, seksinrichtingen en smartshops.
- 15.3 Het dagelijks bestuur verleent ontheffing van het bepaalde in het eerste lid wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dragende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 15.4 Het dagelijks bestuur is bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het eerste lid mits het verlenen van ontheffing niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.

Artikel 16 Algemene ontheffingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, is het dagelijks bestuur bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan zodat:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 - gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m², alsmede
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, 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 bouw- en goothoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;

- d. de in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties en ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht*Overgangsrecht bouwwerken*

- 17.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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.
- 17.2. Het dagelijks bestuur kan eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 17.3 Het eerste lid 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.

Overgangsrecht gebruik

- 17.4 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 17.5 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- 17.6 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- 17.7 Het vierde lid 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Driemond: Deelgebied Ontwikkelingslocaties.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van het stadsdeel Zuidoost, van 26 januari 2010,

De griffier,

G.P.Both

De Voorzitter,

L. Burgers