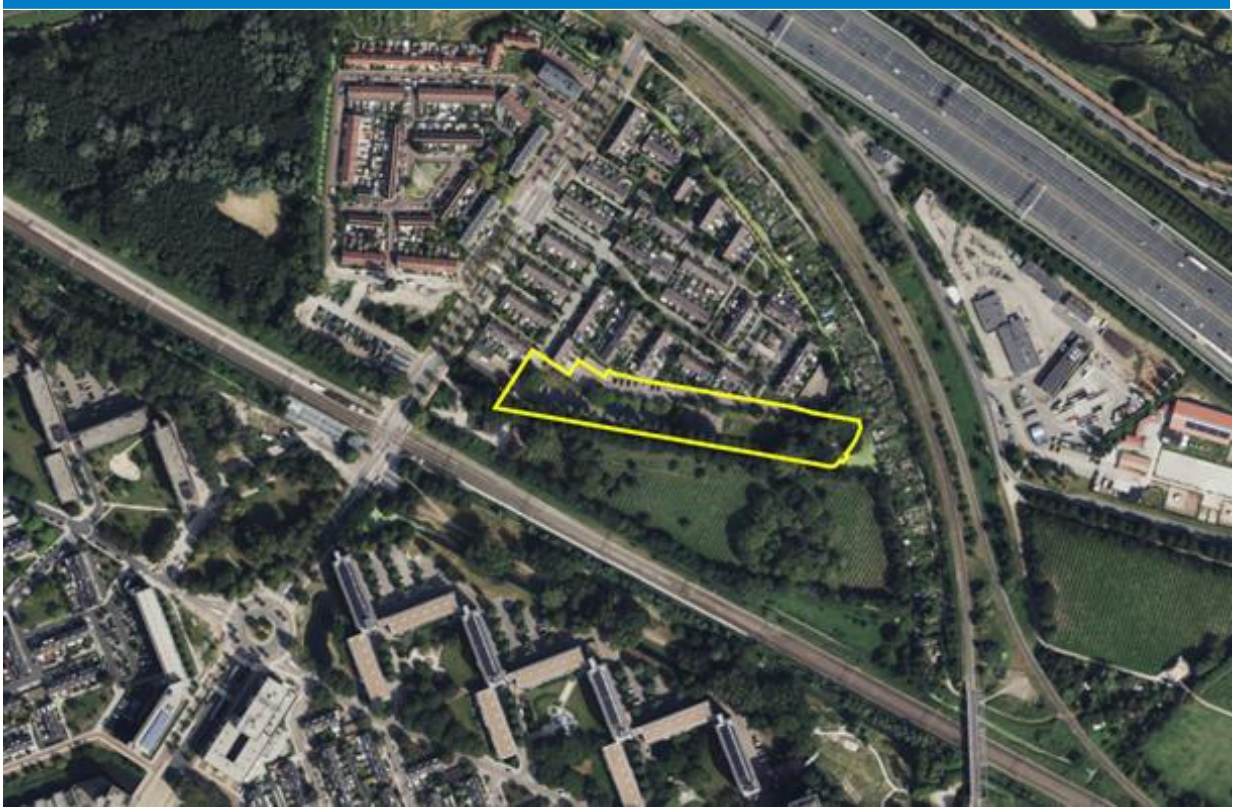
Gemeente Diemen

Bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde)

Vastgesteld

Team Ruimtelijk Beleid

september 2023



Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0384.BPbuitenlust2022-VG01 van de gemeente Diemen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar 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 aan- en uitbouw

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat in functioneel en/of bouwkundig opzicht één geheel vormt met het hoofdgebouw, terwijl het in bouwkundig opzicht herkenbaar is als een ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw;

1.6 aan-huis gebonden beroep

beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit die door de bewoner(s) wordt uitgeoefend en die door zijn aard, omvang en intensiteit ondergeschikt is aan en passend is bij de woonfunctie.

1.7 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bed & breakfast

een bedrijf, dat met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner van de woning wordt uitgeoefend en die voorziet in een ondergeschikte, kortdurende, onzelfstandige verblijfsvoorziening voor uitsluitend logies al dan niet met ontbijt.

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.12 bestaand

ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegestaan en aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik, bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijgebouw

een op een bouwperceel gelegen vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder of kap.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.23 buitenruimte

de buitenruimte behorende bij een woning, zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012, artikel 4.35 zoals dat gold ten tijde van het vaststellen van dit plan.

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), 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.

1.25 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.26 erf

de oppervlakte van het achter de voorgevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw.

1.27 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige).

1.28 gebouw

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

1.29 geluidsluwe buitenruimte

een (deel van een) gevel van een woning waar de geluidbelasting, al dan niet door het toepassen van geluidwerende maatregelen, gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager, met dien verstande dat sprake is van een geluidsluwe gevel wanneer ten minste één geluidgevoelige ruimte beschikt over een raam waar de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en dit raam over zodanige spuiventilatie beschikt dat voldaan wordt aan de desbetreffende eisen van het Bouwbesluit.

1.30 geluidsluwe gevel

een (deel van een) gevel van een woning waar de geluidbelasting, al dan niet door het toepassen van geluidwerende maatregelen, gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager, met dien verstande dat sprake is van een geluidsluwe gevel wanneer ten minste één geluidgevoelige ruimte beschikt over een raam waar de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en dit raam over zodanige spuiventilatie beschikt dat voldaan wordt aan de desbetreffende eisen van het Bouwbesluit.

1.31 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.32 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.33 hospitaverhuur

de inwoning van ten hoogste 1 persoon in een woning waarbij de woonvoorzieningen worden gedeeld met de hoofdbewoner die tevens verhuurder is en waarbij de hoofdbewoner ten minste 50% van het gebruiksoppervlak bewoont (hospitaregeling);

1.34 kleinschalige windturbine

windturbine die door de relatief beperkte effecten op de omgeving (gevaar, hinder, visuele uitstraling) in de directe leefomgeving kan worden geplaatst.

1.35 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling (inclusief de aan deze voorzieningen bevestigde reclameobjecten).

1.36 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een geheel of gedeeltelijk gesloten dak.

1.37 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
   1. de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
   1. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
   1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
d. in alle andere gevallen de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk.

1.38 prostitutie

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten.

1.39 raamprostitutie

het etaleren van prostituees achter vensters, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie.

1.40 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 sociale huurwoning

een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag of de rechtsopvolger hiervan, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 25 jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.42 straatmeubilair

bouwwerken van beperkte omvang en met een openbare functie, zoals lantaarnpalen, abri's, telefooncellen, zitbanken, rijwielstandaards, speelwerktuigen, gedenktekens, informatiezuilen (inclusief de aan deze bouwwerken bevestigde reclameobjecten).

1.43 straatprostitutie

het op de openbare weg door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze benaderen van het publiek, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie.

1.44 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de naar de weg toegekeerde zijde of indien deze nog geen duidelijkheid geeft, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd.

1.45 voorgevelrooilijn

de lijn aangegeven op de verbeelding dan wel in afwezigheid daarvan in een bouwblok de denkbeeldige lijn door de voorgevel, welke lijn bij hoekwoningen wordt geacht te zijn doorgetrokken tot de zijdelingse perceelsgrens.

1.46 voorkeursgrenswaarde

de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, zoals deze gold ten tijde van het vaststellen van dit plan.

1.47 waterhuishoudkundige voorziening

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.48 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.49 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.50 woningdelen

wijze van onzelfstandige bewoning van een woning waarbij meerdere personen die geen onderlinge duurzame relatie hebben een woning delen, wat wordt aangemerkt als één afzonderlijk huishouden, en zich onderscheidt van kamerverhuur door onder andere het gebruik van één huurcontract voor alle bewoners.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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.

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 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.

2.8 ondergeschikte bouwdelen

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

2.9 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren (of, bij afwezigheid van gevelvlakken, tussen de buitenzijden van het dak), neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 verticale diepte van een gebouw

vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw.

2.11 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', mede voor parkeren;
d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', mede voor een nutsvoorziening;
e. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling', mede voor een fietsenstalling;

met daaraan ondergeschikte voorzieningen, zoals:

f. voet- en fietspaden;
g. fietsenstallingen;
h. speelvoorzieningen;
i. straatmeubilair;
j. bruggen en viaducten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' met inachtneming van de volgende regels:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mag maximaal 1 gebouw worden gebouwd;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
    3. het oppervlak mag maximaal 10 m^2 bedragen.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. maximaal 8 m voor palen en masten;
b. maximaal 5 m voor speeltoestellen;
c. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, indien het realiseren van een inpandige fietsenstalling in het hoofdgebouw hier aanleiding toe geeft, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in lid 3.2.1 onder a dat ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' maximaal 1 gebouw met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximum oppervlak van 30 m² mag worden gebouwd dat uitsluitend mag worden gebruikt voor fietsenstalling, met dien verstande dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. De groenstructuur;
b. De natuurwaarden;
c. De ecologische waarden;
d. De landschappelijke waarden;
e. De verkeersafwikkeling;
f. De stedenbouwkundige uitgangspunten zoals geformuleerd in het conceptplan zoals vastgesteld 6 juli 2021;
g. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

en dat er nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van het gebouw indien hier aanleiding voor is vanuit

h. De landschappelijke waarden;

i. De stedenbouwkundige uitgangspunten zoals geformuleerd in het conceptplan zoals vastgesteld 6 juli 2021;
j. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. voet- en fietspaden;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

c. parkeervoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. straatmeubilair
f. nutsvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers;
i. bruggen en viaducten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
    1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
    2. maximaal 5 meter voor speelvoorzieningen;
    3. maximaal 8 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gestapelde woningen;
b. woningdelen, met een maximum van 2 personen per woning;
c. hospitaverhuur;
d. ter plaatse van de aanduiding 'sociale huurwoningen' voor sociale huurwoningen.

met daaraan ondergeschikt:

e. aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

f. erven;
g. fietsenstallingen;
h. groenvoorzieningen
i. parkeervoorzieningen;
j. kleinschalige windturbines;
k. wegen en paden;
l. tuinen;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven maximale goot- en bouwhoogte;
d. het plaatsen van een kap is toegelaten ter plaatse van de aanduiding “maximum goothoogte, maximum bouwhoogte” in de vorm van een langskap;
e. het maximum aantal woningen bedraagt 38;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' zijn uitsluitend balkons, galerijen, luifels, entreepartij, trappenhuizen, liften en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag toegestaan.

5.2.2 Voorwaardelijke verplichting geluidhinder

De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt uitsluitend verleend nadat wordt aangetoond dat is voldaan aan de van toepassing zijnde vastgestelde hogere waarden (Bijlage 1 Beschikking Hogere grenswaarde besluit bestemmingsplan Buitenlust 2022, 22 augustus 2023) en de daarin opgenomen voorwaarden.

5.2.3 Kleinschalige windturbines

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines gelden de volgende regels:

a. kleinschalige windturbines mogen uitsluitend op hoofdgebouwen worden gebouwd waarvoor geldt dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten minste 16 m bedraagt;
b. de maximale bouwhoogte van kleinschalige windturbines bedraagt ten hoogste 4,5 m, gemeten vanaf de voet van de windturbine;
c. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines mag de in artikel 5.2.1 bedoelde bouwhoogte worden overschreden.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen, met betrekking tot:

a. de situering van bouwwerken;
b. de situering van de hoofdtoegang van hoofdgebouwen;
c. de situering van in- en uitritten;
d. de situering van parkeervoorzieningen;
e. de situering van kleinschalige windturbines;
f. de situering van laad- en loszones.

5.3.2 Toepassing

De bevoegdheid onder lid 5.3.1 wordt toegepast met het oog op:

a. de gebruiksmogelijkheden:
    1. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
    2. in verband met het voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein;
b. de verkeersveiligheid:
    1. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van verkeersveiligheid, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen, bochten en in- en uitritten niet gewenst is;
c. de brandveiligheid:
    1. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding, niet gewenst is, dient rekening gehouden te worden met het waarborgen, in stand houden c.q. tot stand brengen van een brandveilige situatie en goede bereikbaarheid;
d. de sociale veiligheid;
    1. het stedenbouwkundig belang.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

a. voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels;
b. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m²;
c. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
d. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast tot maximaal 4 personen;
e. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
f. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
g. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.

5.4.2 Woningdifferentatie

Van de binnen het plangebied te realiseren woningen dient te worden gebouwd en in stand gehouden:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huur' uitsluitend (100% van de woningen) in de categorie sociale huurwoning.

5.5 Parkeernormen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en bij het gebruiken van de gronden of bouwwerken moet zijn voldaan aan een parkeernorm van 0,8 autoparkeerplaats per woning, alsmede een parkeernorm van 1,5 fietsparkeerplaatsen per woning, in een afsluitbare inpandige gemeenschappelijke fietsenstalling. Voor het fietsparkeren geldt een norm van 0,5 fietsparkeerplaats per woning voor bezoekers van de woningen.

Het autoparkeren is inclusief het bezoekersparkeren. Voor het invullen van de parkeernorm kan mede gebruik gemaakt worden van bestaande parkeerplaatsen.

5.5.1 Afwijken van de parkeernormen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in 5.5 indien de situatie ter plaatse of de aard van het bouwwerk hiertoe aanleiding geeft.

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 gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

a. Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:
b. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie;
d. voor het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
e. voor ligplaatsen voor woonschepen;
f. voor speelautomatenhallen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er op grond van de regels in hoofdstuk 2 niet eerder kon worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor:

a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 5 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
b. het oprichten van bouwwerken voor infrastructurele en openbare voorzieningen met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 6 m en de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt;
c. het overschrijden van de bouw- en/of goothoogten van gebouwen met ten hoogste 10%;
d. het overschrijden van de bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met ten hoogste 20%;
e. het overschrijden van de verticale bouwdiepten voor ondergrondse bouwwerken met ten hoogste 5 m;
f. het oprichten van voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
g. de overschrijding van bouw- en/of bestemmingsgrenzen met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een balkon, mits op een hoogte boven de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van 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 ten hoogste 5 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de vaststelling van dit plan.

10.2 Bestaande maten regeling

a. In die gevallen dat bestaande hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten, als vergund sinds 2011, meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, worden de bestaande maatvoeringen als ten hoogste toelaatbaar aangehouden.
b. In die gevallen dat bestaand gebruik, als vergund sinds 2011, niet is overgenomen in deze regels, al dan niet in combinatie met een aanduiding op de verbeelding, wordt dit afwijkende gebruik als bestaand en toelaatbaar beschouwd op grond van dit bestemmingsplan.
c. In geval van heroprichting van bouwwerken na sloop is het bepaalde in sub a uitsluitend van toepassing indien dit geschiedt op dezelfde plaats als waar de sloop plaatsvindt.
d. De regels in sub a t/m c van artikel 10.2 zijn niet van toepassing voor gevallen waarbij sprake is van een toestemming of vergunning van tijdelijke aard.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 lid 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder lid 11.1 sub a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder lid 11.1 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.

11.2 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 onder lid 11.2 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 onder lid 11.2 sub 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 lid 11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde)' van de gemeente Diemen.