

Bestemmingsplan Stammerdijk 40

Ontwerp - Regels

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

21 augustus 2019



Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Wonen	9
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	13
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10 Overgangsrecht	21
Artikel 11 Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Stammerdijk 40 Diemen" van de gemeente Diemen

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0384.BPStammerdijk40-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 aan- en uitbouw/aangebouwd bijgebouw

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 of bedrijf

een bedrijf dat in (een gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 agrarische activiteiten

het voor bedrijfsmatige doeleinden uitvoeren van agrarische activiteiten.

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

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

1.10 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat maximaal mag worden gebouwd.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw

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

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 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 en kap.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 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.

1.21 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.22 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.

1.23 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.24 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 een bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige).

1.25 gebouw

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

1.26 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.27 geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder.

1.28 hoofdgebouw

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.29 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 vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie, zoals bedoeld in de aan deze regels gevoegde Staat van Horeca-activiteiten.

1.30 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, niet zijnde openbare dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.31 kap of kapverdieping

een ruimte in een gebouw, die door overwegend schuine dakvlakken wordt begrensd.

1.32 kelder

een ondergronds (gedeelte van een) gebouw.

1.33 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.34 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).

1.35 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.36 peil

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

1.37 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.38 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 een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.39 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 hoofdonthuizing van het perceel is gesitueerd.

1.40 vloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis- gebonden beroep of bedrijf.

1.41 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.42 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage berekenen

het bebouwingspercentage wordt berekend over het bouwperceel, binnen de bouwgrens.

2.2 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.

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 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 meter.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren (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.

2.8 verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

met daarbij behorende:

- c. paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. parkeervoorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen zijn binnen het plangebied niet toegestaan.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m² met dien verstande dat dit een totaal betreft voor alle aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tezamen die behoren bij het buiten het plangebied gelegen hoofdgebouw (Stammerdijk 40);
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de verlengde voorgevel van het (buiten het plangebied liggende) hoofdgebouw worden gesitueerd;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- e. bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
- f. kelders mogen uitsluitend onder bovengrondse bouwwerken gerealiseerd worden;
- g. de verticale bouwdiepte bedraagt ten hoogste 5 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. voor de verlengde voorgevel zijn bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a zijn voor de verlengde voorgevel propaantanks tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter toegestaan;
- c. achter de verlengde voorgevel zijn bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

toegestaan tot een bouwhoogte van:

1. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
2. maximaal 4 meter voor propaantanks;
3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Eisen

Burgemeester en wethouders zijn 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.

3.3.2 Toepassing

De bevoegdheid onder lid 3.3.1 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 van verkeersveiligheid en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van verkeersveiligheid, in het bijzonder het nodige uitzicht op hoeken van wegen, bochten en in- en uitritten, niet gewenst is;
- c. de brandveiligheid:
 1. ter waarborging van brandveiligheid 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;
- e. het landschappelijk belang.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.2.1 ten behoeve van het vergroten van een woning buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak met maximaal 20% wordt vergroot tot een maximum van 25 m² per bouwvlak;
- b. de uitbreiding tot maximaal 3 meter buiten het bouwvlak plaatsvindt;
- c. de afstand tussen bebouwing en de openbare weg minimaal 2 meter bedraagt;
- d. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
- e. de omgevingsvergunning per bouwvlak één keer mag worden verleend.

3.4.2 Goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.2.1 ten behoeve van een hogere goot- en/of bouwhoogte tot een maximale verhoging van 1,5 m, onder de voorwaarden dat:

- a. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;
- b. een hogere goot- en/of bouwhoogte noodzakelijk is in verband met bouwregelgeving die voortvloeit

uit het Bouwbesluit en/of om te voldoen aan het welstandsadvies.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1

Uitsluitend hoofdgebouwen mogen worden gebruikt als woning, met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal twee woningen zijn toegestaan.

3.5.2

Voor de uitoefening van een aan een huis-verbonden-beroep of bedrijf gelden de volgende regels:

- a. de voor beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- c. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast tot maximaal 4 bedden;
- d. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
- e. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- f. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan;
- g. geen onevenredige grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- h. er voldoende parkeerplaats op het eigen terrein aanwezig is.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van:

- a. het bepaalde in artikel 3.5.2 onder a voor het verruimen van de voor beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte;
- b. het bepaalde in artikel 3.5.2 onder c ten behoeve van het uitoefenen van de volgende ondergeschikte nevenactiviteiten:
 1. bed & breakfast met meer dan 4 bedden;
 2. theetuin;
 3. overige kleinschalige horeca;

Onder de voorwaarde dat:

1. sprake is van een bestendige verbetering van het landschap, passende bij het buitengebied;
2. de recreatieve functie in het buitengebied wordt verstrekt;
3. sprake is van een beperkte verkeersaantrekkende werking;
4. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft buiten de bouwvlakken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van water;
- b. het aanbrengen van verhardingen indien het totaal van de op het bestemmingsvlak aanwezige verhardingen meer bedraagt dan 200 m².

3.7.2 Uitzondering

Het in lid 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.7.3 Voorwaarden

De in lid 3.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien de natuurlijke, natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Archeologie 3 bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. Voor zover de dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 5 Waterstaat - Waterkering;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 4 Waarde - Archeologie 3;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een inventariserend veldonderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk niet dieper dan 0,5 meter onder peil, of;
 2. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m², of;
 3. uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

4.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Indien uit een inventariserend veldonderzoek blijkt dat archeologische waarden vanwege voorgenomen bouwactiviteiten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen, met betrekking tot de situering van bouwwerken, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft.

4.3.2 Toepassen

De bevoegdheid onder 4.3.1 wordt toegepast met het oog op de bescherming van archeologische waarden en deze in situ te behouden.

4.4 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 500 m², en op een diepte van 0,5 meter of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waartoe worden gerekend egaliseren, roeren, omwoelen van gronden, aanleggen en verbreden van water, het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem en het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen.

4.4.2 Uitzondering

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Voorwaarden

De in lid 4.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien de archeologische belangen of de mogelijkheden van archeologisch onderzoek niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie en de hierbij behorende voorzieningen en inrichtingsaspecten.
- b. Voor zover de dubbelbestemming(en) onderling geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 5 Waterstaat - Waterkering;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 4 Waarde - Archeologie 3.

5.2 Bouwregels

5.2.1

Voor het bouwen ten behoeve van de in lid 5.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

5.2.2

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. het waterkerend vermogen niet onevenredig wordt geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

5.3.2 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. werken of werken die betrekking hebben op reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van in werking treden van het bestemmingsplan.

5.3.3 Voorwaarden

De in lid 5.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de beheerder van de betreffende watergang en waterkering.

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

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden, bouwwerken en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie;
- c. voor het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- d. voor speelautomaten;
- e. voor opslag van caravans;
- f. als ligplaats voor woonboten;
- g. het (proef)boren naar gas (waaronder schaliegas).

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 meter en de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt;
- c. het overschrijden van de bouw- en goothoogten van gebouwen met ten hoogste 10%;
- d. het overschrijden van oppervlaktematen van gebouwen met ten hoogste 5 % indien geen vergunningvrije mogelijkheden benut kunnen worden en de landschappelijke inpassing verbeterd;
- e. het overschrijden van de bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met ten hoogste 20%;
- f. het overschrijden van de verticale bouwdiepten voor ondergrondse bouwwerken met ten hoogste 5 meter;
- g. het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor balkons, galerijen, luifels, entreepartijen, buitentrappen en soortgelijke onderdelen, van gebouwen met niet meer dan 3 meter;
- h. het oprichten van geluidswerende voorzieningen;
- i. het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een overbouwing, mits op een hoogte boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw;
- j. het plaatsen van een vrijstaande antenne-installatie onder de volgende aanvullende voorwaarden:
 1. uit een onderbouwing van de aanvrager blijkt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is, bijv. in de vorm van een vergunningsvrije installatie, dan wel in de vorm van sitiesharing bij bestaande, reeds vergunde, installaties;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 40 meter;
 3. de beoogde locatie is gesitueerd in de gearceerde gebieden zoals aangegeven op de kaart 'Plaatsingsmogelijkheden van GSM en UMTS antenne-installaties' in de Bijlage 1 Kaart GSM en UMTS masten;
- k. het plaatsen van een vrijstaande prikmast onder de volgende aanvullende voorwaarden:
 1. uit een onderbouwing van de aanvrager blijkt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is, bijv. in de vorm van een vergunningsvrije installatie, dan wel in de vorm van sitiesharing bij bestaande, reeds vergunde, installaties of het oprichten van een installatie met de mogelijkheid van sitiesharing;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 22 meter;
 3. de beoogde locatie is gesitueerd binnen de in artikel 8 onder j genoemde gebieden of langs de hoofdinfrastructuur, waaronder wordt verstaan: gelegen langs rijkswegen, spoorwegen, waterwegen met bijbehorende bermen en taluds;
 4. de beoogde locatie is niet gelegen binnen een straal van 100 meter van een andere, omgevingsvergunningplichtige antenne-installatie.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding van de 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 en/of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

9.2 Waarde - Archeologie

Het bevoegd gezag kan een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 het bepaalde in lid 10.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1 onder a met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 onder 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 10.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'Bestemmingsplan Stammerdijk 40 Diemen'.