

bestemmingsplan
Rietschuurhof, Diemen
 Gemeente Diemen



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0384.BPrietschuurhof-VG01

Datum: 2024-12-02

Contactpersoon Buro SRO: Mr. J. Van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR230108

Opdrachtgever: Gemeente Diemen

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Maatschappelijk.....	12
Artikel 4 Verkeer	14
Artikel 5 Wonen	15
3 Algemene regels.....	18
Artikel 6 Anti-dubbelregel.....	18
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10 Overige regels	20
4 Overgangs- en slotregels.....	21
Artikel 11 Overgangsrecht.....	21
Artikel 12 Slotregel.....	21

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Rietschuurhof, Diemen met identificatienummer NL.IMRO.0384.BPrietschuurhof-VG01 van de gemeente Diemen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0384.BPrietschuurhof-VG01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0384.BPrietschuurhof-VG01 met de bijbehorende bestanden;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan- en uitbouwen:

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;

1.7 aan-huis-gebonden beroep of bedrijf:

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;

1.8 antennedrager:

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

1.9 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;

1.10 bebouwing:

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

1.11 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;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bevi-inrichting:

bevi-bedrijf zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

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 of veranderen en 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 bij benadering 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 planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:

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;

1.23 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.24 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakopbouw:

een toevoeging aan de bouwmassa door wijziging van het dak, al dan niet gepaard gaand met het verhogen van de nok- of goothoogte, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.29 dove gevel

de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht (daaronder begrepen het dak) waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte (bijvoorbeeld een nooduitgang).

1.30 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 erf:

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

1.32 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein;

1.33 gebouw:

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

1.34 geluidsgevoelige 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;

1.35 hoofdgebouw:

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

1.36 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.

1.37 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);

1.38 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied al dan niet met baliefunctie;

1.39 kap of kapverdieping:

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

1.40 kelder:

een ondergronds (gedeelte van een) gebouw;

1.41 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning of woongebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning of woongebouw in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.42 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.43 middeldure huurwoning:

een middeldure huurwoning zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 of de opvolger daarvan.

1.44 overkapping:

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

1.45 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. voor een bouwwerk op een talud of dijklichaam:
 1. de hoogte van het afgewerkte terrein op het talud of dijklichaam;
- e. in alle andere gevallen de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk.

1.46 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.47 raamprostitutie:

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

1.48 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.49 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.

1.50 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,

1.51 staat van horeca-activiteiten:

de Staat van horeca-activiteiten die bij deze regels is opgenomen als [bijlagen bij de regels](#) bijlage 1;

1.52 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;

1.53 verblijfsgebied:

gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungerend als erftoegangsweg;

1.54 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;

1.55 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;

1.56 waterhuishoudkundige voorziening:

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

1.57 woning:

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

1.58 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;

1.59 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;

Artikel 2 Wijze van meten

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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 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 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.

2.6 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 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.

2.8 verticale diepte van een gebouw

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

2.9 vloeroppervlakte

gemeten als gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van zorginstellingen en uitgezonderd educatieve voorzieningen en kinderopvang;
- b. verkeer en verblijfsgebieden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. bovengronds en ondergronds parkeren;

met daarbij behorende:

- d. erven;
- e. kelders;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. kleinschalige windturbines;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. bruggen en viaducten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de verticale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. gronden gelegen buiten het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding kunnen niet aangemerkt worden als 'achtererfgebied' zoals bedoeld in artikel 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. op erven zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 2 meter voor erf- en perceelsafscheidingsen;
 - 2. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 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 en het aantal parkeervoorzieningen, met inachtneming van [artikel 7.2.1](#);
- e. de situering van laad- en losvoorzieningen.

3.3.2 Toepassing

De bevoegdheid onder [artikel 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 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;
- e. het stedenbouwkundig belang.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bruggen en viaducten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 8 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 8 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waarbij het aantal woningen niet meer bedraagt dan op de verbeelding aangeduid;
- b. woningdelen, met een maximum van 2 personen per woning;
- c. hospitaverhuur;

met daaraan ondergeschikt:

- d. aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- e. erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bergingen;
- h. (fiets-)parkeervoorzieningen;
- i. wegen en paden;
- j. tuinen;
- k. 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. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden woningen in gestapelde vorm gebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- e. hoofdgebouwen worden voorzien van een kap;
- f. de verticale bouwdiepte bedraagt ten hoogste 5 m.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. gronden gelegen buiten het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding kunnen niet aangemerkt worden als 'achtererfgebied' zoals bedoeld in artikel 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht.

5.2.3 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 voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. op erven zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 2 meter voor erf- en perceelsafscheidingen;
 - 2. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

5.2.4 Woningdifferentiatie

Van de binnen het plangebied te realiseren woningen dient ten minste te worden gebouwd:

- a. als sociale huurwoning 75 %;
- b. als middeldure huurwoningen 25 %.

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 laad- en loszones.

5.3.2 Toepassing

De bevoegdheid onder [artikel 5.3.1](#) wordt toegepast met het oog op:

- a. de gebruiksmogelijkheden;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. in verband met het voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. 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;
- f. de brandveiligheid;
- g. 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;
- h. de sociale veiligheid;
- i. het stedenbouwkundig belang.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.1 sub a](#), voor het overschrijden van het bouwvlak met maximaal zes meter, met dien verstande dat de Rietschuur vanuit de wijk zichtbaar blijft.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

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

- a. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% bedragen van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- c. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd bed & breakfast voor max. 4 personen;
- 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;
- g. er is niet meer dan 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

- a. Gronden en gebouwen binnen de bestemming 'Wonen' mogen niet eerder in gebruik genomen worden overeenkomstig het gebruik zoals bedoeld in [artikel 5 lid 1](#) dan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dove gevel' een dove gevel wordt gerealiseerd en deze in stand wordt gehouden;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien:
 - 1. binnen de woning er, aantoonbaar, een goed woon- en leefklimaat ontstaat;
 - 2. een woongebouw zonder dove-gevels bijdraagt aan een beter woonmilieu.

5.5.3 Afwijken van het woningaantal

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 1 sub a](#) en [artikel 5.2.1 sub d](#) terzake van het toegestane aantal woningen, waarbij het totale aantal woningen met maximaal 5 mag toenemen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat er geen milieuhygienische belemmeringen zijn;
- b. er geen aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in [artikel 7 lid 2](#).

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, luifels, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt overschreden;
- b. De voorgevelrooilijn mag niet met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden overschreden, tenzij het betreft tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, funderingen, balkons en entreeporallen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

7.2 Parkeren

7.2.1 Parkeernorm

Bij toepassing van dit bestemmingsplan dienen de volgende parkeernormen, of de 'Nota parkeernormen Diemen 2020' (of dienst rechtsopvolgers), in acht te worden genomen:

Functie	Parkeernorm
Koop/huur tussen/hoek	1,2
Koop/huur appartement groot (>75m ² gbo)	1,2
Koop/huur appartement midden (50-75m ² gbo)	1,1
Koop/huur appartement klein (<50m ² gbo)	0,9
huur, grondgebonden sociaal	0,9
huur, grondgebonden middelduur	1,2
huur, appartement, sociaal	0,8
huur, appartement, middelduur	0,7

Waarbij er een maximum van 40 parkeerplaatsen gerealiseerd wordt.

7.2.2 Afwijken van de parkeernorm

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in [artikel 7.2.1](#) indien de situatie ter plaatse of de aard van het bouwwerk hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik

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

- a. 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;
- 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 ligplaatsen voor woonschepen;
- e. voor speelautomatenhallen.

8.2 Aan-huis-verbonden beroep

Onder het wonen is het aan-huis-verbonden beroep uitsluitend begrepen voor zover:

- a. de uitoefening plaatsvindt in het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten hoogste 20% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen betreft met een maximum van 50 m²;
- c. detailhandel kan uitsluitend deel uitmaken van een aan-huis-verbonden beroep voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening.
- d. dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast.

Artikel 9 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 bouwhoogten 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 overschrijden van de bouwgrenzen voor balkons, galerijen, luifels, entreepartij, buitentrappen en soortgelijke onderdelen van gebouwen voor ten hoogste 3 m;
- g. het oprichten van voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
- h. de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een overbouwing, mits op een hoogte boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw.

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 heropricting 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 lid 2](#) zijn niet van toepassing voor gevallen waarbij sprake is van een toestemming of vergunning van tijdelijke aard.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. het bepaalde 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 in het bepaalde onder 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 in het bepaalde onder 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 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 'Rietschuurhof, Diemen' van de gemeente Diemen.