

Artikel 30 Wonen - 4

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinswoningen in gestapelde vorm en bijbehorende bouwwerken;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en watergangen en -partijen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-gemengd1' (sgd-gd1), op de begane grondlaag tevens voor gemengde doeleinden 1 overeenkomstig artikel [10 Gemengd - 1](#), waarbij het maximale bruto vloeroppervlak ten behoeve van kantoren niet meer mag bedragen dan 1500 m² per gebouw;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-gemengd2' (sgd-gd2), op de begane grondlaag tevens voor gemengde doeleinden 2 overeenkomstig artikel [11 Gemengd - 2](#), waarbij het maximale bruto vloeroppervlak ten behoeve van kantoren niet meer mag bedragen dan 1500 m² per gebouw;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' (b), op de begane grondlaag tevens voor bedrijven uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteit, die als bijlage [1](#) of [2](#) bij deze regels is gevoegd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' (m), tevens voor maatschappelijke voorzieningen overeenkomstig de regels in artikel [17 Maatschappelijk](#);
- g. ter plaatse van de Reigerstraat 10 is de begane grond bestemd voor een kookstudio;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' (zw), tevens voor zorgwoningen, waarbij voor het gebouw aan de Diamantweg 22 met de aanduiding 'zorgwoning' (zw) geldt dat hier *uitsluitend* zorgwoningen zijn toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg), een gebouwde parkeervoorziening;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. ter plaatse van de Diamantweg 22 moet 84% van het aantal woningen bestaan uit sociale huurwoningen;

met dien verstande dat per woning voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amersfoort zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag;

30.2 Bouwregels

Op en in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van de bestemming.

30.2.1 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de woningen mogen uitsluitend in gestapelde vorm worden gebouwd;
- b. de woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kap' [kap], mogen woningen worden afgedekt met een kap;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouw' [bg] is een bijgebouw toegestaan;
- f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'overbouwing' [sba-ob] mag op de begane grond niet worden gebouwd.

30.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouw' [bg] worden gebouwd waarbij:

- a. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waartoe deze bebouwing behoort, vermeerderd met 0,30 m;
- b. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien op de kaart een maximale hoogte staat aangegeven, de hoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte.

30.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- a. de hoogte vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn;
- b. de hoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag maximaal 1 m zijn, met een maximale oppervlakte van 1 m² wanneer het een zuil betreft en 0,15 m² wanneer het een bord betreft;
- c. de hoogte van erf- of perceelsafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn;
- d. de hoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 2 m zijn.

30.2.4 ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken die zijn gelegen geheel onder maaiveld zijn overal toegestaan waar gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
- b. wanneer ondergrondse bouwwerken worden gerealiseerd buiten het bouwvlak, dan moet voldaan worden aan het maximale percentage voor bijbehorende bouwwerken;
- c. de gevels van ondergrondse bouwwerken mogen niet zichtbaar zijn, met uitzondering van een koekoek;
- d. wanneer het ondergrondse bouwwerk is bedoeld voor parkeren, mag een inrit aan de straatzijde worden gerealiseerd met een maximale breedte van 3 meter;
- e. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige invloed hebben op de bodem- en waterhuishouding en op eventueel aanwezige archeologische waarden.

30.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de plaats en afmetingen van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, voor zover nodig ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- b. wijzigingen aan het voordakschild en aan de voorgevel van woningen in het gebied dat wordt begrensd door de Rameastraat, de Weberstraat, de Haydnstraat en de Rossinistraat (zoals aangegeven op onderstaande afbeelding).



30.4 Specifieke gebruiksregels

30.4.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het beroep of bedrijf door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend welke bewoner maximaal 2 medewerkers mag hebben;
- b. er geen sprake is van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- c. maximaal 35% van de bebouwde oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken mag worden benut voor het beroep of bedrijf, met een maximum van 75 m²;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige invloed heeft op de parkeerbehoefte in de openbare ruimte;
- e. er geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning mogen plaatsvinden, met uitzondering van in- en uitladen;
- f. het geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer betreft, zoals deze luidt op het tijdstip van het verkrijgen van rechtskracht van dit plan, met dien verstande dat in ieder geval zijn toegestaan de activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn aangemerkt als categorie A, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun ruimtelijke uitwerking voor de omgeving;
- g. geen buitenopslag plaatsvindt;
- h. reclame-uitingen maximaal 0,15 m² zijn en plat tegen de gevel worden gemonteerd of vrijstaand op een maximale hoogte van 1 meter op eigen terrein;

met dien verstande dat per woning voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amersfoort zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag.

30.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woonruimte;

- b. het gebruik van garageboxen voor bedrijfsmatige opslag en overige activiteiten met een bedrijfsmatig karakter.

30.5 Afwijken van de gebruiksregels

30.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [30.4.1](#) onder c ten behoeve van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de in Amersfoort geldende parkeernormen, waarbij de parkeereis op eigen terrein wordt opgelost;
- b. wanneer de parkeereis niet (volledig) op eigen terrein kan worden opgelost, de extra parkeerbehoefte wordt opgevangen op al aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte tot een maximum van 3 parkeerplaatsen, mits het betreffende gebied de extra parkeerdruk kan opvangen;
- c. voor het overige wordt voldaan aan de onder lid [30.4.1](#) genoemde voorwaarden.

30.5.2 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [27.1](#) voor het gebruiken van een woning voor kamergewijze verhuur, waarbij omgevingsvergunningen ook worden getoetst aan de '[beleidsregels kamerverhuur gemeente Amersfoort](#)' zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag.

30.5.3 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [30.1](#) onder g, ten behoeve van wonen op de begane grond van Reigerstraat 10, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de in Amersfoort geldende parkeernormen, waarbij de parkeereis op eigen terrein wordt opgelost;
- b. voor het overige wordt voldaan aan de in artikel [30](#) genoemde voorwaarden.