

Artikel 16. Wonen - 1

16.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rietdekker', een rietdekker;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hovenier', een hovenier;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch loonbedrijf', een agrarisch loonbedrijf;
 - e. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:
 1. het beroep of bedrijf door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend welke bewoner maximaal 2 medewerkers mag hebben;
 1. het gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor beroep of bedrijf niet mag leiden tot een (onevenredige) afbreuk of aantasting van:
 - het woonkarakter van de woning;
 - de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van de (primaire) woonfunctie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - het woongenot en de woonsituatie van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - het woonkarakter en woonmilieu van de straat, buurt of wijk.
 2. er geen sprake is van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 3. 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;
 4. 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;
 5. er geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning mogen plaatsvinden, met uitzondering van in- en uitladen;
 6. het geen milieuvergunningsplichtige 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 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' (bijlage 1) zijn aangemerkt als categorie A, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun ruimtelijke uitwerking voor de omgeving;
 7. geen buitenopslag plaatsvindt;
 8. 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.
 - f. behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarde van gebouwen ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
 - g. instandhouding van waardevolle bomen ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding "monumentale boom";
 - h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water,
- met dien verstande dat per woning voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amersfoort d.d. 27 januari 2009.

16.2. Bouwregels

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

16.2.1. Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- b. de woningen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. de inhoud mag niet meer bedragen dan 600 m³, tenzij op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een grotere inhoud aanwezig was, in welk geval de inhoud niet meer mag bedragen dan bedoelde grotere inhoud;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.
- f. kelders die zijn gelegen geheel onder het maaiveld zijn alleen toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

16.2.2. Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd; voor zover deze bouwwerken binnen het bouwvlak worden gebouwd dienen ze op een afstand van niet minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan, te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'rietdekker' mag slechts een bijbehorend bouwwerk binnen het daarvoor aangeduide bouwvlak gebouwd worden;
- c. de goot- en/of boeiboordhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt of met een dakhelling kleiner dan 45°; indien de dakhelling van het hoofdgebouw groter is dan 45° mogen de bijbehorende bouwwerken een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw hebben;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag bij elke woning niet meer bedragen dan:
 1. 15% van het bij de woning behorende (deel van) het bestemmingsvlak met een maximum van 75m², met dien verstande dat de oppervlakte van erkers en aanbouwen aan de voorzijde niet meegerekend wordt;
 2. vermeerderd met 0,5% van de oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende en in beheer zijnde agrarische gronden, met een maximum van 75 m²;
 3. ter plaatse van de aanduiding rietdekker mag de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 225 m² bedragen;
 waarbij in afwijking van het gestelde in sub f voor de volgende woningen de hierna vermelde oppervlakte als maximum geldt:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| • Coelhorsterweg 6 | maximaal 525 m ² ; |
| • Coelhorsterweg 24 | maximaal 150 m ² ; |
| • Coelhorsterweg 25 | maximaal 150 m ² |
| • Mgr. van de Weteringstraat 40 | maximaal 100 m ² ; |

- g. In afwijking van het gestelde in sub a t/m e dient van een waardevol pand dat onderdeel uitmaakt van een op de verbeelding aangegeven 'cultuurhistorische waarden', de uitwendige hoofdvorm, zoals blijkend uit de bestaande goothoogte, hoogte en dakvorm, te worden gehandhaafd.

16.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
palen en (verlichtings)masten	8 m
Erf- en perceelsafscheidings op het voorerf	1 m
overige erf- en perceelsafscheidings	2 m
overige andere bouwwerken	3 m

16.3. 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 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.

16.4. Afwijkingen

16.4.1. Sloopregeling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2 onder f, ten behoeve van vervangende nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken indien op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan een grotere oppervlakte aanwezig is, mits:

- het meerdere tenminste met de helft wordt teruggebracht;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken na toepassing van deze afwijking niet meer bedraagt dan 250 m²;

16.4.2. Erkers en ingangspartijen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder b ten behoeve van het bouwen van erkers en ingangspartijen buiten de bouwvlakken, mits deze een architectonische eenheid vormen met de betreffende woning.

16.5. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden om zonder omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen en/of geheel of gedeeltelijk de voorgevel of dakconstructie te wijzigen. Dit verbod heeft geen betrekking op werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud dan wel werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.
- Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning als bedoeld onder lid 16.5 onder a indien het belang van cultuurhistorie hierdoor niet nadelig wordt beïnvloed.
- Alvorens zij beslissen over een vergunning als bedoeld onder lid 16.5 onder a vragen burgemeester en wethouders een schriftelijk advies aan de gemeentelijke monumentencommissie.

16.6. Aanvullende gebruiksbepaling

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening wordt in ieder geval **niet** verstaan het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van de stalling van caravans, boten en vergelijkbare goederen.