

---

MEMO

---

<b>BESTEMD VOOR:</b>	: Leden van de gemeenteraad Nijkerk
<b>DATUM</b>	: 8 oktober 2018
<b>ONDERWERP</b>	: Antwoord op vraag uit commissievergadering van 4 oktober 2018 over toepassing regels wonen in bestemming 'Centrum'
<b>VAN</b>	: J.W. Bomhof

---

<b>KOPIE AAN</b>	: Wethouder Oosterwijk
------------------	------------------------

---

Tijdens de vergadering van de commissie op 4 oktober is de vraag gesteld welke ruimtelijke mogelijkheden het bestemmingsplan biedt voor de functie wonen, indien het pand de bestemming 'Centrum' heeft met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan' ligt.

In de bestemmingsomschrijving artikel 4.1 'Centrum' staat omschreven dat de gronden voor de volgende doeleinden mogen worden gebruikt:

- a. detailhandel, niet zijnde een supermarkt of volumineuze detailhandel;
  - b. *wonen*, uitsluitend op de verdieping in het bestaande aantal woningen danwel het op de verbeelding aangeduide aantal;
  - c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan' maximaal *één zelfstandige woonruimte* op de begane grond toegestaan';
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan;
  - e. dienstverlenende bedrijven in ten hoogste categorie 1 van bijlagen bij de regels bijlage 1;
  - f. horeca (bedrijven) in horecacategorie 1 en 2 danwel in een hogere categorie waar aangeduid op de verbeelding en opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 2, dit met uitzondering van de locatie Kleterstraat 21 waar uitsluitend een horecabedrijf is toegestaan in categorie 2;
  - g. ateliers;
  - h. musea;
  - i. kantoren met baliefunctie tot een maximum vloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup>, dan wel het bestaande vloeroppervlak indien meer;
  - j. maatschappelijke voorzieningen;
- ....

In de bestemming 'Centrum' zijn op basis van deze omschrijving veel functies toegestaan met daarbij de kanttekening dat wonen alleen op de verdieping is toegestaan, uitgezonderd daar waar de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan' is weergegeven. Op de begane grond is maximaal *één zelfstandige woonruimte* toegestaan. In artikel 1 is in de begripsomschrijving vervolgens een verklaring gegeven ter verduidelijking van de volgende begrippen. Deze begrippen moeten met elkaar in samenhang worden gelezen:

- 1.36 huishouden: een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste *één* meerderjarig is die duurzaam door onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan een woongemeenschap of huisgezin voeren;
- 1.38 kamer: onzelfstandige woonruimte in een woning met een oppervlakte van tenminste 10 m<sup>2</sup>, bedoeld voor bewoning door maximaal 1 persoon;

- 1.39 kamerverhuur: het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning;
- 1.51 onzelfstandige woonruimte: een woonruimte met een eigen toegangsdeur voor de eigen woon(slaap)kamer, maar met gedeelde overige voorzieningen, zoals een keuken met aanrecht en sanitair;
- 1.73 wonen: woondoeleinden in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde zelfstandige of onzelfstandige kamerverhuur;
- 1.74 woning: een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.75 zelfstandige woonruimte: een woonruimte met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen waaronder in ieder geval een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel verstaan wordt.

**Conclusie:**

De leden B en C artikel 4 in combinatie met elkaar maakt dat in één pand twee woningen kunnen komen (één op de verdieping en één op de begane grond).

Tot slot, na de behandeling van het concept van het vast te stellen bestemmingsplan in het College van B&W is geconstateerd dat er nog een paar kleine foutjes zitten in het bestemmingsplan. Er volgt om deze reden dinsdag 16 oktober nog een addendum met een paar concrete voorstellen tot aanpassing van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

De foutjes hebben betrekking op enkele panden aan de Brede Beek waar ten onrechte de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan' is gelegd, enkele panden en een deel van de Brede Beek waar de aanduiding als rijks- dan wel gemeentelijk monument dient te worden gecorrigeerd (het betreft vier panden en één bouwwerk) en tot slot enkele kleine taalfouten in de regels. Deze worden gelijk ook hersteld.