



Ontwerp Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning

30 januari 2020

Inhoud

1.1	Waarom een beleidsnota over woningsplitsing	4
1.2	Doel van deze nota	4
1.3	Status beleidsnota	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Achtergronden woningsplitsing	6
2.1	Wat is woningsplitsing	6
2.2	Effecten woningsplitsing /kamerbewoning	6
2.3	Noodzaak voor beleid	7
3.	Woningsplitsing gebiedsgericht.....	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Gebiedsindeling.....	9
3.2.1	Categorie 1 gebied	11
3.2.2	Categorie 2-gebieden.....	13
3.2.3	Categorie 3-gebieden.....	17
3.3	Monumenten	18
3.4	Bedrijfs- en bijgebouwen.....	18
3.5	Conclusie.....	18
4.	Uitwerking regeling woningsplitsing.....	20
4.1.	Inleiding	20
4.2	Uitgangspunten	20
4.3	Definities.....	20
4.4	Nadere ruimtelijke voorwaarden	21
4.4.1	Spreiding	21
4.4.2	Horizontale of verticale splitsing	21
4.4.3	Overigens is splitsing ruimtelijk realiseerbaar, indien:.....	22
4.4.4	Brandveiligheid en Bouwbesluit.....	22
4.4.5	Splitsing dient milieuhygiënisch uitvoerbaar te zijn.....	23
4.4.6	Specifiek voor de zelfstandige woonruimtes geldt:.....	23
4.5	Onzelfstandige woonruimtes (kamerbewoning)	23
4.6	Bijzondere woonvormen.....	24
4.7	Gebied buiten de bebouwde kom	24
5.	Arbeidsmigranten	26

5.1 Inleiding	26
5.2 Waarom beleid voor huisvesting arbeidsmigranten	26
5.3 Kleinschalige huisvesting.....	26
5.4 Grootschalige huisvesting.....	27
6. Het vervolg op deze beleidsnota.....	29
6.1 Status beleidsnota	29
6.2 Overleg met belangengroepen.....	29
6.3 Juridisch-planologische borging en vervolg procedure	29
Bijlagen.....	30
Kaartenbijlage	31
Resultaten gesprekken met belangengroepen	34

1. Inleiding

1.1 Waarom een beleidsnota over woningsplitsing.

Door de krapte op de woningmarkt worden steeds meer woningen in Nijkerk opgesplitst in meerdere, vaak kleine wooneenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het kan hierbij gaan om het splitsen in zelfstandige woningen en in onzelfstandige woningen (kamers). Het splitsen van woningen vangt een deel van de vraag naar woonruimte op, maar gaat soms ten koste van de leefbaarheid in de omgeving van de gesplitste woning. Het splitsen heeft dus het voordeel dat het voorziet in de toenemende vraag naar (betaalbare) woonruimtes. Er is dus geen aanleiding het opsplitsen helemaal tegen te gaan. Wel is er behoefte goede regels in de bestemmingsplannen op te nemen voor het begeleiden van woningsplitsing. Deze nota bevat de uitgangspunten en voorwaarden voor deze regeling.

1.2 Doel van deze nota

De bestemmingsplannen in Nijkerk staan woningsplitsing niet toe. Dit betekent dat op dit moment om splitsing van een woning toe te staan toestemming van de gemeente moet worden gevraagd. Deze nota heeft tot doel duidelijkheid te geven onder welke uitgangspunten en voorwaarden er mogelijkheden zijn tot splitsing van een woning in enkele (on)zelfstandige woonruimtes. Zo is het in elk geval noodzakelijk de gevolgen van het splitsen van woningen te onderzoeken op de effecten voor de omgeving. De nota bevat bovendien de onderbouwing en toelichting op deze uitgangspunten en voorwaarden.

Met behulp van een zogeheten parapluplan zorgt de gemeente er voor dat de uitgangspunten en voorwaarden uit deze nota vertaald worden in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Op deze wijze kan via een betrekkelijk eenvoudige procedure aan een verzoek om woningsplitsing medewerking worden verleend.

1.3 Status beleidsnota

Deze beleidsnota is te beschouwen als een document waarin het gemeentebestuur vastlegt onder welke voorwaarden er bereidheid is medewerking te verlenen aan het splitsen van een woning in twee of meerdere woonruimtes en met welke uitgangspunten rekening moet worden gehouden.

De nota wordt voor overleg en inspraak voorgelegd aan de makelaars in de gemeente Nijkerk en aan de stakeholders in de binnenstad van Nijkerk. Verzoeken om woningsplitsing komen namelijk in de binnenstad veelvuldig voor. Voorts wordt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de voorbereiding betrokken als adviescommissie voor het college.

Het college past, zo nodig de nota aan de uitkomsten van de discussie met voornoemde partijen aan en legt deze ter vaststelling aan de gemeenteraad voor. Vervolgens vertaalt het college de nota in een parapluplan voor het gemeentelijk grondgebied. Een paraplubestemmingsplan is een bestemmingsplan dat als een paraplu over andere, reeds bestaande bestemmingsplannen heen hangt. Het is een 'postzegelplan' voor een kleine ontwikkeling. Het college legt dit parapluplan op de gebruikelijke wijze voor iedereen ter inzage. Deze procedure wordt via de gemeentelijke pagina te zijner tijd bekend gemaakt.

In deze nota is ook onderbouwd dat er gebieden zijn waar het splitsen van woningen niet altijd wenselijk is. In deze situaties heeft het gemeentebestuur de mogelijkheid met maatwerk en met behulp van een uitgebreide planologische afweging alsnog medewerking te verlenen. Hierbij wordt de uitgangspunten en voorwaarden uit deze beleidsnota in acht genomen. Zie hiervoor ook het volgende hoofdstuk over 'Woningsplitsing gebiedsgericht'.

1.4 Leeswijzer

Dit document behandelt het beleid voor het splitsen van woningen in twee of meerdere (on)zelfstandige woonruimtes. Deze nota behandelt tevens het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten in kleinschalige voorzieningen. Voor grootschalige voorzieningen stelt de gemeente nadere regels op en voert de gemeente een afzonderlijke ruimtelijke procedure.

Hoofdstuk 2 gaat eerst in op de achtergronden van het splitsen van woningen en de reden om hiervoor afzonderlijk beleid voor vast te stellen. Hoofdstuk 3 beschrijft de ruimtelijke mogelijkheden in Nijkerk, waarbij gekozen is voor een gebiedsgerichte benadering. Het beleid onderscheidt een drietal categorieën gebieden die elk uitvoerig worden besproken. Voorts gaat dit hoofdstuk in op enkele specifieke zaken, zoals het beleid voor monumenten. Hoofdstuk 4 bevat de uitwerking van de regeling met de uitgangspunten en de (ruimtelijke) voorwaarden. Hoofdstuk 5 gaat specifiek in op de huisvesting van arbeidsmigranten in Nijkerk. Hoofdstuk 6, tot slot, geeft aan welke procedure er voor deze nota gevolgd wordt.

2. Achtergronden woningsplitsing

2.1 Wat is woningsplitsing

Deze beleidsnota heeft zowel betrekking op het splitsen van woningen in zelfstandige als in onzelfstandige woonruimtes. Onder een 'zelfstandige woonruimte' wordt een woonruimte verstaan 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, die niet met een andere woonruimte of met andere woonruimtes gedeeld wordt. Onder een 'onzelfstandige woonruimte' wordt een woonruimte verstaan met een eigen toegangsdeur voor de eigen woon(slaap)kamer, maar met gedeelde overige voorzieningen, zoals een keuken met aanrecht en sanitair. Het gaat hier veelal om kamerbewoning, bijvoorbeeld door studenten, maar ook om tijdelijke bewoning door arbeidsmigranten.

Het grootste deel van de beleidsnota heeft betrekking op beide punten. In de regels zijn echter wel aanvullende eisen gesteld aan onzelfstandige woonruimtes, in deze nota verder als kamerbewoning aangeduid. De impact van kamerbewoning is anders dan die van splitsing van een woning in twee of meerdere zelfstandige woonruimtes. Als het gaat om locaties maakt het beleid geen onderscheid tussen de twee, maar bij de daadwerkelijk uitvoering dus wel.

In een afzonderlijk hoofdstuk is in deze nota ook in gegaan op de huisvesting van arbeidsmigranten in Nijkerk.

2.2 Effecten woningsplitsing /kamerbewoning

Het toestaan van woningsplitsing kan in meerdere gevallen interessant zijn:

- het voorziet ten eerste in de maatschappelijke behoefte naar betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
 - daarnaast kan het een economisch voordeel leveren, zoals een rendement voor de eigenaar/verhuurder en lagere maandlasten voor de huurder. Het levert ook een sociaal voordeel, zoals het bieden van faciliteiten voor mantelzorg of voor friendswonen, dat wil zeggen het delen van een woning met een goede vriend of vriendin.
 - splitsing kan bijdragen aan hergebruik van bestaande panden en het oplossen van de leegstandsproblematiek van panden met een andere bestemming;
 - het betekent ook verlevendiging van bijvoorbeeld de binnenstad of het centrumgebied in Hoevelaken, met name in de avonden waarin veel (winkel)straten leeglopen.
- Aanwezigheid van bewoners bevordert de sociale veiligheid in de binnenstad.

Splitsing kan ook voor sociale en ruimtelijke implicaties zorgen. Het kan ervoor zorgen dat er binnen een gebied een verandering van woon- en leefmilieu optreedt. De samenstelling verandert van woonmilieus voor gezinnen naar 1- of 2-persoonshuishoudens. Daarnaast neemt het aantal woningen en daarmee het aantal bewoners toe wat zorgt voor een toename van de 'sociale druk' in buurten. Door het splitsen kunnen (delen van) straten in de binnenstad zich eenzijdig ontwikkelen en kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Er kunnen zich daarbij ongewenste ontwikkelingen voordoen:

- stedenbouwkundige aspecten en cultuurhistorische waarden: de uitstraling van het pand kan door een interne verbouwing flink wijzigen. De wijziging kan zelfs negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarde van een pand of de directe omgeving. Splitsing leidt ook tot een toename van het aantal woonruimtes in een pand. Een gebruikswijziging gaat daarbij soms ook gepaard met een uitbreiding van volume. Deze uitbreiding kan gevolgen hebben voor de bezonning en de lichtinval van naastgelegen panden. Er kan ook spanning ontstaan als gevolg van aantasting van de privacy, omdat (nieuwe) woonruimtes mogelijk worden gemaakt op de korte afstand van het erfperceel;
- ruimtelijk: in één straat kan er sprake zijn van een eenzijdige ontwikkeling en een overaanbod van kleine woningen. Het straatbeeld verandert door het plaatsen van meer fietsen. Er kan een negatief effect ontstaan als gevolg van toenemend geluidsoverlast en (ongewenst) parkeergedrag. De parkeerdruk op de omgeving van het pand dat gesplitst zou moeten worden neemt toe, omdat voor elk extra appartement of voor elke extra woonruimte er ook een of meerdere extra parkeerplaatsen moeten worden afgekocht in de bestaande bronpunten voor parkeren of in de openbare ruimte. Om deze reden is het uitgangspunt per straat maximaal 15% van het aantal woningen te gebruiken voor woningsplitsing in twee of meer (on)zelfstandige woonruimtes;
- sociaal: de eenzijdige ontwikkeling kan gevolgen hebben voor de sociale cohesie in de directe omgeving (individualisering, afname verantwoordelijkheidsgevoel). In dergelijke woonmilieus is er, door het grote verloop, over het algemeen sprake van minder zorg en aandacht voor de leefomgeving in vergelijking met gemengde wijken of woonmilieus met veel gezinnen.

2.3 Noodzaak voor beleid

In Nijkerk komt splitsing van panden regelmatig voor, met name in de binnenstad en de schil direct om de binnenstad. Het voorziet in een tekort aan woningen, in het bijzonder woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en levert op deze wijze een bijdrage aan het beleid de woningbehoefte meer in balans te brengen met het aanbod.

Het college acht het niet wenselijk om een recht op splitsen te creëren, waarbij zonder enige afweging vooraf het splitsen van panden wordt toegestaan. Iedere situatie is verschillend en het is wenselijk om de situaties die voorkomen per geval te beoordelen. Het is en blijft maatwerk. Wel bestaat er de behoefte om uitgangspunten en voorwaarden te formuleren die gehanteerd worden bij de afweging om splitsing al dan niet toe te staan. Hierdoor is op voorhand een betere inschatting te maken of plannen kansrijk zijn of niet. Het geeft ook meer zekerheid naar initiatiefnemers. Een beleidsnota is ook de resultante van een discussie die vooraf gevoerd kan worden over de wijze waarop een ontwikkeling vormgegeven kan worden. Een discussie die dan gevoerd wordt over de ontwikkeling in het algemeen en niet over een specifieke casus.

3. Woningsplitsing gebiedsgericht

3.1 Inleiding

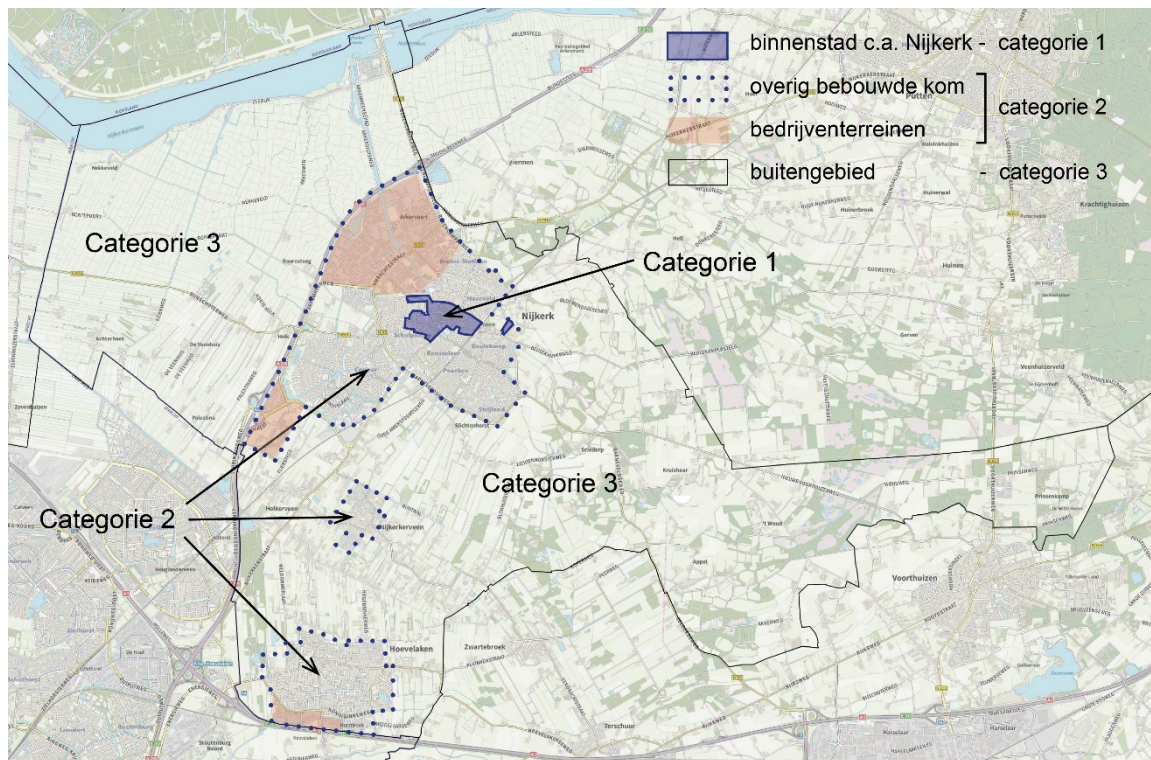
Deze nota bevat concrete uitgangspunten en voorwaarden waar verzoeken om woningsplitsing aan getoetst worden. Het afwegingskader is in navolgende tabel samengevat en inzichtelijk gemaakt. In dit hoofdstuk zijn de punten nader toegelicht en uitgewerkt.

Woningsplitsing gebiedsgericht	Categorie 1 Binnenstad	Categorie 2 Overige bebouwde kom Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen en bedrijventerreinen	Categorie 3: Gebied buiten bebouwde kom
Kenmerken	- behoud en herstel van historische, monumentale karakter en oude stratenpatroon - dynamisch gebied	- planmatig ontwikkelde woonwijken - bebouwing gericht op de uitoefening van bedrijfsactiviteiten - kleinschaliger bebouwing	diversiteit aan bebouwing, zoals (agrarische) bedrijfsbebouwing, (agrarische) dienstwoningen
Regime	Ja, mits	Nee, tenzij	Nee, tenzij; met dien verstande dat splitsing bedrijfsgebouwen is uitgesloten
Aandachtspunten	- wonen toegestaan op de verdieping - wonen toegestaan op de begane grond, tenzij anders in het bestemmingsplan aangegeven - altijd effect op cultuurhistorische waarden beoordelen	- woningsplitsing op gezoneerde bedrijventerreinen niet toegestaan - splitsing van gebouwen in principe onwenselijk - altijd effect op cultuurhistorische waarden beoordelen	- uitsluitend bedrijfswoningen - monumenten: altijd effect op cultuurhistorische waarde beoordelen
Algemene criteria woningsplitsing	- clustering van woningsplitsing binnen wijk/straat is onwenselijk; - de kwaliteit van het pand dient gewaarborgd te blijven; - het pand dient geschikt te zijn voor een splitsing. Het gebruik van aangrenzende panden mag door splitsing niet belemmerd worden; - rijks- of gemeentelijk monumentale panden en panden met historische en architectonische waarden: maatwerk beoordeling i.v.m. eventuele effecten; - de woonruimte moet voldoen aan het Bouwbesluit; - de (brand)veiligheid moet conform de wettelijke eisen zijn.		
Voorwaarden splitsing	- afweging maken horizontale of verticale splitsing; - splitsing dient milieu hygiënisch uitvoerbaar te zijn; - maximaal 8 zelfstandige woonruimten na splitsing per pand; - zelfstandige woning behoeft een zelfstandige (eigen) ingang; - de minimale gebruiksoppervlakte bedraagt 50 m² per zelfstandige woonruimte; - voldoen aan de minimale oppervlakte uit het Bouwbesluit; - minimaal 5m² aan bergruimte; - voldoen aan de eisen voor geluidsisolatie uit het Bouwbesluit; - voldoen aan de actuele parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Nijkerk; - voldoen aan de fysieke en algemene leefbaarheidstoets.		
Voor onzelfstandige kamers gelden de volgende (aanvullende) voorwaarden	- maximaal 6 onzelfstandige kamers pand; - minimale oppervlakte van 25 m² per kamer; - voldoen aan eventuele regels over verhuurbaarheid volgens de Huisvestingsverordening; - de toegangsdeur tot andere functies dan de eigen woning mogen niet gebruikt worden.		

3.2 Gebiedsindeling¹

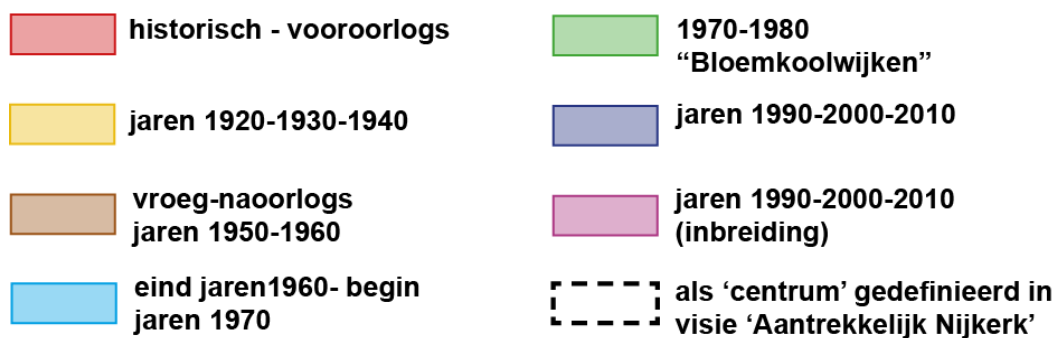
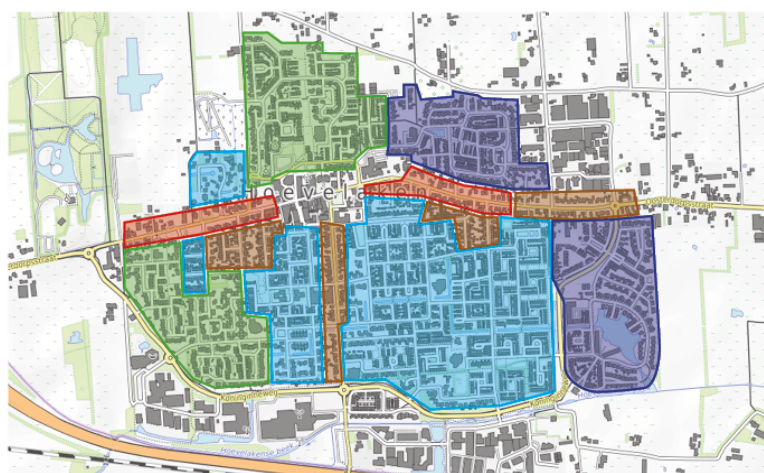
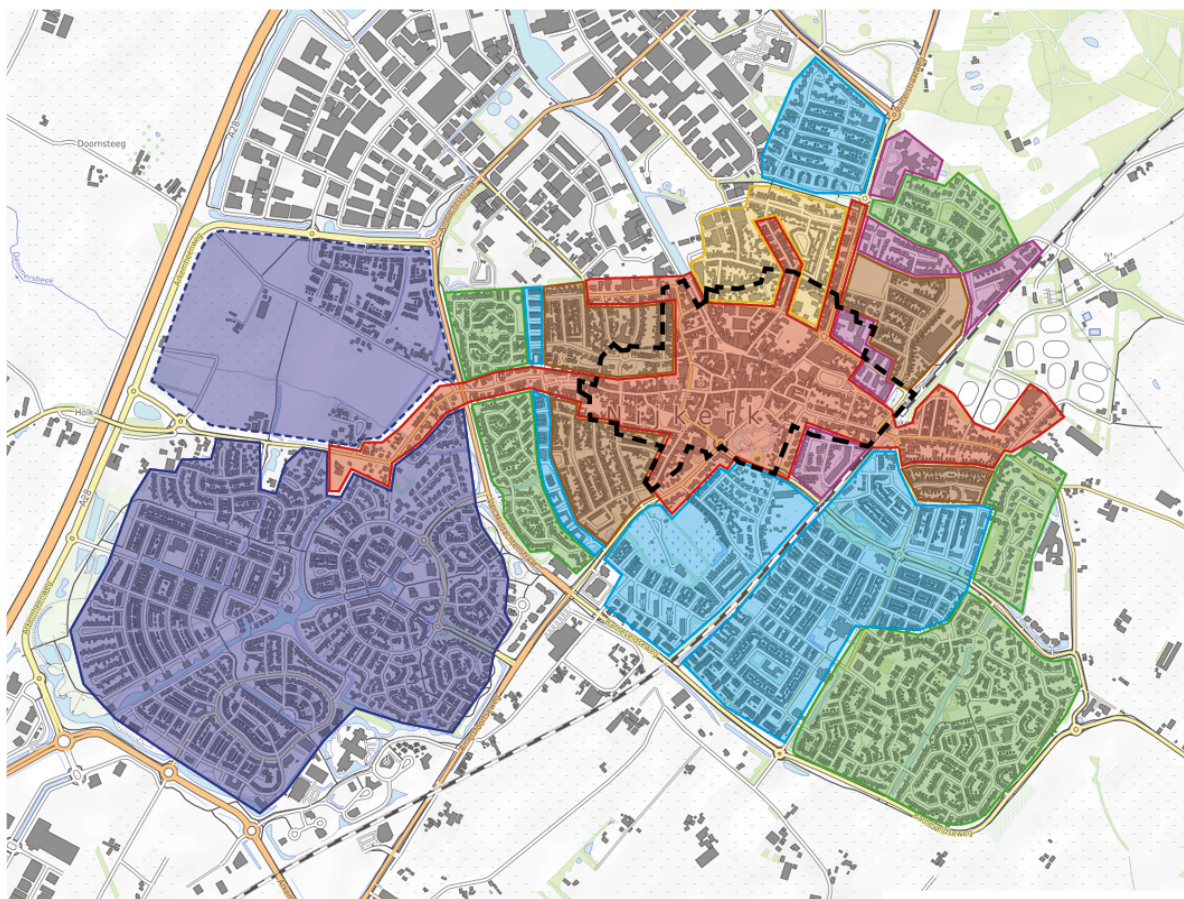
Niet elke woning, straat, wijk of gebied leent zich voor woningsplitsing. Om deze reden is onderzocht welke straten, wijken en gebieden in de gemeente kunnen worden onderscheiden en om welke redenen er al dan niet woningsplitsing fysiek aanvaardbaar is.

In de eerste plaats is gekeken naar straten, wijken en gebieden in de gemeente waar splitsing mogelijk toegestaan zou kunnen worden en waar woningsplitsing uitgesloten zou moeten worden. Het is lastig een harde grens te trekken, aangezien op iedere locatie panden kunnen staan die zich uitstekend lenen voor splitsing, waarbij na splitsing een planologisch wenselijke situatie ontstaat. Om die reden is in deze nota uitgegaan van twee principes, namelijk het “*ja, mits*” en “*nee, tenzij*” principe. In de eerste categorie is woningsplitsing en kamerbewoning in principe toegestaan als voldaan wordt aan de criteria uit deze beleidsnota. Overigens dient altijd een zelfstandige afweging gemaakt te worden, aangezien woningsplitsing niet bij recht toegestaan wordt. Echter, als voldaan wordt aan de uitgangspunten en voorwaarden uit deze beleidsnota dan is er in principe de bereidheid medewerking te verlenen.



Kaart 1: Indeling gemeentelijk grondgebied in drie categorieën, bron: gemeente Nijkerk, 2020

¹ In bijlage 1 is een kaart opgenomen met een gebiedsindeling. Uit deze kaart blijkt dat de stedenbouwkundige opbouw van met name Nijkerk uitgangspunt is geweest om de gebieden aan te wijzen.



Kaart 2 Indeling gemeentelijk grondgebied in drie categorieën ingezoomd op kernniveau, bron: gemeente Nijkerk, 2019

In de tweede categorie wordt in principe geen medewerking verleend aan woningsplitsing en kamerbewoning. In het kader van maatwerk kan alleen in specifieke situaties op basis van een uitgebreide planologische afweging medewerking verleend worden. Hierbij wordt deze beleidsnota in acht genomen, maar kunnen ook andere gebiedspecifieke argumenten een rol spelen. Het betreft dan ook een volledig zelfstandige planologische beoordeling.

Het grondgebied van de gemeente Nijkerk is ingedeeld in 3 categorieën. Categorie 1 betreft grofweg de binnenstad van Nijkerk, categorie 2 betreft de overige bebouwde kom van Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen inclusief de bedrijventerreinen die daar gesitueerd zijn. Categorie 3, ten slotte, betreft het gebied buiten de bebouwde kom van de drie kernen in de gemeente. De gebiedsindeling is vastgelegd in kaart 1 en 2 in deze nota. Uit deze kaarten blijkt dat de stedenbouwkundige opbouw van met name Nijkerk uitgangspunt is geweest om de gebieden aan te wijzen.

3.2.1 Categorie 1 gebied

Het gebied nader omschreven

De gedefinieerde begrenzing van de binnenstad van Nijkerk is de in de visie “aantrekkelijk Nijkerk” weergegeven begrenzing van de binnenstad plus de historische ontsluitingswegen van en naar de binnenstad toe (zie kaart 3).

De bebouwing in dit gebied kenmerkt zich door een niet-planmatige ontwikkeling gedurende de afgelopen eeuwen. Niet-planmatig betekent dat er sprake is geweest van een geleidelijke groei van de binnenstad. Aan de ontwikkeling van de binnenstad heeft geen stedenbouwkundig plan ten grondslag gelegen. De gebouwen hebben er in de loop van de tijd diverse bestemmingen gehad en zijn veelvuldig verbouwd of uitgebouwd. Het volume van de gebouwen kan zich mogelijk gemakkelijk lenen tot het opdelen in kleinere eenheden (plitsing dan wel kamerbewoning). Door de diversiteit van de (woon)gebouwen in dit gebied en het uiteenlopende gebruik daarvan is een pand waarin woningsplitsing heeft plaatsgevonden geen uitzonderlijk gebruik voor zijn omgeving. De omwonenden of de gebruikers van omliggende panden zullen deze vormen van bewoning daarom minder als storend ervaren.

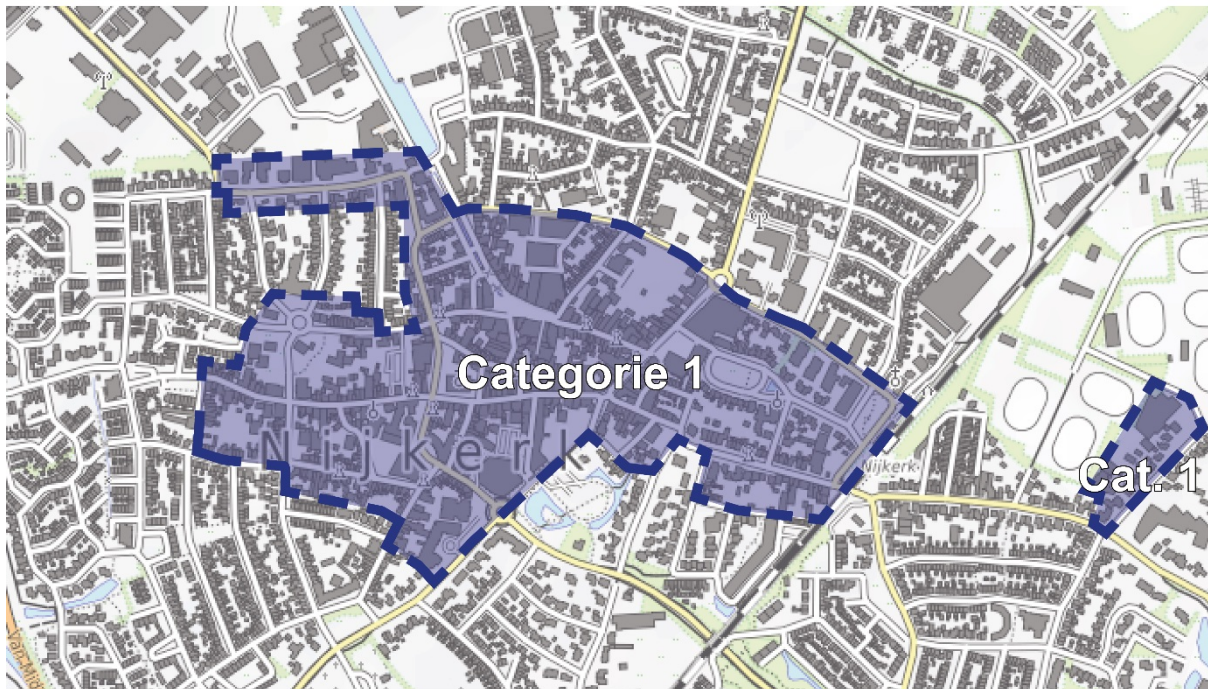
Binnenstad van Nijkerk

In aanloop naar de totstandkoming van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 is vanuit het maatschappelijk veld de Visie “Aantrekkelijk Nijkerk” opgesteld. De visie heeft tot doel dat in 2020 Nijkerk wordt herkend als een plek waar mensen uit Nijkerk en de regio graag verblijven in het verzorgde en historische binnenstadgebied. Door met name het monumentale, historische, karakter van de binnenstad te versterken en het oude stratenpatroon waar mogelijk te herstellen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de binnenstad. In combinatie met het ontstaan van een balans tussen bedrijvigheid en beleevingswaarde, wil men de binnenstad van Nijkerk uit laten groeien tot een aantrekkelijke plek om te winkelen, te werken, te ontspannen en te wonen. De combinatie van een gevarieerd winkelaanbod, cultuur, ontspanning, historisch karakter en bereikbaarheid, moet van de binnenstad een aantrekkelijk, dynamisch gebied maken.

Belangrijk uitgangspunt van de Visie is dat het om een totaalpakket van maatregelen en acties gaat, waarvan delen niet zomaar inwisselbaar zijn. Uitwerkingsplannen zoals voor

marketing, verkeer, beeldkwaliteit, bouw- en bestemmingen, dienen altijd te worden getoetst op samenhang met het totaal. Alleen zo blijft het eindbeeld gegarandeerd, wordt continuïteit geborgd en verspilling voorkomen.

In de visie zijn gebieden aangewezen waar detailhandel en horeca behouden moeten blijven en zich moeten kunnen ontwikkelen. Hier is wonen alleen toegestaan op de verdieping.

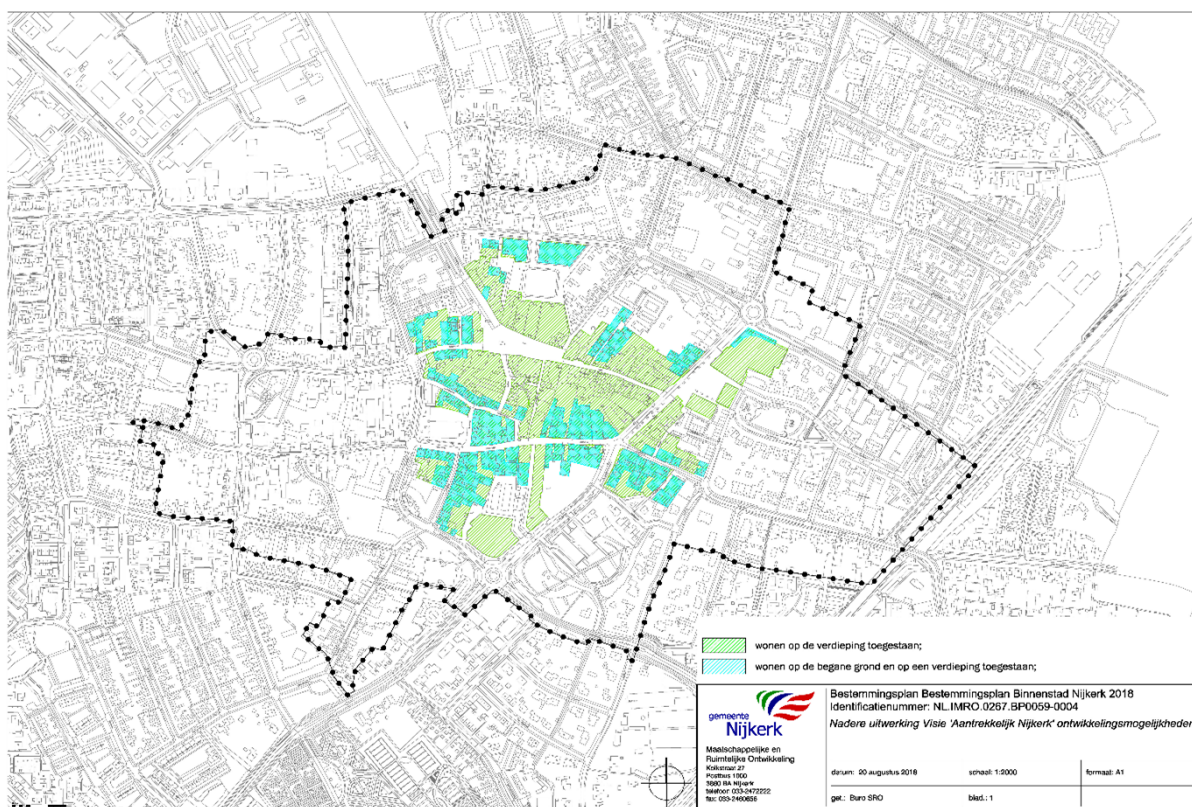


Kaart 3: Categorie 1-gebied, nader ingezoomd, bron: gemeente Nijkerk, 2020

Op de begane grond is alleen ruimte voor detailhandel en horeca (of andere functies behorende bij de binnenstad). Doel is dat het winkel- en uitgaansgebied herkenbaar blijft.

Er zijn ook gebieden aangewezen waar meer menging van functies is toegestaan. In deze gebieden is het bijvoorbeeld ook toegestaan om te wonen op de begane grond. In de gebieden waar de detailhandel- en horecafunctie als uitgangspunt is genomen is wonen op de begane grond niet toegestaan. Ook in het kader van woningsplitsing niet. Splitsing zou hoogstens op de verdieping toegestaan kunnen worden. Hierbij dient dan sprake te zijn van een zodanig groot pand dat woningsplitsing geen gevolgen heeft voor de functie op de begane grond. In de onderbouwing dient aangetoond te worden dat deze functie niet belemmerd wordt door splitsing op de verdieping.

In het winkel- en uitgaansgebied is kamerbewoning op de verdieping onder voorwaarden toegestaan. Hierbij dient de veiligheid gewaarborgd te worden. De kamers dienen een eigen ingang te hebben los van de functie op de begane grond. Als er meegewerkt wordt op de verdieping dient dit een zelfstandige beoordeling te zijn, waarbij geen belemmering mag ontstaan voor de bestaande detailhandels- of horecafunctie. Medewerking is dus maatwerk, waarbij deze beleidsnota wel onderdeel is van de te maken planologische afweging.



Kaart 4: binnenstad Nijkerk, locaties functiemenging (groen) en locaties detailhandel en horeca (blauw), bron: gemeente Nijkerk, 2019

In de meer gemengde gebieden kan splitsing worden toegestaan op basis van de uitgangspunten en voorwaarden uit deze beleidsnota. Dit past ook binnen de verandering die in gang wordt gezet. Als voldaan wordt aan de uitgangspunten en voorwaarden uit deze beleidsnota kan splitsing ook planologisch goed ingepast worden. Dit geldt mogelijk ook voor kamerbewoning. Hierbij geldt echter wel dat als er in een straat meerdere panden omgezet worden in onzelfstandige kamers er gewaakt moet worden voor overlast en een te hoge druk op de bestaande functies. Belangrijk zijn de uitgangspunten vanuit de visie “Aantrekkelijk Nijkerk” waar gestreefd wordt naar kwaliteit in de historische binnenstad van Nijkerk.

3.2.2 Categorie 2-gebieden

Categorie 2-gebieden betreffen alle overige wijken die planmatig zijn ontwikkeld en de bedrijventerreinen.

Planmatig ontwikkelde woonwijken

Vanaf de jaren ‘20 van de 20^{ste} eeuw zijn speciale woonwijken aangelegd met een planmatig stratenpatroon, dat wil zeggen dat de straten in de wijk volgens een duidelijk ontwerpplan in een korte periode zijn gebouwd en aangelegd met daaraan voor gezinsbewoning bedoelde woningen. Deze woningen zijn van oorsprong ontworpen voor de bewoning door één huishouden. Zij zijn daardoor bouwkundig minder geschikt voor splitsing in meerdere (on)zelfstandige woonruimtes. Doordat de omliggende woningen in de wijk doorgaans ook allemaal bewoond worden door één huishouden, zal een afwijkend gebruik van een van oorsprong voor één huishouden bedoelde woning meer overlast veroorzaken voor de omliggende woningen.

In Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen zijn deze planmatig ontwikkelde wijken grofweg onder te verdelen in de volgende tijdperken:

- Historisch – vooroorlogs: De kern van *Nijkerk* met de historische ontsluitingswegen. Hier staat bebouwing uit alle tijden. Geen sprake van woonwijken, maar van aaneengesloten bebouwing langs wegen: in de kern aan elkaar gebouwd, aan de ontsluitingswegen veelal losse woongebouwen. Vaak op ruime en diepe kavels die dan meestal weer dicht bebouwd zijn met aan- of bijgebouwen.
Nijkerkerveen is pas na de oorlog tot een dorp uitgegroeid.
Hoevelaken was voor de oorlog een soort lintdorp. De historische bebouwing bestaat vooral uit boerderijen, waarvan een aantal nog steeds bestaat. In de kern is alle oude bebouwing verdwenen. Daarvoor in de plaats is grootschalig centrumbebouwing gekomen.
- Jaren '20, '30 en '40: ten noorden van de binnenstad van Nijkerk is een eerste 'vooroorlogse' wijk aangelegd. Een beetje in de trend van de tuinstad-gedachte: licht gekromde straten met traditionele woningen met traditionele materialen. Veelal kleine huizen met kavels van groot tot klein. In dit soort wijken komen nog wel voormalige winkelpanden of bedrijfspanden voor, waar later woningen in gekomen zijn.
- Vroeg-naoorlogs jaren '50 en '60: na de oorlog worden de eerste wijken direct grenzend aan het bestaande bebouwde gebied vast gebouwd in rechte straten met daaraan meestal rijwoningen. Met smalle en diepe achtertuinten. Vaak kleine eengezinswoningen met een traditionele vorm: twee lagen met kap, waarbij de kap slechts kan dienen als vliering (de 'doorzonwoning').
- Eind jaren '60 – begin jaren '70: de uitbreidingen worden met systematischer en grootschaliger verkavelingen (als een soort stempels) uitgevoerd. Het betreft nog steeds traditioneel gevormde rijwoningen (ook 'doorzonwoningen'), maar dan ruimer dan een decennium eerder. De kap kan als zolderkamer worden ingericht.
- Jaren '70 en '80 "Bloemkoolwijken": Als antwoord op de 'onpersoonlijke' systematische vormgeving van het decennium ervoor wordt er nu ontworpen voor de "menselijke maat". Geen doorgaande wegen meer, maar een aaneenschakeling van woonerven, hofjes en woonstraten die door middel van een organisch systeem geschakeerd zijn (Bloemkoolwijk). Het betreft vooral veel gezinswoningen in gevarieerde gevormde bouwblokken, maar door materiaal en kleurgebruik zeer verwante woningen in een buurt of wijk. De doorzonwoning is vervuld voor experimentele woningplattegronden. De tuinen zijn een stuk krapper ten gunste van gemeenschappelijke groenveldjes in de wijk.
- Jaren 1990-2000-2010: traditioneel maar speels vormgegeven stratenpatronen. Parkeren van auto's is een belangrijk thema: creatieve oplossingen in bijvoorbeeld parkeerkoffers. In de basis krijgen de woningen weer een traditionele vorm: rijwoning met kap. Maar de wijken of de buurten krijgen door middel van de vormgeving van het uiterlijk van de woningen een overkoepelend thema: jaren 1930-stijl, "Amerikaanse wijken", eclectische stijlen etc. De woningen zijn een stuk ruimer (soms met een extra verdieping), maar de kavels zijn weer krapper.

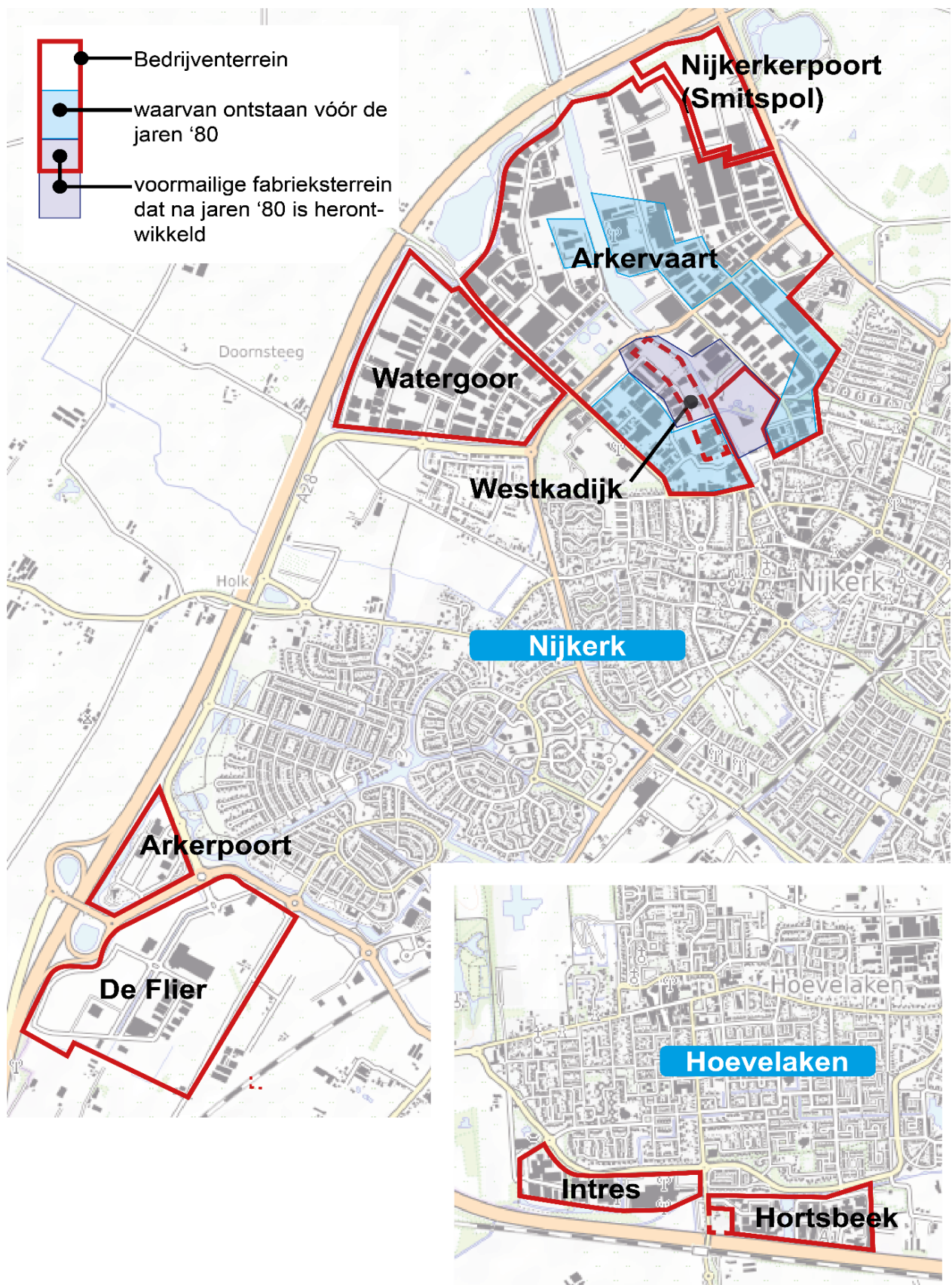
Zie kaart 2 met de verdeling van bovengenoemde tijdsindeling binnen de gemeente Nijkerk.

Bedrijventerreinen

In deze gebieden (zie kaart 5) is de bebouwing gericht op de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. Er zijn slechts enkele bedrijfswoningen aanwezig. In de bedrijventerreinen die vanaf de jaren '80 van de 20^{ste} eeuw zijn ontwikkeld is het monofunctionele gebruik voor bedrijvigheid duidelijk afleesbaar uit de grote bedrijfshallen die systematisch zijn ontwikkeld. Verandering van gebruik voor bijvoorbeeld kamerbewoning is weinig voor de hand liggend. Op de bedrijventerreinen die in de eerste decennia na de oorlog zijn ontstaan (jaren '50, '60, '70) is wat meer diversiteit aanwezig en is de bebouwing veelal kleinschaliger. Die kleinschaligheid werkt ook verrommeling in de hand en dat maakt het dat deze gebieden mogelijk in aanmerking zouden kunnen komen voor initiatieven van woningsplitsing.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat vanuit het oogpunt van gezondheid en veiligheid woningsplitsing en kamerbewoning op het gezoneerde bedrijventerrein niet is toegestaan. Dit bedrijventerrein is bestemd voor het vestigen van grote lawaaimakers. Met het oog op de bijzondere aard van gezoneerde bedrijventerreinen heeft de wetgever het in het belang van de bescherming van de milieugebruiksruimte voor de bedrijven niet nodig geacht om in de Wet geluidhinder woningen op het gezoneerde bedrijventerrein een specifieke bescherming tegen geluid te geven. Aan bedrijven kunnen om deze reden evenmin maatwerkvoorschriften worden opgelegd om de geluidbelasting op die woningen te beperken. Daarmee zijn deze woningen niet beschermd tegen milieuhinder en is het om deze reden onwenselijk de woningen voor andere doeleinden dan voor bewoning van de bedrijfsondernemer te gebruiken.

Door de afgelegen ligging van bedrijfswoningen op de overige bedrijventerreinen in de gemeente ligt woningsplitsing ten opzichte van primaire woongebieden voor de hand. Om deze reden geldt voor deze gebieden het '*ja, mits*' principe voor splitsing van bedrijfswoningen, tenzij deze woningen zich op het gezoneerde bedrijventerrein bevinden. Voor het gezoneerde bedrijventerrein blijft het "*nee, tenzij*" principe gelden. Voorop staat namelijk het aanbieden van een veilige huisvesting. Splitsing van gebouwen op bedrijventerreinen is niet wenselijk.



Kaart 5: bedrijventerreinen, bron: gemeente Nijkerk, 2019

3.2.3 Categorie 3-gebieden

Het gebied buiten de bebouwde kom is aangemerkt als categorie 3-gebied. Als gebied buiten de bebouwde kom is hoofdzakelijk aangemerkt het gebied dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied, voor het laatst vastgesteld op 30 mei 2017 en op 31 augustus 2017 in werking getreden. In het gebied buiten de bebouwde kom komt diverse soorten bebouwing voor waarvoor de wens van splitsing of kamerbewoning van toepassing zou kunnen zijn. Deze bebouwing stamt uit meerdere decennia of soms zelfs enkele eeuwen geleden.

1. In de eerste plaats staat er in het gebied buiten de bebouwde kom agrarische bebouwing in de vorm van bedrijfsgebouwen met bijbehorende bedrijfswoningen (boerderijen). In sommige gevallen staat er op een erf een tweede of derde (bedrijfs)woning. Tot de jaren '70 van de 20^{ste} eeuw waren woonhuis, deel en schuur in één gebouw gevestigd. Vanaf de jaren 70 worden woonhuizen meestal los van de bedrijfsgebouwen gebouwd. De omvang van zo'n woning is meestal gelijk aan een vrijstaand huis in de bebouwde kom. Een boerenbedrijf heeft meestal één of meerdere grote bedrijfshallen (schuren) op het erf. Deze zijn de laatste paar decennia steeds groter en veelvuldiger geworden (overeenkomstig met de groei van de omvang van agrarische bedrijven). Vaak is er op het erf nog een aantal gebouwen te vinden die ondersteunend zijn aan de bedrijfsvoering of aan het hobbymatig houden van dieren (dierenverblijven). Dit betreft dan wat kleinere volumes.

In sommige streken in Nederland is het gebruikelijk dat wanneer de bedrijfsvoering wordt voortgezet door één van de kinderen, de oudere generatie op het erf in een eigen (toekomstgerichte) woning komt te wonen, of -in sommige gevallen- dat de bestaande woning (in meer of mindere mate officieel) gesplitst wordt zodat beide generaties zijn eigen woongedeelte heeft. Dat zou in deze gebieden ook van toepassing kunnen zijn.

2. De agrarische woningen laten waarschijnlijk weinig ruimte tot splitsing, maar ondenkbaar is het niet. De agrarische bedrijfsgebouwen (schuren) komen in eerste instantie niet voor bewoning in aanmerking door de bedrijfsbestemming. Daarnaast zijn ze door hun grote omvang ook moeilijk tot woongebouwen om te bouwen en de slechte bouwkundige mogelijkheden.
3. In het gebied buiten de bebouwde kom komt ook woonbebouwing voor, die daar ondanks decennia terughoudend beleid toch ontstaan is. Meestal betreft dit voormalige boerderijen die door het opheffen van het bedrijf in een woonbestemming is omgezet. In sommige delen van het gebied buiten de bebouwde kom, zoals in het Slagenlandschap (Veenontginningslandschap) rond Nijkerkerveen en Hoevelaken, is de dichtheid van woningen met een woonbestemming betrekkelijk groot. In de andere landschapstypen (Kampen- Polder- en Heideontginningslandschap) valt die dichtheid erg mee, met als uitzonderingen buurtschappen als Driedorp, 't Woud en Appel. Er zijn nog kleine voormalige boerderijtjes te vinden, of woonhuizen van voormalige landarbeiders, maar in veel gevallen zijn deze vervangen door soms zeer omvangrijke nieuwe woonhuizen. Splitsing is mogelijk maar ligt niet voor de hand. Soms staan er nog voormalige bedrijfsgebouwen waar nu op een hobbymatige wijze gebruik van wordt gemaakt. Voor de soms grote voormalige bedrijfsgebouwen zouden aanvragen kunnen komen voor

kamerbewoning.

In het gebied buiten de bebouwde kom staat ook bebouwing met een niet agrarische bedrijfsbestemming. Ook van deze bebouwing ligt de concentratie in het Veenontginningslandschap (met name rond Nijkerkerveen). Dit betreft diverse soorten bedrijven die op een historische manier gegroeid zijn op de plek waar ze zijn gevestigd (denk aan grondwerk, aannemers, handelaren, etc.). Velen zouden (op termijn) een vestiging op een regulier bedrijventerrein kunnen krijgen. Op deze bedrijfskavels staat vaak een bedrijfswoning. Bij deze bedrijven gaat het om (hele) grote bedrijfshallen die moeilijk geschikt te maken zijn voor bewoning of splitsing.

Samenvattend geldt de “*nee, tenzij*” principe voor de splitsing van woningen in het gebied buiten de bebouwde kom. Splitsing van gebouwen in het buitengebied is in beginsel niet wenselijk.

3.3 Monumenten

Voor monumenten gelden dezelfde regels als voor andere panden. Echter, wel moet het effect op de cultuurhistorische waarden beoordeeld worden. Voor de wijziging van een monument is een specifieke omgevingsvergunning nodig. Het verlenen van de vergunning is alleen het sluitstuk van de beoordeling van een concreet plan. Het is daarom wenselijk dat het effect op de cultuurhistorische waarden bij de ruimtelijke beoordeling van een plan wordt meegenomen. Splitsing of kamerbewoning van een monument is hiermee niet uitgesloten, maar het moet wel zodanig gebeuren dat de specifieke historische en architectonische waarden van een pand behouden blijven. Mocht de bestaande indeling van een pand bijdragen aan de monumentale waarde van een pand dan kan splitsing of kamerbewoning ongewenst zijn. Dit zal per geval beoordeeld dienen te worden.

3.4 Bestaande afwijkende pui

Indien de bestaande pui van een pand een afwijkende vormgeving heeft in vergelijking met een woninggevel is het wenselijk de pui aan te passen aan de nieuwe functie. In de praktijk is gebleken dat het gemeentelijk welstandsbeleid voldoende aanknopingspunten hiervoor bevat dat bij ‘omslag’ sprake moet zijn van de uitstraling van een voorgevel horend bij een woning. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Bedrijfs- en bijgebouwen

Eerder in deze nota is al opgemerkt dat er bedrijfs- en bijgebouwen kunnen zijn die zich lenen voor woningsplitsing of kamerbewoning. In de praktijk zijn de meeste van deze gebouwen er niet op gebouwd en ingericht. Dit betekent dat er fors geïnvesteerd moet worden om een dergelijk gebouw voor deze doeleinden in gebruik te kunnen nemen. Om deze reden dient er voor deze gebouwen altijd een nadere afweging (nee, tenzij) te worden gemaakt. Met behulp van deze nadere afweging kan onderzocht, bepaald en vastgesteld worden welke effecten het splitsen heeft op de leefomgeving, welke aanpassingen noodzakelijk zijn en in welke omvang het splitsen van het gebouw voor de fysieke leefomgeving aanvaardbaar is.

3.5 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat in categorie 1 gebieden uitgegaan kan worden van het principe “ja, mits”. In categorie 2 en 3 gebieden wordt uitgegaan van “nee, tenzij”, waarbij splitsing van bedrijfsgebouwen nagenoeg uitgesloten is en splitsing van bedrijfswoningen tot de mogelijkheden behoort, mits deze niet op het gezoneerde bedrijventerrein staat. Op basis van het bovenstaande kan namelijk geconcludeerd worden dat er ook in categorie 2 en 3 gebieden kansen kunnen zijn voor woningsplitsing in (on)zelfstandige kamers. Echter, gezien de historie, de opzet en de functie van de gebieden geldt hier wel een zwaardere afweging met betrekking tot het al dan niet splitsen of toestaan van kamerbewoning dan in categorie 1 gebieden. In het volgende hoofdstuk zullen de daadwerkelijke criteria worden geformuleerd, die de basis vormen van de afweging om splitsing of kamerbewoning al dan niet toe te staan. Voor het splitsen van monumentale panden en bedrijfs- en bijgebouwen gelden nadere voorwaarden waarmee in de afweging rekening dient te worden gehouden.

4. Uitwerking regeling woningsplitsing

4.1. Inleiding

De toelichting in voorgaande hoofdstukken leidt uiteindelijk tot een concrete regeling voor alle bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied waar bij splitsing van (bedrijfs)woningen aan voldaan moet worden.

4.2 Uitgangspunten

- Het splitsen van (bedrijfs)woningen en overige panden in de gemeente is bij recht niet toegestaan. Zoals in hoofdstuk 2 toegelicht kan woningsplitsing en kamerbewoning voor sociale en ruimtelijke implicaties zorgen. Er dient altijd een zelfstandige afweging gemaakt te worden. Als voldaan is aan de uitgangspunten en voorwaarden uit deze beleidsnota dan is er in principe de bereidheid medewerking te verlenen.
- Splitsing is alleen toegestaan in gebieden waar volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan of diens opvolger(s) een (bedrijfs)woning is toegestaan. Dit betekent dat uitgangspunt is dat woningsplitsing en kamerbewoning alleen kan onder de voorwaarden genoemd in deze beleidsnota in een woning. Splitsing van bedrijfs- en bijgebouwen is uitsluitend in specifieke gevallen mogelijk op basis van een nadere afweging. Daarbij gelden onverminderd de uitgangspunten en voorwaarden uit deze nota.
- De gebiedsindeling in een drietal categorieën is eveneens uitgangspunt voor de toetsing van een verzoek om woningsplitsing of kamerbewoning:
 - in gebieden waar uitgegaan wordt van “ja, mits” (categorie 1 gebieden) dient aangetoond te worden dat aan deze regeling voldaan kan worden. Indien uit een verzoek naar voren komt dat voldaan kan worden aan de regeling wordt in principe medewerking verleend aan het verzoek tot splitsing of kamerbewoning;
 - in gebieden met het uitgangspunt “nee, tenzij” (categorie 2 gebieden) kan de regeling als leidraad gebruikt worden voor de zelfstandige planologische afweging in het specifieke geval. Uitgangspunt in die gevallen is dat geen medewerking wordt verleend;
 - voor gebied 3 gelden iets andere regels. Deze regeling is afzonderlijk meegenomen in dit hoofdstuk.

Het splitsen van een woning mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de straat en omgeving van de betreffende woning. De Woningwet, de Algemene Plaatselijke Verordening Nijkerk 2003 (inclusief aanvullingen) en het op te stellen paraplubestemmingsplan bevatten voldoende instrumenten voor de gemeente om de meeste vormen van overlast aan te pakken. Daar waar het bestaande instrumentarium tekort schiet worden met de eigenaar van de woning privaatrechtelijke afspraken gemaakt. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.

4.3 Definities

In het gemeentelijk beleid wordt verstaan onder:

- arbeidsmigrant: een persoon die vanwege economische motieven tijdelijk in Nijkerk woont om een inkomen te verwerven;

- gebruiksoppervlakte woonfunctie: de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld;
- grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten: de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten waarbij sprake is van meer dan zes (on)zelfstandige woonruimtes in één woning of gebouw;
- 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;
- huisvesting: het bedrijfsmatig aanbieden van huisvesting aan arbeidsmigranten die tijdelijke huisvesting nodig hebben;
- kamerbewoning: het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimtes;
- kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten: de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten tot maximaal zes (on)zelfstandige woonruimtes in één woning of gebouw;
- monument: object dat op grond van de Erfgoedwet, de gemeentelijke erfgoedverordening, het omgevingsplan of een andere rijks, provinciale of gemeentelijke regeling is beschermd vanwege zijn geschiedenis, schoonheid, belang voor de wetenschap of andere cultuurhistorische waarden;
- 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/of sanitair;
- splitsing: het splitsen van één woning of woonlaag in meerdere (on)zelfstandige woonruimtes;
- woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- zelfstandige woonruimte: een woonruimte met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen die niet met een andere woonruimte of met andere woonruimtes gedeeld wordt;

4.4 Nadere ruimtelijke voorwaarden

4.4.1 Spreiding

Het is onwenselijk dat er clustering van gesplitste woningen plaatsvindt. Van clustering is sprake als er meerdere panden gesplitst worden in een straat of in een wijk. Dit om de druk op de bestaande omgeving niet onnodig te vergroten. Bij iedere aanvraag voor splitsing wordt afgewogen wat de effecten voor de omgeving zijn. Mocht er sprake zijn van clustering dan dient op basis van de effecten op de omgeving beoordeeld te worden of toevoeging van nog meer woningen of kamers wenselijk is. Hierbij spelen leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit een rol.

4.4.2 Horizontale of verticale splitsing

Bij de uitwerking dient overigens gekeken te worden naar de beste vorm van splitsen. Dit kan zowel horizontaal (appartement per verdieping) of verticaal (bepaalde functies van beide woningen op de begane grond en andere functies op de verdieping). De keuze hiervoor is afhankelijk van het specifieke pand en de specifieke locatie.

4.4.3 Overigens is splitsing ruimtelijk realiseerbaar, indien:

- a. er voldaan is aan de geldende parkeernormen.

Van toepassing zijn de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014, waar deze ten tijde van het schrijven van deze beleidsnota in zijn vastgelegd. Mocht deze nota wijzigen dan gelden vanzelfsprekend de nieuwe normen;

- b. er sprake is van een nadere stedenbouwkundige afweging waarbij de kwaliteit van het betreffende pand en de omgeving is betrokken en waaruit blijkt dat het splitsen geen gevolgen heeft voor de kwaliteit, maar mogelijk bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

In bijvoorbeeld de binnenstad van Nijkerk wordt op basis van de visie “Aantrekkelijk Nijkerk” ingezet op het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het splitsen van panden mag niet ten koste gaan van de kwaliteit en waar mogelijk dient het bij te dragen aan de verbetering van de kwaliteit, door het tegengaan van leegstand, maar ook door bijvoorbeeld de invulling van het specifieke plan;

- c. de splitsing, in het geval van een monument, geen gevolgen heeft voor de cultuurhistorische kwaliteiten van het betreffende pand.

Splitsing of kamerbewoning van een rijks- of gemeentelijk monument is niet uitgesloten, mits de specifieke historische en architectonische waarden van een pand behouden blijven. Bij de afweging dient de bestaande indeling van een pand betrokken te worden, indien deze bijdraagt aan de monumentale waarde van een pand. In dat geval kan splitsing of kamerbewoning ongewenst zijn;

- d. het pand als zodanig is of kan worden ingericht dat splitsing ervan mogelijk is.

Een zelfstandig woning dient ook als zodanig ingericht te zijn. Alle functies dienen dus aanwezig te zijn. Tevens dient een woning een zelfstandig ingang te hebben. Dus niet een ingang via bijvoorbeeld een winkel of andere functie die op de begane grond is gevestigd. Verder worden de regels ten aanzien van ontsluiting via de openbare weg onverminderd in acht genomen;

- e. de splitsing van het pand geen belemmeringen met zich meebrengt in het gebruik van aangrenzende panden en percelen.

Indien splitsing aan de orde is van een pand waar horeca is of kan worden gevestigd, dient vastgesteld te worden in hoeverre de uitoefening van deze functie in de huidige en vergunde vorm er mogelijk blijft.

4.4.4 Brandveiligheid en Bouwbesluit

Een belangrijk uitgangspunt bij de beoordeling van splitsing is de brandveiligheid. Een aanvraag tot splitsing wordt ten alle tijden met de brandweer besproken om te waarborgen dat sprake is van een brandveilige situatie.

Bij de splitsing van bestaande woningen kan uitgegaan worden van de eisen voor bestaande bouw. Echter in sommige situaties kan het voorkomen dat het wenselijk is om aanvullende

eisen te stellen. Hier kan sprake van zijn bij oude panden, waar splitsing zonder aanvullende maatregelen kan zorgen voor geluidsoverlast of overige overlast binnen het gesplitste pand. Op basis van het beleid is het toegestaan om in deze gevallen aanvullende eisen te stellen.

4.4.5 Splitsing dient milieuhygiënisch uitvoerbaar te zijn

Het realiseren van woningen in een niet voor bewoning bestemd pand dient milieutechnisch op haalbaarheid getoetst te worden. Omliggende functies mogen niet beperkt worden. Hierbij dient in ieder geval rekening te worden gehouden met:

- de effecten van en op bedrijven in de omgeving (milieuzonering);
- geluidhinder van omliggende inrichtingen (functies) en (spoor)wegen;
- geurhinder van omliggende functies;
- externe veiligheid.

4.4.6 Specifiek voor de zelfstandige woonruimtes geldt:

- a. dat per zelfstandige woonruimte de minimale gebruiksoppervlakte 50 m² bedraagt.
De norm van 50 m² wordt niet naar boven afgerond. Bij een pand met een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte van 140 m² kunnen dus maximaal 2 zelfstandig woonruimtes worden gerealiseerd;
- b. dat het maximaal aantal woonruimtes bij splitsing per pand nooit meer dan 8 zelfstandige woonruimtes bedraagt;
- c. er dient per (on)zelfstandige woonruimte een bergruimte te zijn van minimaal 5 m² inpandig of uitpandig, waarin in ieder geval fietsen gestald kunnen worden, of er dient aangetoond te worden dat stalling en berging op een andere wijze voldoende is geborgd. Deze bergruimte is bedoeld om te voorkomen dat verrommeling van de openbare ruimte ontstaat door fietsen, klike's e.d. Hoe dit georganiseerd wordt (inpandig of niet) wordt per aanvraag beoordeeld;
- d. elke (on)zelfstandige woonruimte of de gedeelde toegangshal van de (on)zelfstandige woonruimtes dient een directe toegang te hebben naar de openbare weg;
- e. voor het overige dient te allen tijde voldaan te worden aan de eisen uit het Bouwbesluit, bijvoorbeeld wat betreft de minimale oppervlaktes van verblijfsruimten.

4.5 Onzelfstandige woonruimtes (kamerbewoning)

Voor de onzelfstandige woonruimtes (kamerbewoning) zijn dezelfde regels van toepassing als voor splitsing in twee of meer zelfstandige woonruimtes, waarbij echter de volgende (aanvullende) voorwaarden gelden:

- a. voor onzelfstandig woonruimtes geldt een minimale oppervlakte van 25 m² per kamer. Dit is inclusief gemeenschappelijke ruimten (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke woonkamer). De minimale afmeting van een verblijfsruimte moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit;
- b. in één pand mogen niet meer dan 6 aparte kamers zijn, tenzij sprake is van transformatie van een groter pand zoals een kantoor of een grote winkel. In deze gevallen is het aantal kamers afhankelijk van de omgeving waarin het pand zich bevindt. Hierbij wordt in ieder geval de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit meegenomen in de afweging;
- c. in het geval van kamerbewoning van meerdere panden in de straat wordt de leefbaarheid meegenomen in de afweging. Mocht deze door de hoeveelheid kamers onder druk

- komen te staan dan kan clustering een afweging zijn om geen medewerking te verlenen aan een verzoek; om deze reden is het toegestaan per straat maximaal 15% van het aantal woningen te gebruiken voor woningsplitsing;
- d. gezien wordt de mate waarin de bebouwingskarakteristiek van het straatbeeld, waarvan de panden deel uitmaken, wordt geschaad;
 - e. in de Huisvestingsverordening worden mogelijk regels opgenomen over verhuurbaarheid. Hierbij kunnen eisen gesteld worden aan het toezicht op de woning en het onderhoud.

4.6 Bijzondere woonvormen

Als gevolg van de vergrijzing, de wens en de noodzaak om langer zelfstandig thuis te wonen en de nieuwe regelgeving waarbij mensen met een lichtere zorgvraag niet meer toegelaten worden tot een zorginstelling wordt de gemeente steeds vaker geconfronteerd met de vraag de bestaande woningvoorraad aan te spreken voor allerlei bijzondere vormen van (zorg)wonen. Deze woonvormen vragen vaker hogere eisen en een andere woon- en leefomgeving. Alhoewel er geen plicht bestaat specifiek beleid op dit vlak te ontwikkelen, bestaat er wel de behoefte om meer duidelijkheid en zekerheid te krijgen hoe aan deze vraag in de toets aan bestemmingsplannen tegemoet kan worden gekomen. Als sprake is van een verzoek om opvang van een bijzondere doelgroep in een woning is er in dat geval sprake van de noodzaak de bestemming van de woning daar op aan te passen of voorziet de geldende bestemming 'Wonen' afdoende in een goede juridische borging. Een duidelijke beleidslijn hierin voorkomt dat de gemeente in de toekomst wordt geconfronteerd met hogere zorgkosten, dure woningaanpassingen en inwoners die geen geschikte woning en/of ondersteuning hebben.

Het inpassen van deze vormen van (kleinschalig) wonen met zorg is niet eenvoudig. Inpassing vergt vooraf een goed doordachte beleidslijn, waar overleg met zorgaanbieders, woningcorporaties en cliënten aan vooraf gaat. Er ligt ook een directe relatie met de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning en vergt onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden (waaronder begrepen jurisprudentie) Het voert om deze reden te ver om in het kader van deze nota een voorstel te doen voor deze bijzondere woonvormen. Daarom wordt hiervoor in samenspraak met eerdergenoemde partijen uit de zorg en woningcorporaties beleid ontwikkeld om kleinschalig wonen met zorg een goede plek te geven in de bestemmingsplannen.

4.7 Gebied buiten de bebouwde kom

In gebied 3 'Gebied buiten de bebouwde kom' gelden iets andere regels. Dit heeft te maken met de specifieke kenmerken en kwaliteiten van dit gebied. Splitsing is in het gebied buiten de bebouwde kom in principe niet toegestaan. Hier gelden dezelfde regels voor als in gebied 2 (nee, tenzij). Door splitsing ontstaan meerdere woningen in het gebied buiten de bebouwde kom wat veelal ongewenst is. Daarnaast kan met name bij bedrijfswoningen splitsing leiden tot een nieuwe milieugevoelige functie die een beperking kan opleggen voor het aanwezige of naastgelegen bedrijven.

Voor kamerbewoning in het gebied buiten de bebouwde kom kan iets afgeweken worden. Dit is ook aangegeven bij de omschrijving van categorie 3 gebieden op pagina 9 van deze

beleidsnota. Woningen in het gebied buiten de bebouwde kom zijn veelal grotere woningen. Voor specifieke doelgroepen kan het interessant zijn om met meerdere mensen (die samen geen duurzaam huishouden vormen) hier te wonen. In dit geval kan gedacht worden aan arbeidsmigranten, die in het landelijk gebied werkzaam zijn. Gezien de beperkingen die het gebied buiten de bebouwde kom kent gaat het te ver om hier uit te gaan van ja, mits, aangezien voorkomen moet worden dat deze beleidsnota beperkingen voor bestaande functies gaat oproepen. Daarnaast roept kamerbewoning in het gebied buiten de bebouwde kom (verder van dagelijkse functies) vragen op over parkeren en bereikbaarheid. Echter, het is niet uit te sluiten dat woningen in het gebied buiten de bebouwde kom hier geschikt voor zijn en er ruimtelijk en milieutechnisch geen bezwaren zijn. Om deze reden kan op basis van maatwerk wel meegedacht worden. Hierbij gelden vanzelfsprekend de kaders van de beleidsnota, maar dient wel een zelfstandige afweging gemaakt te worden.

5. Arbeidsmigranten

5.1 Inleiding

Arbeidsmigranten zijn van economisch belang voor gemeente Nijkerk. Immers, steeds meer ondernemers hebben moeite met het invullen van vacatures. De meeste arbeidsmigranten die in Nijkerk werkzaam zijn, werken in food gerelateerde bedrijven. Nijkerkse ondernemers maken naar schatting gebruik van de diensten van 1.500 tot 1.800 arbeidsmigranten. Het is dan ook van belang dat arbeidsmigranten legaal en adequaat gehuisvest worden. Om deze reden wordt in deze nota extra aandacht gegeven aan de positie van arbeidsmigranten. Zij zijn vaak afhankelijk van werkgevers en uitzendbureaus bij het regelen van onder andere de huisvesting. In vergelijking tot andere woningzoekenden zijn zij vaker in grote aantallen aanwezig, terwijl daarbij geen sprake is van een huishouden.

5.2 Waarom beleid voor huisvesting arbeidsmigranten

Door de schaarste in de woningmarkt en het tekort aan passende (dat wil zeggen flexibele vormen van) huisvesting vestigen arbeidsmigranten zich ook op locaties waar dit minder gewenst is of niet is toegestaan. In de geldende bestemmingsplannen is geen aandacht besteed aan het fenomeen huisvesting van arbeidsmigranten. Door het vaststellen van beleid waaraan de huisvesting moet voldoen kan het wooncomfort van de arbeidsmigranten verbeterd worden. Daarnaast worden de gebruiksveiligheidseisen van de woonruimte verbeterd omdat de woonruimte volgens deze nota aan de wettelijke eisen moet voldoen.

Een deugdelijke huisvesting is niet alleen van belang voor de arbeidsmigranten zelf, maar ook voor de bedrijven die van deze werknemers afhankelijk zijn. Daarnaast is het voor de huisvesters én voor de omgeving van de verblijfslocaties van arbeidsmigranten belangrijk dat de huisvesting goed geregeld is.

In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. kleinschalige huisvesting, dat wil zeggen maximaal zes (on)zelfstandige woonruimtes in één woning of gebouw en
2. grootschalige huisvesting, dat wil zeggen alle overige situaties waarbij sprake is van meer dan zes (on)zelfstandige woonruimtes in één woning of gebouw

Het is wenselijk onderscheid te maken in grootschalige en kleinschalige huisvesting. Grootschalige huisvesting heeft een andere invloed op de omgeving dan kleinschalige huisvesting.

5.3 Kleinschalige huisvesting

Voor het verlenen van medewerking aan kleinschalige huisvesting gelden onverkort de uitgangspunten en voorwaarden uit deze nota.

Voor kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten gelden voorts nog de volgende (aanvullende) voorwaarden:

- a. De huisvesting is uitsluitend bestemd voor buitenlandse werknemers die niet permanent verblijven, dat wil zeggen korter dan twaalf maanden in Nederland verblijven met de mogelijkheid tot een éénmalige verlenging van twaalf maanden. Als sprake is van permanente vestiging ofwel een langere periode dan hiervoor genoemd, dient de reguliere woningvoorraad te voorzien in de huisvesting van de werknemer of werknemers.
- b. Huisvesting in losse units, zoals een zeecontainer, tenten of (sta)caravans is niet toegestaan.
- c. Per kamer zijn maximaal 2 personen gehuisvest.
- d. Deze vorm van huisvesting is niet bestemd voor kinderen of gezinnen. Het is dan ook niet toegestaan om gezinnen/huishoudens met kinderen in een kleinschalige voorziening te huisvesten.
- e. De eigenaar of verhuurder van de woning beschikt over het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF Keurmerk).² Dit keurmerk wordt verstrekt, indien de eigenaar of verhuurder aan heeft getoond te voldoen aan de voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- f. De eigenaar van de woning of het pand, die voorziet in de huisvesting van arbeidsmigranten, maakt met behulp van een beheerplan inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt in te richten en te beheren, waarbij in ieder geval aandacht is besteed aan de volgende punten:
 - voor de voorziening is een beheerder aangesteld die zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte;
 - er is in de voorziening een ontspanningsruimte aanwezig waar voldoende gelegenheid is voor ontspanning;
 - er is een wasvoorziening aanwezig voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed;
 - er is een voorziening aanwezig voor het gescheiden inzamelen van afval;
 - er is een opslagruimte aanwezig voor fietsen, scooters, tuinmeubilair e.d.

Spreiding van de huisvesting

Indien arbeidsmigranten zich concentreren binnen een gebied kan dit leiden tot overlastsituaties. Om overlastsituaties te beperken is het wenselijk de aanwezigheid van arbeidsmigranten te verspreiden over de kernen. Om deze reden is, vergelijkbaar met de voorwaarde onder paragraaf 4.5 'Onzelfstandige woonruimtes (kamerbewoning)' het toegestaan per straat maximaal 15% van het aantal woningen te gebruiken voor woningsplitsing, waarbij aanvullend geldt dat sprake is van maximaal twee woningen aaneengesloten.

Indien in een straat de grens van 15% reeds is bereikt bij het toestaan van woningsplitsing in (on)zelfstandige wooneenheden, blijft deze straat bij de beoordeling van latere aanvragen om woningsplitsing, ongeacht de doelgroep, buiten beschouwing.

² Een particulier kan zich niet SNF laten registreren. SNF certificering wordt afgegeven op een onderneming. Een inschrijving bij de Kamer van Koophandel dient bij aanmelding overlegd te worden. Een particulier kan overwegen zich als bedrijfsmatig huisvester bij de KvK aan te melden. Als een uitzendonderneming aan wie een onderneming locatie(s) gaat verhuren in het reguliere SNF-register is opgenomen, dan hoeft de onderneming zelf niet persé SNF-geregistreerd te zijn. Bron: <https://www.normeringflexwonen.nl>, juni 2019.

5.4 Grootschalige huisvesting

Voor grootschalige huisvesting wordt afzonderlijk onderzoek gedaan naar mogelijke locaties uitgevoerd door de gemeente. Overigens ontwikkelt de gemeente niet zelf plannen voor grootschalige huisvesting, maar laat het initiatief over aan de samenleving. In het geval er sprake is van een locatie doorloopt een initiatief voor grootschalige huisvesting een afzonderlijke ruimtelijke procedure. Daaruit moet blijken dat enerzijds de locatie voor de arbeidsmigranten een voldoende aantrekkelijke leefomgeving biedt. Anderzijds mogen er geen belemmeringen of beperkingen zijn, speelt de maatschappelijke aanvaardbaarheid van de grootschalige voorziening op de omgeving in de afweging een rol en dient er overigens sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Voor initiatieven ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten in grootschalige voorzieningen voert de gemeente een afzonderlijke procedure. Voor deze initiatieven stelt de gemeente ook nadere regels op. Deze regels hebben onder andere betrekking op de inpassing van de voorziening in de omgeving en de communicatie met omwonenden en bedrijven en (maatschappelijke) instellingen in de omgeving. De gemeente is bereid deze initiatieven te faciliteren mits het verzoek gebaseerd is op een deugdelijk bedrijfsplan. De initiatiefnemer toont met het bedrijfsplan aan dat de onderneming is aangemeld en geregistreerd bij Stichting Normering Flexwonen (SNF) en dat minimaal wordt voldaan aan de normen van SNF. De gemeente houdt het recht aanvullende voorwaarden te stellen.

6. Het vervolg op deze beleidsnota

6.1 Status beleidsnota

Het college vertaalt de beleidsnota in een afzonderlijk zogeheten paraplubestemmingsplan die voor het hele gemeentelijk grondgebied gaat gelden. Deze beleidsnota vormt de grondslag van dit parapluplan en wordt als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan stelt de gemeenteraad het beleid uit deze nota vast. Daarmee is het beleid bindend.

6.2 Overleg met belangengroepen

Voorafgaand aan de vertaalslag van het beleid uit deze nota heeft overleg plaatsgevonden met enkele belangengroepen uit de gemeente, namelijk de makelaars, enkele uitzendbureaus voor arbeidsmigranten en de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. De uitkomsten zijn in deze nota, voor zover relevant voor het beleid, meegenomen. De beknopte verslagen van deze bijeenkomsten zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

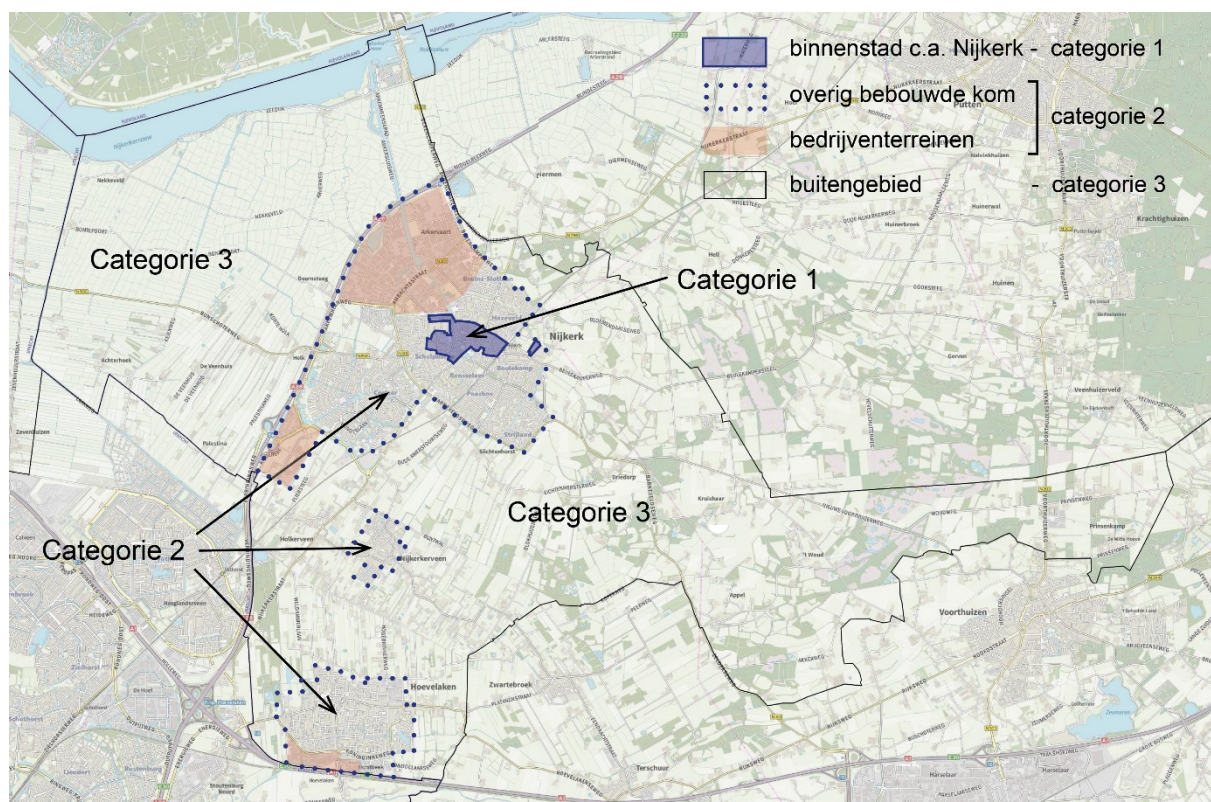
6.3 Juridisch-planologische borging en vervolg procedure

Met het paraplubestemmingsplan wordt het bouwkundig splitsen van woningen planologisch-juridisch geregeld. Het paraplubestemmingsplan bevat daarvoor een gebruiksregel waarin het bouwkundig splitsen van woningen planologisch-juridisch bij recht als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Het parapluplan bevat evenwel ook een afwijkingsregeling waarmee het college de bevoegdheid heeft af te wijken van het plan door onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het splitsen van woningen in twee of meerdere (on)zelfstandige woonruimtes. Daarbij staat in het paraplubestemmingsplan de bescherming van het woon- en leefklimaat van straten, buurten en wijken centraal door het beperken van de mogelijkheid om woningen te splitsen.

Het paraplubestemmingsplan gaat volgens de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven procedure voor overleg naar de relevante bestuursorganen (art. 3.1.1 Bro) en wordt voor iedereen zes weken ter inzage gelegd. De uitkomsten uit het overleg en de terinzagelegging worden verwerkt in een afzonderlijke nota beantwoording vooroverlegreacties en zienswijzen en zo nodig verwerkt in een gewijzigd paraplubestemmingsplan.

Bijlagen

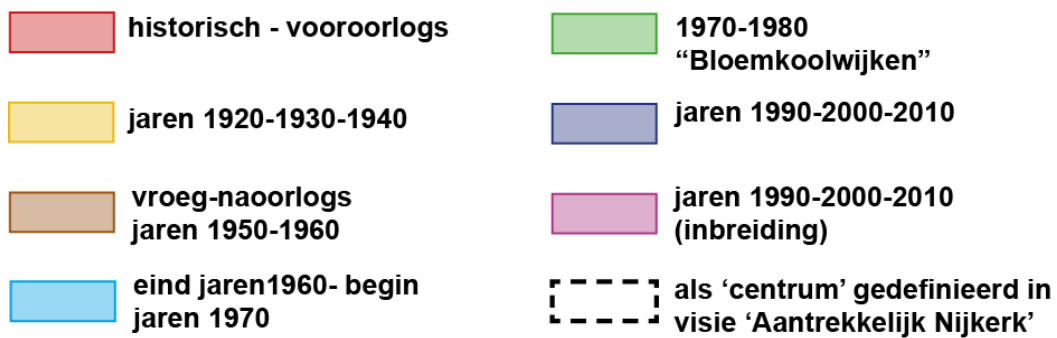
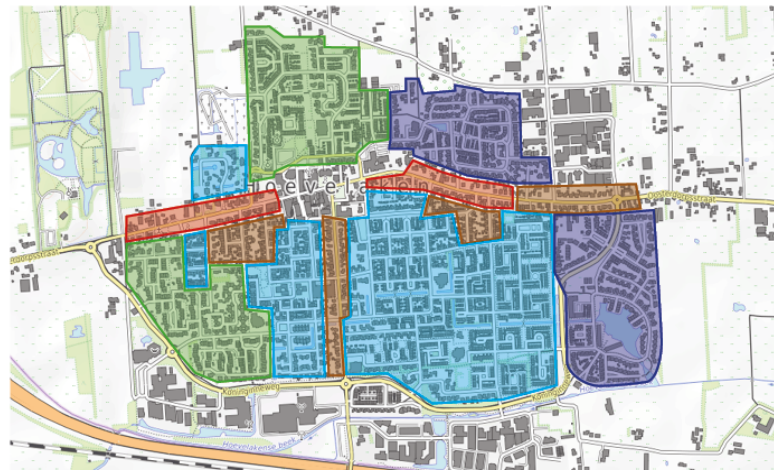
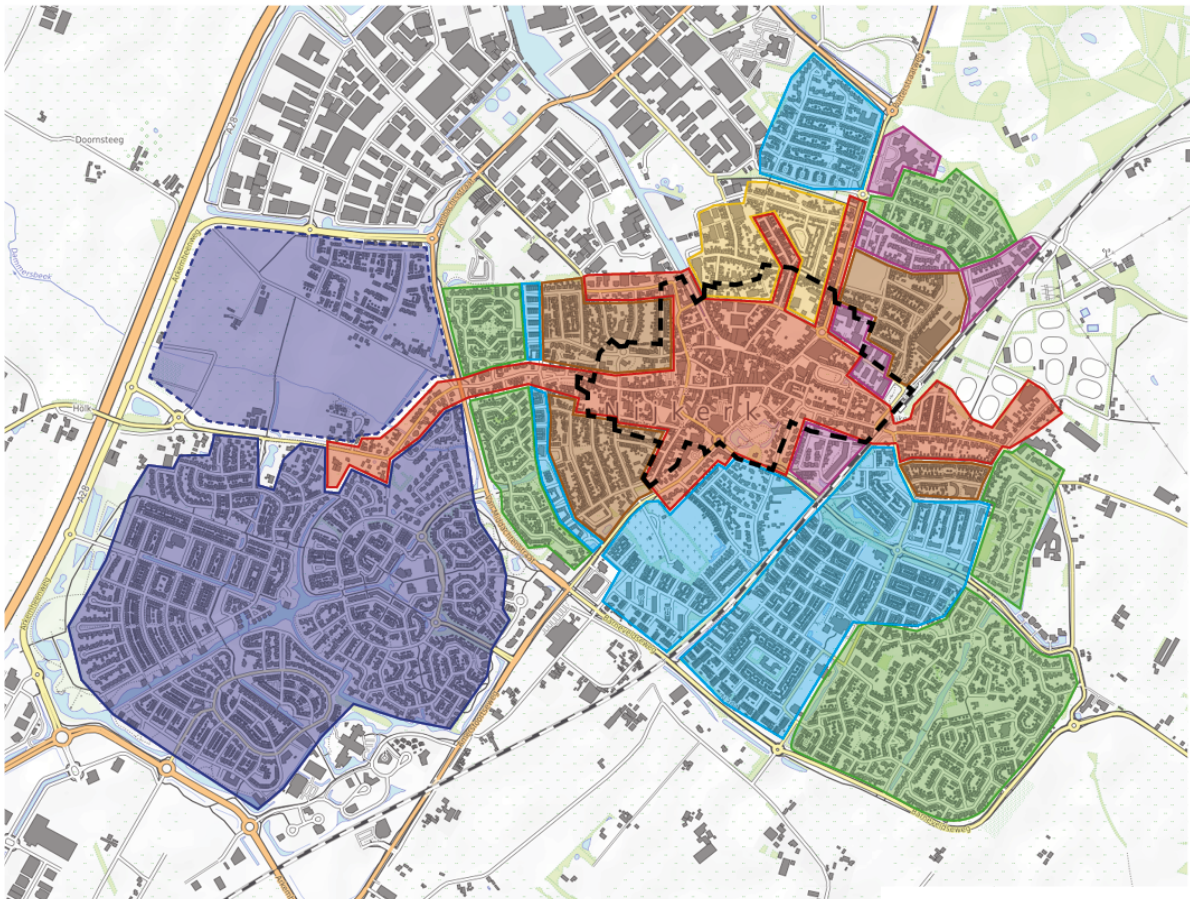
Kaartenbijlage



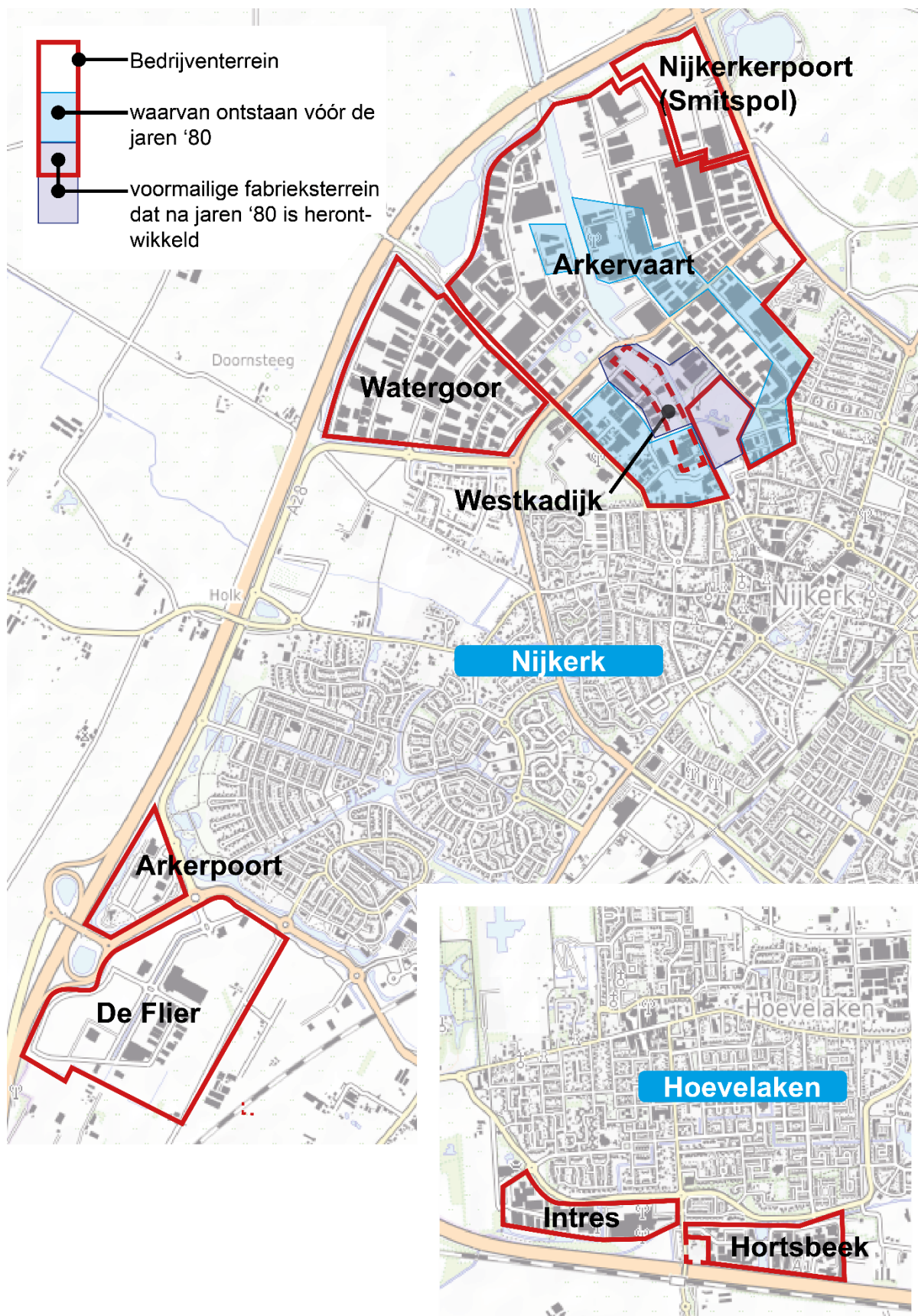
Kaart 1: Indeling gemeentelijk grondgebied in drie categorieën, bron: gemeente Nijkerk, 2020



Kaart 3: Categorie 1-gebied, nader ingezoomd, bron: gemeente Nijkerk, 2020



Kaart 2 Indeling gemeentelijk grondgebied in drie categorieën, bron: gemeente Nijkerk, 2019



Kaart 5 Bedrijventerreinen,, bron: gemeente Nijkerk, 2019

Resultaten gesprekken met belangengroepen

1. Resultaten overleg met makelaars (Midden Nederland Makelaars en Van Baal Makelaardij) over concept beleidsnota Woningsplitsing
2. Resultaten overleg met uitzendbureaus (Covebo en VWB) over concept beleidsnota Woningsplitsing
3. Resultaten n.a.v. overleg in Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over conceptbeleidsnota Woningsplitsing

1. Resultaten overleg met makelaars (Midden Nederland Makelaars en Van Baal Makelaardij) over concept beleidsnota Woningsplitsing

Datum: dinsdag 10 september 2019

1. Waarom is alleen het centrumgebied Nijkerk aangewezen als gebied waar het '*ja, mits..*-beleid' gaat gelden. De nota richt zich te veel op het centrumgebied van Nijkerk. Volgens de makelaars is het goed om stil te staan bij het doel van splitsen in de binnenstad: de leegstandsproblematiek tegen gaan en de levendigheid van de binnenstad bevorderen?

Het Ja mits-beleid in de binnenstad, zou op bepaalde plekken wel (Langestraat) en op andere plekken (Singel) juist niet moeten gelden. Dat geldt ook voor de binnenstad van Hoevelaken. Dit ter voorkoming van leegloop van ondernemers.

De makelaars verzetten zich niet tegen een nee tenzij-beleid voor de 'bloemkoolwijken'. Zij vragen zich wel af of er aanvragen binnenstromen.

2. De bedrijventerreinen (bijv. Hoger Brinkerweg) van Hoevelaken en Nijkerk ook als *Ja, mits* bestemd worden. Nee tenzij, is te eenzijdig.
3. Beleggers zijn veelal geïnteresseerd in het kopen en splitsen van panden in appartementen in bedrijventerreinen. Beleggers hebben ook interesse in woonhuizen in Hoevelaken, maar niet specifiek voor kamergewijze verhuur of woningdelen.
4. Het buitengebied moet beschermd worden maar het is begrijpelijk als arbeidsmigranten daar gehuisvest worden omdat zij moeilijk aan een woning kunnen komen.
5. Het huisvesten van arbeidsmigranten in de binnenstad is niet wenselijk. Zij verwachten dat woningeigenaren daar niet op zitten te wachten.
Er wordt gevreesd voor een lagere WOZ waarde en markt waarde voor aanliggende woningen waar arbeidsmigranten gehuisvest zijn. Dit effect wordt vooral gevreesd in reguliere woonwijken.
6. Zes arbeidsmigranten per woning is veel. Er is vrees voor overlast.
7. Een ja mits-beleid voor Westerdorpstraat, Schouterburgerplan in Hoevelaken: 60% van de winkels zijn daar leeg. De winkels kunnen beter naar een andere locatie verplaatst worden. Waarom niet een mix van senioren en studentenwoning realiseren in het centrum. Dit ter bevordering van de veiligheid en leefbaarheid van het centrum.

2. Resultaten overleg met uitzendbureaus (Covebo en VWB) over concept beleidsnota Woningsplitsing

Datum: maandag 9 september 2019

Het overleg is gestart met een korte uitleg over de aanleiding van de woningsplitsing. Daarna zijn de voorwaarden, uitgangspunten en procedure van de nota besproken.

8. *De parkeernormen worden nog besproken met vakspecialist verkeer.*

De uitzendbureaus merken op dat de parkeernormen relatief hoog zijn in vergelijking met andere plaatsen waar een norm van 0,5 of zelfs 0,4 wordt gehanteerd. Zij leggen uit dat arbeidsmigranten voornamelijk gebruik maken van de fiets in plaats van de auto. Dit wordt tevens door de uitzendbureaus aangemoedigd en zoveel mogelijk gefaciliteerd.

9. *De nota gaat niet over de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten.*

De uitzendbureaus geven aan dat zij de kleinschalige huisvesting juist belangrijk achten, maar zien graag dat ook voor de grootschalige huisvesting concrete kaders worden gesteld.

10. *Maximum aantal personen per kamer*

De uitzendbureaus zijn het eens met dit maximum en met het percentage van 15%.

11. *SNF Keurmerk*

Wijzig 'eigenaar of verhuurder' naar 'eigenaar/verhuurder of gebruiker'

12. *Opslagruimte*

Is de 5m² aan bergruimte wel of niet per eenheid?

De uitzendbureaus zien de vereiste van 5m² bergruimte als onwenselijk vanwege een mogelijk onjuist gebruik door de werknemers.

13. *Locaties*

Hoe gaan we om met bestaande locaties die niet voldoen aan de nota?

Blijven er genoeg locaties over waar de arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden?

14. *Kunnen de lopende verzoeken doorgestuurd worden?*

Er is voorgesteld om enkele verzoeken te gebruiken om de werkbaarheid van het beleid te toetsen.

3. Resultaten n.a.v. overleg in Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over conceptbeleidsnota Woningsplitsing

Datum: woensdag 4 september 2019

Na afloop van de presentatie hebben de leden van de commissie over de nota de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Waarom is alleen het centrumgebied Nijkerk aangewezen als gebied waar het 'ja, mits...-beleid' gaat gelden en zijn het centrum van Hoevelaken en Nijkerkerveen buiten beschouwing gelaten?
2. De commissie maakt zich zorgen over de keuze om in het buitengebied het 'ja, mits...-beleid' toe te passen. Het leidt tot een verdere druk op het buitengebied met alle gevolgen van dien. Zo kan het negatieve effecten hebben op de bestaande ch-waarden in het buitengebied. Als voorbeeld werd de ontsluiting van het erf genoemd. Het splitsen van een boerderij kan tot het gevolg hebben dan er twee uitritten op het erf gerealiseerd worden, hetgeen lang niet in alle gevallen wenselijk is in het beeld.
Deze keuze wordt ten principale ter discussie gesteld. Indien het college dit uitgangspunt wenst te handhaven verzoekt de commissie het college eerst te bekijken of alle deelgebieden in het buitengebied zich er wel voor lenen. Is deze ontwikkeling bijvoorbeeld ook wenselijk in Slichtenhorst?
3. Hetgeen voor het buitengebied geldt, geldt in zekere zin ook voor bedrijventerreinen. Deze terreinen zijn specifiek ontwikkeld voor bedrijvigheid met als gevolg een zwaardere belasting van het milieu. Vanuit het oogpunt van veiligheid en gezondheid is het onwenselijk dat er nu mensen kunnen worden gehuisvest.
4. Voeg 'beeldkwaliteit' toe aan de voorwaarden. Dwing af dat de gevel van een voormalig winkelpand met grote etalages wordt aangepast aan de gevel die bij een woning past.
5. Wijzig het woordje 'wenselijk' onder het kopje Monumenten op pagina 18 in 'noodzakelijk'.