Beleidsregels Woningsplitsing , verkamering en transformatie Hilversum 2023

1 Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 Doelstelling 5

2 Beleidskader voor de beleidsregels 6

2.1 Woonvisie 6

2.2 Huisvestingsverordening en Hilversumse woningmarkt 7

2.3 Nota parkeernormen 2023 8

3 De beleidsregels 9

3.1 Begrippen 9

3.2 Woningsplitsing 10

3.2.1 woningsplitsing uitgesloten 11

3.2.2 het woon- en leefklimaat 12

3.2.3 de verkeersveiligheid 12

3.2.4 de sociale veiligheid 12

3.2.5 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden 13

3.3 Verkamering 13

3.3.1 verkamering uitgesloten 14

3.3.2 het woon- en leefklimaat 14

3.3.3 de verkeersveiligheid 15

3.3.4 de sociale veiligheid 15

3.3.5 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden 16

3.4 Transformatie 16

4 Evaluatie 17

5 Toelichting op de beleidsregels 18

5.1 Woningsplitsing 18

5.1.1 Woningsplitsing uitgesloten 18

5.1.2 Het woon- en leefklimaat 19

5.1.3 De verkeersveiligheid 20

5.1.4 De sociale veiligheid 20

5.1.5 De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden 21

5.2 Verkamering 21

5.2.1 Verkamering uitgesloten 21

5.2.2 Het woon- en leefklimaat 22

5.2.3 De verkeersveiligheid 24

5.2.4 De sociale veiligheid 25
5.2.5 De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden 25
5.3 Transformatie 25
Bijlage 1 26
Bijlage 2 27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 30 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Hilversum het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning vastgesteld. De aanleiding voor dat bestemmingsplan was een in de raad van december 2013 aangenomen motie. Deze motie kwam voort uit een opgesteld document van de samenwerkende wijken Geuzenbuurt, Oosterspoorplein, Klein Rome en Ooster- en Nieuwstraten over de problematiek (de gevolgen) van woningsplitsing en kamerbewoning in die wijken. Het bestemmingplan gaf voor bijna heel Hilversum een regeling voor het gebruik en/of verbouwen van gebouwen voor 'meervoudige bewoning'.

De regeling bestond uit twee delen die elk voor een bepaald gebied golden (gebied 1 en 2). Op de eerste plaats gold voor bijna heel Hilversum een verbod op het gebruik en/of verbouwen van gebouwen voor meervoudige bewoning. Van dat verbod kon worden afgeweken via een omgevingsvergunning.

In het gebied 1, vooral rondom het centrum, kon worden afgeweken van het verbod onder voorwaarden. Dat waren:

a. er moet worden voldaan aan de parkeereisen;

b. de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mag niet onevenredig worden aangetast;

c. en er mag geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaan.

In gebied 2, de rest van Hilversum, kon worden afgeweken van het verbod als werd voldaan aan de parkeereisen en de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen niet onevenredig werden aangetast.

In het nieuwe paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering zijn de regels van het bestemmingsplan eenvoudiger en leesbaarder gemaakt. In de regels van het bestemmingsplan is onder meer aangegeven dat – naast het voldoen aan de parkeereisen - woningsplitsing en verkamering geen afbreuk mag doen aan:

1. het woon- en leefklimaat, en;
2. de verkeersveiligheid, en;
3. de sociale veiligheid, en;
4. de cultuurhistorische waarden, en;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

In deze beleidsregels wordt toegelicht in welke gevallen hier sprake van is. Een belangrijk onderdeel in het nieuwe paraplubestemmingsplan is de 'dynamische verwijzing' in de regels naar deze (apart vast te stellen) beleidsregels. Dat betekent dat deze beleidsregels ook juridisch geldig zijn.

In het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning, werd ook een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid geboden van bijvoorbeeld detailhandel naar wonen in een gebouw waar ook wonen mogelijk was op de verdieping. Dit is in het nieuwe bestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering niet langer het geval om de afweging zo zuiver mogelijk te houden. De afweging is nu gericht op de intensiteit van de woonfunctie, niet op transformatie van andere functies naar wonen (die niet per definitie leiden tot een hogere druk op de leefomgeving, omdat er ook een functie verloren gaat). In het

nieuwe bestemmingsplan wordt uitsluitend ingegaan op het toevoegen van zelfstandige woningen aan een bestaande woonfunctie of het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimtes.
Om toch een kader te bieden bij wenselijke transformaties van bijvoorbeeld detailhandel of horeca naar wonen, kan echter wel gebruik worden gemaakt van de beleidsregels. Hier wordt in paragraaf 3.4 van deze beleidsregels op ingegaan. Het betreft dan echter een kader voor een buitenplanse afwijkingsprocedure. Naast de beleidsregels spelen bij transformatie echter ook andere factoren een rol. Er verdwijnt namelijk ook een functie waardoor er een andere dynamiek in een gebied kan ontstaan met positieve of negatieve effecten op de leefomgeving en op Hilversum als aantrekkelijke gemeente om te wonen en werken. Deze aspecten moeten zelfstandig (naast deze beleidsregels) worden afgewogen bij een aanvraag om functiewijziging.

1.2 Doelstelling

Deze beleidsregels bieden een kader voor woningsplitsing en/of verkamering en/of transformatie van bestaande woningen of bestaand gebruik in Hilversum.

2 Beleidskader voor de beleidsregels

2.1 Woonvisie

Op 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Hilversum de “Woonvisie 2021 tot 2030 – Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen” vastgesteld. In die Woonvisie is geconstateerd dat er voor Hilversum een opgave ligt als gevolg van de regionale woonopgave en het woonakkoord van de regio Gooi en Vechtstreek binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Verder worden in de Woonvisie de volgende zaken benoemd die hier van belang zijn:
Hilversum is een populaire woonstad binnen de regio. Momenteel is de bevolkingsopbouw van Hilversum nog redelijk evenwichtig en vergelijkbaar met het landelijke en provinciale gemiddelde. Door de krappe woningmarkt kan dit echter veranderen. Nieuwbouw is een mogelijkheid om aan die krapte tegemoet te komen. Het is naar verwachting echter niet voldoende om aan de vraag te voldoen. Volgens een prognose van de provincie Noord-Holland zijn er zeker 3000 woningen extra nodig in Hilversum tot 2030.

Het meest typerend is dat de woningmarkt in Hilversum een aantal deelmarkten kent die slecht op elkaar aansluiten zoals bijvoorbeeld dure koopwoningen en sociale huurwoningen. Het middensegment ontbreekt grotendeels. Door prijsstijgingen groeit dit gat en wordt doorstroming nog verder belemmerd. Een ander aspect is dat beleggers steeds vaker woningen opkopen om deze vervolgens met relatief hoge huurprijzen te verhuren. Om dit verder te beperken wordt aan een opkoopbescherming gewerkt. De opkoopbescherming wordt naar verwachting in het voorjaar van 2024 aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

De gemeente kan deze kloofvorming beïnvloeden door meer inzet op strategische nieuwbouw, op meer variatie in de bestaande woningvoorraad of gericht op meer doorstroming.

Het toevoegen van nieuwe woningen in Hilversum is door de beperkte ruimtelijke mogelijkheden niet alleen voorbehouden aan nieuwbouwprojecten. Ook kan worden gekeken naar een goede benutting van bestaand vastgoed. Aan initiatieven die voorzien in transformatie van kantoren, winkels en bedrijfslocaties (mits dit de economische functie niet in de weg staat) kan (onder voorwaarden) worden meegewerkt. Ook kan onder voorwaarden worden meegewerkt aan het opsplitsen van grote panden waarbij aandacht dient te zijn voor het type woning dat zo ontstaat (niet te klein) en de buurt waarin dit plaatsvindt (niet teveel splitsingen/toevoegingen in een dichtbevolkt gebied).

In paragraaf 2.2 onder B (Toevoeging in segmenten onder druk) van de Woonvisie wordt splitsing en bouw van studio’s binnen de kaders van de huisvestingsverordening en het vigerende splitsingsbeleid gefaciliteerd voor het creëren van betaalbare woningen.
In hoofdstuk 5 van de Woonvisie wordt aangegeven dat er kansen zijn voor woningsplitsing in wijken waar sprake is van veel grote woningen.

Uit de Woonvisie kan met betrekking tot woningsplitsing en verkamering worden geconcludeerd dat dit in sommige gevallen wenselijk kan zijn. Belangrijk aandachtspunt bij een faciliterende houding is dat wél moet worden voldaan aan de eisen m.b.t. woningsplitsing in onderhavig beleid. Uit de Woonvisie komt dus vooral naar voren dat het met name kansrijk is om de grotere woningen te splitsen. Hiermee wordt

voorkomen dat er te kleine woningen gesplitst gaan worden, is er voldoende buitenruimte aanwezig om aan parkeereisen te kunnen voldoen en tot slot wordt het eenzijdige woningaanbod op die plek (hogere segment) wat meer gemixt. Het splitsen van grotere woningen kan bovendien leiden tot een aanvullend aanbod in het middensegment. Het middensegment is in Hilversum ondervertegenwoordigd.

2.2 Huisvestingsverordening en Hilversumse woningmarkt

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. De gemeente Hilversum heeft hiervoor een regionale huisvestingsverordening. De actualisatie van de huisvestingsverordening zal naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treden.

Daarnaast kunnen in de huisvestingsverordening wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte. De Huishuisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om via een in de huisvestingsverordening uitgewerkte vergunningplicht te sturen op wijzigingen in de woonruimtevoorraad gericht op het tegengaan van schaarste. Hierbij geldt dat een vergunning in de basis wordt verleend tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken, samenvoegen of omzetten gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend. Naast het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan ook leefbaarheid een rol spelen zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

In het geval van de gemeente Hilversum is het beleidsdoel om woningsplitsing en verkamering te reguleren om zo de overlast te beperken en in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is er voor gekozen om woningsplitsing en verkamering te regelen met een paraplu-bestemmingsplan en niet via sturing op schaarste in de huisvestingsverordening.

Aan de onderkant van de Hilversumse woningmarkt is de druk groot. Partijen springen in op deze vraag. Meestal gaat het dan om bestaande woningen waar men woningsplitsing wil toepassen of woningen wil omzetten naar onzelfstandige woonruimtes (verkameren). Het splitsen of verkameren van een bestaande woning kan een positief effect hebben op de samenstelling en dynamiek van de Hilversumse woningmarkt mits deze wordt uitgevoerd op de juiste wijze, in de juiste wijken, in de juiste hoeveelheden en het er mede toe leidt dat er kleinere en dus betaalbaardere woningen worden toegevoegd aan wijken waar deze bijna niet aanwezig zijn. Bovendien voorziet het in een reëel maatschappelijke vraag naar woningen en woonruimte.

De keerzijde van het splitsen of verkameren van bestaande woningen in met name wat dichtbevolkter woonstraten is dat dit tot overlast kan leiden. Het kan leiden tot achteruitgang en sociaal uiteenvallen van de buurt. Eenvoudige en kleine wooneenheden, met name de onzelfstandige woonruimtes (kamers) functioneren meestal als doorgangshuis. De meeste bewoners hiervan verhuizen weer snel en hebben weinig aandacht voor de buurt en hun leefomgeving. Het intensievere gebruik kan onder meer leiden tot geluidoverlast, parkeeroverlast en overlast door containers en fietsen.

De knelpunten liggen vooral in de dichter bebouwde woonwijken (o.a. postcodegebied 1221 en (rondom) het centrum). Dit is dan ook de reden dat er naast de kwalitatieve 'spelregels' ook bepaalde geografische keuzes worden gemaakt voor het toestaan van woningsplitsing en/of verkamering.

2.3 Nota parkeernormen 2023

De gemeente Hilversum heeft op 12 september 2023 nieuw beleid vastgesteld voor het bepalen van de parkeernormen bij ontwikkelingen. De vorige parkeernormen waren vastgesteld in 2017. Inmiddels worden er echter andere eisen gesteld aan de (openbare) ruimte en de wenselijkheid van automobiliteit. Hilversum kiest ervoor om automobiliteit te ontmoedigen en meer het gebruik van andere vormen van mobiliteit te stimuleren. De nieuwe parkeernormen worden ook ondersteund door een nieuw parkeerbeleid waarbij voor een groot deel van Hilversum vergunningparkeren wordt ingevoerd. Nieuwe functies (waaronder gesplitste woningen en kamers) hebben hierbij geen recht op parkeervergunningen. Het achterliggende idee is dat de openbare ruimte niet verder wordt belast door nieuwe functies, en juist vergroening van de openbare ruimte mogelijk wordt en er ruimte komt voor andere opgaven zoals energietransitie en ruimte voor wandelen en fietsen.
Hier past ook bij dat bij nieuwe ontwikkelingen (en transformaties door bijvoorbeeld woningsplitsing en verkamering) een andere parkeernorm gaat gelden die uiteindelijk leidt tot een andere parkeereis. Voor de beleidsregels omtrent verkamering, woningsplitsing en transformatie is het niet langer noodzakelijk dat bij alle ontwikkelingen een hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In de Nota Parkeernormen 2023 is het mogelijk om de parkeereis bij nieuwe ontwikkelingen voor 100% af te kopen, voor zover de parkeereis maximaal 3 parkeerplaatsen betreft. Deze regeling geldt alleen voor gebieden waar gereguleerd parkeren geldt. Dit omvat naar verwachting de meeste woningsplitsingen, verkameringen en transformaties. Deze mogelijkheid binnen de Nota Parkeernormen 2023 geldt echter pas zodra onderhavige beleidsregels in werking zijn getreden. In de regeling Meervoudige bewoning zoals die gold tot de inwerkingtreding van onderhavige beleidsregels zouden veel initiatieven doorgang kunnen vinden (op basis van de afkoopmogelijkheid) die niet wenselijk zijn. Daarom is ervoor gekozen om de mogelijkheid tot afkoop van de parkeereis pas in te laten gaan op het moment dat een nieuw en duidelijk beleid omtrent woningsplitsing en verkamering in werking is getreden.

3 De beleidsregels

3.1 Begrippen

Voor de begrippen in deze beleidsregels wordt verwezen naar de begrippen van het Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering. Daarop aanvullend gelden de volgende begrippen:

Achtergevel

Gevel aan de tegenover gelegen zijde van de voorgevelrooilijn;

Berging

overdekte opbergruimte (inpandig of als bijgebouw) voor goederen passend bij de bestemming;

Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Energielabel

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig de woning is en welke energiebesparende maatregelen er nog mogelijk zijn. Hierbij is G het slechtste en A++++ het beste. Het label wordt bepaald met methode NTA 8800 (bron: Rijksdienst voor ondernemend Nederland);

Grondgebonden woning

een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld;

Hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

Milieurechten

Het recht van een bedrijf om conform de milieubepalingen van het bestemmingsplan (met in achtneming van bestaand gebruik van overige omliggende functies) gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden met betrekking tot uitstoot van geluid, geur, stof, licht en externe veiligheid.

NEN 5077

een norm waarin de bepalingsmethoden voor de toetsing van geluidseisen voor gebouwen vastgelegd zijn. De volledige titel van de norm is: "Geluidwering in gebouwen – Bepalingsmethoden voor de grootheden voor geluidwering van uitwendige scheidingsconstructies, luchtgeluidisolatie, contactgeluidisolatie, geluidniveaus veroorzaakt door installaties en nagalmtijd."

Tweedelijns bebouwing

bebouwing die is gelegen achter bebouwing die direct aan een weg is gelegen en vanaf de weg minder zichtbaar is. In deze beleidsregels worden hiermee niet bijbehorende bouwwerken bedoeld, maar (hoofd)gebouwen met een eigen adres en een bouwvlak.

Verblijfsruimte

een ruimte in een gebouw waarin de mensen verblijven of waarin activiteiten plaatsvinden volgens de gebruiksfunctie. In een woonruimte gaat het om de slaapkamer, woonkamer en eetkamer/keuken.

Voorgevelrooilijn:

dit is de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd.

3.2 Woningsplitsing

Woningsplitsing is binnen Hilversum zonder omgevingsvergunning niet toegestaan. Onder bepaalde voorwaarden is vergunningverlening op grond van het paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering mogelijk. Die voorwaarden worden hieronder gespecificeerd. Woningsplitsing staat in deze beleidsregels overigens los van kadastrale splitsing. Kadastrale splitsing vooruitlopend op een vergunning geeft nog niet het recht op een vergunning.

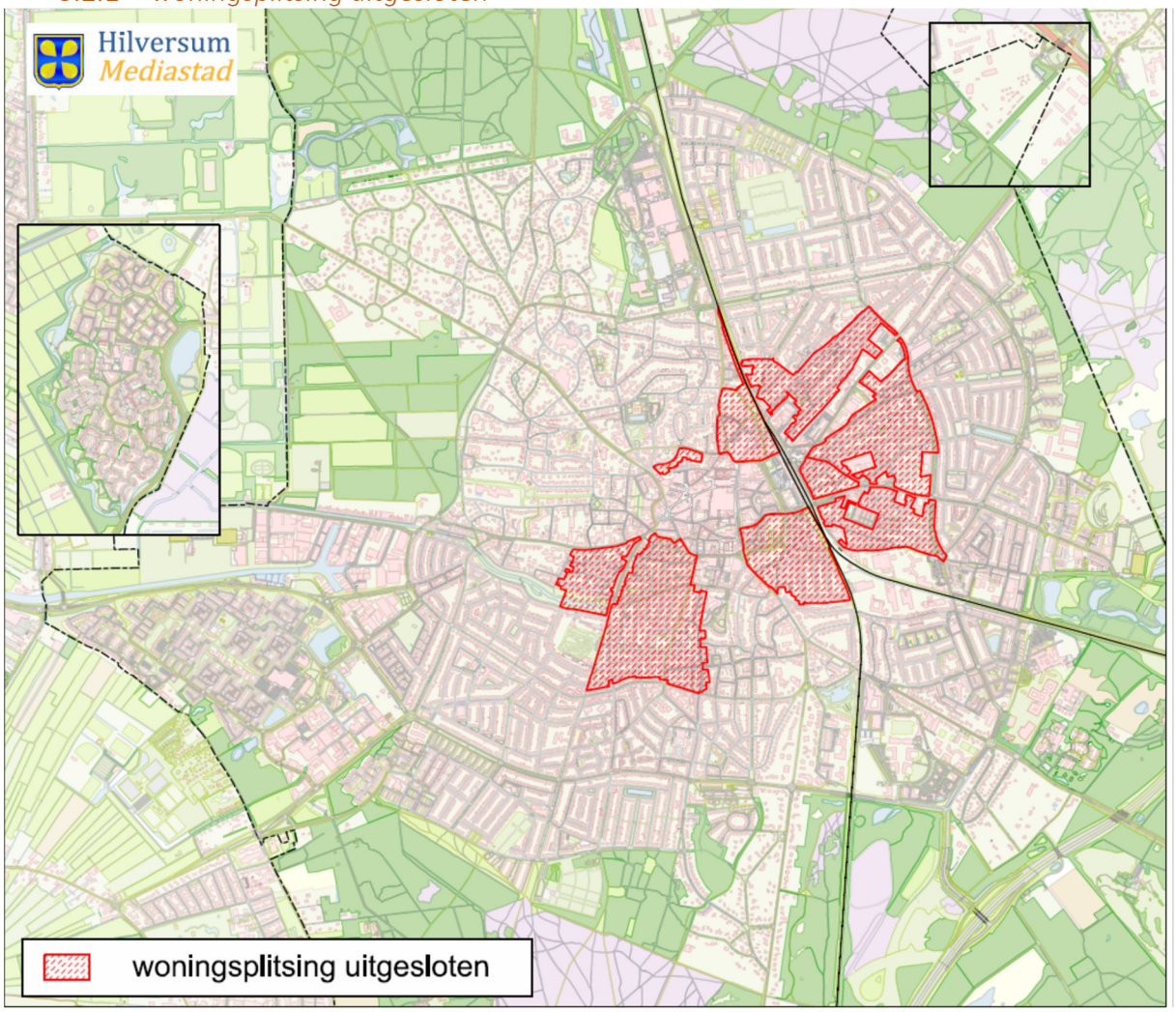
Woningsplitsing en verkamering kunnen tegelijkertijd ook voor 1 gebouw worden aangevraagd. Een bestaande woning kan bijvoorbeeld worden opgesplitst in 2 woningen waarvan de tweede woning wordt verkamerd in onzelfstandige woonruimtes. De regels onder 3.2 en 3.3 gelden in dat geval onverminderd voor de gewenste eindsituatie.

Ook kan sprake zijn van geclusterde woonvormen. Hierbij geldt dat er een vorm van zorgwonen een rol kan spelen. Een clusterwoning kan bestaan uit een combinatie van zelfstandige woningen en onzelfstandige woonruimtes al naar gelang de zelfstandigheid en zorgbehoevendheid van de bewoners. Voor toepassing van deze beleidsregels is het belangrijkste criterium bij een woning of bewoners de woonruimte zelfstandig kúnnen gebruiken. Als daarvan sprake is, gaat het om een zelfstandige woning,

als daarvan geen sprake is gaat het om een onzelfstandige woonruimte. Als het gaat om onzelfstandige woonruimtes met een zorgbehoefte is er in feite sprake van een maatschappelijke functie, en zou deze de bestemming 'Maatschappelijk' moeten hebben. Een vergunningaanvraag hiervoor zou dan ook (net als bij het onderwerp 'transformatie') kunnen worden gezien als een aanvraag om buitenplanse omgevingsvergunning.

Een ander aspect dat een rol speelt bij diverse mengvormen van 'woningdelen' is het feit of er sprake is van een 'huishouden' of dat er geen gemeenschappelijke huishouding is. Als volwassenen gezamenlijk besluiten in een woning te wonen waarin alles wordt gedeeld, inclusief het huishouden en maaltijden en er geen sprake is van afzonderlijke kamerverhuur, dan is er geen sprake van 'verkamering', maar van een regulier huishouden in een reguliere woning (zie hiervoor ook het begrip 'huishouden' in het bestemmingsplan).

3.2.1 woningsplitsing uitgesloten



Figuur 1; woningsplitsing uitgesloten – Zie ook bijlage 1, een uitleg over de gebieden is te vinden onder paragraaf 5.1.1. Een online tool voor adresraadpleging volgt.

Woningsplitsing is vanwege de hoge bebouwingsdichtheid en hoge mate van reeds gesplitste en verkamerde woningen uitgesloten in de op figuur 1 aangeduide gebieden.

3.2.2 het woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat wordt niet aangetast als in ieder geval:

a. een bereikbare en afsluitbare berging aanwezig is op de begane grond of ondergronds op het perceel/belendend perceel van tenminste 3 m^2 per woning. Bij grondgebonden woningen mag deze berging niet vóór de voorgevelrooilijn worden geplaatst. De berging dient geschikt te zijn voor het stallen van fietsen. De eigenaar of huurder van de nieuwe woning, dient ook gedurende het gebruik van de woning te kunnen beschikken over de bijbehorende berging;
b. de woningsplitsing wordt gemeld bij de Grondstoffen- en Afvalstoffen Dienst Regio Gooi en Vechtstreek (GAD) en de GAD een set minicontainers (kliko's) verstrekt danwel een 'toegangstag' verstrekt voor gemeenschappelijke (ondergrondse) inzamelvoorziening conform de Afvalstoffenverordening Regio Gooi en Vechtstreek 2017- (of diens rechtsopvolgers) en het Uitvoeringsbesluit 2021 (of diens rechtsopvolgers) van de Regio Gooi en Vechtstreek. Deze minicontainers (kliko's) dienen buiten ophaaldagen op tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn op eigen terrein te worden geplaatst, hiervoor dient voldoende ruimte aanwezig te zijn. Bij de vergunningaanvraag moet blijken dat het GAD meewerkt aan een voorziening;
c. de ontstane woning met de voorgevelrooillijn vóór de achtergevel (of de verlengde denkbeeldige achtergevellijn) van het oorspronkelijke hoofdgebouw van de gesplitste woning is gesitueerd zodat geen tweedelijnsbebouwing ontstaat die wordt bewoond;
d. voldaan wordt aan het Parkeerbeleid Hilversum 2023 en de Nota Parkeernormen 2023 Hilversum (of hun rechtsopvolgers) van de gemeente Hilversum;
e. de woningen na splitsing voldoen aan de eisen voor verbouw uit het Bouwbesluit 2012 (of diens rechtsopvolgers);
f. de woningen na splitsing voldoen aan tenminste Energielabel C;
g. de minimale gebruiksoppervlakte van een te splitsen woning (of het hoofdgebouw, waarin wonen conform het bestemmingsplan is toegestaan) 80 m^2 is en geheel in eigendom is van de aanvrager;
h. de minimale verblijfsruimte van de nieuwe situatie 35 m^2 per woning is (gemeten volgens Bouwbesluit 2012, of diens rechtsopvolgers);
i. bij grondgebonden woningen een buitenruimte van tenminste 50% van het oorspronkelijke achtererfgebied in stand wordt gehouden met een minimale maat van 15 m^2 als deze vóór splitsing aanwezig is. Als vóór splitsing minder dan 15 m^2 aan achtererfgebied beschikbaar is, dient deze geheel in stand te worden gehouden na splitsing;
j. de woningsplitsing er niet toe leidt dat bestaande balkons worden verwijderd, dan wel worden dichtgebouwd;
k. de woningen voldoen aan geluidseisen volgens NEN 5077;

3.2.3 de verkeersveiligheid

Verkeersveiligheid moet gewaarborgd zijn doordat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersafwikkeling en benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden op verkeersveilige wijze worden ontsloten.

3.2.4 de sociale veiligheid

De sociale veiligheid komt niet in het geding als in ieder geval:

a. de gesplitste woning beschikt over een eigen afsluitbare toegang, eventuele gezamenlijke hallen of trapportalen dienen ook afsluitbaar te zijn naar buiten;

b. de bewoners als inwoners op dit adres ingeschreven staan bij de gemeente Hilversum (geen toetsingscriterium voor vergunningen);

3.2.5 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden niet beperkt als in ieder geval

a. de woningsplitsing niet leidt tot een beperking van milieurechten van bestaande bedrijven in de omgeving.
b. de woningsplitsing er niet toe leidt dat de privacy van een nabijgelegen gebouw in het geding komt (bijvoorbeeld door het aanbrengen van raampartijen in voorheen blinde gevels op minder dan 2 meter van de perceelsgrens);

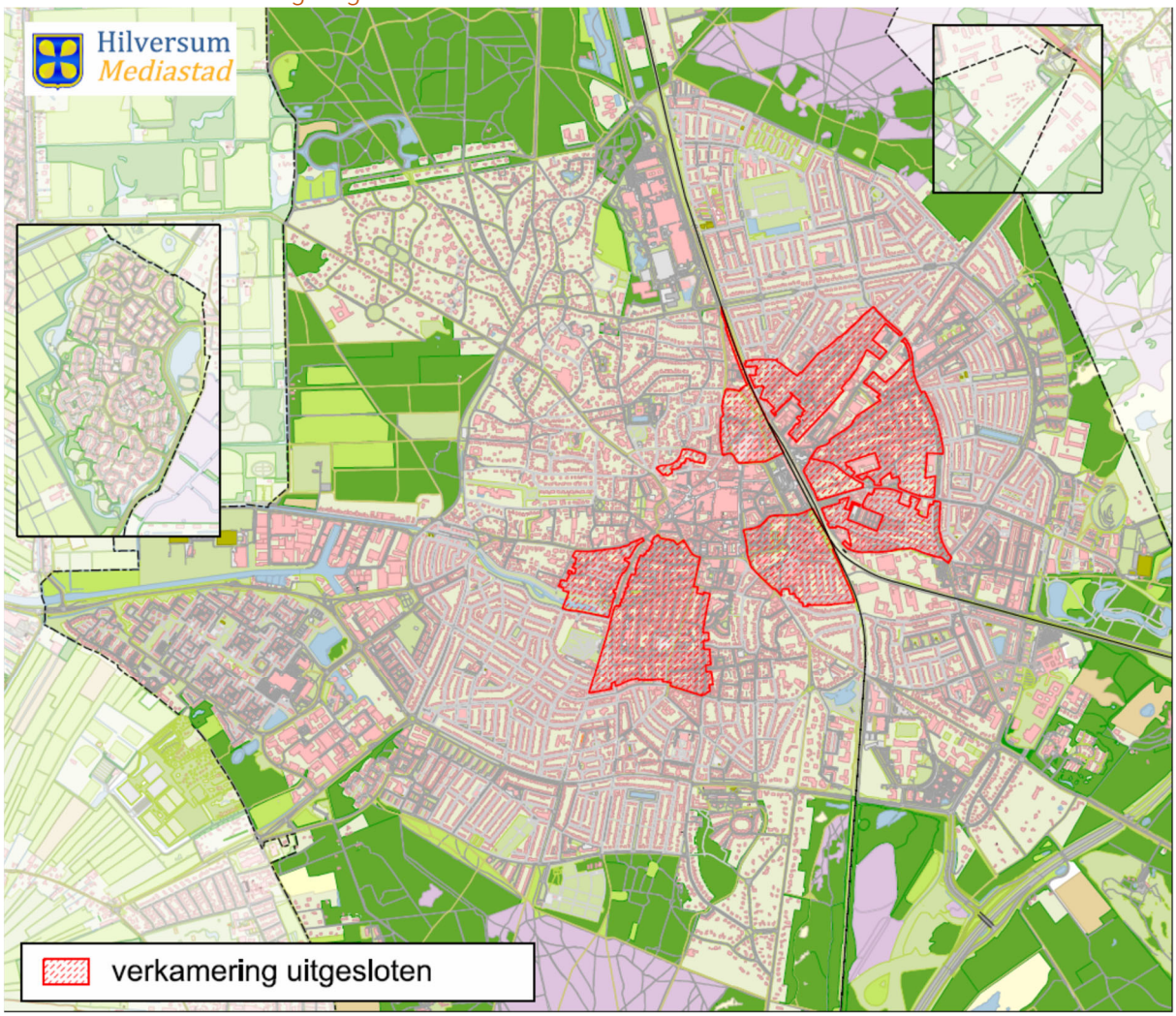
3.3 Verkamering

Verkamering is binnen Hilversum zonder omgevingsvergunning niet toegestaan. Onder bepaalde voorwaarden is vergunningverlening op grond van het paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering toegestaan. Die voorwaarden worden hieronder gespecificeerd. Woningsplitsing en verkamering kunnen tegelijkertijd ook voor 1 gebouw worden aangevraagd. Een bestaande woning kan bijvoorbeeld worden opgesplitst in 2 woningen waarvan de tweede woning wordt verkamerd in onzelfstandige woonruimtes. De regels onder 3.2 en 3.3 gelden in dat geval onverminderd voor de gewenste eindsituatie.

Ook kan sprake zijn van geclusterde woonvormen. Hierbij geldt dat er een vorm van zorgwonen een rol kan spelen. Een clusterwoning kan bestaan uit een combinatie van zelfstandige woningen en onzelfstandige woonruimtes al naar gelang de zelfstandigheid en zorgbehoevendheid van de bewoners. Voor toepassing van deze beleidsregels is het belangrijkste criterium bij een woning of bewoners de woonruimte zelfstandig kúnnen gebruiken. Als daarvan sprake is, gaat het om een zelfstandige woning, als daarvan geen sprake is gaat het om onzelfstandige woonruimtes. Als het gaat om onzelfstandige woonruimtes met een zorgbehoefte is er in feite sprake van een maatschappelijke functie, en zou deze de bestemming ‘Maatschappelijk’ moeten hebben. Een vergunningaanvraag hiervoor zou dan ook (net als bij het onderwerp ‘transformatie’) kunnen worden gezien als een aanvraag om buitenplanse omgevingsvergunning.

Een ander aspect dat een rol speelt bij diverse mengvormen van ‘woningdelen’ is het feit of er sprake is van een ‘huishouden’ of dat er geen gemeenschappelijke huishouding is. Als volwassenen gezamenlijk besluiten in een woning te wonen waarin alles wordt gedeeld, inclusief het huishouden en maaltijden en er geen sprake is van afzonderlijke kamerverhuur, dan is er geen sprake van ‘verkamering’, maar van een regulier huishouden in een reguliere woning (zie hiervoor ook het begrip ‘huishouden’ in het bestemmingsplan).

3.3.1 verkamering uitgesloten



Figuur 2; verkamering uitgesloten – zie ook bijlage 2, een uitleg over de gebieden is te vinden onder 5.2.1. Een online tool voor adresraadpleging volgt.

Verkamering is vanwege de hoge bebouwingsdichtheid en hoge mate van reeds gesplitste en verkamerde woningen uitgesloten in de op figuur 2 aangeduide buurten.

3.3.2 het woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat wordt in geval van verkamering niet aangetast als in ieder geval:

a. een bereikbare en afsluitbare berging aanwezig is op de begane grond of ondergronds op het perceel/belendend perceel van tenminste 1,5 m² per onzelfstandige woonruimte of hiervoor vergunning is verkregen. Bij grondgebonden woningen mag deze berging niet vóór de voorgevelrooilijn worden geplaatst. De berging dient geschikt te zijn voor het stallen van fietsen. De huurder/gebruiker van de onzelfstandige woonruimte, dient te kunnen beschikken over deze berging gedurende het gebruik;
b. de verkamering wordt gemeld bij de Grondstoffen- en Afvalstoffen Dienst regio Gooi en Vechtstreek (GAD) en de GAD een set minicontainers (kliko's) verstrekt danwel 'toegangstags' verstrekt voor gemeenschappelijke (ondergrondse) inzamelvoorziening conform de Afvalstoffenverordening Regio Gooi en Vechtstreek 2017- (of diens rechtsopvolgers) en het Uitvoeringsbesluit 2021 (of diens rechtsopvolgers) van de Regio Gooi en Vechtstreek. Deze minicontainers (kliko's) dienen buiten ophaaldagen op tenminste 1 meter achter de

voorgevelrooilijn op eigen terrein te worden geplaatst, hiervoor dient in dat geval voldoende ruimte aanwezig te zijn. Bij de vergunningaanvraag moet blijken dat het GAD meewerkt aan een voorziening of worden aangetoond dat voldoende capaciteit binnen bestaande voorzieningen aanwezig is. De aanvrager/eigenaar is verantwoordelijk voor een deugdelijke huisvuilaanbieding van de gebruikers van onzelfstandige woonruimtes. Dit betekent in ieder geval dat vuilnis(-zakken) direct in de daarvoor bestemde kliko's wordt gedeponeerd of in de inzamelvoorziening van het GAD wordt gedeponeerd en niet in doorgangen of buitenruimtes op eigen perceel wordt verzameld.

c. zich binnen een straal van 75 meter rond de buitenmuren van het oorspronkelijke hoofdgebouw (uitgezonderd woningen boven winkels of boven horeca) geen andere adressen bevinden die een onherroepelijke vergunning hebben verkregen. Of sprake is van een vergunde verkamering binnen de genoemde straal, zal ook dynamisch raadpleegbaar worden gemaakt via een website van de gemeente Hilversum;
d. bij verkamerde bijbehorende bouwwerken de voorgevelrooilijn van de ontstane onzelfstandige woonruimte vóór de achtergevel (of de verlengde denkbeeldige achtergevellijn) van het oorspronkelijke hoofdgebouw is gesitueerd zodat geen tweedelijnsbebouwing ontstaat die wordt bewoond;
e. voldaan wordt aan het Parkeerbeleid Hilversum 2023 en de Nota Parkeernormen 2023 Hilversum (of hun rechtsopvolgers) van de gemeente Hilversum.
f. de woningen (inclusief verkamerde bijbehorende bouwwerken) na verkamering voldoen aan de eisen voor verbouw uit het Bouwbesluit (of diens rechtsopvolgers);
g. de woning na verkamering voldoet aan tenminste Energielabel C;
h. de minimale gebruiksoppervlakte van een te verkameren woning (of het hoofdgebouw, waarin wonen conform het bestemmingsplan is toegestaan) 80 m² is en geheel in eigendom is van de aanvrager;
i. de minimale verblijfsruimte (de afsluitbare privé-ruimte daarvan) van de nieuwe situatie 18 m² is per onzelfstandige woonruimte (gemeten volgens Bouwbesluit 2012 of diens rechtsopvolgers);
j. de woning tot maximaal 4 onzelfstandige woonruimtes wordt verkamerd;
k. bij grondgebonden woningen een buitenruimte van tenminste 50% van het oorspronkelijke achtererfgebied in stand wordt gehouden met een minimale maat van 15 m² als deze vóór verkamering aanwezig is. Als vóór verkamering minder dan 15 m² aan achtererfgebied beschikbaar is, dient deze geheel in stand te worden gehouden na verkamering;
l. bestaande balkons niet worden verwijderd, dan wel dichtgebouwd;
m. de verkamerde woning (inclusief verkamerde bijbehorende bouwwerken) voldoet (aan geluidseisen volgens NEN 5077;

3.3.3 de verkeersveiligheid

Verkeersveiligheid is gewaarborgd als in ieder geval geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersafwikkeling en de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein op verkeersveilige wijze worden ontsloten;

3.3.4 de sociale veiligheid

De sociale veiligheid komt niet in het geding als in ieder geval:

a. de onzelfstandige woonruimtes beschikken over een af te sluiten deur naar de verblijfsruimten;
b. de bewoners als inwoners op dit adres ingeschreven staan bij de gemeente Hilversum (geen toetsingscriterium voor vergunningen);

3.3.5 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden niet beperkt als in ieder geval wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

a. De verkamering mag niet leiden tot een beperking van milieurechten van bestaande bedrijven in de directe omgeving;
b. De verkamering mag er niet toe leiden dat de privacy van een nabijgelegen gebouw in het geding komt (bijvoorbeeld door het aanbrengen van raampartijen in voorheen blinde gevels op minder dan 2 meter van de perceelsgrens);

3.4 Transformatie

Bij een verzoek om een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan/omgevingsplan voor transformatie naar 'wonen' zal inzichtelijk moeten worden gemaakt op welke wijze wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening of een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naast de afweging met betrekking tot deze beleidsregels gelden bij transformatie ook bredere afwegingen met betrekking tot bijvoorbeeld economische en maatschappelijke belangen. Deze zullen in een onderbouwing aan de orde moeten komen en staan los van de afwegingen in deze beleidsregels.

Als geen andere overwegingen transformatie in de weg staan en dit voldoende is aangetoond, moeten vervolgens deze beleidsregels in acht worden genomen met daarbij de volgende nuanceringen:

Paragraaf 3.2 geldt als sprake is van zelfstandige woningen. Paragraaf 3.3 geldt als sprake is van omzetting naar onzelfstandige woonruimtes. Hierbij geldt dat het bepaalde onder 3.2.1, 3.2.2 sub g en 3.3.2 sub h niet van toepassing is.

4 Evaluatie

De beleidsregel wordt na inwerkingtreding tweejaarlijks geëvalueerd. Het verslag van de evaluatie wordt met conclusie ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

5 Toelichting op de beleidsregels

5.1 Woningsplitsing

In het bestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering is voor de hele gemeente Hilversum aangegeven dat woningsplitsing, verkamering en woningen samenvoegen niet is toegestaan. In afwijking van deze regel is het onder voorwaarden mogelijk om toch woningsplitsing, verkamering en samenvoeging toe te staan. In de regels voor deze afwijkingsbevoegdheid wordt met betrekking tot woningsplitsing en verkamering verwezen naar de beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie.

Een aanvraag voor woningsplitsing of verkamering kan ook een woningsplitsing mét verkamering zijn. In dat geval worden de paragraven 3.2 en 3.3 beiden toegepast.

5.1.1 Woningsplitsing uitgesloten

Woningsplitsing wordt in bepaalde buurten uitgesloten, omdat er een hoge bebouwingsdichtheid is, waardoor de druk op de openbare ruimte ook relatief hoog is. Het toevoegen van huishoudens aan een gebouw door een woning te splitsen betekent dat die druk nog verder zal toenemen. Dit is in die buurten niet wenselijk. In gebieden die dichtbebouwd zijn is de kans groter dat bewoners en gebruikers hinder van elkaar ondervinden. Niet voor niets wordt niet in heel Hilversum dezelfde overlast ervaren. Ook de samenstelling van het type gebruik (homogene woongebieden versus gemengde gebieden met diverse functies) heeft invloed op de acceptatiegrens van de te ervaren overlast door bewoners.

In de vorige beleidsregels/bestemmingsplanregeling waren geen afzonderlijke regels van toepassing voor woningsplitsing, maar werd in het algemeen gesproken over ‘meervoudige bewoning’. Meervoudige bewoning was onder de vorige regeling mogelijk in sommige gebieden mits er geen ‘overconcentratie’ (in gebieden vallend binnen de aanduiding ‘Regeling meervoudige bewoning – 1’) zou ontstaan. Inmiddels is voor een aantal buurten de grens van ‘overconcentratie’ al (zo goed als) bereikt. In die buurten kan nu al worden geconstateerd dat verdere woningsplitsing de omgeving overbelast. De Langgewenstbuurt was in de vorige regeling deels opgenomen als ‘Regeling meervoudige bewoning- 1’ en deels als Regeling meervoudige bewoning -2’. In gebieden met de aanduiding ‘Regeling meervoudige bewoning -2’ was eerder geen toetsing aan ‘overconcentratie’ noodzakelijk. Dit betekent dat voor de Langgewenstbuurt deze begrenzing weer is overgenomen uit de Regeling meervoudige bewoning.De kaart die in 3.2.1 is opgenomen is opgebouwd uit de buurten waarop ‘overconcentratie’ conform het vorige beleid met betrekking tot meervoudige bewoning inmiddels is bereikt. Vanuit het Chw bestemmingsplan 1221 zijn de consolidatiegebieden overgenomen in de kaart. In deze gebieden is meervoudige bewoning ook al uitgesloten. Bij winkelstraten waar relatief veel leegstand is, kan woningsplitsing ongeacht ‘overconcentratie’ wenselijk zijn. De bestaande bebouwing in deze winkelstraten is dan ook niet op deze kaart opgenomen.

Welk adres in welke buurt ligt, kan worden ingezien via bijvoorbeeld de website www.allecijfers.nl.

In de gebieden die uiteindelijk op de kaart zijn opgenomen is woningsplitsing niet toegestaan. De overige beleidsregels hoeven in die buurten niet in ogenschouw te worden genomen (met uitzondering van ‘transformatie’) .

5.1.2 Het woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat van de gesplitste woning moet zijn gewaarborgd. Hiervoor is een aantal regels opgesteld waaraan in ieder geval moet worden voldaan.

Een berging is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat fietsen niet in de openbare ruimte gestald worden. Een oppervlakte van 3 m² op de begane grond of ondergronds, bij een woning van tenminste 35 m², is voldoende om 2 fietsen en eventueel kliko's te kunnen bergen. Bergingsmogelijkheid is noodzakelijk om de openbare ruimte zo min mogelijk te belasten met geparkeerde fietsen, maar ook om bijvoorbeeld een beeld van rommelige voortuinen te voorkomen.

Verder is het van belang dat de nieuwe woningen die zijn ontstaan uit de splitsing zijn aangemeld bij de Grondstoffen- en Afvalstoffen Dienst van de Regio Gooi en Vechtstreek (GAD). Bij grondgebonden woningen met een buitenruimte van tenminste 30 m² worden op het moment van schrijven kliko's verstrekt op grond van het beleid van de GAD. Als het niet om een dergelijke woning gaat, dan kunnen toegangstags voor (ondergrondse) gezamenlijke opslag worden verstrekt. Als deze niet kunnen worden verkregen door de verkoper/verhuurder, kan niet worden meegewerkt aan de woningsplitsing. Gezamenlijke containers moeten voldoende capaciteit hebben voor de woningsplitsing, of vaker worden geleegd als gevolg van de woningsplitsing. Als afvalinzameling voor nieuwe woningen niet is geregeld , is de kans groot dat overlast ontstaat doordat vuilnis naast de gezamenlijke container wordt neergezet. Als sprake is van kliko's, moeten deze achter de voorgevelrooilijn op eigen terrein geplaatst kunnen worden, zodat geen verrommeling plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

De voorgevel van de gesplitste woning moet bij grondgebonden woningen vóór de achtergevellijn van de te splitsen woning zijn gelegen ter voorkoming van tweedelijnsbebouwing (door bijvoorbeeld bijgebouwen en schuurtjes in achtertuinen om te bouwen tot woning). Het is de bedoeling om een duidelijk straatbeeld te laten ontstaan / in stand te houden. Schuren op achterterreinen die worden omgebouwd tot woning dragen hier niet aan bij. Daarom moet de voorgevel vóór de achtergevellijn van het hoofdgebouw (de te 'splitsen' woning) staan. In geval van woningen die grenzen aan meerdere openbare wegen, moet deze regel worden gelezen als 'de achtergevellijn die niet aan de openbare weg grenst'.

Het voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid draagt ook bij aan een gunstig straat en bebouwingsbeeld. Het toevoegen van een woning kan tot gevolg hebben dat de parkeerdruk toeneemt. Niet in alle gevallen is dit echter zo. Het kan afhangen van de locatie van de woningsplitsing, maar ook van de toekomstige bewoners en of deze wel gebruik maken van een auto. Door te voldoen aan de Nota Parkeerbeleid 2023 en de Nota parkeernormen 2023 of opvolgers , wordt gewaarborgd dat de openbare ruimte niet extra overbelast wordt door de toevoeging van woningen.

Woningen moeten bij splitsing voldoen aan de eisen voor verbouw uit het Bouwbesluit. Daarnaast moet er sprake zijn van een minimaal Energielabel C. Dit zorgt er onder andere voor dat veilig, gezond en energiezuinig wonen mogelijk is. Bij relatief oude woningen die worden gesplitst betekent dit dat er waarschijnlijk een extra investering noodzakelijk is voor onder meer het verduurzamen. Dit draagt echter direct bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en biedt toekomstige bewoners de garantie dat er sprake is van een veilige duurzame woning.

Een belangrijke voorwaarde voor het kunnen splitsen van een woning is dat de woning zelf een gebruiksoppervlakte heeft van tenminste 80 m². Ook deze regel zorgt ervoor dat er in een gebied met een hoge bebouwingsdichtheid met relatief kleine woningen niet te veel woningen bij worden gemaakt.

Belangrijkste reden voor de regel is echter dat het woon- en leefklimaat van de omgeving en het gebouw niet te zwaar belast wordt en er voldoende oppervlakte en gelegenheid aanwezig is om de fysieke ingrepen uit te voeren in het gebouw die noodzakelijk zijn om hier comfortabel gesplitst te kunnen wonen (oftewel minstens voldoen aan Bouwbesluit, realisatie extra badruimte, keuken, slaap- en woonkamer). De regel betekent impliciet dat de meeste appartementen hiermee ook niet gesplitst mogen worden (omdat de oppervlakte van veel appartementen kleiner is), zonder dat splitsing van appartementen en niet grondgebonden woningen verder expliciet wordt uitgesloten in deze beleidsregels.

Behalve de oppervlakte van de te splitsen woning is het uiteraard ook van belang dat de gecreëerde woning een minimale oppervlakte heeft die acceptabel is. Bij een oppervlakte van minimaal 35 m² is het nog mogelijk om een kwalitatief goede zelfstandige woning (voornamelijk voor een 1-persoonshuishouden) te realiseren met verblijfsruimtes van voldoende omvang binnen een bestaand gebouw. Het Bouwbesluit noemt een aantal minimale maten voor verblijfsruimtes binnen een woning. De gemeente Hilversum vindt het belangrijk dat in nieuwe situaties (ook al is dit binnen een bestaand gebouw) geen woningen ontstaan die kleiner zijn dan 35 m². Deze maatvoering is ook al aanwezig in het vorige beleid met betrekking tot meervoudige bewoning.

Als er sprake is van een splitsing van een grondgebonden woning of gebouw waarin gewoond mag worden, zal een onbebouwde buitenruimte (indien aanwezig) van tenminste 50% van het achtererfgebied of (indien aanwezig) tenminste 15 m² groot in stand moeten blijven per woning zodat het perceel niet wordt dichtgebouwd. Ook in het vorige beleid is deze regel opgenomen. Het is voor Hilversum belangrijk dat toekomstige bewoners van de nieuwe woning voldoende mogelijkheden hebben om even buiten te zitten, of om kliko's te kunnen verplaatsen en stallen en om de benodigde berging te kunnen bereiken.

Als sprake is van een woningsplitsing op een verdieping, zullen bestaande balkons als buitenruimte in stand gehouden moeten worden. Ook hiervoor geldt dat het wenselijk is dat toekomstige bewoners de mogelijkheid hebben om buiten te kunnen verblijven op eigen terrein. Deze regel was in het vorige beleid ook al aanwezig.

Voor zover niet al geregeld via het Bouwbesluit (waaraan ook moet worden voldaan) dienen de nieuwe woningen te voldoen aan de geluidseisen conform NEN5077. Dit betekent dat binnen het pand geen geluidsoverlast mag ontstaan door, of op, de nieuw te vormen woning. Deze regel waarborgt dat op de juiste manier wordt verbouwd en goede materialen worden gekozen.

5.1.3 De verkeersveiligheid

Het toevoegen van een woning mag niet leiden tot een verslechtering van de verkeersveiligheid . Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein op een zodanige locatie terecht komen dat hiervoor fiets- en voetpaden doorsneden moeten worden. Of bijvoorbeeld als een strook met openbaar langsparkeerplaatsen doorsneden wordt door een (nieuwe) uitrit. Dit zou kunnen leiden tot onoverzichtelijke situaties en daardoor tot mogelijk onveilige situaties. De aanvrager van de vergunning dient aan te tonen dat de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

5.1.4 De sociale veiligheid

De sociale veiligheid kan worden verbeterd doordat bewoners van de woning zich inschrijven bij de gemeente Hilversum. Inschrijven bij de gemeente is wettelijk verplicht en zorgt ervoor dat er een grotere binding ontstaat met de woonplaats. Grotere binding met de woonplaats zorgt voor meer sociale controle en meer betrokkenheid bij de ontwikkelingen in de gemeente en de woonomgeving. Daarnaast

ontmoedigt deze regel illegaal gebruik van de woning. In geval van verhuur kan de verhuurder naar de inschrijvingen gevraagd worden. Bij het afgeven van een vergunning omtrent woningsplitsing, is het veelal echter nog niet mogelijk om dit te toetsen (omdat toekomstige bewoners nog niet bekend zijn), vandaar dat het geen toetsingscriterium is voor vergunningverlening.

Het hebben van een eigen toegang tot de woning die afgesloten kan worden, zorgt ervoor dat er geen afhankelijkheid is van andere eigenaren of bewoners van het gebouw. Hierdoor is de kans op overlast kleiner en de veiligheid van de bewoners wordt vergroot.

5.1.5 De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Belangrijke overweging om mee te werken aan woningsplitsing is of de gesplitste woning ertoe zal leiden dat naastgelegen gronden of gebouwen hier hinder van zullen ondervinden. Hinder kan ontstaan doordat bijvoorbeeld door het toevoegen van een woning in een bijgebouw, milieuemissie van naastgelegen bedrijven beperkt moet worden. Een andere mogelijkheid die zou kunnen ontstaan is dat doordat raampartijen worden aangebracht in gebouwen die dicht langs tuinen van buren zijn gesitueerd, deze buren in hun privacy worden aangetast. Dit moet worden voorkomen.

5.2 Verkamering

In het bestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering is voor de hele gemeente Hilversum aangegeven dat woningsplitsing, verkamering en woningen samenvoegen niet is toegestaan. In afwijking van deze regel is het onder voorwaarden mogelijk om toch woningsplitsing, verkamering en samenvoeging toe te staan. In de regels voor deze afwijkingsbevoegdheid wordt met betrekking tot woningsplitsing en verkamering verwezen naar de beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie.

Een aanvraag voor woningsplitsing of verkamering kan ook een woningsplitsing mét verkamering zijn. In dat geval worden de paragraven 3.2 en 3.3 beiden toegepast.

5.2.1 Verkamering uitgesloten

Verkamering wordt in bepaalde buurten uitgesloten omdat er een hoge bebouwingsdichtheid is, waardoor de druk op de openbare ruimte ook relatief hoog is. Het toevoegen van huishoudens aan een gebouw door een woning te verkameren betekent dat die druk nog verder zal toenemen. Nog meer zelfs dan bij woningsplitsing, omdat meer mensen per vierkante meter woonruimte in een gebouw zullen wonen. Dit is in die buurten niet wenselijk. In gebieden die dichtbebouwd zijn is de kans groter dat bewoners en gebruikers hinder van elkaar ondervinden. Niet voor niets is de ervaring van de overlast in Hilversum ongelijk. Ook de samenstelling van het type gebruik (homogene woongebieden versus gemengde gebieden met diverse functies) heeft invloed op de acceptatiegrens van de te ervaren overlast door bewoners.

In de vorige beleidsregels/bestemmingsplanregeling waren geen afzonderlijke regels van toepassing voor woningsplitsing en verkamering, maar werd in het algemeen gesproken over ‘meervoudige bewoning’. Meervoudige bewoning was onder de vorige regeling mogelijk in sommige gebieden mits er geen ‘overconcentratie’ (in gebieden vallend binnen de aanduiding ‘Regeling meervoudige bewoning – 1’) zou ontstaan. Inmiddels is voor een aantal buurten de grens van ‘overconcentratie’ al (zo goed als) bereikt. In die buurten kan nu al worden geconstateerd dat verdere verkamering de omgeving overbelast. De Langgewenstbuurt was in de vorige regeling deels opgenomen als ‘Regeling meervoudige bewoning- 1’ en

deels als Regeling meervoudige bewoning -2'. In gebieden met de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning -2' was eerder geen toetsing aan 'overconcentratie' noodzakelijk. Dit betekent dat voor de Langgewenstbuurt deze begrenzing weer is overgenomen uit de Regeling meervoudige bewoning.

De kaart die in 3.3.1 is opgenomen is opgebouwd uit de buurten waarop 'overconcentratie' conform het vorige beleid met betrekking tot meervoudige bewoning, inmiddels is bereikt. Vanuit het bestemmingsplan 1221 zijn de consolidatiegebieden overgenomen in de kaart. In deze gebieden is meervoudige bewoning ook al uitgesloten.

In de gebieden die uiteindelijk op de kaart zijn opgenomen is verkamering niet toegestaan. Bij winkelstraten waar relatief veel leegstand is, kan verkamering ongeacht 'overconcentratie' wenselijk zijn. De bestaande bebouwing in deze winkelstraten is dan ook niet op deze kaart opgenomen.

Welk adres in welke buurt ligt, kan worden ingezien via bijvoorbeeld www.allecijfers.nl.

De overige beleidsregels over verkamering hoeven in niet in ogenschouw te worden genomen als het adres is gelegen in een gebied waar verkamering is uitgesloten.

5.2.2 Het woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat van de verkamerde woning en de omgeving moet zijn gewaarborgd. Hiervoor zijn een aantal regels opgesteld waaraan in ieder geval moet worden voldaan.

Een berging (op de begane grond of ondergronds) is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat fietsen niet in de openbare ruimte gestald worden. Een oppervlakte van 1,5 m², bij een onzelfstandige woonruimte van tenminste 18 m², is voldoende om een fiets en eventuele andere zaken (zoals bijvoorbeeld vuilniszakken die nog naar een inzamelvoorziening moeten worden gebracht) te kunnen bergen. Bergingsmogelijkheid is noodzakelijk om de openbare ruimte zo min mogelijk te belasten met geparkeerde fietsen, maar ook om bijvoorbeeld een beeld van rommelige voortuinen te voorkomen. De minimale oppervlakte van de berging was overigens ook in het voorstel van 2021 opgenomen.

Verder is het van belang dat de verkamering is aangemeld bij de Grondstoffen- en Afvalstoffen Dienst van de Regio Gooi en Vechtstreek (GAD). Bij grondgebonden woningen met een buitenruimte van tenminste 30 m² worden op het moment van schrijven kliko's verstrekt op grond van het huidige beleid van de GAD. Als het niet om een dergelijke woning gaat, dan kunnen toegangstags voor (ondergrondse) gezamenlijke opslag worden verstrekt. Als bij de vergunningaanvraag niet kan worden aangetoond dat een huisvuiloplossing kan worden verkregen door de verhuurder, of als de aanwezige kliko's onvoldoende capaciteit hebben, kan niet worden meegewerkt aan de verkamering omdat er dan een ophoping plaatsvindt van huisvuil zonder dat er een mogelijkheid is deze in de buurt te deponeren. Gezamenlijke (ondergrondse) containers moeten voldoende capaciteit hebben voor de verkamering, of vaker worden geleegd als gevolg van de verkamering. Als afvalinzameling niet is geregeld, is de kans groot dat overlast ontstaat doordat vuilnis naast de gezamenlijke container wordt neergezet. Als sprake is van kliko's, moeten deze bovendien achter de voorgevelrooilijn op eigen terrein geplaatst kunnen worden, zodat geen verstoring van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

Aantasting van het woon- en leefklimaat kan ook worden voorkomen door niet te veel verkameringen toe te staan in een relatief klein gebied. Daarom mag binnen een straal van 75 meter rond de buitenmuren van de te verkameren woning (het oorspronkelijke hoofdgebouw) geen eerdere onherroepelijke vergunning voor verkamering (meervoudige bewoning) zijn afgegeven. Voor gebieden waar verkamering niet is uitgesloten (zie regel 3.3.1), maar waar wél sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid, kan dit

ertoe leiden dat verkamering alsnog niet wordt toegestaan. Dit kan gebeuren doordat er binnen een straal van 75 meter veel adressen kunnen vallen. Als er sprake is van detailhandel of horeca op de begane grond van het gebouw, is verkamering wel toegestaan binnen een straal van een andere verkamering. Vaak betreft dit centrumgebied en kan verkamering juist leiden tot een grotere sociale controle (i.t.t. huidige situatie waarin vaak sprake is van leegstand/opslag). In het Noordwestelijk Villagebied is het aannemelijk dat er relatief weinig adressen vallen binnen een straal van 75 meter, aangezien hier meer onbebouwd oppervlak aanwezig is. Verkamering zal in dit gebied wat betreft het straat en bebouwingsbeeld dan ook geen problemen opleveren in de meeste gevallen. Dichtbebouwde gebieden hebben minder 'absorptievermogen' voor hinder door een hoge concentratie van bewoners die op korte afstand tot elkaar leven. Bij verkamering is 75 meter een redelijke afstand met het oog op het straat en bebouwingsbeeld en de druk op de openbare ruimte als gevolg van extra verkeersbewegingen en het gedrag van de bewoners. Of sprake is van een eerdergenoemde vergunde verkamering binnen 75 meter van een nieuwe aanvraag, zal in 2024 openbaar inzichtelijk zijn gemaakt via een website van de gemeente Hilversum (https://open.hilversum.nl). Op deze website zal nieuwe informatie (vergunningen en eventuele legaliseringen) worden verwerkt. Op de website wordt aangegeven wat de peildatum is van de informatie. De kaart die op de site wordt gepresenteerd zal bestaan uit een combinatie van de kaart onder 3.3.1 en een actuele stand van zaken met betrekking tot onherroepelijke vergunningen voor verkamering.

De voorgevel van een toegevoegde onzelfstandige woonruimte moet bij grondgebonden woningen vóór de achtergevellijn van de te verkameren woning zijn gelegen ter voorkoming van tweedelijnsbebouwing (door bijvoorbeeld bijgebouwen en schuurtjes in achtertuinen om te bouwen tot onzelfstandige woonruimte). Het is de bedoeling om een duidelijk straatbeeld te laten ontstaan / in stand te houden. Schuren op achterterreinen die worden omgebouwd tot onzelfstandige woonruimte dragen hier niet aan bij. Daarom moet de voorgevel van de onzelfstandige woonruimte vóór de achtergevellijn van het hoofdgebouw staan. In geval van woningen die grenzen aan meerdere openbare wegen, moet deze regel worden gelezen als 'de achtergevellijn die niet aan de openbare weg grenst'.

Het voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid draagt ook bij aan een gunstig straat- en bebouwingsbeeld. Het toevoegen van onzelfstandige woonruimtes kan tot gevolg hebben dat de parkeerdruk toeneemt. Niet in alle gevallen is dit echter zo. Het kan afhangen van de locatie van de verkamering, maar ook van de toekomstige bewoners en of deze wel gebruik maken van een auto. Door te voldoen aan de Nota Parkeerbeleid 2023 en Nota Parkeernormen 2023 of een opvolger, wordt gewaarborgd dat de openbare ruimte niet overbelast wordt door de toevoeging van onzelfstandige woonruimtes.

Woningen moeten bij verkamering voldoen aan de eisen voor verbouw uit het Bouwbesluit. Daarnaast moet bij de verkamerde woning worden voldaan aan tenminste een Energielabel C. Dit zorgt er onder andere voor dat veilig, gezond en energiezuinig wonen mogelijk is. Bij relatief oude woningen die worden verkamerd betekent dit dat er waarschijnlijk een extra investering noodzakelijk is voor onder meer het verduurzamen. Dit draagt echter direct bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en biedt toekomstige bewoners de garantie dat er sprake is van een veilige gezonde en duurzame woonruimte.

Een belangrijke voorwaarde voor het kunnen verkameren van een woning is dat het gebouw zelf een gebruiksoppervlakte heeft van tenminste 80 m². Ook deze regel zorgt ervoor dat er in een gebied met een hoge bebouwingsdichtheid met relatief kleine woningen niet te veel woonruimtes bij worden gecreëerd. Belangrijkste reden voor de regel is echter dat het woon- en leefklimaat van de omgeving en het gebouw niet te zwaar belast wordt en er voldoende oppervlakte aanwezig is om hier comfortabel te kunnen wonen in onzelfstandige woonruimtes. De regel betekent impliciet dat de meeste appartementen

hiermee ook niet verkamerd mogen worden (omdat de oppervlakte van veel appartementen kleiner is), zonder dat verkamering van appartementen en niet grondgebonden woningen verder expliciet wordt uitgesloten in deze beleidsregels. Als er onzelfstandige woonruimtes worden toegevoegd aan een andere functie dan wonen binnen het gebouw (alleen toegestaan in enkele Hilversumse bestemmingsplannen), is het verder van belang dat het gebouw wel in eigendom is van de aanvrager zodat de 'splitsing' technisch goed kan worden uitgevoerd maar ook dat de gemeenschappelijke ruimtes ten behoeve van het wonen wel zijn aangelegd.

Een woning mag maximaal in 4 onzelfstandige woonruimtes worden omgezet omdat een groter aantal alsnog kan leiden tot een relatief grote concentratie van onzelfstandige woonruimtes in een bepaald gebied. Het is wenselijk om verkamering meer te spreiden over de stad in de gebieden waar nog enig 'absorptievermogen' aanwezig is.

Behalve de oppervlakte van de te verkameren woning is het uiteraard ook van belang dat de onzelfstandige (privé-)woonruimtes een minimale oppervlakte hebben die acceptabel is. Bij een oppervlakte van minimaal 18 m² is het nog mogelijk om een kwalitatief acceptabele afsluitbare verblijfsruimte te realiseren met verblijfsruimtes van voldoende omvang binnen een bestaand gebouw. Het Bouwbesluit geeft dit aan als minimale maat. De gemeente Hilversum vindt het belangrijk dat in nieuwe situaties (ook al is dit binnen een bestaand gebouw) geen onzelfstandige woonruimtes ontstaan die kleiner zijn dan 18 m². Deze maat is ook al aanwezig in het vorige beleid met betrekking tot meervoudige bewoning.

Als er sprake is van een verkamering van een grondgebonden woning of gebouw waarin gewoond mag worden, zal een onbebouwde buitenruimte (indien aanwezig) van tenminste 50% van het achtererfgebied of (indien aanwezig) tenminste 15 m² groot in stand moeten blijven per woning zodat het perceel niet wordt dichtgebouwd. Ook in het vorige beleid is deze regel opgenomen. Het is voor Hilversum belangrijk dat toekomstige bewoners voldoende mogelijkheden hebben om even buiten te zitten, of om kliko's te kunnen verplaatsen en stallen en om de benodigde berging te kunnen bereiken.

Als sprake is van een verkamering op een verdieping, zullen bestaande balkons als buitenruimte in stand gehouden moeten worden. Ook hiervoor geldt dat het wenselijk is dat toekomstige bewoners de mogelijkheid hebben om buiten te kunnen verblijven op eigen terrein. Deze regel was in het vorige beleid ook al aanwezig.

Voor zover niet al geregeld via het Bouwbesluit (waaraan ook moet worden voldaan) dienen de onzelfstandige woonruimtes te voldoen aan de geluidseisen conform NEN5077. Dit betekent dat binnen het pand geen geluidsoverlast mag ontstaan door, of op, de nieuw te vormen onzelfstandige woonruimtes. Deze regel waarborgt dat op de juiste manier wordt verbouwd en goede materialen worden gekozen.

5.2.3 De verkeersveiligheid

Het toevoegen van onzelfstandige woonruimtes moet niet tot het gevolg hebben dat de verkeersveiligheid in gedrang zou kunnen komen. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein op een zodanige locatie terecht komen dat hiervoor fiets- en voetpaden doorsneden moeten worden. Of bijvoorbeeld als een strook met openbaar langsparkeerplaatsen doorsneden wordt door een (nieuwe) uitrit. Dit zou kunnen leiden tot onoverzichtelijke situaties en daardoor tot mogelijk onveilige situaties. De aanvrager van de vergunning dient aan te tonen dat de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

5.2.4 De sociale veiligheid

De sociale veiligheid kan worden verbeterd doordat bewoners zich inschrijven bij de gemeente Hilversum. Inschrijven bij de gemeente is een wettelijke plicht en zorgt ervoor dat er een grotere binding ontstaat met de woonplaats. Grotere binding met de woonplaats zorgt voor meer sociale controle en meer betrokkenheid bij de ontwikkelingen in de gemeente en de woonomgeving. Daarnaast ontmoedigt deze regel illegaal gebruik van de woning. De verhuurder kan worden gevraagd naar de inschrijvingen. Bij het afgeven van een vergunning voor verkamering, is het veelal echter nog niet mogelijk om dit te toetsen (omdat toekomstige bewoners nog niet bekend zijn), vandaar dat het geen toetsingscriterium is voor vergunningverlening.

Het hebben van een afsluitbare verblijfsruimte zorgt ervoor dat bewoners privacy kunnen waarborgen en de kans op overlast kunnen verkleinen. De veiligheid van de bewoners wordt vergroot.

5.2.5 De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

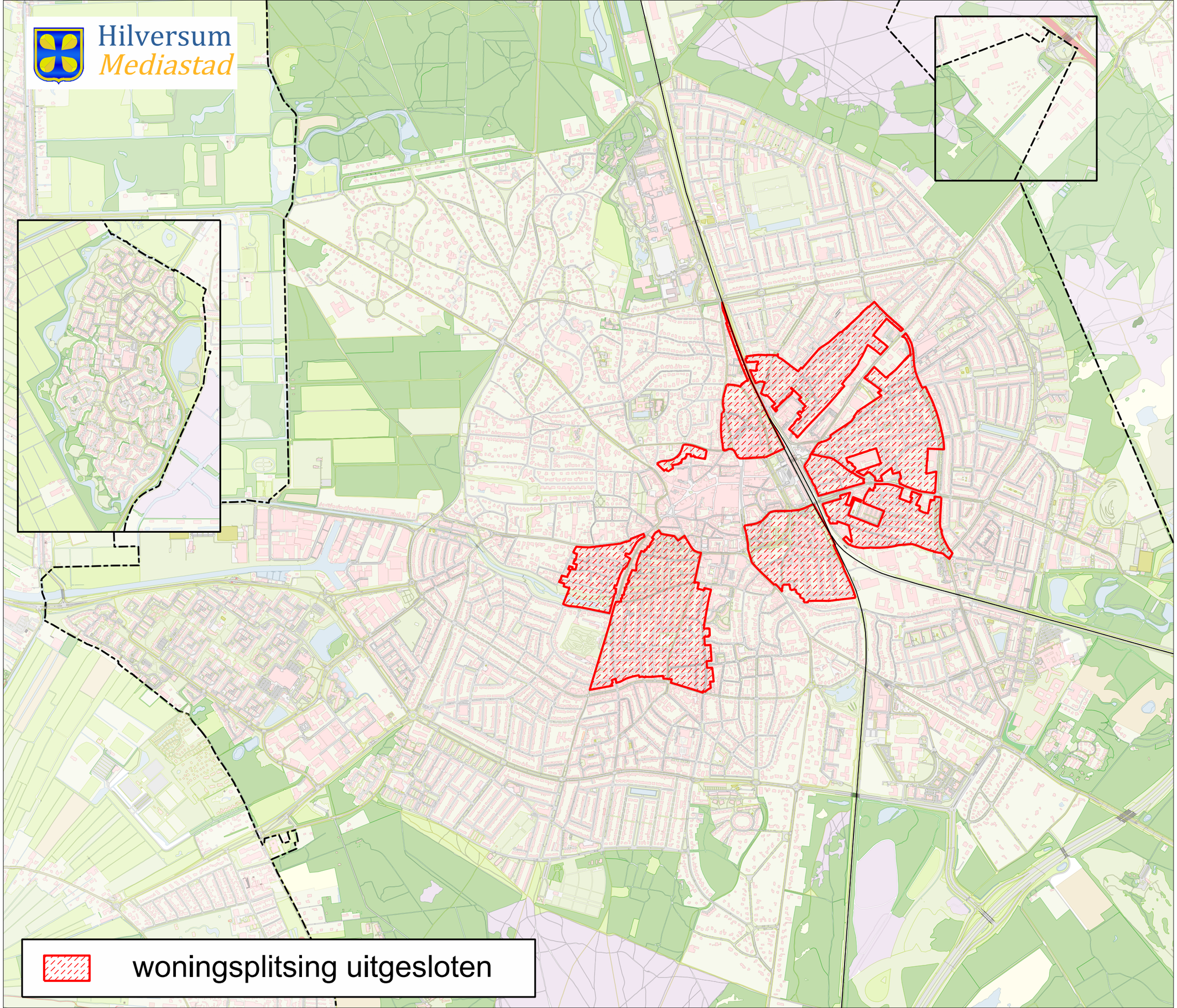
Belangrijke overweging om mee te werken aan verkamering is, of de verkamering ertoe zal leiden dat naastgelegen gronden of gebouwen hier hinder van zullen ondervinden. Hinder kan ontstaan doordat bijvoorbeeld door het toevoegen van een onzelfstandige woonruimte in een bijgebouw, milieuemissie van naastgelegen bedrijven beperkt moet worden.

5.3 Transformatie

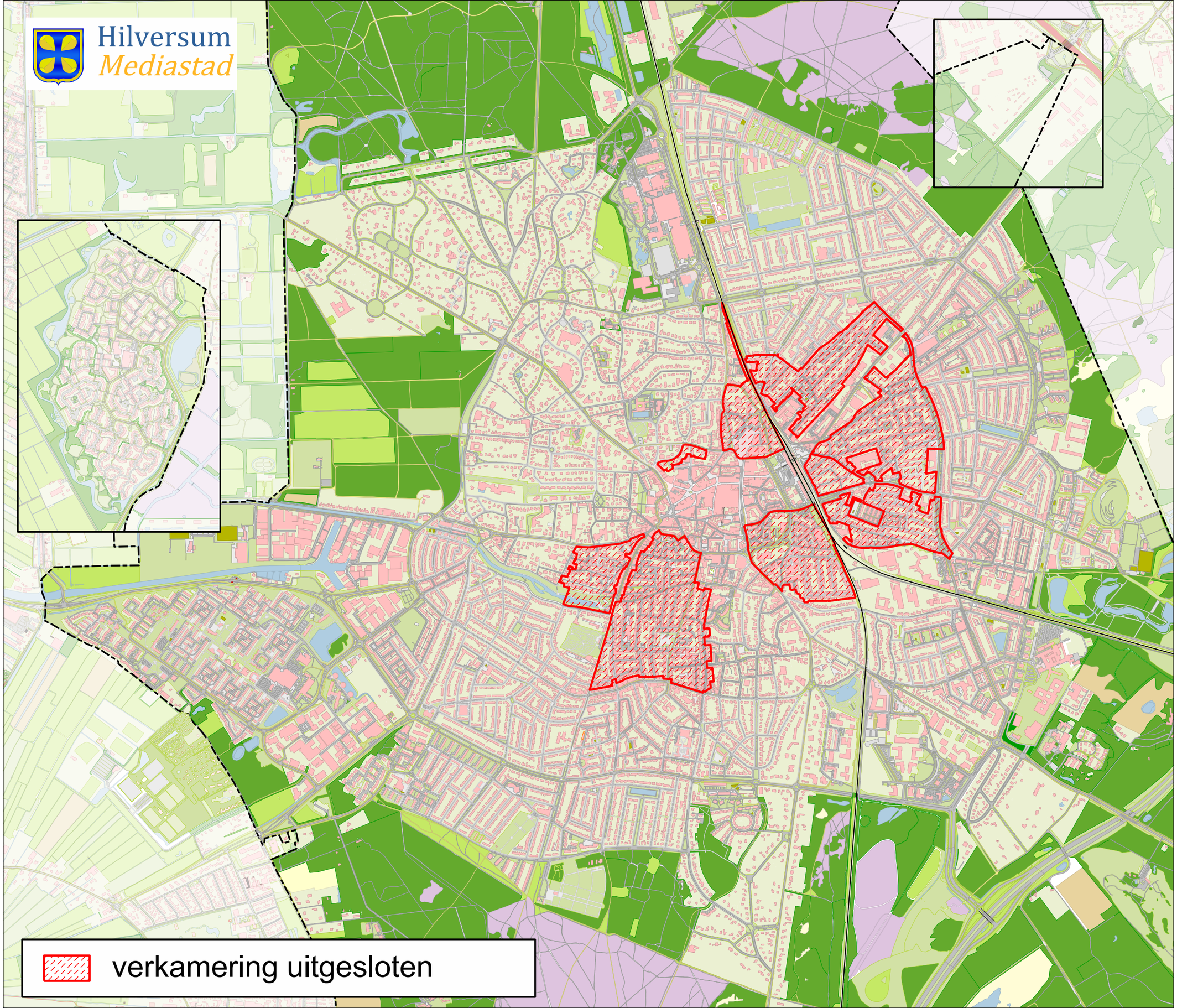
Het omzetten van andere functies (zoals detailhandel, dienstverlening of horeca) dan wonen naar een zelfstandige woning of naar onzelfstandige woonruimtes is in beginsel in Hilversum niet toegestaan. Het bestemmingsplan 'Woningsplitsing en verkamering' is op deze wijze van transformatie niet van toepassing (in tegenstelling tot de voorganger bestemmingsplan 'Regeling meervoudige bewoning') omdat het gaat om een functie die (meestal) uitsluitend op de begane grondlaag is toegestaan (en waarbij wonen geen toegestane functie is). Om tóch mee te kunnen werken aan het transformeren van een andere functie naar de functie 'wonen' via een buitenplanse omgevingsvergunning-procedure/buitenplanse omgevingsplanactiviteit-procedure, dienen de beleidsregels onder 3.2 en 3.3 worden toegepast naast andere planologische en economische afwegingen (onder andere; voorkomen leegstand, werkgelegenheid, levendigheid, functiemenging, economisch vestigingsklimaat).

Bij toepassing van paragraaf 3.2 en/of 3.3 zijn artikel 3.2.2 sub g en 3.3.2 sub h niet van toepassing omdat er geen sprake is van een om te zetten woning. Het zou bijvoorbeeld aantrekkelijk kunnen zijn om een winkelruimte van 40 m² om te zetten in een woning van 40 m². Verder is het voorstelbaar dat er zelfstandige woningen worden gerealiseerd in bedrijfsruimtes/winkelruimtes die vallen in het gebied 'woningsplitsing uitgesloten' (paragraaf 3.2.1). Het argument om de gebieden uit te sluiten van woningsplitsing is juist om de druk op de leefomgeving op deze locaties niet verder toe te laten nemen. Door de functie te wijzigen naar wonen is het zeer aannemelijk dat de druk niet toeneemt. Omzetten naar onzelfstandige woonruimtes (paragraaf 3.3.1) zou echter niet wenselijk zijn omdat dit kan betekenen dat de druk alsnog wél zou kunnen toenemen.

Bijlage 1


Hilversum
Mediastad
woningsplitsing uitgesloten

Bijlage 2


Hilversum
Mediastad
verkamering uitgesloten