

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 14 juli 2023
ZAAKNUMMER 1349655
BEHANDELD DOOR Michael Van Riet Paap
TELEFOON (035) 629 2966
UW KENMERK

BIJLAGEN

BETREFT

Beantwoording vragen commissie Duurzaamheid en Bereikbaarheid
5 juli over meervoudige bewoning i.r.t parkeerbeleid

Geachte raadsleden,

Tijdens de vergadering van de commissie Duurzaamheid en Bereikbaarheid van 5 juli hebben wij u toegezegd een tweetal antwoorden schriftelijk en voor uw beraadslaging op 19 juli te doen toekomen.

1. Is de toetsing op overconcentratie van toepassing bij 1 op 1 transformatie van winkel naar wonen?

Dat is een vraag die niet eenvoudig te beantwoorden is, omdat dat afhankelijk is van de inhoud van de transformatie, de bestaande inpandige situatie en de ter plaatse geldende bestemmingsplanregelgeving. In een winkelpand mag vaak wel al gewoond worden (gemengde functie), maar wonen op de begane grond is over het algemeen niet toegestaan en meervoudige bewoning is daarnaast ook niet toegestaan.

Er zijn meerdere scenario's te bedenken en er is ook niet slechts één eenduidig antwoord te geven.

Geen woonfunctie aanwezig

Als een pand volgens een bestemmingsplan geen woonfunctie heeft, dan wordt er bij een verzoek tot transformatie naar wonen niet getoetst aan het begrip overconcentratie. Bij een dergelijk verzoek is er dan sprake van een zogeheten buitenplanse afwijking, waarvoor andere toetsingskaders gelden.

Van winkelpand naar één woning in het gehele pand of één woning op de verdieping (met winkel op begane grond)

Wanneer er in het pand wel een woonfunctie aanwezig is volgens het bestemmingsplan, maar er nog geen enkele woning feitelijk aanwezig is en er wordt slechts één woning in het pand gerealiseerd, dan is er geen sprake van meervoudige bewoning. Aan overconcentratie wordt dan dus niet getoetst.

Van winkel op de begane grond en één woning op de verdieping naar meerdere woningen

Wanneer in een winkelpand op de verdieping al een (legale) woning aanwezig is en de begane grond wordt getransformeerd naar een woning, dan wordt er een extra woning toegevoegd aan het pand. In dat geval is er wél sprake van meervoudige bewoning en wordt er getoetst aan overconcentratie.

Van winkel naar meerdere woningen (al dan niet combinatievorm winkel + meerdere woningen)

Wanneer in een winkelpand op de verdieping(en) nog geen woning aanwezig is, maar er worden meerdere woningen op de begane grond en/of verdieping(en) gerealiseerd, dan is er wél sprake van meervoudige bewoning. In dat geval wordt er getoetst aan overconcentratie.

2. Inzicht in mate van overconcentratie in de Havenstraat/Gijsbrecht

Overconcentratie is per buurt gerealiseerd, niet per postcode. Wij verwijzen voor de buurtindeling naar de volgende website, waar per straat is aangegeven tot welke buurt/wijk de straat behoort:

<https://allecijfers.nl/adressen/hilversum/>.

Voor de Havenstraatbuurt is vast komen te staan dat er sprake is van overconcentratie.

De Gijsbrecht valt onder verschillende buurten. Sec winkelstraat (dus tussen de Bosdrift en de Eikbosserweg) valt binnen twee buurten: Bloemenkwartier Noord en Bloemenkwartier Zuid. Voor deze buurten is vast komen te staan dat er sprake is van overconcentratie.

In de herziene regeling meervoudige bewoning is het de insteek dat verschillende buurten (waaronder de hiervoor genoemde drie buurten) 'op slot' gaan, maar dat de winkelstraten daarvan worden uitgesloten. Voor winkelpanden worden er in de herziene regeling dus meer mogelijkheden gecreëerd, die nu niet bestaan.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top