Chw paraplubestemmingsplan woningsplitsing en verkamering

Gemeente Hilversum
Afdeling Beleidsontwikkeling, team Advies

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doelstelling 5

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied **7**

Hoofdstuk 3 Relevant beleidskader **9**
3.1 Structuurvisie Hilversum 2030 9
3.2 Omgevingsvisie Hilversum 2040 10
3.3 Woonvisie 11
3.4 Huisvestingsverordening en Hilversumse woningmarkt 12
3.5 Nota parkeernormen 2023 12

Hoofdstuk 4 Implementatie **15**
4.1 Planmethodiek 15
4.2 Bestemmingsregeling 15
4.3 Handhaving 15
4.4 Economische uitvoerbaarheid 17
4.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 17

Regels **19**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **20**
Artikel 1 Begrippen 20
Artikel 2 Reikwijdte 22

Hoofdstuk 2 Algemene regels **23**
Artikel 3 Woningsplitsing, verkamering en samenvoeging 23

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels **25**
Artikel 4 Overgangsrecht 25
Artikel 5 Slotregel 26

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan opgenomen.

1.1 Aanleiding

1.1.1 Eerdere besluitvorming

Op 30 maart 2016 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning vastgesteld. De aanleiding voor dat bestemmingsplan was onder andere een in de gemeenteraad (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 meervoudige bewoning in die wijken. Het bestemmingplan geeft voor heel Hilversum een regeling voor het gebruik en verbouwen van gebouwen voor meervoudige bewoning.

Tijdens de besluitvorming is afgesproken dat de regeling zou worden geëvalueerd. Dat is gedaan in 2018. Dat heeft geleid tot een herziening van het bestemmingsplan. Deze herziening is in 2021 ter besluitvorming in procedure gebracht. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad op 10 november 2021 besloten dat betreffende bestemmingsplan niet vast te stellen omdat onvoldoende helder was in hoeverre de instrumenten van de Huisvestingsverordening zijn afgewogen en er geen afstemming was met de Woonvisie bij de totstandkoming van de herziening. Hierna heeft besluitvorming en afstemming over een herziening enige tijd vrijwel stilgelegen.

Sindsdien speelden verschillende zaken een rol bij het alsnog herzien van het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning uit 2016.

Doordat sinds 2016 ook steeds meer ervaring is opgedaan bij aanvragen om vergunningen voor meervoudige bewoning en handhaving (en wellicht legalisatie) van illegale meervoudige bewoning omtrent het vigerende bestemmingsplan is ook afstemming gezocht met adviseurs Handhaving en Vergunningverlening.

Naar aanleiding van het voorgaande is ervoor gekozen om bij dit bestemmingplan een nieuwe systematiek op te zetten, met in achtneming van de mogelijkheden uit de Crisis en herstelwet (toepassen van dynamische verwijzing naar beleidsregels), de ervaringen vanuit vergunningen/handhaving en de wenselijkheid vanuit wonen.

1.1.2 Toepassing Crisis en herstelwet

De Crisis en herstelwet is in Hilversum van toepassing op grond van artikel 3.2 lid 1 sub k van de Regeling uitvoering Crisis en herstelwet (RuChw).

De Crisis en herstelwet biedt de mogelijkheid om te werken met een 'verbrede reikwijdte'. Dit wil zeggen dat niet langer alleen een 'goede ruimtelijke ordening' hoeft worden nagestreefd in bestemmingsplan, maar ook zijdelingse doelen kunnen worden nagestreefd zoals bijvoorbeeld doelen op het gebied van energie, duurzaamheid, veiligheid en huisvesting.

Een manier om dit te bereiken is door regels op te nemen in het bestemmingsplan waarin voor een nadere duiding van de interpretatie hiervan kan worden verwezen naar beleidsregels. Een bekend voorbeeld hiervan is de verwijzing die wordt gemaakt naar parkeerbeleid zodat de juiste parkeernormen worden toegepast op het moment dat de vergunningaanvraag wordt behandeld. Als de parkeernormen door voortschrijdend inzicht wijzigen hoeft dan niet het hele bestemmingsplan te worden herzien.

In voorliggende paraplubestemmingsplan onder Crisis en herstelwet wordt deze mogelijkheid om te verwijzen naar beleidsregels ook toegepast voor andere beleidsterreinen. Een voorbeeld hiervan is wat de gemeente Hilversum in het geval van woningsplitsing en verkamering verstaat onder 'een goed woon en leefklimaat'. Een goed woon- en leefklimaat kan in verschillende tijdsperiodes op verschillende wijzen worden ervaren. Dan is het handig dat een wijziging over een detail (bijvoorbeeld, wat is de minimale oppervlakte van een op te splitsen woning) niet via een logge bestemmingsplanprocedure (of omgevingsplanwijziging) geregeld hoeft te worden. Deze procedure neemt meer tijd in beslag dan een wijziging van een beleidsregel en op deze wijze kan snel worden ingespeeld op veranderende behoeftes.

1.1.3 Afstemming met Wonen

Met adviseurs van team Wonen van de gemeente Hilversum is contact geweest over de mogelijkheden van toepassing van de Huisvestingsverordening. Daarnaast kan in de nabije toekomst nog nieuw beleid worden geformuleerd vanuit nieuwe wetgeving zoals Wet goed verhuurderschap, Wet betaalbare huur en Wet versterking regie volkshuisvesting). Hiermee kunnen eisen worden gesteld aan (onder andere) een maximale huurprijs en kunnen specifieke eisen worden gesteld aan verhuurders.

Er is voor gekozen om de systematiek toe te passen zoals omschreven in 1.1.2 omdat deze dynamisch is en meer is toegespitst op het enerzijds bieden van nieuwe woonmogelijkheden en het anderzijds voorkomen van overlast voor omwonenden. Dit moet in samenhang worden beschouwd, en niet iedere wijk of buurt in Hilversum is geschikt om nieuwe inwoners in geconcentreerde vorm (meerdere bewoners in een gebouw dan oorspronkelijk gedacht) te 'absorberen'.

Dit bestemmingsplan (met de beleidsregels) is dus vooral gericht op ruimtelijke vraagstukken die spelen bij woningsplitsing en verkamering. Het is niet gericht op volkshuisvestingsbeleid omdat daar meer geeigende instrumenten voor kunnen worden geboden met de eerder genoemde wetgeving.

1.1.4 Samenvoeging

In dit Chw paraplubestemmingsplan wordt ook een expliciete mogelijkheid gegeven voor het samenvoegen van woningen. Het samenvoegen van woningen is in principe niet toegestaan (omdat woningen verloren gaan, wat gezien de krapte aan aanbod niet wenselijk is).

Onder bepaalde omstandigheden is het echter denkbaar medewerking te verlenen aan samenvoeging van woningen. Dit is bijvoorbeeld als het gaat om woningen die in eerder instantie juist zijn gesplitst. Of als het gaat om woningen die op zichzelf weinig woonkwaliteit hebben, maar samen als 1 woning een extra meerwaarde hebben doordat bijvoorbeeld buitenruimte aan een woning toegevoegd kan worden of een duidelijkere indeling in slaapkamers en woonkamer kan worden gemaakt. Die afweging is nu (in tegenstelling tot het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning) in ieder geval een optie.

1.1.5 Ervaringen met vergunningverlening en handhaving

Het begrip 'meervoudige bewoning' valt in feite uiteen in twee soorten gebruik van een gebouw. Het wonen in een zelfstandige woning en het wonen in een onzelfstandige woonruimte. Als een woning wordt gesplitst en er bijvoorbeeld tenminste 1 zelfstandige woning wordt toegevoegd aan het bestaande gebouw dan is er sprake van woningsplitsing. Als een woning wordt opgedeeld in meerdere onzelfstandige woonruimtes, dan spreken we in het onderhavige bestemmingsplan van 'verkamering'.

Dit onderscheid werd eerder niet zo specifiek in het bestemmingsplan gemaakt maar dit onderscheid in begrippen is wel noodzakelijk omdat deze verschillende types woonruimtes leiden tot een andere ervaring van bewoners en omwonenden en dus ook van de mate van overlast en de dingen die geregeld moeten worden. Het nieuwe bestemmingsplan spreekt dus niet langer van het containerbegrip 'meervoudige bewoning', maar behandelt beide onderdelen apart, met eigen regels.

Bij de vergunningverlening en de handhaving is gebleken dat het begrip 'overconcentratie' dat is

opgenomen in het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (2016) relatief lastig is. De opnamecapaciteit van een buurt is momenteel gerelateerd aan een aanname van een bepaald aantal woningen per hectare. Die hoeveelheden per buurt worden binnen de gemeente bijgehouden. In het kader van een simpeler toetsmethode en het ook zelf kunnen controleren van de 'opnamecapaciteit' is gewerkt aan een ander toetsingskader om de omgeving mee te laten wegen in het toestaan van verkamering (en indien van toepassing woningsplitsing). Dit toetsingskader is opgenomen in de beleidsregels.

In het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning wordt nog de mogelijkheid geboden tot het afgeven van een vergunning voor zelfstandige woningen waarvan het aannemelijk is dat deze vóór het jaar 2003 in het hoofdgebouw zijn gebouwd (gesplitst naar meerdere zelfstandige woningen) en die destijds nog niet met vergunning zijn ontstaan.In de Regeling meervoudige bewoning is al aangegeven dat het de bedoeling is om een sluiting van dit legalisatiebeleid vast te stellen. Dit nieuwe paraplubestemmingsplan zal deze mogelijkheid van legalisatie niet langer bieden. Sinds de in werking treding van het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning in 2016 hebben eigenaren voldoende tijd gehad om onvergunde situaties van vóór 2003 te legaliseren met een vergunning.Onvergunde situaties kunnen vervolgens onderwerp worden van handhaving.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit paraplubestemmingsplan is het beperken van overlast en het bieden van kansen door een regeling te bieden voor het gebruik en/of verbouwen van bestaande gebouwen (panden) voor woningsplitsing en verkamering. Het paraplubestemmingsplan vervangt de bestaande regeling in het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning van 2016, artikel 16 uit het Veegbestemmingsplan 2016 en de regeling zoals deze is opgenomen in het Chw bestemmingsplan 1221 geheel. Overige bestemmingsplannen worden met het paraplubestemmingsplan aangevuld/gewijzigd (al naar gelang de specifieke bepalingen).

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied

Het paraplubestemmingsplan heeft betrekking op het totale grondgebied van de gemeente Hilversum.

Hoofdstuk 3 Relevant beleidskader

3.1 Structuurvisie Hilversum 2030

Op 15 mei 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hilversum 2030 vastgesteld. Deze visie schetst het beeld van Hilversum in 2030.

Hilversum werkt constructief mee aan initiatieven vanuit de samenleving. Tenzij bijvoorbeeld zwaarwegende maatschappelijke belangen en/of te verwachten hinder voor bewoners zich hiertegen verzet. Hilversum wil flexibel zijn en energie steken in oplossingen.

Uitgangspunt is ontwikkelend beheren. Dit is een duurzame manier van stedelijke vernieuwing. Hierbij zijn (vaak kleinschalige) ontwikkelingen en beheermaatregelen organisatorisch en financieel in één proces ondergebracht. Deze aanpak maakt het mogelijk op ontwikkelingen in de samenleving te reageren en anticiperen.

De gemeente ziet voor zichzelf een regierol.

Speerpunten van de visie zijn:

- goede woongemeente;
- groen buitengebied;
- centrumgemeente;
- mediastad & creatieve sector;
- stedenbouw & architectuur.

In 2030 is Hilversum een gewilde en aantrekkelijke plaats om in te wonen. Hilversum heeft voor elk wat wils, van dorps en lommerrijk tot meer groen stedelijk en centrumstedelijk. Ook wat de betaalbaarheid van woningen betreft, valt er in Hilversum veel te kiezen. De meeste voorzieningen liggen op fietsafstand.

De ligging van Hilversum in het groen is in 2030 een van de belangrijkste kwaliteiten. Als een groene jas liggen de natuurgebieden rond Hilversum. De kostbare natuur is beschermd. Alle omliggende natuurgebieden zijn overgedragen aan natuurorganisaties. Deze natuurgebieden hebben de status van Nationaal Park (de Gooise Heuvelrug).

In 2030 is Hilversum de centrumgemeente van het Gooi met een aantrekkelijk bruisend stadscentrum. In de afgelopen jaren is er veel gebeurd. In het centrum is een breed aanbod aan winkels, een levendige warenmarkt, evenementen en een gezellig horeca- en cultureel aanbod te vinden. Dit bruisende centrum is aantrekkelijk voor alle inwoners van Hilversum. Maar het is ook een trekker voor mensen uit omliggende gemeenten en toeristen. De pleinen in het centrum en de parken daaromheen zijn levendige plekken, die uitnodigen voor ontmoeting en verblijf.

In 2030 is Hilversum de Mediastad van Nederland. De creatieve sector in Hilversum zorgt voor veel werkgelegenheid. De rode draad door deze sector is het gebruik van beeld en geluid. Deze komen in verschillende vormen en via verschillende kanalen bij de consument terecht, zoals via tv, openbare ruimte, mobiele telefoon, radio, games, sites, kabel, animatie, design en kunstinstallaties. Voortdurend is door de sector ingespeeld op de snelle technologische ontwikkelingen, zoals de digitalisering van de samenleving.

In 2030 staat Hilversum bekend om zijn hoogwaardige stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke kwaliteiten. De tuinstadgedachte en het beëindigingsplan van Dudok zijn hierbij als vertrekpunt genomen. Sterke punten in de stad zoals prachtige (monumentale) gebouwen, (omroep-)complexen en industrieel erfgoed maar ook groene plekken, parken en vijvers zijn met elkaar verbonden. De harmonieuze groene overgangen tussen stad en omliggende natuurgebieden zijn zichtbaar en voelbaar gemaakt. In de woongebieden zijn de bestaande karakteristieken, woonmilieus en kwaliteiten per wijk behouden. Er is in deze gebieden niet of nauwelijks ruimtelijk verdicht. Ruimtelijk en historisch gezien zou dit ook niet logisch zijn geweest. Diverse gebouwen hebben een andere functie

gekregen, bijvoorbeeld kantoorpanden die zijn omgebouwd naar woningen. Uitbreidingen, verdichtingen en schaalsprongen zijn voornamelijk in de dynamische gebieden gerealiseerd.

De structuurvisie geeft voor dit paraplubestemmingsplan aan dat een goed woon- en leefklimaat voor Hilversum het uitgangspunt is. Verdichting past niet binnen de structuurvisie. Toch zou je wel kunnen spreken van verdichten als er sprake is van woningsplitsing en verkamering. Het paraplubestemmingsplan verstrekt de voorwaarden waaronder tóch sprake kan zijn van verdichting (want er wordt juist aandacht besteed aan het goede woon en leefklimaat). Sinds het vaststellen van de Structuurvisie zijn de gedachten over verdichting echter ook gewijzigd binnen de gemeente Hilversum zoals ook blijkt uit de Woonvisie.

3.2 Omgevingsvisie Hilversum 2040

De opvolger van de Structuurvisie Hilversum 2030 is de Omgevingsvisie Hilversum 2040. Momenteel is de omgevingsvisie nog niet vastgesteld, maar wel als ontwerp ter visie gelegd.

Hilversum is een gewaardeerde plek met kwaliteiten om te koesteren: het groen in en om Hilversum, de architectuur van Dudok en het ‘dorpse’ karakter in combinatie met de aanwezigheid van ‘stedelijke’ voorzieningen.

Uitgaande van die kwaliteiten wil Hilversum ook in 2040 een volwaardige centrumgemeente voor de regio Gooi en Vechtstreek zijn, waar sprake is van een goede balans tussen dorpse en stedelijke kwaliteiten. De natuur rondom Hilversum wordt gekoesterd en daarom ontwikkelt Hilversum zich de komende twintig jaar binnen de bestaande stad. Dat betekent dat zorgvuldig en slim met de beschikbare ruimte omgegaan moet worden. Een reële mate van groei zal daarbij nodig zijn om actief te blijven, maar per wijk wordt bekeken wat de bestaande kwaliteiten zijn en wat er mogelijk is.

De natuur en het idee van de compacte Tuinstad worden gekoesterd. Daarom revitaliseert, versterkt, vernieuwt en ontwikkelt Hilversum vooral binnen de bestaande stadsgrenzen. Bij ontwikkelingen binnen de stad bouwt Hilversum voort op de traditie om stedenbouw, architectuur en buitenruimte in samenhang te ontwikkelen. Elke ontwikkeling moet kwaliteiten versterken of toevoegen: sociaal, ruimtelijk en/of economisch.

Kiezen voor ontwikkeling binnen de bestaande stad betekent ook dat Hilversum anders met de beschikbare ruimte om moet gaan. Gekozen wordt in te zetten op (drie-)dubbel ruimtegebruik, bijvoorbeeld door ruimte op daken te benutten of onder gebouwen ruimte te maken voor waterberging.

In het algemeen geldt dat de best functionerende OV knooppunten zijn omgeven door meer ‘stadse’ woon-werkmilieus. Dit moet leiden tot het integreren van initiatieven en het opstellen van gebiedsvisies waarbij rekening wordt gehouden met alle relevante eisen en de samenhang.

Een stevige inzet op meervoudig ruimtegebruik biedt mogelijkheden voor alternatieven voor de auto. Dat kan leiden tot ruimtewinst in de openbare ruimte. Ook in andere gemeenten in Nederland neemt de auto veel ruimte in beslag, maar in Hilversum is de auto wel heel erg aanwezig. Zo is het bijvoorbeeld nergens anders in Nederland zo vanzelfsprekend om op de stoep te parkeren. Door betere alternatieven aan te bieden voor de auto kan ruimte worden vrijgespeeld voor groen, klimaatadaptatie, spelen, fietsen en ontmoeten.

Meervoudig ruimtegebruik vraagt in eerste instantie vaak om een grotere investering dan bij meer traditionele bouw. Denk bijvoorbeeld aan ondergronds parkeren, ruimte voor waterberging of daken die een groter gewicht kunnen dragen. Op de wat langere termijn kan hier echter van geprofiteerd worden. Dit rechtvaardigt de inrichting van een compensatiefonds om meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. De Omgevingswet biedt hiervoor mogelijkheden.

Het paraplubestemmingsplan draagt in die zin bij aan de doelen uit de ontwerp omgevingsvisie, dat getracht wordt de kwaliteiten van Hilversum te behouden door te zoeken naar optimalisatie van de bestaande stad en bestaand vastgoed. Toch moeten ook voldoende woningen worden gerealiseerd om het voorzieningenniveau van Hilversum op peil te houden en aan de woningnood tegemoet te komen. In

de Omgevingsvisie wordt gesproken over het toevoegen van circa 6000 woningen tot het jaar 2040. Een belangrijk deel hiervan zal afkomstig zijn uit woningsplitsing, simpelweg doordat nieuwbouwlocaties in Hilversum opraken maar de woningnood acuut is.

3.3 Woonvisie

Op 8 juni 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 geconcentreerd 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 creeëren 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.

3.4 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 treedt naar verwachting in werking per 1 januari 2024.

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 woon-ruimtevoorraad 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 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). Maar het kan ook gaan om sloop en nieuwbouw van gebouwen. 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 ertoe leidt dat er kleinere en betaalbare 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 (oa. 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.

3.5 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 (vanuit de Mobiliteitsvisie) 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 (in wijken waar sprake is van gereguleerd parkeren). 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 en woningsplitsing 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 de meeste woningsplitsingen en verkameringen. Deze mogelijkheid binnen de Nota Parkeernormen 2023 geldt echter pas zodra de beleidsregels Woningsplitsing en verkamering in werking zijn getreden. In de regeling Meervoudige bewoning zoals die gold tot de inwerkingtreding van de beleidsregels zouden teveel 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.

Hoofdstuk 4 Implementatie

4.1 Planmethodiek

Met dit paraplubestemmingsplan wordt woningsplitsing en verkamering geregeld voor de hele gemeente Hilversum. Doordat sprake is van een bestemmingsplan onder werking van de Crisis en herstelwet kan gebruik worden gemaakt van een verbrede reikwijdte. Dit betekent dat niet uitsluitend een 'goede ruimtelijke ordening' wordt nagestreefd en dat gebruik wordt gemaakt van dynamische verwijzingen naar beleidsregels. Globaal gezien gaat dit bestemmingsplan er van uit dat woningsplitsing en verkamering niet is toegestaan. Onder voorwaarden kan van dit verbod worden afgeweken. De voorwaarden staan vermeld in de regels en deze worden nader gespecificeerd in beleidsregels waarnaar in de regels wordt verwezen.

4.2 Bestemmingsregeling

De regels zijn in de volgende hoofdstukken ingedeeld:

1. Inleidende regels met daarin een set begrippen dat wordt toegevoegd aan de vigerende bestemmingsplannen in het bestemmingsplangebied of in voorkomende gevallen worden deze begrippen vervangen.

In artikel 2 wordt de reikwijdte van het paraplubestemmingsplan nader uitgewerkt. Het bestemmingsplan vervangt de vorige regeling met betrekking tot 'meervoudige bewoning' in het geheel, daarnaast wordt aangegeven hoe de overige bestemmingsplannen gelezen moeten worden met betrekking tot wonen en de (on-)mogelijkheden van woningsplitsing en verkamering.

2. Algemene regels. Opgenomen zijn algemene bouwregels en algemene gebruiksregels. In die algemene regels wordt aangegeven dat woningsplitsing, verkamering en samenvoeging niet is toegestaan. Vervolgens zijn regels opgenomen onder welke voorwaarden van die regels kan worden afgeweken. Bij die bepalingen over afwijken is een dynamische verwijzing opgenomen naar beleidsregels.

3. Overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 5 en de slotregel is opgenomen in artikel 6.

4.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid. Er is veel aandacht besteed aan voorlichting met betrekking tot de consequenties die een gevolg zijn van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is er veel aandacht voor een effectieve en doelgerichte controle op zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is samenwerking in brede zin een noodzaak. Het zich niet houden aan de regels doet afbreuk aan de kwaliteit van het plangebied; daadwerkelijke handhaving heeft voor de samenleving een belangrijke waarde. Tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

4.3.1 Preventief en repressief toezicht

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van aanvragen om een omgevingsvergunning (preventieve handhaving) en vervolgens bij controle van de verleende omgevingsvergunning, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (repressieve handhaving).

4.3.2 De instrumenten

Een overtreder riskeert:

a. dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen, dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de overtreder behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder;
b. de bestuurlijke boete. Door de uitbreiding van de bestuurlijke handhaving met de bestuurlijke boete kan de handhaving verder worden geïntensiveerd. De gemeente krijgt daardoor extra mogelijkheden om daadkrachtig en snel op te treden tegen overtredingen;
c. dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels zijn strafbare feiten. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de onder 1 genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is.

Onder andere aan de hand van luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied. Eventuele bebouwing die illegaal (zonder omgevingsvergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd cq. verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

4.3.3 Prioriteiten in handhaving

Voor de handhaving van illegale situaties op het gebied van omgevingsrecht zijn beleidsregels vastgesteld. Het college moet jaarlijks haar beleidsvoornemens in het kader van handhaving van de bouwregelgeving bekend maken. Ook moet jaarlijks verslag worden gedaan over de uitvoering van het handhavingsbeleid. Het handhavingsbeleid vormt het kader voor een jaarlijks vast te stellen handhavingsprogramma.

In de beleidsregels van VTH-beleid omgevingsrecht 2021-2026 zijn prioriteiten gesteld (hoog, middelhoog en laag). De hoogste prioriteit richt zich tot onveilige situaties in zijn algemeenheid en tot veranderingen van percelen en gebouwen zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Tegen overtredingen met een hoge prioriteit zal onmiddellijk handhavend worden opgetreden. Overtredingen uit de categorie met een middelhoge prioriteit, zoals erfafscheidingen, bijgebouwen en uitbreidingen aan de achterzijde zullen op de gebruikelijk wijze binnen de werkvoorraad worden afgehandeld. In het VTH-beleid omgevingsrecht gemeente Hilversum 2021-2026 is de handhaving op een illegaal appartement, illegale woningsplitsing en illegale kamerbewoning hoog geprioriteerd.

Bovenstaande wil niet zeggen dat tegen geconstateerde illegale situaties met een lage prioriteit bijvoorbeeld aan de achterzijde niet zal worden opgetreden. Te denken valt om jaarlijks thematisch

overtredingen met een lage prioriteit in het handhavingsprogramma op te nemen.

4.3.4 Planinformatie

Het bestemmingsplan is altijd in te zien. De gemeentelijke organisatie is er bovendien op ingesteld nadere uitleg te geven. Velen maken daarvan gebruik. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis verkeerde beslissingen te nemen.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelmogelijkheden geboden en zijn geen kosten gemoeid anders dan ambtelijke uren. Deze worden gedekt uit leges. De economische uitvoerbaarheid is niet in geding. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld.

4.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 29 september tot en met 26 oktober 2023. Gedurende de inspraakperiode is 1 inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie had echter geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de beleidsregels. Naar aanleiding van die inspraakreactie zijn de kaarten bij de beleidsregels aangepast.

Het bestemmingsplan behoeft op dit onderdeel dus geen wijzigingen.

Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor reactie gestuurd naar: Provincie Noord-Holland, Brandweer Gooi- en Vecht, Omgevingsdienst Flevoland Gooi en Vecht, de Grondstoffen- en AfvalstoffenDienst Regio Gooi en Vechtstreek (GAD), Regio Gooi en Vecht, Waternet, Tennet, Liander, Rijkswaterstaat en Gasunie.

Brandweer Gooi en Vecht, Liander en Rijkswaterstaat hebben een reactie gestuurd waarin wordt aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Provincie Noord-Holland geeft aan dat geen er strijdigheid is met provinciale belangen door het bestemmingsplan.

De overige vooroverlegpartners hebben niet gereageerd. Het bestemmingsplan behoeft op dit onderdeel dus geen wijzigingen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan zijn ook de concept beleidsregels nogmaals ter inzage gelegd voor inspraak. In deze periode is 1 inspraakreactie ingediend op de beleidsregels die (onder andere) hierdoor zijn aangepast.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Chw paraplubestemmingsplan woningsplitsing en verkamering' van de gemeente Hilversum;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.19pbp07mvbewoning-va01 en de bijbehorende regels (en bijlagen).

1.3 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.4 bestaande woning

een woning, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel een woning zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;

1.5 bestaand gebruik

het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en in gebruik is genomen conform de geldende bestemmingsomschrijving, gebruiksregels of een verleende omgevingsvergunning;

1.6 gebruiksoppervlakte (gbo)

gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012 (of diens opvolgers);

1.7 huishouden

een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.8 inwoning

bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door de eigenaar als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van het gebruiksoppervlak van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);

1.9 mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.10 onzelfstandige woonruimte

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke woonvoorzieningen buiten de woonruimte zoals badkamer, toilet en keuken, en waarvan de wezenlijke woonvoorzieningen niet voor eigen, maar voor gemeenschappelijk gebruik zijn ;

1.11 verkamering

het omzetten van een bestaande woning (of een gebouw waar gebruik voor wonen conform het bestemmingsplan is toegestaan, niet zijnde een bedrijfswoning) naar meerdere onzelfstandige woonruimtes (oa. voor kamergewijze verhuur);

1.12 wonen

het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door één huishouden;

1.13 woning

zelfstandige woonruimte;

1.14 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel toevoegen van één (of meer) woning(-en) binnen een bestaande woning (inclusief bijbehorende bouwwerken) of binnen een bestaand gebouw waarin wonen is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan (niet zijnde een bedrijfswoning);

1.15 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.16 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke woonvoorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Reikwijdte

2.1 Herziening bestemmingsplannen

Dit paraplubestemmingsplan herziet:

a. het paraplubestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (vastgesteld 24 juni 2016) met plan IDN NL.IMRO.0402.19pbp02mvbewoning-oh01 geheel;
b. artikel 16 van het Veegbestemmingsplan 2016 met plan IDN NL.IMRO.0402.19pbp03veegbp2016-va01.

Daarnaast gelden de regels van het paraplubestemmingsplan op de volgende wijze;

c. Artikel 2.2 en 2.3 van het paraplubestemmingsplan werken aanvullend op/herzien regels met betrekking tot een verbod op woningsplitsing of verkamering zoals is opgenomen in artikel 1 en artikel 12 lid 3, 4 en 5 en bestemmingen waarin wonen per aanduiding is toegestaan binnen bestemmingsplan Noordwestelijk villagebied met plan IDN NL.IMRO.0402000004bp00herzien-;
d. Artikel 2.2 en 2.3 van het paraplubestemmingsplan werken aanvullend op/herzien regels met betrekking tot 'meervoudige bewoning' zoals genoemd in artikel 1, artikel 10, artikel 11 en artikel 12 van Chw bestemmingsplan 1221 met plan IDN NL.IMRO.0402.ChwBp1221-va01;
e. De overige in werking getreden bestemmingsplannen binnen het plangebied zoals deze gelden op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan wijzigen zoals is aangegeven in 2.2 en 2.3;
f. Aanvullend op het bepaalde onder c, d en e zijn bestemmingsomschrijvingen omtrent vrijstaande woningen of (twee-)aaneen gebouwde woningen niet van toepassing bij vergunningen voor woningsplitsing of -samenvoeging.

2.2 Aanvullende of vervangende begrippen

De begrippen van de in werking getreden bestemmingsplannen binnen het plangebied zoals deze gelden op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, worden aangevuld met, of indien al aanwezig vervangen door de begrippen zoals is aangegeven in Artikel 1 van dit paraplubestemmingsplan.

2.3 Herziening regels

a. De regels van de in werking getreden bestemmingsplannen binnen het plangebied zoals deze gelden op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan worden gewijzigd in die zin dat alle regels in die bestemmingsplannen die betrekking hebben op wonen, woonruimtes en woningen (inclusief bedrijfswoningen) worden aangevuld of vervangen door de regels zoals opgenomen in Artikel 3 van dit paraplubestemmingsplan;
b. Voor het overige blijven de regels van de in werking getreden bestemmingsplannen (met uitzondering van het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning met plan IDN NL.IMRO.0402.19pbp02mvbewoning-oh01 en artikel 16 van het Veegbestemmingsplan 2016) onverminderd van toepassing.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Woningsplitsing, verkamering en samenvoeging

Onderstaande regels hebben betrekking op alle bestemmingen (van op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van het plan in werking getreden bestemmingsplannen in het plangebied) die de functie wonen, woondoeleinden en/of woonhuizen en/of woningen, bedrijfswoningen, woongebouwen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen in de betreffende bestemmingsomschrijving in de betreffende bouwlaag mogelijk maken.

3.1 bouwen en gebruik

Bouwen en gebruiken van gebouwen ten behoeve van:

a. woningsplitsing;
b. verkamering;
c. het samenvoegen van bestaande woningen;

is niet toegestaan.

d. het delen van een woning ten behoeve van inwoning of mantelzorg is wél toegestaan.

3.2 afwijken van bouwen en gebruik

3.2.1 afwijken woningsplitsing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 3.1 sub a met in achtneming van de volgende voorwaarden:

a. als het voormalige samengevoegde woningen betreft, of;
b. als geen afbreuk wordt gedaan aan:
1. het woon- en leefklimaat, en;
2. de verkeersveiligheid, en;
3. de sociale veiligheid, en;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

zoals is verwoord in de beleidsregels *'Woningsplitsing, verkamering en transformatie, Hilversum 2023'* of diens rechtsopvolgers, en;

c. als voldaan wordt aan de parkeernormen zoals verwoord in de *'Parkeernormen Hilversum 2023'* of diens rechtsopvolgers, en;
d. als voldaan wordt aan bepalingen (indien aanwezig) omtrent maximale hoeveelheden woningen in de onderliggende in werking getreden bestemmingsplannen;
e. als het geen bedrijfswoningen betreft.

3.2.2 afwijken verkamering

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 3.1 sub b met in achtneming van de volgende voorwaarden:

a. als geen afbreuk wordt gedaan aan:
1. het woon- en leefklimaat, en;
2. de verkeersveiligheid, en;
3. de sociale veiligheid, en;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

zoals is verwoord in de beleidsregels '*Woningsplitsing, verkamering en transformatie, Hilversum 2023*' of diens rechtsopvolgers, en;

b. als voldaan wordt aan de parkeernormen zoals verwoord in de *'Parkeernormen Hilversum 2023'* of diens rechtsopvolgers, en;
c. als het geen bedrijfswoningen betreft.

3.2.3 afwijken samenvoegen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 3.1 sub c met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. als het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
b. als samenvoeging ten goede komt aan de kwaliteit van de uiteindelijke woning, en;
c. als samenvoeging geen sociale huur- of koopwoningen in de zin van artikel 1.1.1 sub d en e Besluit ruimtelijke ordening of middeldure huurwoningen in de zin van artikel 1.1.1 sub j Besluit ruimtelijke ordening betreft.

Hoofdstuk 3 Overgangs-en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

4.1.1 Algemeen

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het paraplubestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bepaalde onder lid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, of indien van toepassing met het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning met plan IDN NL.IMRO.0402.19pbp02mvbewoning-oh01 of bepalingen uit artikel 16 van het Veegplan met plan IDN NL.IMRO.0402.19pbp03veegbp2016-va01.

4.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan en hiermee in strijd is mag worden voortgezet;
b. Het is verboden het met het paraplubestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. Indien het gebruik, bedoeld onder lid a, na de inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. Het bepaalde onder lid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, of indien van toepassing met het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning met plan IDN NL.IMRO.0402.19pbp02mvbewoning-oh01 of bepalingen uit artikel 16 van het Veegplan met plan IDN NL.IMRO.0402.19pbp03veegbp2016-va01.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ´Chw paraplubestemmingsplan woningsplitsing en verkamering´ van de gemeente Hilversum.

Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering

Hilversum Mediastad

NL.IMRO.0402.19pbp07mvbewoning-va01

plangrens

vastgesteld: 3 april 2024