

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1407349
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Rogier Kersten
telefoonnummer 035 629 2519

onderwerp: Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering met plan IDN NL.IMRO.0402.19pbp07mbewoning-va01 vast te stellen en conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening te publiceren;
3. Kennis te nemen van de beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie Hilversum 2023.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
vaststelling Chw-paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering	In een eerdere RIB is al eea toegelicht. Daarnaast is ook in een BVS op 18 oktober 2023 de regeling toegelicht.	18 oktober 2023	20 maart 2024	3 april 2024

Samenvatting

Het Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering is in combinatie met de beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie de opvolger van het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning. Het nieuwe bestemmingsplan staat woningsplitsing en verkamering alleen bij afwijking toe als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De beleidsregels zetten uiteen wat onder deze voorwaarden moet worden verstaan, zoals bijvoorbeeld wat wordt verstaan onder een goed woon- en leefklimaat bij toepassing van woningsplitsing of verkamering.

Het ontwerp Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering heeft 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. Op de concept beleidsregels is 1 inspraakreactie binnengekomen. Deze inspraakreactie heeft samen met enkele ambtshalve wijzigingen tot gewijzigde beleidsregels geleid.

Inleiding

De regels van het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning uit 2016 waren aan een update toe. In 2021 is na een evaluatie de regeling meervoudige bewoning herzien en als nieuw bestemmingsplan met beleidsregels in procedure gebracht. Uiteindelijk heeft dit niet geleid tot

vaststelling door de gemeenteraad, omdat onvoldoende duidelijk was in hoeverre het plan was afgestemd met de Woonvisie en de Huisvestingsverordening.

De afgelopen jaren is veel ervaring opgedaan met vergunningverlening en handhaving in het kader van 'meervoudige bewoning'. In 2021 is de Woonvisie vastgesteld. Hierin wordt ook een belangrijke kans toegedicht aan woningsplitsing en verkamering. In 2023 zijn daarnaast meerdere nieuwe wetten geïntroduceerd of aangekondigd door de minister voor Volkshuisvesting (o.a. Wet goed verhuurderschap, Wet betaalbare huur en Wet versterking regie volkshuisvesting). Deze wetten kunnen nog leiden tot nieuw Hilversums beleid in het kader van sturing op de woningmarkt en volkshuisvesting door bijvoorbeeld in te zetten op maximale huurprijzen en het stellen van (kwaliteits-)eisen aan (particuliere) verhuurders. In dit bestemmingsplan met de beleidsregels blijft dit buiten beschouwing omdat het oogpunt van de voorliggende regels vooral is om te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening' en niet zozeer het sturen van de woningmarkt. Ook al is het wél de bedoeling dat extra woningen kunnen worden gerealiseerd (ook op locaties waar eerder geen mogelijkheden gezien werden). De aanpassing van het Parkeernormenbeleid en de mogelijkheid van afkoop van parkeerplaatsen bij kleine ontwikkelingen binnen het gereguleerde gebied zorgen ook voor extra mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuwe woningen.

Het nieuwe bestemmingsplan stelt in combinatie met de beleidsregels duidelijkere voorwaarden, maar biedt tegelijkertijd ook meer mogelijkheden voor woningeigenaren en toekomstige bewoners. De term 'meervoudige bewoning' is losgelaten, gekozen is voor de termen 'woningssplitsing' en 'verkamering' om per type meer onderscheid te kunnen maken in regels. In het bestemmingsplan is daarnaast ook nog een regeling opgenomen voor samenvoeging van woningen.

De hiervoor door het college vastgestelde beleidsregels bevatten de details en de interpretatie van de kaders uit het bestemmingsplan. Zo staan er in de beleidsregels bijvoorbeeld bepalingen over de minimale oppervlakte van een woning voordat deze mag worden gesplitst, zijn er regels opgenomen over het energielabel waaraan moet worden voldaan en zijn er gebieden aangewezen waar gezien de concentratie van bewoning in geen geval splitsing of verkamering mag plaatsvinden. De beleidsregels worden 2-jaarlijks geëvalueerd, maar tussentijds zijn indien wenselijk ook aanpassingen mogelijk.

Op 18 oktober 2023 heeft er een Beeldvormende Sessie plaatsgevonden met uw raad waarin nadere uitleg is gegeven over de voorliggende regeling en er gelegenheid is geweest tot het stellen van vragen. Van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplan samen met de concept beleidsregels ter visie gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Op de concept beleidsregels is 1 inspraakreactie ingediend. Deze is uiteindelijk verwerkt in de door het college vastgestelde beleidsregels.

Probleemstelling/doel

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

Argumenten

1.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad een besluit te nemen over het vaststellen van een exploitatieplan in het kader van kostenverhaal cf. afd. 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening. In dit geval is geen sprake van te verhalen kosten. Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

2.1 Door vaststelling ontstaat een duidelijk juridisch kader

Door vaststelling van het Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering ontstaat een nieuw en duidelijk juridisch kader op basis waarvan toekomstige aanvragen goed kunnen worden beoordeeld.

2.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Doordat er geen zienswijzen zijn ingediend in de periode waarin dat mogelijk was, kan er van uit worden gegaan dat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

3.1 Door kennis te nemen van de beleidsregels krijgt u een compleet beeld

Het vaststellen van beleidsregels is een collegebevoegdheid. Het bestemmingsplan verwijst naar deze beleidsregels en de beleidsregels treden pas in werking zodra het bestemmingsplan in werking treedt. De samenhang tussen bestemmingsplan en beleidsregels is een belangrijk aspect bij de plantoetsing en handhaving.

Kanttelingen

Geen

Financiën, middelen & capaciteit

In de begroting is vanaf 2024 jaarlijks een bedrag opgenomen van € 240.000,- voor handhaving met betrekking tot woningsplitsing en verkamering. De gevolgen voor de bestaande capaciteit (PuZa) worden gemonitord.

Uitvoering

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling cf. artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor 6 weken ter visie gelegd voor beroep. Na deze 6 weken treedt het bestemmingsplan in werking (tenzij om voorlopige voorziening is verzocht). Bij de vaststelling van de beleidsregels door het college is bepaald dat deze ook pas in werking treden op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt. Belanghebbenden mogen bij de Raad van State beroep instellen tegen het bestemmingsplan. De beleidsregels staan niet open voor beroep.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

27 februari 2024
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering
2. Beleidsregels woningsplitsing verkamering en transformatie.