

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	721988
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2021-30
Portefeuillehouder	F.G.J. Voorink	Datum	8 april 2021
Informatie bij	A.B.E.M. Rijntjes	Tel. nr.	(035) 629 2402

## Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning 2021 (ter inzage)

## Kernboodschap

Op 30 maart 2016 heeft de u het (paraplu)bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning vastgesteld (hierna Regeling 2016). Een regeling die voor bijna de hele gemeente geldt. De Regeling 2016 is geëvalueerd. De evaluatie is besproken met vertegenwoordigers van bewonersverenigingen (van met name Over 't Spoor) die aan de wieg stonden van deze regeling. Uit de evaluatie en die gesprekken zijn voorstellen tot wijziging van de regeling voortgekomen. Die zijn verwerkt in een herziening van het (paraplu)bestemmingsplan: Regeling meervoudige bewoning 2021 (hierna Regeling 2021). Het nieuwe bestemmingsplan geldt ook weer voor bijna de hele gemeente en vervangt de Regeling 2016. De wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op het postcodegebied 1221 en Bloemenbuurt Noord en Zuid. Het ontwerp van de herziening van (paraplu)bestemmingsplan kan nu ter inzage worden gelegd voor reacties (zienswijzen).

## Aanleiding

Op 30 maart 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning vastgesteld (hierna Regeling 2016). De reden voor dat bestemmingsplan was een in de raad (11 december 2013) aangenomen motie (M13/70. 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 bijna heel Hilversum een regeling voor het gebruik en/of verbouwen van gebouwen voor meervoudige bewoning.

Tijdens de besluitvorming is afgesproken dat de Regeling 2016 wordt geëvalueerd. Dat is gedaan in 2018. In oktober van dat jaar is de evaluatie verschenen.

Op 18 december 2018 is een bijeenkomst georganiseerd met de voorzitters van bewonersverenigingen van de genoemde buurten en zijn de resultaten van de evaluatie gedeeld en besproken. Op 13 februari 2019 is vervolgens de evaluatie en de uitkomsten van het gesprek besproken in de [commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen](#). In de [brief van 30 april 2019](#) heeft wethouder Voorink de gemeenteraad daarover nader geïnformeerd. In die brief heeft hij ook een aantal acties genoemd die moesten worden uitgewerkt. Deze zijn uitgewerkt en besproken met bewonersverenigingen. De gesprekken vonden plaatst op 7 september, 10 december 2020 en afsluitend op 11 maart 2021 met vertegenwoordigers van bewonersverenigingen Geuzenbuurt, Electrobuurt, Kleine driftbuurt (Oosterspoorplein), Havenstraatbuurt (Ooster- en Nieuwstraten) en St. Vitusbuurt (Klein Rome) en Liebergerweg en omgeving. In die gesprekken zijn ook voorstellen gedaan voor wijzigingen in de regeling meervoudige bewoning. De wijzigingen betreffen een stop om meervoudige bewoning in gebouwen/panden met een woonbestemming in postcodegebied 1221 en Bloemenbuurt noord en zuid en verscherping van de regels over onzelfstandige bewoning (kamers). De wijzigingen worden hieronder toegelicht.

## Consequenties

Hieronder gaan wij in op wat is besproken met de bewonersverenigingen en waar dat toe heeft geleid.

### *Stop op meervoudige bewoning woonpanden in postcodegebied 1221*

Bewoners gaven aan dat voornamelijk in hun buurten en vooral in het (postcode)gebied 1221 nog steeds overlast van meervoudige bewoning wordt ervaren. Daar komt bij dat in 1221, in de komende periode extra woningen worden gebouwd (Gebiedsagenda 1221) voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit zijn doelgroepen die vaak ook in panden met meervoudige bewoning wonen. Met de bewonersverenigingen is daarom afgesproken geen medewerking meer te verlenen aan aanvragen voor meervoudige bewoning in gebouwen/panden die al een woonbestemming hebben in Geuzenbuurt, Electrobuurt, Kleine driftbuurt (Oosterspoorplein), Havenstraatbuurt (Ooster- en Nieuwstraten), St. Vitusbuurt (Klein Rome) waaronder dus postcodegebied 1221 en in Bloemenbuurt noord en zuid.

Deze stop geldt niet voor panden/gebouwen of deel daarvan die geen woonbestemming hebben. Voor die gebouwen, bijvoorbeeld met een bedrijfs- of detailhandelsbestemming, wordt ruimte voor afweging gelaten of een andere meer passende bestemming wenselijk is. Dat kan bijvoorbeeld wenselijk zijn om leegstaande winkelpanden of panden waar zorgen zijn over ondermijning een nieuw doel te geven. Die meer passende bestemming kan ook een woonbestemming zijn. Daarbij wordt dan ook gekeken of meervoudige bewoning mogelijk is in die gebouwen/panden.

### *Schrappen begrip 'overconcentratie': nieuw begrip 'spreiding'*

Uit de evaluatie is gebleken dat het begrip overconcentratie tot onduidelijkheid leidt. Het wordt als onvoldoende toetsbaar en transparant ervaren. Daarom is gekeken of het begrip kan worden vervangen door een meer toetsbaar begrip c.q. voorwaarde. Dat blijkt te kunnen met het zogenoemde buurtquotum (kan een buurt nog een woningsplitsing aan) dat nu ook al geldt voor bepaalde dichtbebouwde wijken. Daarnaast wordt een nieuw begrip geïntroduceerd: spreiding.

Voor dat nieuwe begrip 'spreiding' is onderscheid gemaakt tussen zelfstandige woningen en onzelfstandige woonruimtes.

- a. Zelfstandige woningen: dat zijn woningen met een eigen toegang en die de bewoners bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning (bijvoorbeeld appartementen).
- b. Onzelfstandige woonruimte: dat zijn woonruimtes die geen eigen toegang hebben en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat die daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een gedeelde badkamer of keuken (denk aan kamerbewoning).

Overlast van zelfstandige bewoning is over het algemeen minder dan van onzelfstandige bewoning. Bewoners van zelfstandige woningen binden zich makkelijker met de buurt dan bewoners van onzelfstandige woonruimtes. Die laatste bewoners blijven meestal ook relatief kort in de onzelfstandige woonruimte wonen.

Voorgesteld wordt om voor dit type meervoudige bewoning de voorwaarde toe te voegen dat een gebouw/pand niet meer dan 5 onzelfstandige woonruimtes mag hebben. Bovendien geldt dat als een gebouw/pand meer dan 2 onzelfstandige woonruimtes heeft (3, 4 of 5 dus) de afstand tussen die gebouwen/panden minimaal 100 meter hemelsbreed is (dus binnen een straal van).

Naast die spreiding blijft het al genoemde buurtquotum gelden. Het hulpmiddel om te bepalen of een buurt nog meervoudige bewoning 'aankan'.

### *Beëindigen overgangsregeling gebruik en/of verbouwde panden/gebouwen vóór 2003*

Op 4 oktober 2013 is de 'beleidsnotitie inhaalslag handhaving en legalisering illegale appartementen' in werking getreden.

Doel van dit beleid was om illegaal verbouwde panden tot meerdere zelfstandige woningen te legaliseren als aannemelijk is (gemaakt) dat deze verbouwing heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2003 én de appartementen aan het Bouwbesluit/veiligheidseisen voldoen. De regeling bestaat nu 7 jaar en kan worden beëindigd.

### *Overige wijzigingen*

De huidige regeling schrijft - indien een gebouw/pand wordt gebruikt en/of verbouwd voor meervoudige bewoning per wooneenheid - een bergingsruimte voor van een minimale oppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup>. Dat wordt veranderd in 2 m<sup>2</sup>. Dat is nodig om het stijgend aantal klike's te kunnen bergen.

Een aantal voorwaarden zijn redactioneel gewijzigd. Onder andere is een betere formulering voor de verplichte buitenruimten gemaakt.

### *Nieuw bestemmingsplan*

Voor de voorgestelde wijzigingen in de regeling moet het bestemmingsplan van 30 maart 2016 worden gewijzigd. Dat is het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning 2021. Dat nieuwe bestemmingsplan is anders van opzet. Het maakt gebruik van de bepaling in artikel 3.1.2 lid 2 aanhef en onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dat betekent dat het nieuwe bestemmingsplan verwijst naar beleidsregels waarin de bepalingen van het bestemmingsplan nader zijn uitgewerkt. Dat zijn de Beleidsregels meervoudige bewoning 2021.

In het nieuwe bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning 2021 staat nog steeds een verbod om gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Met een omgevingsvergunning kan daar onder voorwaarden van worden afgeweken. Dat kan alleen als wordt voldaan aan de parkeernormen (dat is in het huidige bestemmingsplan ook al zo) en ook voldaan wordt aan de voorwaarden in de genoemde beleidsregels. Die voorwaarden komen overeen met de voorwaarden die nu zijn opgenomen in de toelichting (hoofdstuk 3.3) van het bestemmingsplan met de Regeling 2016. Door deze in beleidsregels op te nemen hebben ze een juridische basis gekregen. Daarnaast zijn ze nu overzichtelijker te raadplegen. Zoals al aangegeven wordt voor meervoudige bewoning in gebouwen/panden met een woonbestemming in de bovengenoemde buurten straks geen omgevingsvergunning meer verleend.

In de beleidsregels is een tabel opgenomen met het hierboven genoemde buurtquotum. Het buurtquotum is een hulpmiddel om te bepalen of een buurt nog een woningsplitsing aankan. Een buurt die dichtbebouwd is en waar ook veel adressen zijn kan minder woningsplitsingen aan dan een buurt met minder adressen en met minder bebouwing. Het buurtquotum bepaalt dus of in een buurt of zelfs straat nog ruimte is om een gebouw/pand te verbouwen voor meervoudige bewoning. Als die ruimte er nog is en er kan een omgevingsvergunning worden verleend dan wordt dat in mindering gebracht op het quotum. Dat quotum wijzigt dus op het moment dat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dat moet dan daadwerkelijk in de tabel worden verwerkt. Het is praktisch ondoenlijk om na elke omgevingsvergunning waarbij kon worden afgeweken van het algemene verbod, dit buurtquotum telkens door de gemeenteraad te laten wijzigen. Daarom wordt in het bestemmingsplan bepaald dat burgemeester en wethouders de beleidsregels kunnen wijzigen.

In principe kunnen wij met deze bevoegdheid ook andere voorwaarden wijzigen, zoals de minimale grootte van een zelfstandige woning of een onzelfstandige woonruimte of de omvang van de bergingsruimte of de buitenruimte. Het college gaat daar terughoudend mee om. Mocht het toch nodig zijn dat dergelijke voorwaarden worden gewijzigd en deze wijziging is politiek gevoelig dan betreft het college de raad daarbij.

Wij sturen de gemeenteraad ieder jaar een overzicht toe van de stand van zaken van het buurtquotum.

### *Andere onderdelen van de evaluatie*

In de evaluatie zijn aanbevelingen gedaan. Een deel daarvan is hierboven besproken en verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan. Zoals de aanbeveling over het begrip 'overconcentratie'.

Hieronder wordt ingegaan op de andere aanbevelingen.

### *Verwerk de regels in de bestaande bestemmingsplannen.*

Het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning, zoals dat in 2016 is vastgesteld is een zogenoemd paraplubestemmingsplan. Het wijzigt in één keer meerdere bestemmingsplannen.

We hebben die wijzigingen verwerkt in de verschillende bestemmingsplannen en die kunnen worden geraadpleegd in een viewer. Dat zal ook te zijner tijd gebeuren met de nu voorgestelde wijzigingen.

*Maak een makkelijk leesbare versie van de regels zodat ook alle bewoners van Hilversum ze kunnen begrijpen.*

Door te werken met beleidsregels is de regeling al overzichtelijker. Toch is het belangrijk om hier ook nog een makkelijk leesbare versie van te maken.

*Verspreid proactief meer informatie over de inhoud van de regels, zowel onder bewoners als professionele partijen binnen de gemeente.*

Op de website van Hilversum komt de regeling in duidelijke en eenvoudige taal te staan. In reguliere gesprekken met professionele partijen leggen we de regeling uit. In een (online) gesprek met Hilversumse makelaars is dat onlangs gedaan bijvoorbeeld.

*Organiseer bewonersavonden over zowel de regels, als ook de handhaving op de regels.*

Deze aanbeveling wordt op dit moment niet overgenomen. We hebben diverse gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de bewonersverenigingen. Over de huidige en ook nieuwe regeling is informatie gegeven. Ook op de website gaan we deze informatie plaatsen. Het organiseren van bewonersavonden over alleen de regeling meervoudige bewoning is ons inziens nu niet nodig.

*Meer handhavingscapaciteit*

In 2019 heeft team Toezicht en Handhaving 2 extra handhavers (Boa's) en 1 extra bouwinspecteur kunnen aannemen. In het coalitieakkoord is afgesproken dat dit geld getrapd zou vrijkomen. In 2020 zijn er nog 2 extra handhavers (Boa's) bijgekomen. Daarnaast is er geld vrijgemaakt om voor drie jaar 1 handhavingsjurist in te huren om projectmatig te handhaven op meervoudige bewoning, met ingang van 1 januari 2021.

Het college heeft een plan van aanpak opgesteld om projectmatig handhavend op te treden tegen illegale meervoudige bewoning. Er is een lijst met illegaal verbouwde panden vastgesteld. Het project zal starten in de wijken in gebied 1a zodra het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden, mits de coronamaatregelen dat toelaten (in pandige controles).

Al eerder is een meldpunt opengesteld waar illegale meervoudige bewoning kan worden gemeld. Dat is [illegalebouwactiviteit@hilversum.nl](mailto:illegalebouwactiviteit@hilversum.nl).

### Vervolgtraject

Het ontwerpbestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning 2021 wordt ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. In die termijn is het mogelijk te reageren op de bestemmingswijziging. Na de inzagetermijn kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Eventuele reacties (zienswijzen) worden daarbij in overweging genomen. U krijgt daarover een raadsvoorstel.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,  
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

---

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning met daarin de evaluatie regeling meervoudige bewoning 2018
2. Beleidsregels regeling meervoudige bewoning 2021

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B&W-vergadering van 30 maart 2021.

# **Regeling meervoudige bewoning 2021**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding paraplu regeling meervoudige bewoning 2021	5
1.2 Doelstelling	5
<b>Hoofdstuk 2 Geldende bestemmingsplannen</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 3 Beleid ten aanzien van meervoudige bewoning</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 4 De regeling</b>	<b>13</b>
4.1 Begrippen	13
4.2 Bestemmingsregeling	14
4.3 Handhaving	15
<b>Bijlagen</b>	<b>17</b>
Bijlage 1 Evaluatie 2018	18
<b>Regels</b>	<b>35</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>36</b>
Artikel 1 Begrippen	36
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>37</b>
Artikel 2 Bestemmingsplan Binnenstad 2013	37
Artikel 3 Bestemmingsplan Bosdrift	39
Artikel 4 Bestemmingsplan Buitengebied 2013	41
Artikel 5 Bestemmingsplan De Meent	42
Artikel 6 Bestemmingsplan Eurobioscoop 2020	43
Artikel 7 Bestemmingsplan 's Gravenlandseweg 72	44
Artikel 8 Bestemmingsplan Herontwikkeling Anthony Fokkerweg	45
Artikel 9 Bestemmingsplan Hoek Melkpad - Diepeweg	46
Artikel 10 Bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg	47
Artikel 11 Bestemmingsplan Kerkelanden	49
Artikel 12 Bestemmingsplan Kerkelanden winkelcentrum	50
Artikel 13 Bestemmingsplan Laapersboog	51
Artikel 14 Bestemmingsplan Langgewenst	52
Artikel 15 Bestemmingsplan Lucentterrein	53
Artikel 16 Bestemmingsplan Media Park	54
Artikel 17 Bestemmingsplan Melkfabriek	55
Artikel 18 Bestemmingsplan Melkpad 6 - 10	57
Artikel 19 Bestemmingsplan Monnikenberg	58
Artikel 20 Bestemmingsplan Mozartlaan 40	60
Artikel 21 Bestemmingsplan Neuweg 100	61
Artikel 22 Bestemmingsplan Noord	62
Artikel 23 Bestemmingsplan Over 't Spoor	64
Artikel 24 Bestemmingsplan Utrechtseweg	67
Artikel 25 Bestemmingsplan Van Riebeek Bonairelaan	69
Artikel 26 Bestemmingsplan Vreelandseweg	70
Artikel 27 Bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve	72
<b>Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels</b>	<b>73</b>
Artikel 28 Overgangsrecht	73







# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

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

### 1.1 Aanleiding paraplu regeling meervoudige bewoning 2021

Op 30 maart 2016 is door de gemeenteraad het paraplu 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 wordt geëvalueerd. Dat is gedaan in 2018. De evaluatie is in bijlage 1 opgenomen. Naar aanleiding van de evaluatie is een aantal aanbevelingen gedaan en zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van bewonersverenigingen Geuzenbuurt, Electrobuurt, Kleine drijftbuurt (Oosterspoorplein), Havenstraatbuurt (Ooster- en Nieuwstraten) en St. Vitusbuurt (Klein Rome) en Liebergerweg en omgeving. Die hebben samen geleid tot een wijziging van de regeling uit 2016. In dit bestemmingsplan is dat verwerkt.

In de regeling zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Overgangsregeling appartementen 2003 is geschrapt;
- definitie van wonen is toegevoegd;
- begrip overconcentratie is uit de regeling gehaald en vervangen door een andere regeling.
- het bestemmingsplan maakt gebruik van de bepaling in artikel 3.1.2 lid 2 aanhef en onder a van het Besluit ruimtelijke ordening. In dat artikel staat o.a. dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

### 1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is een regeling te bieden voor het gebruik en/of verbouwen van gebouwen (panden) voor meervoudige bewoning. Een aangepaste regeling die de bestaande regeling in het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning van 2016 vervangt.

Het is een zogenaamd paraplubestemmingsplan dat in één keer een aantal bestemmingsplannen wijzigt.

Het Veegbestemmingsplan 2016, vastgesteld op 14 december 2016, heeft in artikel 16 wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning van eveneens 2016. Deze wijzigingen zijn, voorzover relevant, meegenomen in dit bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2 Geldende bestemmingsplannen

Het paraplubestemmingsplan brengt in 27 bestemmingsplannen wijzigingen aan. In de tabel (hieronder) zijn die bestemmingsplannen genoemd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad.

<b>Bestemmingsplannen</b>	<b>Vaststelling Raad</b>
Buitengebied	26 juni 2013
De Meent	15 mei 2013
Mozartlaan 40	4 maart 2015
Media Park	15 december 2010
Noord	21 april 2010
Over 't Spoor	12 januari 2010
Melkfabriek	12 januari 2011
Kamerlingh Onnesweg	12 juni 2013
Herontwikkeling Anthony Fokkerweg	10 december 2014
Binnenstad 2013	12 juni 2013
Langgewenst	12 juni 2013
Kerkelanden	12 juni 2013
Kerkelanden winkelcentrum	5 november 2014
Vreelandseweg	26 september 2012
Bosdrift	15 mei 2013
Utrechtseweg	15 mei 2013
Laapersboog	12 december 2012
Woonwijk Anna's Hoeve	16 oktober 2013
Van Riebeek Bonairelaan	26 september 2013
Monnikenberg	12 juni 2013
Lucentterrein	31 januari 2018
Stationsgebied	7 oktober 2020
's Gravenlandseweg 72	31 januari 2018
Neuweg 100	27 september 2017
Hoek Melkpad - Diepeweg	27 september 2017
Melkpad 6 - 10	14 december 2016
Eurobioscoop 2020	27 januari 2016

### *Over 't Spoor*

Een groot deel van het gebied Over 't Spoor is het postcodegebied 1221. Voor dat gebied wordt momenteel een nieuw bestemmingsplan gemaakt op basis van de Gebiedsagenda 1221. In dat

bestemmingsplan wordt de regeling meervoudige bewoning opgenomen. Zolang dat bestemmingsplan nog niet in werking is, geldt de regeling van dit bestemmingsplan.

#### *Villa Industria*

Voor dit gebied (het voormalige Regev-terrein) geldt nog een oud bestemmingsplan uit 2007. Dit bestemmingsplan voldoet niet aan de tegenwoordige digitale vereisten. Het bestemmingsplan kent een zeer globale bestemmingsregel (gericht op ontwikkeling). De wijk is echter af.

Het bestemmingsplan Villa Industria verschilt in vorm en inhoud van de rest van de bestemmingsplannen in Hilversum. De regeling is onder andere daardoor zo verschillend ten opzichte van de regelingen in andere bestemmingsplannen, dat een algemene parapluregel, die aansluit op de systematiek van die andere bestemmingsplannen, bemoeilijkt. Dit gebied wordt ook onderdeel van het bestemmingsplan 1221. In dat bestemmingsplan wordt de bestaande situatie bestemd en ook wordt een regeling opgenomen over meervoudige bewoning. Daarom is de het gebied Villa Industria voor nu uit deze parapluregeling gelaten.

#### *Herziening Noordwestelijk Villagegebied*

Het bestemmingsplan voor het Noordwestelijk Villagegebied verschilt ook in vorm en inhoud van de rest van de bestemmingsplannen in Hilversum. In het bestemmingsplan is het instrument van de 'beschrijving in hoofdlijnen' nog gebruikt (dat was mogelijk op basis van oude Wet op de Ruimtelijke Ordening; die mogelijkheid is uit wet geschrapt). De regeling is onder andere daardoor ook verschillend ten opzichte van de regelingen in andere bestemmingsplannen, waardoor een algemene parapluregel, die aansluit op de systematiek van die overige bestemmingsplannen, bemoeilijkt. Bovendien bevat het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied al een regeling ten aanzien van meervoudige bewoning. In de woonbestemming is namelijk bepaald dat per hoofdgebouw één zelfstandige woning (of een onzelfstandige woonruimte) is toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijken om het aantal woningen in één hoofdgebouw te vergroten, met in achtname van de vermelde voorwaarden. Bijvoorbeeld dat ten aanzien van bestaande bebouwing wordt voldaan aan het verbod om een zelfstandige woonlaag in de kap te realiseren.

Het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied is een plan dat daarnaast niet voldoet aan de tegenwoordige digitale vereisten. Het is wel digitaal beschikbaar en raadpleegbaar maar niet volgens de digitale standaarden. Dat maakt een algemene digitale 'parapluwijziging' ook om die reden onwenselijk.

## Hoofdstuk 3      **Beleid ten aanzien van meervoudige bewoning**

Het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning 2021 reguleert, net als zijn voorganger, meervoudige bewoning. Meervoudige bewoning is bewoning in een gebouw/pand door meer dan één huishouden.

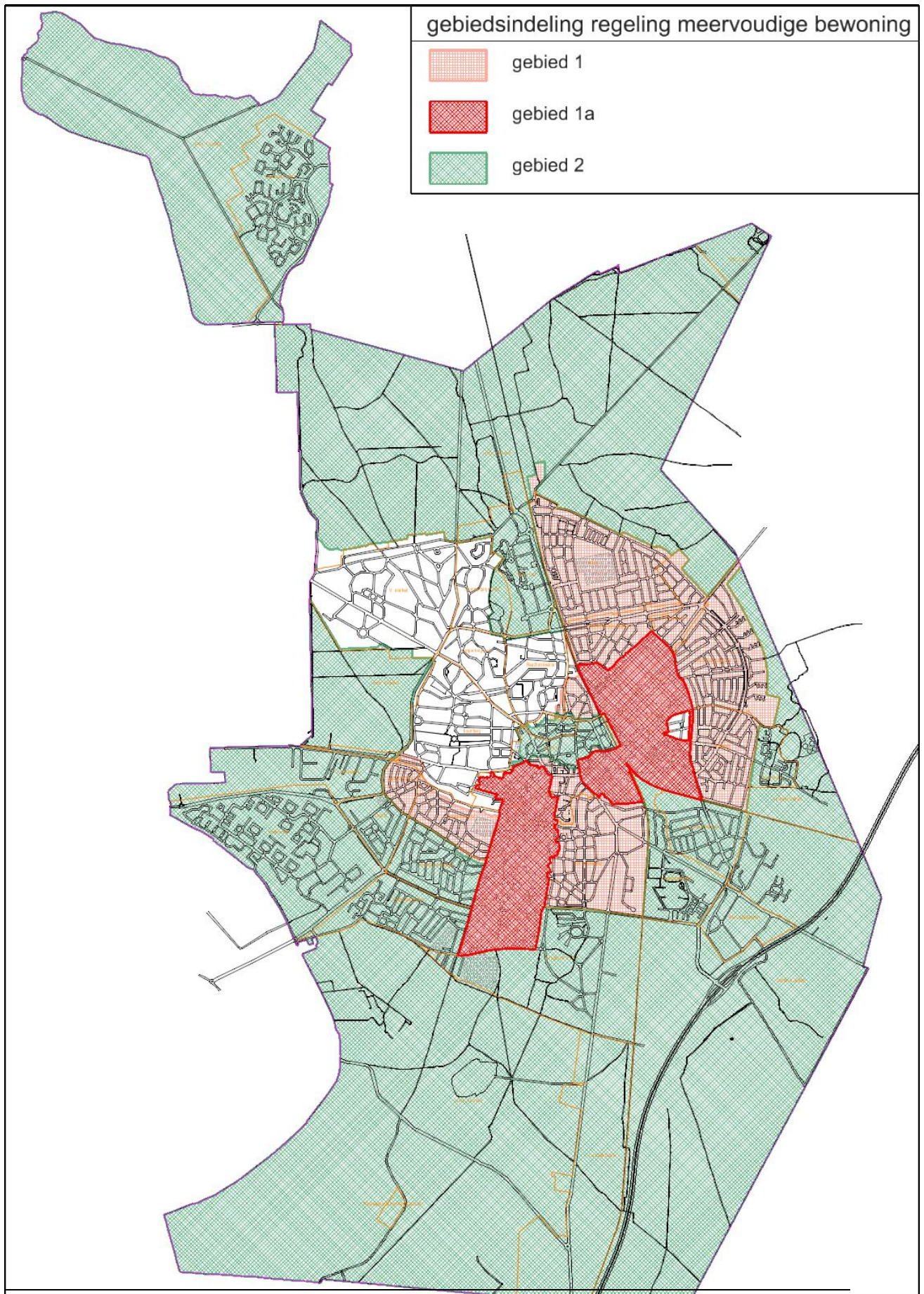
In het bestemmingsplan staat een verbod om gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning (net als in de regeling van 2016). Met een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders kan daar echter van worden afgeweken als voldaan wordt de parkeernormen en - en dat is nieuw ten opzichte van de regeling van 2016 - aan de voorwaarden wordt voldaan die zijn opgenomen in de Beleidsregels meervoudige bewoning 2021.

In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de bepaling in artikel 3.1.2 lid 2 aanhef en onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit dat artikel vloeit voort dat de uitleg van planregels over de uitoefening van een afwijkingsbevoegdheid afhankelijk mag worden gesteld van beleidsregels.

De beleidsregels worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

De beleidsregels liggen in lijn met de voorwaarden die in hoofdstuk 3.3 van het vorige bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (2016) stonden. Burgemeester en wethouders 'gebruikte' die voorwaarden bij de verlening van de omgevingsvergunning.

De regeling is van toepassing in bijna heel Hilversum en onderscheid 3 gebieden. Op de kaart hieronder is dat aangegeven.



Aan die gebieden zijn verschillende regels verbonden. Die worden in het volgende hoofdstuk toegelicht.

*Overgangsregeling gebruik en/of verbouwde panden/gebouwen vóór 2003*

Op 4 oktober 2013 is de 'beleidsnotitie inhaalslag handhaving en legalisering illegale appartementen' in werking getreden. Doel van het beleid was om illegaal verbouwde panden tot meerdere zelfstandige woningen te legaliseren als aannemelijk is (gemaakt) dat deze verbouwing heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2003 én de appartementen aan het Bouwbesluit/veiligheidseisen voldoen.

Die regeling is beëindigd en komt dan ook niet meer terug in dit bestemmingsplan.





## Hoofdstuk 4 De regeling

### 4.1 Begrippen

Dit bestemmingsplan (en ook de voorloper ervan uit 2016) gebruikt een aantal begrippen die van belang zijn bij meervoudige bewoning. Denk aan begrippen als 'huishouden', 'onzelfstandige woonruimte' en 'zelfstandige woning'. Die begrippen worden ook in dit bestemmingsplan gedefinieerd. Daarbij is zo veel mogelijk aangesloten bij de definities die aan die begrippen zijn gegeven in de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek.

In die Huisvestingsverordening is het begrip 'huishouden' als volgt gedefinieerd: 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren. Het is in het normale spraakgebruik algemeen aanvaard dat een persoon die in zijn eigen dagelijkse onderhoud voorziet (een huishouding) een huishouden is. Bij een 'gemeenschappelijke huishouding' kunnen discussies ontstaan over de vraag of er wel of niet sprake is van een dergelijk huishouden. Om van een 'gemeenschappelijke huishouding' (bij twee of meer personen) te kunnen spreken dient sprake te zijn van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Personen die in een woning (of woonruimte) wonen terwijl een onderlinge verbondenheid er niet is, voeren over het algemeen ook geen gemeenschappelijk huishouden.

De Wet werk en bijstand zegt het in artikel 3 lid 3 zo: 'Van een gezamenlijke huishouding is sprake indien twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijf geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding dan wel anderszins.'

Een eigenaar of huurder van een zelfstandige woning kan iemand (al dan niet tijdelijk) hebben 'inwonen', bijvoorbeeld in de situatie van een student of familielid (bijvoorbeeld mantelzorg) 'op kamers'. Die vorm van meervoudige bewoning is toegestaan, met uitzondering van huurwoningen die worden verhuurd door bijvoorbeeld een woningcorporatie waarbij contractueel is vastgelegd dat inwoning (en onderhuur) is verboden. Voorwaarde is altijd dat de eigenaar of huurder er ook zelf woont (de hoofdbewoner is) en de omvang van de inwoning niet meer dan 25% van de zelfstandige woning bedraagt. Deze beperking van 25% geldt niet als sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg. Omdat in deze vorm ook sprake is van meer dan één huishouden woonachtig in een gebouw/woning is 'inwoning' uitgezonderd in het begrip 'meervoudige bewoning'. De 'inwoner' voert doorgaans immers een eigen huishouding en is dus één huishouden, maar telt in dit geval niet mee als meervoudige bewoning. De regeling 'meervoudige bewoning' is ook niet van toepassing bij iedere andere vorm van huisvesting in verband met mantelzorg (bijvoorbeeld een zelfstandige woning in achtertuin van en bij andere zelfstandige woning). De regeling 'meervoudige bewoning' is dus niet van toepassing op bewoning van maximaal 25% (tenzij sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg; dan geldt deze beperking van 25% niet) van de zelfstandige woning door maximaal 1 extra huishouden, naast het huishouden van de hoofdbewoner zelf.

Het begrip 'woning' wordt overeenkomstig de definitie daarvan in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek via de definitie van 'zelfstandige woning' bepaald. Daardoor is het niet nodig dit begrip 'woning' apart te definiëren. De definitie van 'woning' die in veel bestemmingsplannen wordt gebruikt is geschrapt. Een woning is een *zelfstandige* woning, dat wil zeggen dat deze een eigen toegang heeft en die de bewoner(s) kan (kunnen) bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Het vereiste dat er geen afhankelijkheid mag zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning wil onder andere zeggen dat er een keuken, toilet en wasruimte (bad/douche) moeten zijn.

Tegenover een zelfstandige woning staat een onzelfstandige *woonruimte*. De bewoner(s) van die woonruimte is (zijn) namelijk wel afhankelijk van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Er wordt een woonruimte bewoond terwijl het toilet en/of een keuken, buiten de woonruimte, worden gedeeld met andere bewoners van het gebouw/pand. In een zelfstandige woning en in een onzelfstandige woonruimte kan 'één huishouden' (een alleenstaande of meer personen die een

gezamenlijk huishouden voeren) wonen, waarbij inwonende(n) niet is (zijn) meegerekend.

Het begrip '*wonen*' was in het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning van 2016 niet expliciet gedefinieerd. Mede gelet op recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit bestemmingsplan wel een definitie van wonen opgenomen.

## 4.2 Bestemmingsregeling

Dit bestemmingsplan geeft een regeling voor het gebruik en/of de verbouw van gebouwen voor meervoudige bewoning. Er is (zoals in hoofdstuk 3 ook aangegeven) onderscheid gemaakt in drie gebieden.

In de Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 is dat onderscheid nader toegelicht.

In gebied 1 is het gebruik en/of de verbouwing voor meervoudige bewoning verboden. Van dat verbod kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders als wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en de Beleidsregels meervoudige bewoning 2021.

In gebied 1a is het gebruik en/of de verbouwing voor meervoudige bewoning in gebouwen/panden met een woonbestemming of een functieaanduiding wonen verboden. Van dat verbod kunnen burgemeester en wethouders niet met een omgevingsvergunning afwijken.

In gebouwen/panden of delen daarvan zonder een woonbestemming of functieaanduiding wonen is meervoudige bewoning in principe nog wel mogelijk met een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders. Daarvoor moet eerst een afweging worden gemaakt of de bestemming van het gebouw/pand of deel daarvan kan worden gewijzigd in een woonbestemming. Daarna moet worden bekeken of ook meervoudige bewoning tot de mogelijkheden behoort. Bij de afweging van dat besluit moeten de parkeernormen en de Beleidsregel meervoudige bewoning 2021 eveneens worden betrokken. De aanvrager van de omgevingsvergunning moet de omgeving (de buurt) betrekken bij de aanvraag.

Gebouwen/panden waarvan *een deel* geen woonbestemming heeft zijn bijvoorbeeld gebouwen met een zogenoemde gemengde bestemming. Denk aan een gebouw waarvan de begane grond een bedrijfs- of detailhandelsbestemming heeft, waar dus niet mag worden gewoond, en op de verdieping een woonbestemming, waar dus wel mag worden gewoond.

In gebied 2 is het gebruik en/of de verbouwing voor meervoudige bewoning ook verboden. Van het verbod kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders als wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en de kwaliteitseisen van de beleidsregels zoals opgenomen in de Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 in hoofdstuk 3.2.3 (Kwaliteit gebouwen en leefomgeving).

Voor de gebieden 1 en 2 geldt bovendien dat (meervoudige) bewoning alleen is toegestaan als de bestemming en/of aanduiding(en) ook wonen mogelijk maakt. Daarom is in de regel de zinsnede toegevoegd 'onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan'. Ook hier geldt dat (meervoudige) bewoning (dus in gebouwen/panden of een deel daarvan zonder een woonbestemming) alleen mogelijk is als de bestemming wordt gewijzigd (waardoor wonen mogelijk wordt) of een omgevingsvergunning wordt verleend waarbij wordt afgeweken van de bestemming. Bij de afweging van dat besluit moeten de parkeernormen en de Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 eveneens worden betrokken. De aanvrager van de omgevingsvergunning moet ook in dit geval de omgeving (de buurt) betrekken bij de aanvraag.

In dit kader behoeft de bestemming 'Wonen-2' nog enige toelichting. In veel bestemmingsplannen komt die bestemming voor en geeft aan dat 'gestapelde' woningen mogen worden gebouwd. Dat zijn bijvoorbeeld flats. Het spreekt voor zich dat meervoudige bewoning in zo'n gebouw is toegestaan. Om dit te benadrukken is de regel opgenomen dat het verbod op meervoudige bewoning niet geldt voor gebouwen met een bestemming Wonen - 2 (al dan niet via de bestemming zelf of een aanduiding aangegeven).

*Uitleg uitspraak RvS Utrechtseweg 93 (Wonen 4 (vrijstaand) is na verbouw voor meervoudige bewoning geen vrijstaande woning meer)*

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 februari 2014 (201305606/1/R1) is het onderwerp 'meervoudige bewoning' aan de orde geweest. Het ging hierbij over het bestemmingsplan Utrechtseweg (Hilversum). Op het perceel aan de Utrechtseweg 93 is de bestemming 'Wonen - 4' gegeven. Die bestemming wordt (in het algemeen) gebruikt voor een planologische regeling voor een vrijstaande woning voor één afzonderlijk huishouden. Een van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan was dat op dit perceel meervoudige bewoning (in het hoofdgebouw) was toegestaan. De Raad van State oordeelde dat van een vrijstaande woning niet meer sprake is indien het hoofdgebouw is verbouwd en wordt gebruikt voor meervoudige bewoning. Het gebouw (het hoofdgebouw) wordt dan immers door meer dan één huishouden gebruikt.

Dit bestemmingsplan houdt rekening met deze uitspraak.

### **4.3 Handhaving**

In elk bestemmingsplan is in de toelichting een paragraaf over 'handhaving' opgenomen. Zeker in het geval van meervoudige bewoning is handhaving van de regels belangrijk voor de doelstelling van de regels.

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 er veel aandacht voor een effectieve en doelgerichte controle op zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de controle en handhaving van dit paraplubestemmingsplan is samenwerking in brede zin een noodzaak. In het algemeen is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer, de Monumentenwet, de Provinciale Milieuverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de overheid noodzakelijk maakt. Op die manier kan het hoge ambitieniveau gestalte krijgen. Het zich niet houden aan de regels doet afbreuk aan de kwaliteit van leefomgeving; daadwerkelijke handhaving heeft voor de samenleving een belangrijke waarde. Tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

Met dit bestemmingsplan regelt de gemeenteraad duidelijke en eenduidige regels voor bijna heel Hilversum voor wat betreft meervoudige bewoning. Op grond daarvan mag dan ook verwacht worden dat de gemeente handhavend optreedt als iemand de regels van het bestemmingsplan niet naleeft. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit, de sociale cohesie en de veiligheid. Daarnaast kan niet handhaven er voor zorgen dat er meer illegale situaties bij komen.

De gemeente heeft daarom een plan van aanpak opgesteld om projectmatig handhavend op te treden tegen illegale meervoudige bewoning. Hiervoor is in de begroting 2021 1 FTE opgenomen voor een handhavingsjurist per 1 januari 2021 voor een periode van 3 jaar. Het project zal starten in de wijken in gebied 1a.

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).



## Bijlagen

## **Bijlage 1 Evaluatie 2018**

# Evaluatie regeling meervoudige bewoning

September 2018

## Inhoudsopgave

Introductie.....	3
Inhoud regeling meervoudige bewoning .....	3
Uitzonderingen op de standaardregel / overgangsrecht .....	4
Uitkomsten enquêteonderzoek .....	5
Medewerkers gemeente Hilversum .....	5
Inhoud van de regels uit het bestemmingsplan .....	5
Werkbaarheid van de regels uit het bestemmingsplan .....	6
Worden de doelstellingen met het bestemmingsplan gehaald? .....	6
Bekendheid van de regels onder inwoners .....	7
Coulance regeling .....	7
Projectontwikkelaar .....	8
Bewonersverenigingen.....	8
Bekendheid van de regeling meervoudige bewoning .....	9
Coulance regeling .....	9
Effectiviteit van de regeling meervoudige bewoning .....	10
Handhaving.....	10
Meer bekendheid .....	10
Overig .....	11
Casussen 2016 – 2018 .....	12
Aandachtsbuurten.....	13
Bestemmingsplan Over 't Spoor.....	13
Bestemmingsplan Binnenstad.....	14
Bestemmingsplan Utrechtseweg.....	14
Conclusies .....	15
Conclusies & aanbevelingen.....	16



## Introductie

Op 30 maart 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “regeling meervoudige bewoning” vastgesteld. De aanleiding van het bestemmingsplan was een motie om woningsplitsing in bepaalde gebieden van Hilversum tegen te gaan. De doelstelling van dit bestemmingsplan was vervolgens om een eenduidige regeling te bieden voor het gebruik en verbouwen van gebouwen (panden) voor meervoudige bewoning (bewoning door meer dan één huishouden). Een regeling dus die de bestaande regelingen in de bestemmingsplannen hierover vervangt. Daarmee is het bestemmingsplan een zogenaamd parapluplan. De noodzaak hiervoor lag in het feit dat hoewel in verschillende bestemmingsplannen van de gemeente Hilversum regelingen waren opgenomen over meervoudige bewoning, deze niet in ieder bestemmingsplan hetzelfde waren. Dit leidde tot onduidelijkheid. In dit paraplubestemmingsplan is een eenduidige regeling opgenomen die de huidige regelingen vervangt.

De bestemmingsplannen voor Noordwestelijk Villagegebied en het daarvan afgeleide Vivaldipark Noordoostpunt kenden al een specifieke adequate regeling en zijn onder andere daarom niet in het parapluplan opgenomen.

Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan is toegezegd om te kijken of het gewenste effect wordt bereikt. Om dit goed te kunnen beoordelen, is de evaluatie zowel binnen de gemeentelijke organisatie als onder de burgers van Hilversum uitgevoerd. Hierbij is gekozen voor een doelgerichte aanpak. Het betekent dat de bewonersgroepen, die de aanzet hebben gegeven tot het opstellen van het plan, zijn aangeschreven. Binnen de gemeentelijke organisatie zijn medewerkers van de verschillende afdelingen die (veel) met het bestemmingsplan werken, gevraagd hierover hun mening te geven. Ook is aan een van de grote projectontwikkelaars van Hilversum, die meermalen te maken heeft gehad met het plan, gevraagd om diens mening en ervaring.

Ten slotte is de afdeling planologie nagegaan hoeveel zaken zij hebben beoordeeld in het kader van de nieuwe regeling meervoudige bewoning.

In deze evaluatie zal eerst worden ingegaan op de *input* van de verschillende doelgroepen die zijn benaderd. Aan het einde van dit onderzoek, vindt u een samenvatting van de conclusies en concrete aanbevelingen.

## Inhoud regeling meervoudige bewoning

In 2016 is het bestemmingsplan “Regeling meervoudige bewoning” in werking getreden. Dit bestemmingsplan regelt kort samengevat waar en volgens welke regels kamerbewoning en het veranderen van één in meerdere woningen, is toegestaan in Hilversum.

Indien iemand zijn of haar woning wil gebruiken voor kamerverhuur of deze wil veranderen in meerdere appartementen, is daarvoor een vergunning nodig. Om deze te krijgen, moet er aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De regels uit het bestemmingsplan zijn kort samengevat als volgt:

- Per appartement moet er een eigen parkeerplaats zijn (per kamer is dit minder);
- er moet voldoende buitenruimte voor de bewoners zijn;
- er moet stallingsruimte voor fietsen en klike's zijn;
- het minimale oppervlak per appartement moet 35 m<sup>2</sup> en per kamer 18 m<sup>2</sup> zijn;
- er mag geen "overconcentratie" ontstaan in de buurt.

### Uitzonderingen op de standaardregel / overgangsrecht

Op deze standaardregels is een uitzondering mogelijk. Die uitzondering geldt in geval van appartementen (dus wanneer van één woning meerdere woningen zijn gemaakt) als aangetoond kan worden dat de appartementen van vóór 2003 zijn. Dit moet in de eerste plaats door de eigenaar worden bewezen (bijvoorbeeld door huurcontracten uit die tijd of een koopovereenkomst waarin het aantal appartementen is omschreven). Daarnaast doet ook de gemeente eigen onderzoek, onder andere door raadpleging van de Basisregistratie Personen, woz-kadaster en middels het horen van getuigen (bijvoorbeeld voormalige bewoners). Als dit bewezen kan worden, hoeft van de bovenstaande eisen alleen aan de parkeereis te worden voldaan. Lukt dit niet, dan kan dit worden afgekocht door een eenmalige storting in het parkeerfonds.

Kamerbewoning is vaak aanwezig op grond van overgangsrecht en mag daardoor in de huidige vorm worden voortgezet. Voor kamerverhuur die ná inwerkingtreding van de Regeling meervoudige bewoning is begonnen, gelden de regels hierboven wél.

## Uitkomsten enquêteonderzoek

In juli 2018 zijn verschillende doelgroepen benaderd om hun mening te geven over de Regeling Meervoudige Bewoning. Dit is via een schriftelijke enquête gedaan. Hieronder zullen per doelgroep de voornaamste reactie worden weergegeven.

### Medewerkers gemeente Hilversum

Binnen de gemeente zijn verschillende afdeling en medewerkers (dagelijks) werkzaam met de regeling meervoudige bewoning. Dit zijn:

- Parkeren
- Plantoetsers
- Juristen (zowel handhaving als bouwen & wonen)
- Bouwinspecteurs
- Planologie

Van alle bovengenoemde expertises zijn medewerkers benaderd om hun mening te geven over zowel de inhoud als de werkbaarheid van de regeling meervoudige bewoning. 37% van de respondenten heeft gereageerd op de enquête, plus een gezamenlijk reactie vanuit planologie.

### Inhoud van de regels uit het bestemmingsplan

De meeste respondenten hebben geen inhoudelijke verbeterpunten aangedragen, omdat dit niet nodig wordt gevonden. Op één punt na: het begrip “overconcentratie”. Dit is één van de criteria waaraan getoetst wordt of meervoudige bewoning toegestaan kan worden. Het criterium is als volgt opgenomen in de regeling:

Van het verbod in lid 1 kan (...) met een omgevingsvergunning worden afgeweken, onder de voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 53.2 (Parkeren);
- b. het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast;
- c. er geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaat.

In meerdere reacties wordt aangegeven dat er behoefte bestaat aan een concrete uitwerking van dit begrip. In mindere mate wordt overigens hetzelfde gevraagd als het gaat om het begrip “woongenot”. Vanuit de afdeling planologie is de moeilijkheid om met dit begrip te werken als volgt toegelicht:

*“Aspecten zoals buitenruimte, oppervlakte woningen, afstand tot aangrenzende percelen, parkeerplaatsen, bergingsruimte, etc. zijn met kwantitatieve cijfers eenvoudig en eenduidig te toetsen. Deze criteria staan overigens vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan en vallen onder de regel: geen onevenredige aantasting van de kwaliteit en het woongenot en gebruikersmogelijkheden van aangrenzende percelen. De toets op overconcentratie op buurniveau wordt echter ook met kwantitatieve cijfers berekend en dit roept vaak vragen op. Door buurten als grenzen aan te houden, kan het voorkomen dat er op zeer korte afstand (meerdere adressen naast*

*elkaar) veel meervoudige bewoning plaats kan vinden omdat het buurtquotum aangeeft dat er nog ruimte is. In deze straat kan door omwonenden een gevoel van overconcentratie worden ervaren terwijl de regeling aangeeft dat er nog ruimte is. Tegelijkertijd kan het ook voorkomen dat het buurtquotum in de ene buurt is bereikt, maar in de naastgelegen buurt nog ruimte is of zelfs helemaal geen buurtquotum geldt. Dit levert voor panden die vrijwel naast elkaar staan dan een andere beoordeling op voor overconcentratie. Deze harde lijn op basis van buurtgrenzen is moeilijk uit te leggen en te onderbouwen.”*

Een extra probleem bij het invullen van het begrip “overconcentratie” door aan te sluiten bij het buurtquotum, is dat het toevoegen van 100 woningen of 1 woning in een pand dezelfde waarde heeft op het buurtquotum. Dit is krom omdat het aantal woningen wel degelijk invloed heeft op de mate van overconcentratie.

Eén van de suggesties die wordt gedaan is om een meer gebiedsgerichte benadering te hanteren, om zo de hierboven omgeschreven situatie te kunnen voorkomen. Het lastige hieraan is evenwel dat er grenzen getrokken worden tussen buurten, dus dat er eigenlijk een buurt overschrijdende benadering moet komen.

Verder wordt de suggestie gedaan om een extra criterium op te nemen in de regels, namelijk dat woningen moeten aansluiten bij de omgeving. Een appartement met kamerbewoning levert in het centrum over het algemeen minder weerstand op dan kamerbewoning in het Noordwestelijk villagegebied, omdat dit niet aansluit bij het woonmilieu daar.

#### Werkbaarheid van de regels uit het bestemmingsplan

Over de vraag naar de werkbaarheid met de regels werd zeer eenduidig geantwoord: er is een duidelijke wens voor incorporatie van de regels uit de verschillende bestemmingsplannen in één bestemmingsplan. Dit beeld komt uit alle ondervraagde afdelingen naar voren. Een medewerker omschrijft de huidige situatie als volgt:

*“Het is lastig om mee te werken omdat je een bestemmingsplantoets vaak moet doen over 3 bestemmingsplannen (het reguliere bestemmingsplan, regeling meervoudige bewoning en het veegbestemmingsplan). Dit zorgt voor veel mitsen en maren in de overweging of iets binnen het bestemmingsplan valt.”*

#### Worden de doelstellingen met het bestemmingsplan gehaald?

Op de vraag of het bestemmingsplan de gestelde doelen haalt, wordt terughoudend gereageerd. Dit heeft er goeddeels mee te maken dat men niet de indruk heeft dat bewoners op de hoogte zijn van de geldende regels (zie hiervoor het onderstaande punt). Wel wordt door alle afdelingen ervaren dat de invoering van de regeling meervoudige bewoning een stap in de goede richting is. Door invoering van de regeling is men nu verplicht naar dit aspect te kijken en het ook scherp(er) onder de loep te nemen. Een medewerker geeft de verandering als volgt weer:

*“Door het bestemmingsplan is er meer één lijn in advisering van plannen gekomen voor de gehele gemeente. De regeling heeft er ook voor gezorgd dat heel veel aanvragen zijn geweigerd omdat deze niet voldeden.”*

### Bekendheid van de regels onder inwoners

Een belangrijk aspect bij het invoering van nieuwe regelgeving is de bekendheid hiervan. Naleving zonder bekendheid is een groot probleem. Vandaar dat de medewerkers is gevraagd of zij de indruk hebben dat de bewoners en ondernemer van en binnen Hilversum de regels omtrent meervoudige bewoning (inmiddels) kennen. Hierop kwam als eenduidig antwoord dat het nog veel te weinig het geval is.

Men heeft de indruk dat de meeste ontwikkelaars, huisbazen en grotere ondernemers goeddeels op te hoogte zijn van de regels. Dit betekent echter nog geen volledige naleving in de praktijk. Vaak genoeg lijken de regels toch weer even uit het geheugen te glippen. Indien er voorafgaand van een vergunningaanvraag contact is met de gemeente, wordt de regeling in het voortraject wel meegenomen en nogmaals toegelicht. Ook op deze wijze is de nodige informatie voorafgaand aan een vergunningaanvraag bekend.

De bewoners van Hilversum lijken vrijwel niet bekend te zijn met de regels omtrent meervoudige bewoning. Zoals meerdere medewerkers echter opmerken ligt dit niet specifiek aan deze regeling, maar zijn bewoners vaak überhaupt niet bekend met de inhoud van enig bestemmingsplan. Als reden wordt hier ook een aantal keer voor aangedragen dat de regels ook moeilijk vindbaar en vooral niet makkelijk leesbaar zijn. Hierdoor zijn zij zeer ontoegankelijk voor leken.

### Coulance regeling

Volgens de regeling meervoudige bewoning geldt er een coulantere toepassing van de regels, indien kan worden aangetoond dat de situatie van meervoudige bewoning van vóór 2003 dateert. In de toelichting van de regeling staat hierover het volgende:

Op 4 oktober 2013 is de 'beleidsnotitie inhaalslag handhaving en legalisering illegale appartementen' (Bijlage 5) in werking getreden. Doel van het beleid is om illegaal verbouwde panden tot meerdere zelfstandige woningen (appartementen) te legaliseren als aannemelijk is (gemaakt) dat deze verbouwing heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2003 én de appartementen aan het Bouwbesluit/veiligheidseisen voldoen.

Het is de bedoeling een sluitingsdatum voor het legalisatiebeleid vast te stellen. Alleen gevallen die voor die datum zijn aangemeld vallen dan nog onder het legalisatiebeleid. Voor de sluiting van het legalisatiebeleid zal een apart voorstel worden gemaakt.

Vooraf veel bestaande onzelfstandige woonruimte is legaal aanwezig en kan op grond van het overgangsrecht niet worden aangepakt met deze nieuwe regelgeving. Bestemmingsplan en beleid richten zich dus op nieuwe ontwikkelingen.

Verschillende medewerkers hebben aangegeven dat het tijd wordt om de “oude gevallen” zo snel mogelijk te legaliseren, of dat het misschien wel tijd is de coulance regeling na 15 jaar (stapsgewijs) af te schaffen. Men zou inmiddels genoeg tijd hebben gehad om iets aan de illegaliteit van de situatie te doen.

In de praktijk is het echter niet zo dat er bekend is waar binnen de gemeente Hilversum zich illegale situaties voordoen. Deze komen meestal aan het licht doordat er een handhavingszaak wordt gestart. Wel is het zo dat er op dit moment sprake is van een ernstige onderbezetting onder de handhavers, wat er voor zorgt dat dit soort zaken mondjesmaat worden opgespoord en aangepakt.

## Projectontwikkelaar

Omdat er een verschil is tussen bewoners binnen Hilversum, die vaak niet of amper te maken hebben gehad met wet- en regelgeving omtrent bouwen en wonen, en professionele partijen waarvoor het tegeldeel geldt, zijn beide partijen apart benaderd om hun mening te geven over de regeling meervoudige bewoning. Als professionele partij is “Makeltrent” benaderd. De reden dat deze partij is benaderd ligt erin dat Makeltrent erom bekend staat in de regels te duiken en hier zodoende voor inhoudelijke vragen een geschikte gesprekspartner is.

De antwoorden vanuit Makeltrent sluiten aan bij het beeld dat ook naar voren kwam uit de antwoorden die de medewerkers van de gemeente Hilversum gaven op de enquête. Men gaf aan bekend te zijn met de regels en deze ook goed werkbaar te vinden. Enige kanttekening die hierbij geplaatst wordt is over de invulling van het criterium van “overconcentratie”. Hierover zegt men:

*“Overconcentratie is nog geen vast gegeven en biedt ruimte voor interpretatie. Het zou handig zijn als die postcode check voor ons aanwezig zou zijn zodat wij niet achteraf dit argument tegen ons krijgen.”*

Daarnaast wordt ook vanuit deze hoek de wens geuit om zo snel mogelijk de oude situaties te legaliseren.

*“Er bestaan nog woningen die nog niet gelegaliseerd zijn. Graag deze spoedig legaliseren zodat de woningmarkt transparant is. Nu zijn er nog woningen die nog illegaal zijn. Dat betekent ook dat er gehandhaafd moet worden op illegale woningen. Nu worden ze gedoogd. En gedogen is het verkeerde voorbeeld geven.”*

Hierbij moet wel worden aangemerkt dat er géén sprake is van een gedoogsituatie. Wel wordt hier een terecht punt aangesneden dat er te weinig handhavingscapaciteit is om inderdaad iets aan de bestaande illegale woningen te doen.

Ten slotte wordt aan de gemeente als tip meegegeven om een nieuwsbrief te maken en verzenden naar bekende architecten/ makelaars / vastgoed handelaren die binnen de gemeente Hilversum actief zijn, met daarin meer informatie omtrent de regeling meervoudige bewoning en de doelstellingen hierachter.

## Bewonersverenigingen

Veel gevallen van meervoudige bewoningen doen zich voor in panden die van particulieren zijn. Daarnaast is het ook zo dat buurtbewoners vaak degenen zijn die de meeste overlast ervaring van (illegale) gevallen van meervoudige bewoning. Vandaar dat verschillende buurtverenigingen zijn aangeschreven. De volgende verenigingen hebben een gezamenlijke reactie op de enquête ingestuurd:

- Geuzenbuurt
- Astronomiebuurt
- Electrobuurt
- Bewonersvereniging OosterSpoorPlein e.o.
- Liebergerweg e.o.
- Klein Rome

## Bekendheid van de regeling meervoudige bewoning

Uit de antwoorden van de medewerkers van de gemeente Hilversum kwam reeds het beeld naar voren dat de bewoners van Hilversum niet of slecht op de hoogte zijn van de regeling meervoudige bewoning. Dit wordt bevestigd door de bewoners zelf:

*“[De mate van bekendheid is n]iet naar onze zin. De gemeente heeft er niets aan gedaan om dit in begrijpelijke taal onder de bewoners van onze wijken te brengen. Het bestemmingsplan is bovendien uiterst lastig te vinden en niet voor iedereen begrijpelijk. Omdat het over zoiets belangrijks gaat als leefbaarheid in de wijk, bewoners willen weten waar ze aan toe zijn, wat ze kunnen verwachten en waar ze zich tegen kunnen verzetten, heeft het die aandacht wel nodig. Goede voorlichtingsavonden zouden daarvoor een instrument kunnen zijn.”*

In de enquête werd tussen de vragen door een korte omschrijving gegevens van wat de regels uit het bestemmingsplan zijn. De bewonersverenigingen hebben op ieder van de regels gereageerd. Ook uit deze reacties komt naar voren dat men niet bekend is met de inhoud, maar ook in bredere zin niet met de vaktermen die worden gebruikt en hoe je een bestemmingsplan moet lezen. Een simpel voorbeeld hiervan is het volgende:

[Enquête] 2) *Er moet voldoende buitenruimte voor de bewoners zijn.*

[Reactie bewoners] Dit is ons niet duidelijk. Wat moeten wij daaronder verstaan? Balkonnetje? Tuintje?

Ook als het gaat om parkeernormen, oppervlakte eisen van wooneenheden en de verplichte aanwezigheid van stallingsruimte voor fietsen en klike's, stuiten de regels op een gebrek aan kennis én instemming.

Om de regels meer bekendheid te geven, wordt er voorgesteld om bewonersavonden te organiseren.

## Coulance regeling

Gevraagd naar dit punt geven de bewonersverenigingen aan:

*“Peildatum 2003 moet strikter worden gehandhaafd. Dat was de afspraak en die moet maatgevend zijn. Er bestaat de indruk dat er nog wel eens wat “tussendoor glipt”. Gezien de gevolgen moet daar ook consequent mee worden omgegaan en mag de gemeente nooit op de stoel van de huiseigenaar gaan zitten: verantwoording laten waar die hoort! De bewijslast van eigenaren, om aan te tonen dat hun opsplitsing van vóór de peildatum 2003 dateerde, om in aanmerking te komen voor legalisering, werd nogal eens overgenomen door de gemeente. Wij hebben ons tegen deze oneigenlijke beoordeling verzet en constateren dat dit voor verbetering vatbaar was.”*

Ook hierbij valt de discrepantie op tussen doelstelling van de regeling (namelijk een coulante houding richting huiseigenaren) en de reactie die dit teweeg brengt bij de bewonersverenigingen. Enerzijds wordt gevraagd de peildatum strikt te handhaven en ook meervoudige bewoning in zijn geheel terug te dringen, anderzijds wordt gemaand huiseigenaren niet te vertellen wat zij wel en niet met hun pand kunnen. In de praktijk wordt de peildatum altijd strikt toegepast en doet de gemeente zelf onderzoek naar het beginpunt van de meervoudige bewoning. Dit onder meer door voormalige

huurders te benaderen. De gemeente onderzoekt het zelf, omdat (voormalige) huurders niet onder druk moeten worden gezet door huisbazen. In de praktijk spreken zij vaak vrijer tegen een onpartijdige gemeenteambtenaar.

### Effectiviteit van de regeling meervoudige bewoning

De bewoners geven een zeer somber beeld als het gaat om de effectiviteit van de regeling meervoudige bewoning:

*“Wij constateren, dat de problemen nog steeds bestaan – en in sommige gevallen zelfs zijn vermeerderd. In een aantal gebieden ([met name] Professorenbuurt, Klein Rome) lijkt uitbreiding van meervoudige bewoning sterk te zijn afgeremd en in bijvoorbeeld de Geuzenbuurt juist toegenomen. Maar van enige terugdringing is echter totaal geen sprake.”*

Opmerkelijk is dat deze bewering niet strookt met de cijfers over het aantal verleende vergunningen aangaande meervoudige bewoning. Veruit de meeste aanvragen worden namelijk afgewezen, daaronder ook bestaande situaties. Het duidt erop dat er niet enkel een gebrek aan kennis over de inhoud van de regels, maar ook de toepassing ervan. Deze discrepantie lijkt te maken te hebben met een gebrek aan voldoende handhavingscapaciteit om de overtreders ook daadwerkelijk en binnen een vlot tijdsverloop, aan te pakken.

### Handhaving

Over dit punt blijkt grote ontevredenheid te bestaan:

*“Handhaving leidt tot onze buitengewone ontevredenheid en frustratie. Er wordt gewoon vrijwel niet gehandhaafd en in de beleving van de bewoners is die ook totaal afwezig. Als er al wordt gehandhaafd is dat vaak veel te laat en leidt dat niet tot verbetering. Het gebrek aan adequate handhaving draagt op ernstige wijze bij aan de verloedering van onze wijken: het creëert foutief gedoog gedrag, wat weer leidt tot precedentschepping waaraan dan weer “rechten” kunnen worden ontleent. Gedoog creëert de chaos en rechtsongelijkheid in onze wijken.”*

Hoewel hier geen sprake is van formele gedoogsituaties en zodoende ook niet van ongewenste precedentwerking, is het sentiment van de bewoners duidelijk en begrijpelijk. Wel geven zij aan dat er in 2012 een succesvolle actie is gehouden in de buurt Klein Rome. Daarbij gingen verschillende instanties samen de straat op om misstanden aan te kaarten.

Ondanks het feit dat er te weinig handhavingscapaciteit is, zou het beeld over de geldende handhaving ook wat genuanceerd kunnen worden. Handhavingstrajecten duren vaak lang, omdat dit een trapsgewijs proces is. Slechts in zeer uitzonderlijke situaties is het wettelijk toegestaan direct op te treden; in de meeste gevallen wordt er langzaam opgebouwd naar een daadwerkelijke last onder dwangsom of bestuursdwang. De reden hiervoor is dat overtreders (die dit vaak genoeg niet willens en wetens zijn) een reële kans moeten krijgen de illegale situatie op te heffen of ongedaan te maken. Wellicht dat bewoners van Hilversum beter geïnformeerd zouden kunnen worden over het handhavingproces, de achterliggende gedachte hiervan en de normale tijdslijn hiervan in het kader van beter verwachtingsmanagement.

### Meer bekendheid

Als middelen om de regeling meer bekendheid te geven onder de inwoners van de gemeente Hilversum dragen de bewonersverenigingen de volgende tips aan:



- Organiseren van voorlichtingsavonden;
- Buurten in begrijpelijke taal informeren;
- Publiceren van de regeling, bijvoorbeeld artikelen in de Gooi- en Eembode (in ieder geval op een voor bewoners vindbare plaats en met voorkeur een papieren publicatie).

## Overig

Tezamen met de antwoorden op de enquêtevragen werden nog een aantal andere punten naar voren gebracht:

- Wij [de bewonersverenigingen] dringen nog steeds aan op bewaking en signalering vanuit de Gemeentelijke Basis Administratie [formele benaming: Basisregistratie Personen]. Meerdere inschrijvingen op één adres hoort aanleiding te zijn voor onderzoek en kan illegale meervoudige bewoning tijdig onderscheppen. Daarmee kan volgens ons toch ook de zgn spookbewoning worden opgespoord.
- Aanvullend op het Convenant Meervoudige bewoning heeft voortschrijdend inzicht duidelijk gemaakt dat niet in alle gevallen een vergunning voor meervoudige bewoning behoeft te worden afgewezen. Wij willen daar echter wel twee condities aan vastkoppelen:
  - o Een gedegen Bewoners Effect Rapportage en dus als na een adequate buurtraadpleging er een uitkomst van geen bezwaar volgt;
  - o Voor elke extra vergunning moet er minimaal zicht zijn dat er - op afzienbare termijn - in diezelfde straat een andere vergunning voor meervoudige bewoning komt te vervallen.

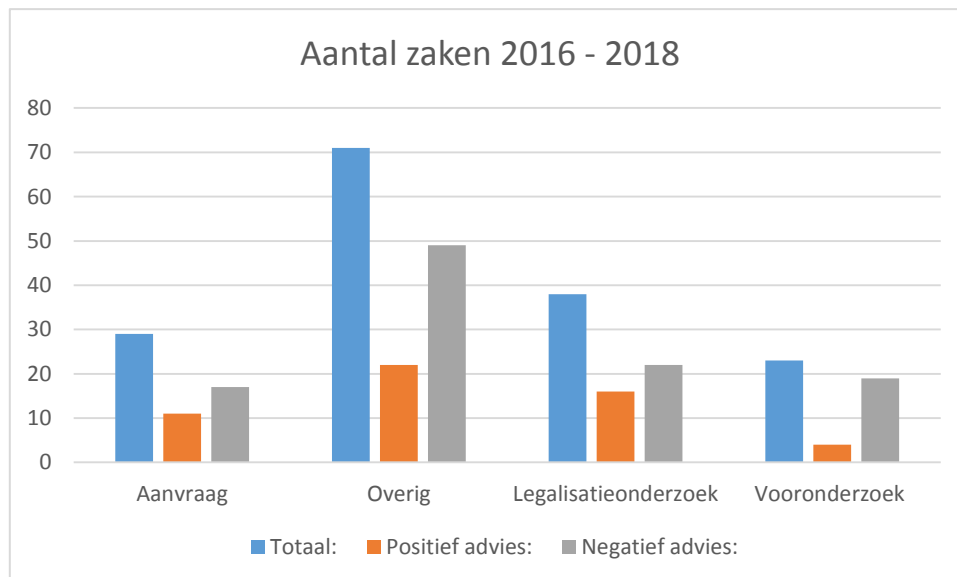
De eerste wens zal lastig of niet in te willigen zijn. Meerdere inschrijvingen op één adres zijn niet ongewoon en als alle inschrijvingen standaard gecontroleerd zouden worden, zou dit een buitenproportioneel gebruik van beschermde adresgegevens zijn. Daarnaast zouden naar verwachting ook veel 'valse positieven' uit deze werkwijze naar voren komen, gezien er in toenemende zin sprake is van gezinnen waarbinnen meerdere namen worden gebruikt (denk aan samengestelde gezinnen, trouwen is niet meer de standaard en vrouwen behouden steeds vaker na een huwelijk hun eigen naam). Wat betreft het tegengaan van spookbewoning is Hilversum reeds aangesloten bij de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit, waar dit een controletema is.

Ook de tweede wens zal lastig te implementeren zijn. Uiteraard is het mogelijk een Bewoners Effect Rapportage te introduceren, maar wanneer deze meer dan enkel adviserend is zal hier een juridische mandatering voor moeten volgen en zal de werkwijze, reikwijdte, organisatie etc. allemaal juridisch moeten worden vastgelegd om de rechtszekerheid te bewaken. Daarnaast is het ook niet mogelijk om zonder wettelijke grondslag een vergunning te laten vervallen (of zoals hier wordt gesuggereerd aan een ander te over te dragen). Dit idee zou ook indruisen tegen de wens van de bewoners zelf dat de rechten van huiseigenaren gerespecteerd moeten worden door de gemeente.

## Casussen 2016 – 2018

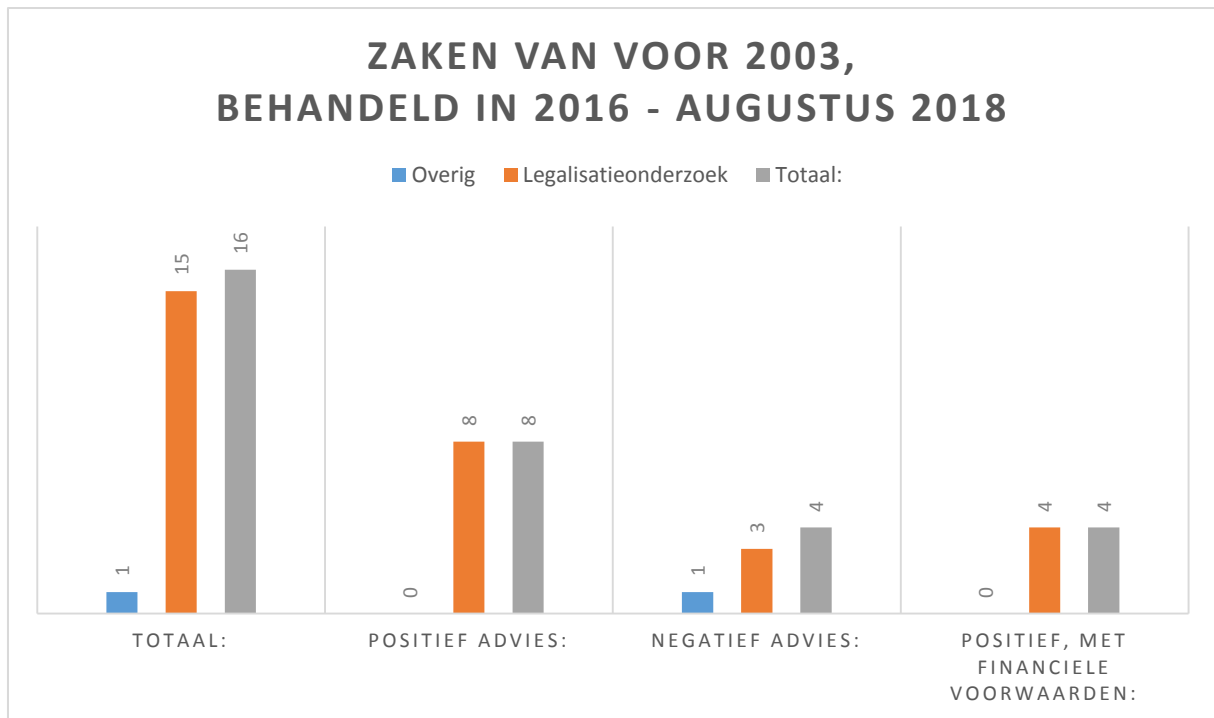
Planologie heeft onderzocht welke zaken vanaf 9 mei 2016 (ongeveer de inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan regeling meervoudige bewoning) tot 16 augustus 2018 aan hen ter beoordeling zijn voorgelegd. Het gaat hierbij om 161 zaken, waaronder 13 zaken die twee maal zijn voorgedragen (omdat indieners de plannen hebben aangepast en bij een herhaalde behandeling hoopten op een positief in plaats van eerder negatief oordeel). Deze cijfers dienen echter slechts als indicatief gebruikt te worden. De gemeente houdt niet bij welke zaken wanneer en met welke uitkomst zijn behandeld, dus wat er is, is achteraf persoonlijk verzameld waardoor een zekere foutmarge in te calculeren is. Daarnaast dienen nog de volgende kanttekeningen te worden gemaakt:

- Het is voor planologie niet inzichtelijk of een positief advies op een vooroverleg uiteindelijk heeft geleid tot het verlenen van een vergunning. Als een plan in het vooroverleg positief is bevonden en met een vergunningaanvraag niet afwijkt én binnen ongeveer een halfjaar wordt aangevraagd, kan het zijn dat een casemanager de vraag niet nogmaals voorlegt.
- Veel plannen zijn niet gecategoriseerd naar legalisatieonderzoek, vooroverleg of aanvraag. Deze labels zijn pas het laatste jaar toegevoegd bij de adviezen op het omgevingssteam.



Sinds de invoering van de regeling meervoudige bewoning zijn er 161 zaken behandeld door planologie (die hier ook betrekking op hebben). In totaal hebben 33% een positief en 67% een negatief advies gekregen. Dit betekent dat 2/3 van de vragen om meervoudige bewoning wordt afgewezen. Van het totaal aantal zaken zijn 8% twee keer voorgekomen. In 30% van de gevallen is het aangepaste plan in tweede instantie positief beoordeeld. Tegen 11% van het totaal aantal zaken is bezwaar gemaakt.

Overigens lijkt er door de jaren heen een toename te zijn van het aantal zaken dat voorkomt. De reden hiervoor is niet bekend. Afgaand op de antwoorden uit de enquête onder de medewerkers, zou dit kunnen komen doordat er nu meer focus is voor het onderwerp meervoudige bewoning.



In 10% van de gevallen bleek het te gaan om een situatie die reeds voor 2003 bestond en waarop de coulantere regelgeving van toepassing is. Van deze zaken is 75% positief beoordeeld (al dan niet onder financiële voorwaarden) en 25% negatief.

#### Aandachtsbuurten

De aanleiding van het bestemmingsplan was een motie om woningsplitsing in bepaalde gebieden van Hilversum tegen te gaan. Deze gebieden vallen binnen de volgende drie bestemmingsplannen:

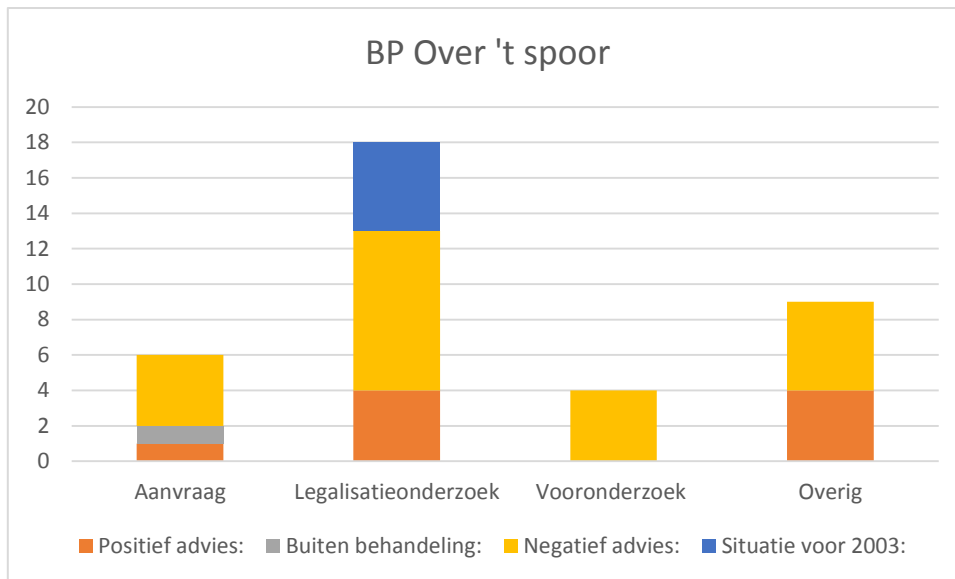
- Utrechtseweg
- Binnenstad 2013
- Over 't Spoor

Meer dan de helft (51%) van het totale aantal zaken dat de afgelopen jaren is beoordeeld volgens de regeling meervoudige bewoning, komt uit één van deze drie gebieden. Ruim de helft van deze zaken heeft een negatieve beoordeling gekregen na toetsing aan de regeling meervoudige bewoning. Van de zaken met een positief advies, viel ongeveer 1/3 binnen de coulantere regelgeving.

Hieronder zal dieper worden ingegaan op de specifieke situatie in elk van deze drie gebieden.

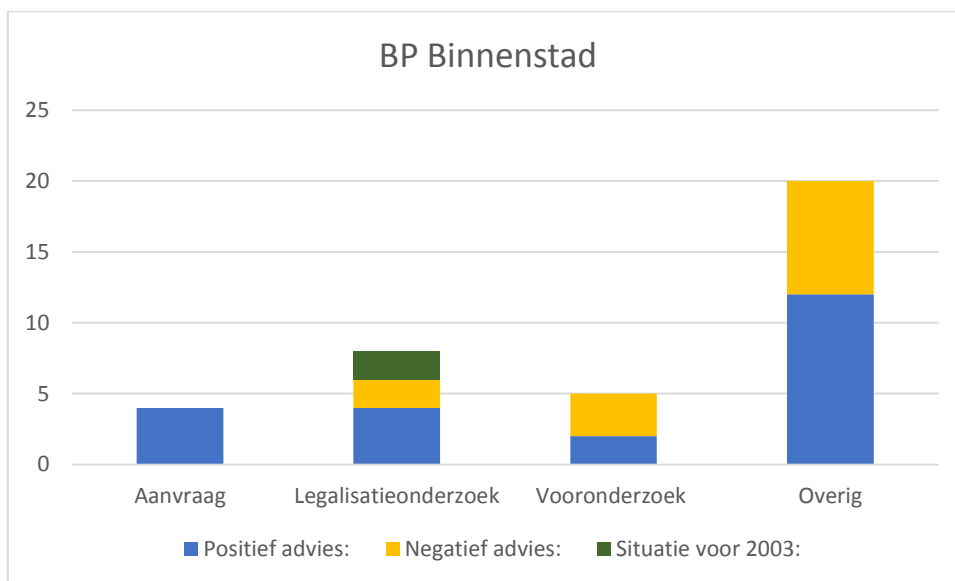
#### Bestemmingsplan Over 't Spoor

In totaal zijn er de afgelopen jaren 32 zaken van binnen dit gebied voorgedragen. Dat is 20% van het totale aantal zaken. Van deze zaken is veruit het grootste aantal (69%) negatief beoordeeld – één zaak is buiten behandeling gesteld.



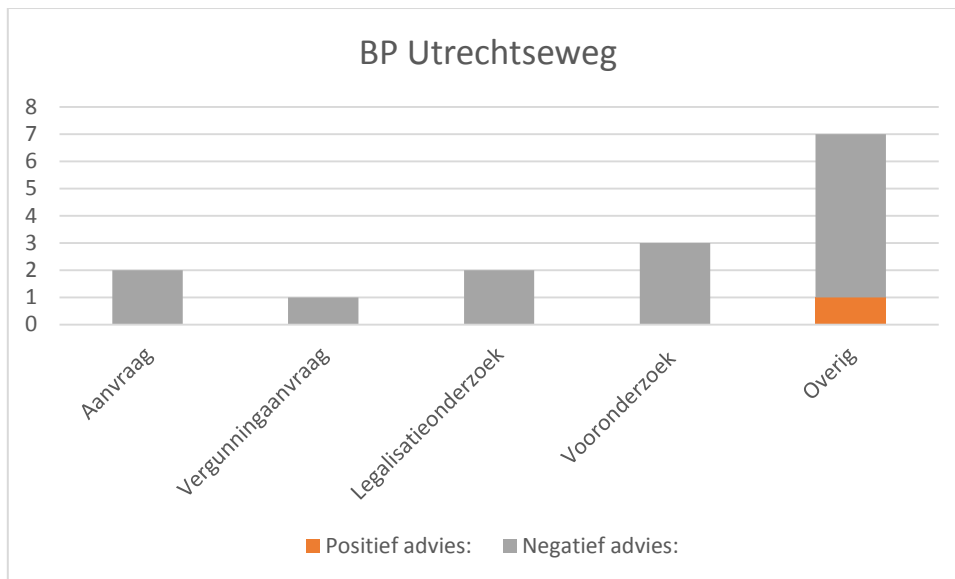
### Bestemmingsplan Binnenstad

In totaal zijn er de afgelopen jaren 35 zaken van binnen dit gebied voorgedragen. Dat is 22% van het totale aantal zaken. Van deze zaken is 37% negatief beoordeeld.



### Bestemmingsplan Utrechtseweg

In totaal zijn er de afgelopen jaren 15 zaken van binnen dit gebied voorgedragen. Dat is 9% van het totale aantal zaken. Van deze zaken is 93% negatief beoordeeld.



## Conclusies

- Uit de cijfers kan voorzichtig worden opgemaakt dat de meeste gevallen (51%) van meervoudige bewoning zich voordoen in één van de drie gebieden: Binnenstad, Over 't Spoor en Utrechtseweg.
- De meeste gevallen van meervoudige bewoning worden negatief beoordeeld (67%).
- Binnen de drie gebieden Binnenstad, Over 't Spoor en Utrechtseweg worden de meeste gevallen negatief beoordeeld (60%).
- Er wordt bijna geen bezwaar gemaakt tegen beslissingen op basis van de regeling meervoudige bewoning (11%).
- Maar een klein aantal van de zaken die worden beoordeeld vallen onder de coulantere regelgeving (10%).
- De bewonersverenigingen gaven in hun antwoorden op de enquête aan dat zij de indruk hebben dat het aantal meervoudige bewoning in hun buurt (Binnenstad, Over 't Spoor en Utrechtseweg) niet is afgenomen en wellicht stijgt. De cijfers spreken dit beeld tegen. Dit verschil zou echter ook verklaard kunnen worden door een toename van illegale situaties, die door een handavingsgebrek niet worden opgespoord.

## Conclusies & aanbevelingen

Gekeken naar alle data die binnen is gekomen over de regeling meervoudige bewoning in de praktijk, kunnen een aantal conclusies worden getrokken die breed worden gedragen:

- Er lijkt sprake van een toenemend aantal zaken dat valt onder de regeling meervoudige bewoning.
- De meeste zaken worden negatief beoordeeld (67%).
- Het begrip “overconcentratie” moet geconcretiseerd worden. Deze mening wordt door alle ondervraagde partijen gedeeld.
- De regels dienen beter leesbaar en vindbaar te zijn.
- De oude gevallen van vóór 2003 moeten zo snel mogelijk behandeld en afgedaan worden.
- Er moet aan worden gewerkt om de regels meer bekendheid te geven onder de bewoners van Hilversum.

De doelstellingen van de regeling meervoudige bewoning was tweeledig: enerzijds om woningsplitsing in bepaalde gebieden van Hilversum tegen te gaan en anderzijds om de regels binnen de gemeente tussen verschillende gebieden gelijk te trekken. Gekeken naar dit onderzoek kan worden gesteld dat het aantal gevallen woningsplitsing niet willekeurig aan het stijgen is en de meeste aanvragen hiervoor negatief worden beoordeeld.

Wat betreft het gelijktrekken van de regels binnen de gemeente, is dit goeddeels gelukt. Het Noordwestelijk Villagegebied valt hier vooralsnog niet onder. Daarnaast is er nog wel verbetering wenselijk op de inhoud van de regels, het gebruik ervan en vooral op de bekendheid ervan binnen heel Hilversum.

Een onderwerp waar niet naar is gevraagd in het onderzoek maar dat wel herhaaldelijk naar voren kwam, is de handhaving. Vooral bewoners maken zich hier grote zorgen over. Om ervoor te zorgen dat meervoudige bewoning niet onontdekt in de illegaliteit blijft en dat zaken die negatief zijn beoordeeld ook daadwerkelijk worden aangepakt, zal er meer in handhaving capaciteit geïnvesteerd moeten worden.

Om bovenstaande knelpunten te verhelpen zijn er een aantal concrete aanbevelingen:

- Incorporeer de regels in de bestaande bestemmingsplannen.
- Werk het begrip “overconcentratie” uit zodat dit beter werkbaar wordt voor alle betrokkenen.
- Maak een makkelijk leesbare versie van de regels in “Jip en Janneke-taal” zodat ook alle bewoners van Hilversum ze kunnen begrijpen.
- Verspreid proactief meer informatie over de inhoud van de regels, zowel onder bewoners als professionele partijen binnen de gemeente.
- Organiseer bewonersavonden over zowel de regels, als ook de handhaving op de regels.
- Zorg voor meer handhaving capaciteit, zowel om oude als nieuwe illegale praktijken tegen te gaan.
- De gemeente Hilversum werkt met het ‘zaaksysteem’. Om de aantallen meervoudige bewoning beter bij te houden, zou dit als kwalificatie in het zaaksysteem opgenomen moeten worden.

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Regeling meervoudige bewoning 2021' van de gemeente Hilversum;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.19pbbp05mvbewoning-on01 en de bijbehorende regels (en bijlagen).



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2 Bestemmingsplan Binnenstad 2013

Het Bestemmingsplan Binnenstad 2013 wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.38): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. onzelfstandige woonruimte (1.50): 'alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';
  - c. zelfstandige woning (1.65): 'woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. kamerbewoning (1.39);
  - b. woning (1.64).
4. **Artikel 57 (Gebiedsaanduiding - Uitgesloten - verbouwingen tot één of meer zelfstandige woningen)** wordt geheel geschrapt.
5. Aan de regels wordt een nieuw **artikel 57 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouder en in voorkomend geval in afwijking van artikel 35, lid 1, onder a., artikel 36, lid 1, onder a., artikel 37, lid 1, onder a. en artikel 38, lid 1, onder a, met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 53.2 (Parkeren);
  - b. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen met uitsluitend een woonbestemming of functieaanduiding wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  4. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen of deel daarvan met een andere bestemming of functieaanduiding dan wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning.
  5. Van het verbod in lid 4 kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken onder de voorwaarde dat:
    - a. de bestemming van het betreffende gebouw of deel daarvan is gewijzigd in een bestemming of aanduiding waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan is toegestaan dan wel tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan wordt toegestaan;
    - b. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 53.2 (Parkeren);
    - c. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
  6. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  7. Van het verbod in lid 6 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 35, lid 1, onder a., artikel 36, lid 1, onder a., artikel 37, lid 1, onder a. en artikel 38, lid 1, onder a, met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 53.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 3 Bestemmingsplan Bosdrift

Het Bestemmingsplan Bosdrift wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.38): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. zelfstandige woning (1.69): 'woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning';en voorts wordt het begrip en definitie van:
  - c. 'onzelfstandige woning (1.51): woning die niet voldoet aan het gestelde onder lid 1.69' **vervangen door** 'onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. kamerbewoning (1.39);
  - b. omzetting (1.48);
  - c. verbouwen zelfstandige woonruimte (1.57);
  - d. woning (1.68).
4. Aan **Artikel 32 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 32.5 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan en in afwijking van artikel 33 lid 1, onder 2 (33.1.2), verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders, in voorkomend geval in afwijking van artikel 21, lid 1, onder a. en 22, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat:
    - a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 32.2 (Parkeren);
    - b. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels

- meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen met uitsluitend een woonbestemming of functieaanduiding wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  4. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen of deel daarvan met een andere bestemming of functieaanduiding dan wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning.
  5. Van het verbod in lid 4 kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken onder de voorwaarde dat:
    - a. de bestemming van het betreffende gebouw of deel daarvan is gewijzigd in een bestemming of aanduiding waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan is toegestaan dan wel tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan wordt toegestaan;
    - b. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 32.2 (Parkeren);
    - c. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
  6. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  7. Van het verbod in lid 6 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 21, lid 1, onder a. en artikel 22 lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 32.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
8. **Artikel 33, lid 2 (33.2) (Verbouwen tot één of meer zelfstandige woonruimten uitgesloten)** wordt geheel geschrapt.

## Artikel 4 Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.41): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. onzelfstandige woonruimte (1.60): 'alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';  
en voorts wordt het begrip en definitie van:
    - c. 'zelfstandige woonruimte (1.82): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** wordt het volgende begrip en de definitie geschrapt:
  - a. woning (1.80).
4. Aan **Artikel 44 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 44.5 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 24, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 44.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 5 Bestemmingsplan De Meent

Het Bestemmingsplan De Meent wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.37): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';  
en voorts wordt het begrip en definitie van:
    - b. 'zelfstandige woonruimte (1.66): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden de volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen;
  - c. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
  - d. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** wordt het volgende begrip en de definitie geschrapt:
  - a. woning (1.65).
4. Aan **Artikel 23 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 23.5 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 16, lid 1, onder a. en artikel 17, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 23.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## **Artikel 6 Bestemmingsplan Eurobioscoop 2020**

1. Aan **Artikel 1** wordt het volgende begrip toegevoegd: wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
  
2. Aan **Artikel 9 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 9.4 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## **Artikel 7      Bestemmingsplan 's Gravenlandseweg 72**

1. Aan **Artikel 1** wordt het volgende begrip toegevoegd: wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
2. In artikel 8.2 (Regeling meervoudige bewoning) wordt in lid 8.2.2 zinsdeel 'en de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen niet onevenredig worden aangetast' geschrapt en vervangen door: en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.



## Artikel 8 Bestemmingsplan Herontwikkeling Anthony Fokkerweg

Het Bestemmingsplan Herontwikkeling Anthony Fokkerweg wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.24): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  
2. Aan **Artikel 1** worden de volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen;
  - c. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
  - d. zelfstandige woning: zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
  - e. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
  
3. Uit **Artikel 1** wordt het volgende begrip en de definitie geschrapt:
  - a. woning (1.36).
  
4. Aan **Artikel 9 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 9.5 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat:
    - a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 9.2 (Parkeren);
    - b. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## **Artikel 9 Bestemmingsplan Hoek Melkpad - Diepeweg**

1. Aan **Artikel 1** wordt het volgende begrip toegevoegd: wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
2. In artikel 9 (Algemene aanduidingsregels), lid 9.1, sublid b. worden de subsubleden 2 en 3 geschrapt en vervangen door een nieuw subsublid 2 luidende: wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 10 Bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg

Het Bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.35): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
2. Aan **Artikel 1** worden de volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen;
  - c. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
  - d. zelfstandige woning: zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.
  - e. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** wordt het volgende begrip en de definitie geschrapt:
  - a. woning (1.62).
4. Aan **Artikel 25 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 25.5 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders, in voorkomend geval in afwijking van artikel 18, lid 1, onder a. en 19, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat:
    - a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25.2 (Parkeren);
    - b. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
  3. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  4. Van het verbod in lid 3 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 18, lid 1, onder a. en artikel 19, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de

aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 11 Bestemmingsplan Kerkelanden

Het Bestemmingsplan Kerkelanden wordt als volgt gewijzigd:

1. In **artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.35): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';  
en voorts wordt het begrip en definitie van:
    - b. 'zelfstandige woonruimte (1.57): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **artikel 1** worden de volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen;
  - c. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
  - d. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **artikel 1** wordt het volgende begrip en de definitie geschrapt:
  - a. woning (1.56).
4. Aan **artikel 23 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 23.5 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 14, lid 1, onder a. en artikel 15, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 23.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 12 Bestemmingsplan Kerkelanden winkelcentrum

Het Bestemmingsplan Kerkelanden winkelcentrum wordt als volgt gewijzigd:

1. In **artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.25): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  
2. Aan **artikel 1** worden de volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen;
  - c. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
  - d. zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.
  - e. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
  
3. Uit **artikel 1** wordt het volgende begrip en de definitie geschrapt:
  - a. woning (1.35).
  
4. Aan **artikel 10 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 10.5 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 13 Bestemmingsplan Laapersboog

Het Bestemmingsplan Laapersboog wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.28): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen;
  - c. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
  - d. zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.
  - e. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
  
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. woning (1.51).
  
4. Aan **Artikel 10 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 10.3 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 5 lid 1, onder a. in combinatie met artikel 5 lid 2, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 14 Bestemmingsplan Langgewenst

Het Bestemmingsplan Langgewenst wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.37): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. onzelfstandige woonruimte (1.50): 'alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';en voorts wordt het begrip en definitie van:
  - c. 'zelfstandige woonruimte (1.62): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. kamerbewoning (1.38);
  - b. woning (1.61).
4. Aan **Artikel 10 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 10.3 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat:
    - a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.2 (Parkeren);
    - b. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.



## Artikel 15 Bestemmingsplan Lucentterrein

1. Aan **Artikel 1** wordt het volgende begrip toegevoegd: wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
  
2. Artikel 10. 1 (Overige zone - regeling meervoudige bewoning -1) wordt in zijn geheel geschrapt en vervangen door: Artikel 10.1 (Overige zone - regeling meervoudige bewoning - 1a)
  - a. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen met uitsluitend een woonbestemming of functieaanduiding wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning.
  - b. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen of deel daarvan met een andere bestemming of functieaanduiding dan wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning.
  - c. Van het verbod in lid b. kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken onder de voorwaarde dat:
    - de bestemming van het betreffende gebouw of deel daarvan is gewijzigd in een bestemming of aanduiding waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan is toegestaan dan wel tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan wordt toegestaan;
    - wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 9.2 (Parkeren);
    - wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 16 Bestemmingsplan Media Park

Het Bestemmingsplan Media Park wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.28): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen;
  - c. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
  - d. zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.
  - e. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
  
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. woning (1.45).
  
4. Aan **Artikel 26 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 26.2 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 18 lid 1, onder a. en artikel 19 lid 2, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Bijlage Beleidsregels Parkeren bij Ruimtelijke ontwikkelingen 2017' en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 17 Bestemmingsplan Melkfabriek

Het Bestemmingsplan Melkfabriek wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.32): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. onzelfstandige woonruimte (1.43): 'alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';en voorts wordt het begrip en definitie van:
  - c. 'zelfstandige woonruimte (1.55): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. kamerbewoning (1.34);
  - b. woning (1.54).
4. **Artikel 8 Wonen - 1, lid 3 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning/appartementensplitsing) en lid 4 (Ontheffing van de gebruiksregels),** worden geheel geschrapt.
5. Aan **Artikel 13 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 13.2 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen met uitsluitend een woonbestemming of functieaanduiding wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen of deel daarvan met een andere bestemming of functieaanduiding dan wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning.
  3. Van het verbod in lid 2 kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken

onder de voorwaarde dat:

- a. de bestemming van het betreffende gebouw is gewijzigd in een bestemming of aanduiding waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan is toegestaan dan wel tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan wordt toegestaan;
- b. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 13.1 (Parkeren);
- c. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## **Artikel 18 Bestemmingsplan Melkpad 6 - 10**

1. Aan **Artikel 1** wordt het volgende begrip toegevoegd: wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
2. In artikel 11 (Algemene aanduidingsregels), lid 11.1, sublid b. worden de subsubleden 2 en 3 geschrapt en vervangen door een nieuw subsublid 2 luidende: wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 19 Bestemmingsplan Monnikenberg

Het Bestemmingsplan Monnikenberg wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.31): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' vervangen door 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. onzelfstandige woonruimte (1.44): 'alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';
  - c. en in de definitie van het begrip 'zorgwonen' (1.67): de woorden 'zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'zelfstandige woning';  
en voorts wordt het begrip en definitie van:
    - d. 'zelfstandige woonruimte (1.65): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: 'een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. kamerbewoning (1.32);
  - b. woning (1.63).
4. Aan **Artikel 22 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 22.4 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 12 lid 1 en artikel 13 lid 1 met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 22.3 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een

omgevingsvergunning.

## Artikel 20 Bestemmingsplan Mozartlaan 40

Het Bestemmingsplan Mozartlaan 40 wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.24): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. onzelfstandige woonruimte (1.31): 'alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';en voorts wordt het begrip en definitie van:
  - c. 'zelfstandige woonruimte (1.43): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. woning (1.42).
4. Aan **Artikel 8 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 8.3 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders en in afwijking van artikel 4 lid 1, onder a. met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.



## **Artikel 21 Bestemmingsplan Nieuweg 100**

1. Aan **Artikel 1** wordt het volgende begrip toegevoegd: wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
2. In artikel 9 (Algemene aanduidingsregels), lid 9.1, wordt in sublid 2. het subsublid b. en sublid 3 geschrapt en vervangen door een nieuw subsublid b. in sublid 2 luidende: wordt voldaan aan de Beleidsregels meervoudige bewoning en wanneer deze wordt gewijzigd of vervangen door een nieuwe beleidsregels, aan deze beleidsregels wordt voldaan.

## Artikel 22 Bestemmingsplan Noord

Het Bestemmingsplan Noord wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.28): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. onzelfstandige woonruimte (1.37): 'alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';en voorts wordt het begrip en definitie van:
  - c. 'zelfstandige woonruimte (1.51): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. kamerbewoning (1.29);
  - b. woning (1.44).
4. **Artikel 6 Gemengd - 1, lid 3 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning / appartementensplitsing)** en **lid 4 (Ontheffing van de gebruiksregels)** worden geheel geschrapt.
5. **Artikel 7 Gemengd - 2, lid 4 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning / appartementensplitsing)** en **lid 5 (Ontheffing van de gebruiksregels)** worden geheel geschrapt.
6. **Artikel 15 Wonen - 1, lid 3 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning / appartementensplitsing)** en **lid 4 (Ontheffing van de gebruiksregels)** worden geheel geschrapt.

7. **Artikel 17 Wonen - 3, lid 3 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning / appartementensplitsing) en lid 4 (Ontheffing van de gebruiksregels)** worden geheel geschrapt.
  
8. Aan **Artikel 24 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 24.2 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders, in voorkomend geval in afwijking van artikel 17, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat:
    - a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 24.1 (Parkeren);
    - b. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
  3. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  4. Van het verbod in lid 3 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 17, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 24.1 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 23 Bestemmingsplan Over 't Spoor

Het Bestemmingsplan Over 't Spoor wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.28): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. onzelfstandige woonruimte (1.37): 'alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';en voorts wordt het begrip en definitie van:
  - c. 'zelfstandige woonruimte (1.51): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. kamerbewoning (1.29);
  - b. woning (1.49).
4. **Artikel 7 Gemengd - 1, lid 2 (Bouwregels), onder 1e.** wordt geschrapt.
5. **Artikel 7 Gemengd - 1, lid 3 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning) en lid 4 (Ontheffing van de gebruiksregels), onder 3 (kamerbewoning)** worden geheel geschrapt.
6. **Artikel 8 Gemengd - 2, lid 2 (Bouwregels), onder 1e.** wordt geschrapt.
7. **Artikel 8 Gemengd - 2, lid 3 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning) en lid 4 (Ontheffing van de gebruiksregels), onder 3 (kamerbewoning)** worden geheel geschrapt.
8. **Artikel 9 Gemengd - 3, lid 2 (Bouwregels), onder 1e.** wordt geschrapt.

9. **Artikel 9 Gemengd - 3, lid 4 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning) en lid 5 (Ontheffing van de gebruiksregels), onder 3 (kamerbewoning)** worden geheel geschrapt.
10. **Artikel 17 Wonen - 1, lid 2 (Bouwregels), onder 1f.** wordt geschrapt.
11. **Artikel 17 Wonen - 1, lid 3 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning) en lid 4 (Ontheffing van de gebruiksregels), onder 3 (kamerbewoning)** worden geheel geschrapt.
12. **Artikel 19 Wonen - 3, lid 2 (Bouwregels), onder 1e.** wordt geschrapt.
13. **Artikel 19 Wonen - 3, lid 3 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning) en lid 4 (Ontheffing van de gebruiksregels), onder 3 (kamerbewoning)** worden geheel geschrapt.
14. **Artikel 20 Wonen - 4, lid 2 (Bouwregels), onder 1e.** wordt geschrapt.
15. **Artikel 20 Wonen - 4, lid 3 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning) en lid 4 (Ontheffing van de gebruiksregels), onder 3 (kamerbewoning)** worden geheel geschrapt.
16. **Artikel 21 Woongebied, lid 3 (Specifieke gebruiksregels), onder 2 (kamerbewoning) en lid 4 (Ontheffing van de gebruiksregels), onder 3 (kamerbewoning)** worden geheel geschrapt.
17. Aan **Artikel 25 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 25.2 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders, in voorkomend geval in afwijking van artikel 19 lid 1 en artikel 20 lid 1, met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat:
    - a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25.1 (Parkeren);
    - b. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
  3. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen met uitsluitend een woonbestemming of functieaanduiding wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  4. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen of deel daarvan met een andere bestemming of functieaanduiding dan wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning.
  5. Van het verbod in lid 4 kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken onder de voorwaarde dat:
    - a. de bestemming van het betreffende gebouw of deel daarvan is gewijzigd in een bestemming of aanduiding waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan is toegestaan dan wel tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan wordt toegestaan;
    - b. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25.1 (Parkeren);
    - c. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
  6. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige

bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.

7. Van het verbod in lid 6 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 19, lid 1 artikel 20 lid 1 met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de bepaalde in artikel 25.1 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 24 Bestemmingsplan Utrechtseweg

Het Bestemmingsplan Utrechtseweg wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.36): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. onzelfstandige woonruimte (1.50): 'alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';  
en voorts wordt het begrip en definitie van:
    - c. 'zelfstandige woonruimte (1.68): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. omzetting (1.46);
  - b. splitsing (1.56);
  - c. woning (1.66).
4. **Artikel 31.4 Splitsing uitgesloten, leden 1 en 2** worden geheel geschrapt, de titel vervangen door **Regeling meervoudige bewoning** en voorts vervangen door:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken, onder de voorwaarde dat:
    - a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 31.2 (Parkeren);
    - b. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
  3. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen met

- uitsluitend een woonbestemming of functieaanduiding wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1a' is het verboden gebouwen of deel daarvan met een andere bestemming of functieaanduiding dan wonen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning.
  5. Van het verbod in lid 4 kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken onder de voorwaarde dat:
    - a. de bestemming van het betreffende gebouw of deel daarvan is gewijzigd in een bestemming of aanduiding waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan is toegestaan dan wel tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan waardoor wonen in het gebouw of deel daarvan wordt toegestaan;
    - b. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 31.2 (Parkeren);
    - c. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
  6. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  7. Van het verbod in lid 6 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 18, lid 1, onder a. en artikel 19, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 31.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.



## Artikel 25 Bestemmingsplan Van Riebeek Bonairelaan

Het Bestemmingsplan Van Riebeek Bonairelaan wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.38): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';  
en voorts wordt het begrip en definitie van:
    - b. 'zelfstandige woonruimte (1.67): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden de volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen;
  - c. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
  - d. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** wordt het volgende begrip en de definitie geschrapt:
  - a. woning (1.66).
4. Aan **Artikel 27 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 27.4 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 19, lid 1, onder a. en artikel 20, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 26 Bestemmingsplan Vreelandseweg

Het Bestemmingsplan Vreelandseweg wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.44): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. onzelfstandige woonruimte (1.56): 'alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';  
en voorts wordt het begrip en definitie van:
    - c. 'zelfstandige woonruimte (1.80): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' **vervangen door** 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. kamerbewoning (1.45);
  - b. woning (1.77).
4. Aan **Artikel 35 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 35.5 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 1' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders, in voorkomend geval in afwijking van artikel 24, lid 1, onder a. en 25, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat:
    - a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 35.2 (Parkeren);
    - b. wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021, dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
  3. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige

bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.

4. Van het verbod in lid 3 kunnen burgemeester en wethouders en in voorkomend geval in afwijking van artikel 24, lid 1, onder a. en artikel 25, lid 1, onder a., met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 35.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Artikel 27 Bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve

Het Bestemmingsplan Woonwijk Anna's Hoeve wordt als volgt gewijzigd:

1. In **Artikel 1** wordt de definitie van het begrip:
  - a. huishouden (1.33): 'een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien' **vervangen door** 'een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren';
  - b. onzelfstandige woonruimte (1.45): 'alle woonruimte die niet voldoet aan de definitie van zelfstandige woonruimte' **vervangen door** 'woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte';  
en voorts wordt het begrip en definitie van:
    - c. 'zelfstandige woonruimte (1.66): woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij' vervangen door 'zelfstandige woning: een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'.
2. Aan **Artikel 1** worden het volgende begrippen toegevoegd:
  - a. inwoning: bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);
  - b. meervoudige bewoning: bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.
  - c. wonen: het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
3. Uit **Artikel 1** worden de volgende begrippen en de definitie geschrapt:
  - a. kamerbewoning (1.34);
  - b. woning (1.61).
4. Aan **Artikel 15 (Algemene gebruiksregels)** wordt een **lid 15.5 (Regeling meervoudige bewoning)** toegevoegd luidende:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning - 2' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Het verbod geldt niet voor gebouwen met de bestemming Wonen - 2.
  2. Van het verbod in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 15.2 (Parkeren) en wordt voldaan aan de kwaliteitseisen (kwaliteit gebouwen en leefomgeving) zoals opgenomen in de door burgemeester en wethouders vastgestelde Beleidsregels meervoudige bewoning 2021 (in paragraaf 3.2.3) dan wel aan wijzigingen van deze beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

### Artikel 28 Overgangsrecht

#### 28.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 28.1.1 Algemeen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, 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 plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 28.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan 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 plan 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, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## **Artikel 29 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Regeling meervoudige bewoning 2021' van de gemeente Hilversum.

# Beleidsregels meervoudige bewoning Hilversum 2021

MAART 2021

# 1 Inhoudsopgave

---

1. Inleiding.....	3
1.1    Aanleiding.....	3
1.2    bestemmingsplan .....	4
1.3    Doelstelling.....	5
2    Kader voor beleidsregels .....	5
2.1    Algemeen (vraag naar woningen).....	5
2.2    Meervoudige bewoning.....	6
3    De beleidsregels.....	6
3.1    Uitgangspunten voor de beleidsregels.....	6
3.1.1 <i>Overlast, gebouwen ten opzichte van elkaar en binnenterreinen .....</i>	6
3.1.2 <i>Indeling en opzet van het pand met meervoudige bewoning.....</i>	7
3.1.3 <i>Spreiding van onzelfstandige woonruimtes.....</i>	8
3.1.4 <i>Meervoudige bewoning niet toegestaan in woonpanden in bepaalde buurten .....</i>	8
3.2    Beleidsregels.....	8
3.2.1 <i>Beleidsregel het Buurtquotum .....</i>	8
3.2.2 <i>De Beleidsregel spreiding bij onzelfstandige woonruimtes .....</i>	12
3.2.3 <i>De Beleidsregels Kwaliteit gebouwen en leefomgeving .....</i>	13



# 1. Inleiding

---

## 1.1 Aanleiding

Op 30 maart 2016 heeft de gemeenteraad 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 meervoudige bewoning in die wijken. Het bestemmingsplan geeft voor heel Hilversum een regeling voor het gebruik en/of verbouwen van gebouwen voor meervoudige bewoning.

De regeling bestaat uit twee delen die elk voor een bepaald gebied gelden (gebied 1 en 2). Op de eerste plaats geldt voor bijna heel<sup>1</sup> Hilversum een verbod op het gebruik en/of verbouwen van gebouwen voor meervoudige bewoning. Van dat verbod kan worden afgeweken via een omgevingsvergunning.

In het gebied 1, vooral rondom het centrum, kan worden afgeweken van het verbod onder strenge voorwaarden. Dat zijn:

- 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, kan worden afgeweken van het verbod als wordt voldaan aan de parkeereisen en de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

Tijdens de besluitvorming is afgesproken dat de regeling wordt geëvalueerd. Dat is gedaan in 2018. Naar aanleiding van de evaluatie is een aantal aanbevelingen gedaan. Die hebben geleid tot een wijzigingen in de regeling. Dat heeft geleid tot het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning 2021.

Dat nieuwe bestemmingsplan is anders van opzet. Het maakt gebruik van de bepaling in artikel 3.1.2 lid 2 aanhef en onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.<sup>2</sup> Het nieuwe bestemmingsplan verwijst naar beleidsregels. Die regels staan in dit document.

---

<sup>1</sup> Het gebied Noordwestelijk Villagegebied is niet meegenomen in de regeling meervoudige bewoning. Het bestemmingsplan voor dat gebied verschilt in vorm en inhoud van de rest van de bestemmingsplannen in Hilversum. In het bestemmingsplan is het instrument van de 'beschrijving in hoofdlijnen' nog gebruikt (dat was mogelijk op basis van oude Wet op de Ruimtelijke Ordening; die mogelijkheid is uit wet geschrapt). De regeling is onder andere daardoor zo verschillend ten opzichte van de regelingen in andere bestemmingsplannen, dat een algemene parapluregel, die aansluit op de systematiek van die bestemmingsplannen, bemoeilijkt. Bovendien bevat het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied al een regeling ten aanzien van meervoudige bewoning.

<sup>2</sup> In dat artikel staat o.a.: Ten behoeven van een goede ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan regels bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

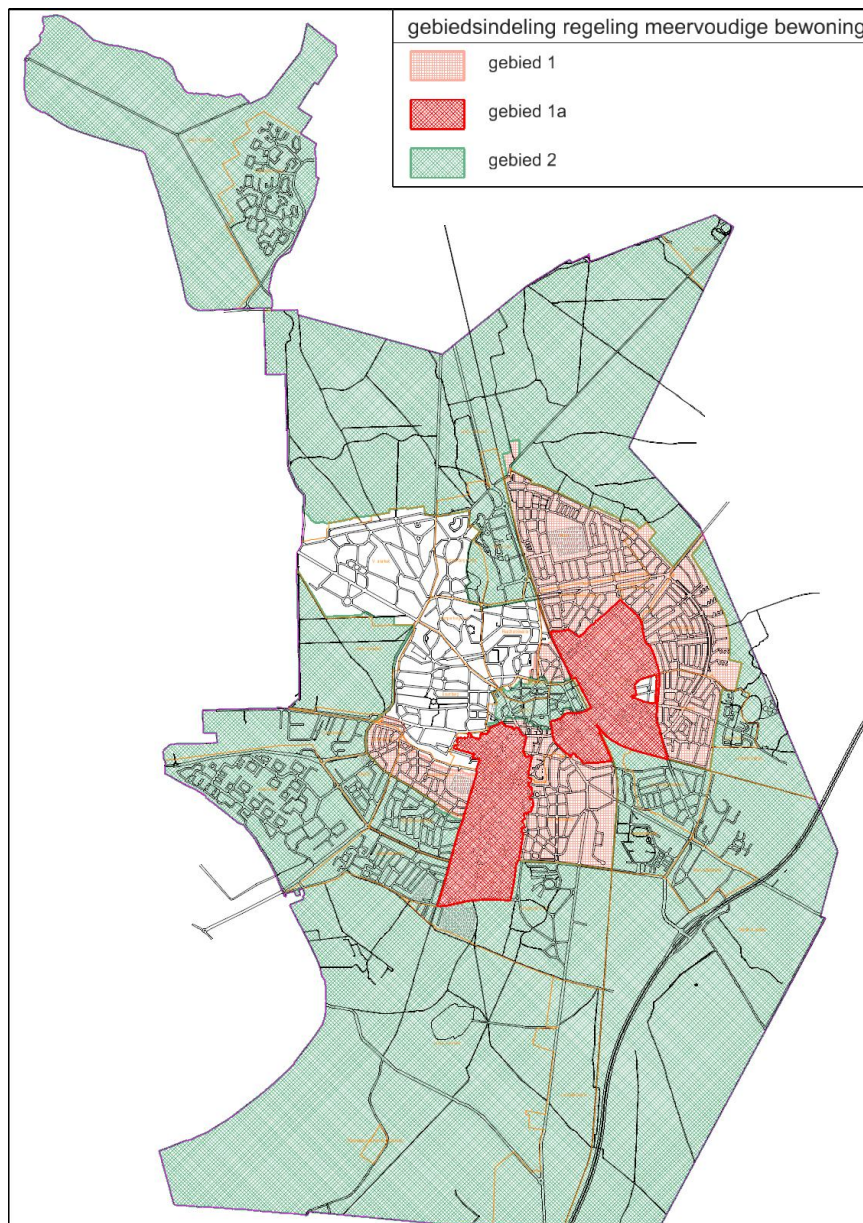
## 1.2 bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning 2021 is het juridisch basis voor deze beleidsregels.

In deze beleidsregels wordt de regel van het bestemmingsplan verder uitgewerkt zodat een aanvraag om een omgevingsvergunning daaraan kan worden getoetst.

In het bestemmingsplan staat nog steeds een verbod om gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning. Met een omgevingsvergunning kan daar onder voorwaarden van worden afgeweken. Dat kan alleen als wordt voldaan aan de beleidsregels over parkeren (onderdeel van de Parkeernota; zie ook verder hieronder) en ook voldaan wordt aan de voorwaarden in deze beleidsregels.

De regeling is van toepassing in bijna heel Hilversum en onderscheid 3 gebieden. Op de kaart hieronder is dat aangegeven.



In gebied 1 is het gebruik en/of de verbouwing voor meervoudige bewoning verboden. Van dat verbod kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en deze Beleidsregels meervoudige bewoning. Die staan in hoofdstuk 3.

In gebied 1a is het gebruik en/of de verbouwing voor meervoudige bewoning verboden. Van dat verbod kan niet worden afgeweken voor gebouwen/panden die een woonbestemming hebben.

In gebouwen/panden of delen daarvan zonder een woonbestemming is meervoudige bewoning in principe nog wel mogelijk. Daarvoor moet eerst een afweging worden gemaakt of de bestemming van het gebouw/pand of deel daarvan kan worden gewijzigd in een woonbestemming. Daarna moet worden bekeken of ook meervoudige bewoning tot de mogelijkheden behoort. Daarbij wordt onder andere getoetst aan deze beleidsregels. De aanvrager van de omgevingsvergunning moet de omgeving (de buurt) betrekken bij de aanvraag.

Gebouwen/panden waarvan een deel geen woonbestemming heeft zijn bijvoorbeeld gebouwen met een zogenoemde gemengde bestemming. Denk aan een gebouw waarvan de begane grond een bedrijfs- of detailhandelsbestemming heeft, waar dus niet mag worden gewoond, en op de verdieping een woonbestemming, waar dus wel mag worden gewoond.

In gebied 2 is het gebruik en/of de verbouwing voor meervoudige bewoning ook verboden. Van dat verbod kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en de kwaliteitseisen van de beleidsregels zoals opgenomen in hoofdstuk 3.2.3 (Kwaliteit gebouwen en leefomgeving) van deze beleidsregels.

Voor de gebieden geldt bovendien dat (meervoudige) bewoning alleen is toegestaan als de bestemming en/of aanduiding(en) überhaupt wonen mogelijk maakt. In een pand met alleen een bedrijfs- of een detailhandelbestemming is wonen niet toegestaan. Meervoudige bewoning dus ook niet. Ook hier geldt dat (meervoudige) bewoning (dus in gebouwen/panden of een deel daarvan zonder een woonbestemming) alleen mogelijk is als de bestemming wordt gewijzigd (waardoor wonen mogelijk wordt) of een omgevingsvergunning wordt verleend waarbij wordt afgeweken van de bestemming. Bij de afweging van dat besluit moeten de beleidsregels over parkeren en meervoudige bewoning eveneens worden betrokken. De aanvrager van de omgevingsvergunning moet ook in dit geval de omgeving (de buurt) betrekken bij de aanvraag.

### *Parkeernormering*

Naast de in dit document opgenomen beleidsregels zijn dus ook de parkeernormen voorwaarde voor verlening van een Omgevingsvergunning voor meervoudige bewoning. Dat is ook geregeld in het bestemmingsplan. Ook daarvoor wordt verwezen naar een beleidsregel. Dat is de nota 'Beleidsregels Parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen Hilversum 2017 (of wijzigingen daarvan)'.

Als hoofdregel geldt dat moet worden voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein voor de extra parkeervraag ten gevolge van verbouwing van een gebouw/pand ten behoeve van meervoudige bewoning (of herbestemming). In uitzonderingsgevallen kan van de normering uit de 'parkeernota' worden afgeweken.

## 1.3 Doelstelling

De doelstelling van deze beleidsregels is een regeling te bieden voor het gebruik en/of verbouwen van gebouwen/panden voor meervoudige bewoning.

## 2 Kader voor beleidsregels

---

### 2.1 Algemeen (vraag naar woningen)

In de Structuurvisie Hilversum 2030 (vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van mei 2013) wordt meervoudige bewoning in woonpanden, evenals het verbouwen van leegstaande panden (zonder een woonbestemming) tot verschillende wooneenheden, gezien als een kans om tot meer woningen te komen in bestaand stedelijk gebied.

Hilversum is een gewilde en aantrekkelijke plaats om in te wonen. Het beleid is erop gericht deze kwaliteit te houden dan wel te versterken.

Met het vaststellen van de Structuurvisie Hilversum 2030 en ook de Woonvisie hebben we met elkaar afgesproken dat Hilversum een betaalbare gemeente blijft. Een gemeente die weet in te spelen op de toenemende vraag naar woningen van jongeren en jonge gezinnen. En bovendien aansluit op de woonwensen van ouderen.

De vraag naar woningen is hoog. Op de regionale woningmarkt zijn de kansen voor jongeren tot 30 jaar en jonge gezinnen (30-45 jaar) beperkt. Met name voor lagere en (midden)inkomens. Hilversum wil inspelen op de toenemende vraag naar woningen voor genoemde doelgroepen. Met name op de één- en tweepersoons huishoudens. Meer inwoners betekent meer draagvlak voor (dagelijkse) voorzieningen en ook meer ogen op straat. Realisatie van woningen boven winkels is een voorbeeld waarbij tegemoet wordt gekomen aan de vraag in de markt en is bovendien goed voor de sociale veiligheid en zorgt voor lagere huurprijsniveaus voor de winkels. Dat voorkomt leegstand van winkelpanden. Ook een transformatie en/of verbouwing van bestaande gebouwen/panden in meerdere wooneenheden draagt bij aan de vraag naar kleinere wooneenheden op de markt. Tegelijkertijd vergrijsst de bevolking en komen er steeds meer eenpersoonshuishoudens. Deze groepen zijn vaak geïnteresseerd in kleinere zelfstandige woningen. Ouderen willen graag kleiner wonen mits ze in de buurt kunnen blijven wonen. Na hun vertrek komt er dan een eengezinswoning vrij.

Een woning heeft steeds vaker niet alleen een woonfunctie, maar wordt ook gebruikt om bijvoorbeeld in te werken of om zorg in te ontvangen. Bij woningbouw ligt daarom de nadruk op consumentgerichtheid, flexibiliteit, aanpasbaarheid en duurzaamheid bouwen. Om deze mensen te kunnen blijven huisvesten zijn veel nieuwe woningen nodig. De gemeente Hilversum heeft niet de ruimte om buiten de huidige bebouwde kom te bouwen, hier liggen immers vrijwel uitsluitend natuurgebieden. De extra ruimte voor deze woningen zal binnen de bebouwde kom moeten worden gevonden.

In het coalitieakkoord 2018-2022 staat dat het college aan de slag gaat met het uitbreiden van de woningvoorraad met minimaal 1.000 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (zowel voor jongeren als ouderen). Dat gebeurt o.a. in het postcodegebied 1221. Daarvoor is een Gebiedsagenda opgesteld.

## 2.2 Meervoudige bewoning

In deze paragraaf staan enkele achtergronden van het vraagstuk van meervoudige bewoning en wordt in de volgende paragraaf (de beleidsregels) een nadere invulling gegeven aan de regel in het bestemmingsplan om al dan niet met een omgevingsvergunning af te wijken van het algemene verbod op meervoudige bewoning.

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de vraag naar kleinere woningen groot is. Aan de onderkant van de Hilversumse woningmarkt is de druk groot. Partijen springen in op deze vraag. Meestal gaat het dan om bestaande gebouwen/panden waar men meervoudige bewoning wil vestigen. Meervoudige bewoning kan - zoals ook gezegd in het vorige hoofdstuk - een positief effect hebben op de samenstelling en dynamiek van de Hilversumse woningmarkt en - mede doordat het jongere bewoners aantrekt - op Hilversum als geheel. Bovendien voorziet het dus in een reëel bestaande maatschappelijke vraag. Meervoudige bewoning kan ook een goede invulling zijn voor bestaande panden die bedreigd worden door leegstand en verpaupering, omdat er binnen de bestaande functie gerelateerd aan de plek, geen vraag meer naar is. Het gaat dan bijvoorbeeld om een overschot van winkels buiten de winkelcentra en de grote bovenwoningen in de klassieke winkel/woonhuizen, vooral in het centrum.

De keerzijde van meervoudige bewoning is dat meervoudige bewoning met name in gewone woonstraten tot overlast kan leiden en mee kan werken aan achteruitgang en desintegratie 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 leiden tot geluidsoverlast, parkeeroverlast en overlast door containers en fietsen.

De knelpunten liggen vooral in de 'oude' woonwijken ten oosten en ten zuiden van het centrum.

## 3 De beleidsregels

---

### 3.1 Uitgangspunten voor de beleidsregels

#### 3.1.1 *Overlast, gebouwen ten opzichte van elkaar en binnenterreinen*

Meervoudige bewoning leidt niet per definitie tot een onevenredige aantasting van het woongenot op naastgelegen (woon)percelen of tot belemmeringen in het gebruik daarvan, bijvoorbeeld bij andere bestemmingen dan een woonbestemming, zoals een bedrijfsbestemming. Een bedrijf kan worden gehinderd in zijn bedrijfsvoering als er op het naastgelegen perceel een woonfunctie wordt toegevoegd.

De bebouwde kom van Hilversum is stedelijk gebied waar enige hinder van burens geaccepteerd moet worden. Enige mate van meervoudige bewoning hoort ook bij het stedelijk karakter.

In bepaalde bouwperiodes was het gebruikelijk om panden in straathoeken door te bouwen en een gesloten bouwblok te creëren. Dit leidt in die hoeken tot krapte aan de achterzijde van de panden, met een indeling van het perceel die nu als geforceerd wordt ervaren. Als meervoudige bewoning wordt

gerealiseerd in dergelijke gebouwen/panden kan dit het woongenot onevenredig aantasten, omdat de woningen aan de achterzijde erg dicht op elkaar zijn gebouwd. Dit kan er tevens toe leiden dat de (overgebleven) binnenruimten te klein worden en daardoor kwalitatief verslechteren. Als bestaande bedrijfs- of opslagruimtes op binnenterreinen in gebruik worden genomen voor bewoning kan dit ook leiden tot onevenredige effecten voor omwonenden. In het algemeen worden achtertuinen ervaren als rustige privé-buitenruimtes. Het kan bijzonder belastend zijn als er op korte afstand van deze achtertuinen wooneenheden worden toegevoegd.

Ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woongenot en verslechtering van de kwaliteit van de open ruimte is uitgangspunt dat er voldoende ruimte moet zijn tussen (nieuwe) gevels en bestaande achtertuinen.

### *3.1.2 Indeling en opzet van het pand met meervoudige bewoning*

Uit commercieel oogpunt is het aantrekkelijk om zoveel mogelijk wooneenheden en zoveel mogelijk te verhuren oppervlak te realiseren. Vaak worden voormalige bedrijfs- of winkelpanden aangekocht voor dit doel, omdat de bebouwing dan meestal het gehele achterperceel beslaat. Op de begane grond kunnen dan meerdere wooneenheden achter elkaar worden gerealiseerd. Juist deze maximale benutting van gebouwen/panden leidt tot overlast en achteruitgang van de buurten, enerzijds omdat de bewoners niet lang blijven omdat de woonruimte te krap en te eenvoudig is, anderzijds omdat simpelweg de ruimte voor fietsen, klike's en buitenruimte op eigen terrein ontbreekt. De gemeente is van oordeel dat veel overlast voortvloeit uit té intensief gebruik van teveel en te krappe wooneenheden in combinatie met een gebrek aan berg- en buitenruimte. Het gevolg is dat klike's en huisvuil in de openbare ruimte 'geparkeerd' worden. Dit komt ook de volksgezondheid niet ten goede. Ook het parkeren van fietsen op trottoirs, daar waar geen fietsklemmen aanwezig zijn, zorgt voor overlast.

Uit oogpunt van volksgezondheid, veiligheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte is daarom uitgangspunt dat klike's en fietsen op eigen terrein gestald moeten worden. Daarnaast moet een gebouw/pand, waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor meervoudige bewoning met een begane grondverdieping een buitenruimte hebben. Bestaande balkons en dakterrassen (op de bovenverdiepingen) moeten gehandhaafd blijven (niet dichtbouwen). Deze vereisten zullen als voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Deze uitgangspunten zijn nodig om het behoud van de kwaliteit van de wooneenheden en de mogelijkheid voor stallen van klike's en fietsen op eigen terrein te garanderen. Dit kan overigens als consequentie hebben dat een deel van het pand op de begaande grond gesloopt dient te worden (bijvoorbeeld een deel van een uitbouw).

Om te voorkomen dat er teveel kleine en daardoor vaak ook kwalitatief minder goede wooneenheden worden gerealiseerd met een groot aantal bewoners, wordt een minimale oppervlakte per wooneenheid als uitgangspunt vereist. Er wordt overigens geen maximale oppervlakte geëist. Het staat de eigenaar van een pand vrij om wooneenheden van verschillende omvang te realiseren.

### *3.1.3 Spreiding van onzelfstandige woonruimtes*

Overlast van een zelfstandige bewoning is over het algemeen minder dan van onzelfstandige bewoning. Bewoners van zelfstandige woningen binden zich makkelijker met de buurt dan bewoners van

onzelfstandige woonruimtes. Zij blijven meestal ook relatief kort in de onzelfstandige woonruimte wonen. Deze groepen hebben vaak ook een andere manier van leven en/of een ander levensritme. Uitgangspunt is om panden met meerdere onzelfstandige woonruimtes te spreiden in de buurt.

### *3.1.4 Meervoudige bewoning niet toegestaan in woonpanden in bepaalde buurten*

Voor de gebieden Geuzenbuurt, Electrobuurt, Kleine driftbuurt (Oosterspoorplein), Havenstraatbuurt (Ooster- en Nieuwstraten), St. Vitusbuurt (Klein Rome) en Bloembuurt Nood en Zuid, waar de openbare ruimte gering is en de bewoningsdichtheid en adressendichtheid bovendien groot is, is na overleg met de bewonersverenigingen besloten niet meer mee te werken aan aanvragen om meervoudige bewoning in woonpanden. Het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning 2021 voorziet er niet meer in dat in die gebieden kan worden afgeweken van het verbod op meervoudige bewoning in gebouwen/panden met een woonbestemming.

Zoals ook in paragraaf 1.2 is aangegeven is meervoudige bewoning in principe nog wel mogelijk in gebouwen/panden of een deel daarvan zonder een woonbestemming. Daarvoor moet in ieder geval eerst een afweging worden gemaakt of de bestemming van (een deel van) het gebouw/pand kan worden gewijzigd in een woonbestemming.

Omdat in het postcodegebied 1221 (Geuzebuurt, Electrobuurt en Kleine drift buurt) circa 1.000 nieuwe woningen zullen worden gebouwd voor voornamelijk de doelgroep één- en tweepersoons huishoudens is een extra argument om in die buurten meervoudige bewoning in bestaande woonpanden te stoppen.

## 3.2 Beleidsregels

Voor de toepassing van deze beleidsregels worden de begrippen en wijze van meten van het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning 2021 gebruikt.

### *3.2.1 Beleidsregel het Buurtquotum*

In gebieden die dichtbebouwd zijn is de kans groter dat bewoners en gebruikers hinder van elkaar ondervinden. 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.

Als richtlijn wordt daarom per buurt het aantal gebouwen/panden aangegeven dat maximaal voor meervoudige bewoning mag worden verbouwd om aantasting van het woongenot tegen te gaan. Het buurtquotum. Dit aantal is onder andere gerelateerd aan de bebouwingsdichtheid van het gebied. Dichtbebouwde gebieden hebben minder absorptievermogen voor hinder door een hoge concentratie van bewoners die op korte afstand tot elkaar leven. Bij het bepalen van het aantal voor meervoudige bewoning te verbouwen gebouwen/panden dat is toegestaan, is tevens gekeken in hoeverre de woonfunctie reeds in het gebied aanwezig is. In een buurt waarbij sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid en een homogeen woonfunctie, zal het aantal toegestane te verbouwen gebouwen/panden voor meervoudige bewoning lager zijn dan in een multifunctioneel gebied met bijvoorbeeld ook kantoorpanden of bedrijfspanden.

De reeds ervaren overlast in deze gebieden zal mede te maken hebben met de niet-wonen functies. Een herbestemming naar wonen kan zelfs voor een dichtbebouwd gebied een verbetering voor woon- en leefklimaat betekenen en is in dat geval gewenst. Tevens biedt dit een mogelijkheid ongewenste langdurige leegstand van kantoor- en bedrijfspanden te verminderen.

In onderstaande tabel is het buurtquotum opgenomen. Een quotum waarin staat in welke mate een buurt meervoudige bewoning aan kan. Is het quotum 0 dan kan die buurt geen meervoudige bewoning meer aan. Aan de overige beleidsregels in dit hoofdstuk wordt dan ook niet meer toegekomen.

Let wel. In paragraaf 3.1.4 is gezegd dat in de gebieden Geuzenbuurt, Electrobuurt, Kleine driftbuurt (Oosterspoorplein), Havenstraatbuurt (Ooster- en Nieuwstraten) en St. Vitusbuurt (Klein Rome) is besloten niet meer mee te werken aan meervoudige bewoning in woonpanden (met een woonbestemming). In gebouwen/panden zonder een woonbestemming is meervoudige bewoning in principe nog wel mogelijk. Dat kan alleen als in die gebieden het buurtquotum dat ook toelaat.

Onder de tabel is een nadere uitleg van de tabel opgenomen.

Deze tabel wordt telkens bijgehouden op het moment dat een omgevingsvergunning voor meervoudige bewoning is verleend en dus het quotum is wijzigt.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Wijk	Buurt	Bevolkingsdichtheid (inwoners per km <sup>2</sup> )	Woningdichtheid woningen per ha	Omgevingsadressen dichtheid per km <sup>2</sup>	Aantal panden waarvoor meervoudige bewoning is toegestaan indien aan alle voorwaarden wordt voldaan	Quotum bij aanvanging regeling met correctie reeds gesplitst en vergund van voor 2003	restant aantal panden binnen quotum	Aantal woning en toegestaan van voor de regeling op basis van 2 per postcode cijfer/letter combinatie op buurtniveau	AI gesplitste appartementen van voor 2003 bij aanvanging regeling
<b>Hilversum</b>	<b>gemiddeld</b>	<b>1949</b>	<b>9,2</b>	<b>2477</b>					
<b>Centrum</b>									
	Centrum	7803	43	3700	38	31	12	116	7
	Havenstraatbuurt	13064	64	3547	23	11	0	69	12
	Sint Vitusbuurt	8430	41	3660	14	14	13	42	0
	Langgewensbuurt	7452	41	3565	15	12	4	46	3
<b>Zuidwest</b>									
	Het Rode Dorp	11792	47	2343	18	18	18	36	0
<b>Zuid</b>									
	Bloemenkwartier Noord	10774	47	3442	22	16	12	68	6
	Bloemenkwartier Zuid	7780	39	2692	40	40	35	122	0



	Schrijverskwartier	6884	25	3157	26	26	26	51	0
<b>Oost</b>									
	Geuzenbuurt	9386	42	3518	19	6	0	59	13
	Electrobuurt	8774	42	3631	17	10	7	50	7
	Kleine Driftbuurt	7574	35	3688	28	17	12	85	11
	Liebergen	9737	43	2599	55	55	54	110	0
<b>Zuidwest</b>									
	Schilderskwartier	4079	16	2825	30	30	30	60	0
<b>Noordoost</b>									
	Johannes Geradtswegbuurt	6503	27	3114	16	15	15	49	1
	Erfgooiersbuurt	7648	36	2356	23	23	23	45	0

Hieronder een uitleg van de tabel.

De tabel is gemaakt in 2016 als onderdeel van het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning, de voorloper van het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning 2021. De basis van de tabel was de destijds bestaande regeling van het aantal gebouwen/panden waarin meervoudige bewoning was toegestaan (postcoderegeling).

In kolom F van de tabel staat het aantal panden (dit kunnen bestaande woningen zijn maar ook panden met een andere functie zoals bedrijfspanden, detailhandel of horeca) dat met ingang van de regeling meervoudige bewoning aangepast en gebruikt mocht worden ten behoeve van meervoudige bewoning. Dit aantal is dus gebaseerd op het aantal panden dat toegestaan was voordat de regeling in werking trad (kolom I). Het getal van kolom I betreft 2 panden per postcodegebied cijfer/letter combinatie. Een buurt bestaat uit meerdere postcode cijfer lettercombinaties. Omdat niet ieder gebied dezelfde dichtheid van bebouwing kent en het aantal adressen sterk verschillend kan zijn per postcodegebied is gebruik gemaakt van kengetallen die deze kenmerken aanduiden. Het betreft de woningdichtheid (kolom D) en omgevingsadressendichtheid OAD (kolom E). De woningdichtheid geeft sec het aantal woningen (dus niet de panden met andere functies) weer per ha. De OAD geeft het aantal adressen per km<sup>2</sup> aan voor het betreffende gebied (dit zijn zowel woningen als panden met andere functies). Deze kengetallen zijn afkomstig van het CBS.

Aangezien deze cijfers niet op het lage schaalniveau van postcode cijfer/letter combinatie beschikbaar zijn, is het quotum per buurt bepaald. Zo kan in een gebied met veel gestapelde bouw de woningdichtheid groot zijn en de OAD relatief laag (een buurt die hierbij in Hilversum zeer laag scoort is het NW Villagebied). In buurten waar woningen dicht op elkaar gebouwd zijn dus de woningdichtheid hoog scoort en een hoog OAD aanwezig is betekent dat er binnen een pand met de woonfunctie meerdere adressen aanwezig zijn en er dicht op elkaar gewoond wordt.

Voor alle buurten is de woningdichtheid en OAD in beeld gebracht. Vervolgens is gekeken wat de gemiddelde woningdichtheid en OAD voor heel Hilversum is. Er is gekeken naar de verdeling over de verschillende buurten van Hilversum en hoe de buurten waar overlast wordt ervaren 'scoren'. Daaruit bleek dat voor de meerderheid van de buurten met een waarde hoger dan 35 (woningdichtheid) en of 2500 (OAD) het buurten betrof waar signalen, klachten van overlast en de motie voor terugdringen van meervoudige bewoning is ingediend. Dit heeft geleid tot deze ondergrens. Dat geldt voor buurten waarvoor in het model het aantal woningen uit kolom I met een factor gecorrigeerd is. Dat is gedaan

omdat er een duidelijke correlatie te zien is tussen dichtheid en ervaren overlast. Op basis van de genoemde kengetallen en ondergrenzen zijn 2 categorieën bepaald.

Categorie 1 zijn buurten (donkerrood in de tabel aangegeven) waar zowel sprake is van een hoge woningdichtheid (meer dan 35) als een hoge OAD (meer dan 2.500). Omdat meervoudige bewoning ook een bijdrage levert aan het opvangen van de woningbehoefte en het ongewenste situaties van overlast (ondermijning, horeca, hinder van bedrijvigheid) en langdurige leegstand kan tegengaan is er niet voor gekozen deze buurten geheel op slot te zetten maar een correctiefactor toe te passen. Voor categorie 1 is een factor 0,33 gehanteerd om flinke reductie toe te passen ten opzichte van voor de regeling maar wel nog beperkt aantal panden toe te staan. In deze buurten is het aantal panden waarin meervoudige gewoon wordt en wat de buurt nog aan kan gering.

Categorie 2 zijn de buurten (licht rood in de tabel) waarbij ofwel sprake is van een hoge woningdichtheid (meer dan 35) dan wel van een hoge OAD (meer dan 2.500). Dit zijn veelal meer heterogene buurten waar naast wonen ook andere functies aanwezig zijn. Hier is een correctiefactor 0,5 toegepast. Dus beperktere reductie dan in categorie 1 omdat juist in deze gebieden door de menging van functie transformatie naar wonen ook een gewenste ontwikkeling kan zijn. In die buurten is nog enigszins ruimte voor meervoudige bewoning.

Zoals aangegeven zijn de gebieden uit categorie 1 en 2 met een factor gecorrigeerd. Het aantal woningen dat voor de in werking treden van de regeling werden toegestaan per postcode cijfer/lettercombinatie voor de buurten (kolom I) die in categorie 1 vallen zijn vermenigvuldigd met factor 0,33 (dus kolom I\*0,33). Het aantal woningen die voor in werking treden van de regeling werden toegestaan per postcode cijferlettercombinatie voor de buurten die in categorie 2 vallen zijn vermenigvuldigd met factor 0,5 (dus kolom I\*0,5). Hieruit volgt het aantal panden vermeld in kolom F.

Omdat er al panden meervoudig bewoond werden waarvoor een vergunning was verleend, zijn deze aantallen in mindering gebracht op de uitkomst van kolom F. Het resultaat van deze correctie staat in kolom G (het buurtquotum)

Sinds het inwerking treden van de regeling meervoudige bewoning wordt iedere aanvraag die voldoet aan alle vereiste uit de regeling meervoudige bewoning en positief wordt in mindering gebracht op het buurtquotum (Kolom G).

In Kolom H is zichtbaar hoeveel panden resteren binnen het quotum. Het verschil tussen Kolom G en kolom H is het aantal aanvragen per buurt voor meervoudige bewoning die voldoen aan de gestelde kwaliteitscriteria vanaf in werking treden van de regeling en waarvoor een vergunning is of kan worden verleend. Voor de buurten uit de tabel betekent dit dat sinds de invoering van de regeling, 63 panden een positief advies hebben gekregen binnen een quotum van 324 panden in totaal (totaal kolom G). Waar vóór de regeling meervoudige bewoning nog 1008 panden verbouwd konden worden voor meervoudige bewoning (totaal van kolom I).

#### **Samenvatting van de stappen :**

1. Er is gekeken naar hoeveel panden er voor de regeling per buurt werden toegestaan voor meervoudige bewoning.
2. Er zijn 2 objectieve criteria gehanteerd om de verschillend in het absorptievermogen tussen buurten te duiden, de woningdichtheid en omgevingsadressendichtheid.

3. De ondergrens van deze criteria is gerelateerd aan gemiddelde van Hilversum als geheel en aan de aantallen van de buurten waar overlast wordt ervaren.
4. Buurten die voor een of beide criteria hoger scoren dan de ondergrens zijn in een categorie 1 of 2 ingedeeld.  
Categorie 1 zijn gebieden met een woningdichtheid > of gelijk aan 35 **en** een OAD >2.500  
Categorie 2 gebieden met een woningdichtheid > of gelijk aan 35 **of** een OAD >2.500
5. Het toegestaan aantal panden is voor beide categorieën met een factor corrigeert, categorie 1 met 0,33 en categorie 2 met 0,5.
6. Op de uitkomst na deze correctiefactor zijn de woningen waarvan reeds een vergunning verleend is in mindering gebracht.
7. Het resultaat is het buurtquotum.
8. Per buurt wordt bijgehouden hoeveel aanvragen positief zijn beoordeeld (voldoen aan alle voorwaarden van de regeling meervoudige bewoning)
9. De positief beoordeelde aanvragen worden in mindering gebracht op het buurtquotum.

### *3.2.2 De Beleidsregel spreiding bij onzelfstandige woonruimtes*

Zoals gezegd is overlast van een zelfstandige woning over het algemeen minder dan van onzelfstandige woonruimtes (kamers). Bewoner van zelfstandige woningen binden zich meer met de buurt dan bewoners van onzelfstandige woonruimtes. Die laatsten blijven meestal relatief kort in de onzelfstandige woonruimte wonen waardoor die binding met de buurt minder is. Ook hebben deze groepen vaak een andere manier van leven en/of een ander levensritme.

De overlast kan toenemen naarmate er meer onzelfstandige wooneenheden in een gebouw/pand aanwezig zijn. Daarom is een maximaal aantal onzelfstandige woonruimtes per gebouw/pand toegestaan. Dat is bepaald op 5.

- per gebouw/pand mogen niet meer dan 5 onzelfstandige woonruimtes worden gebouwd en gebruikt

Als meerdere gebouwen/panden worden gebruikt en/of verbouwd tot onzelfstandige woonruimtes die ook nog eens bij elkaar in de buurt staan, is meer overlast in de buurt niet uit te sluiten. Om dat te voorkomen is een zekere spreiding van dergelijk panden wenselijk. Maar het is ook niet zo dat het gebruik van iedere onzelfstandige woonruimte overlast veroorzaakt. Naarmate minder onzelfstandige woonruimtes in een gebouw/pand aanwezig zijn hoe minder de kans op overlast ontstaat. Daarom is bepaald dat spreiding van gebouwen/panden pas geldt als meer dan 2 onzelfstandige woonruimtes per gebouw/pand aanwezig zijn.

De afstand tussen gebouwen/panden met meer dan 2 onzelfstandige woonruimtes moet daarom minimaal 100 meter hemelsbreed zijn. De afstand in meters geldt hemelsbreed en kan dus ook over de buurtbegrenzing heen. Is een gebouw/pand met meer dan 2 onzelfstandige woonruimtes op minder dan 100 meter hemelsbreed aanwezig dan is nieuw gebruik en/of het verbouwen van gebouwen/panden voor meervoudige bewoning met meer dan 2 onzelfstandige woonruimtes niet toegestaan.

- de afstand tussen gebouwen/panden met meer dan 2 onzelfstandige woonruimtes = minimaal 100 meter hemelsbreed

### 3.2.3 De Beleidsregels Kwaliteit gebouwen en leefomgeving

#### 3.2.3.1 Woongenot en kwaliteit open ruimte

Onevenredige aantasting van het woongenot en van functionele gebruiksmogelijkheden van belendingen kan zich voordoen door de specifieke situering van panden ten opzichte van elkaar, zoals bij krappe achterterreinen en door de indeling en opzet van het perceel met meervoudige bewoning zelf.

Ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woongenot en verslechtering van de kwaliteit van de open ruimte is de regel dat de gevels van panden op een binnenterrein op minimaal 5 meter van achtertuinen en minimaal 10 meter van (oorspronkelijke) achtergevels liggen (exclusief uitbouw). Als de afstand kleiner is, dient de gevel als blinde gevel (zonder doorzichtig raam of deuropeningen) uitgevoerd te worden. De consequentie van deze regel kan zijn dat geen omgevingsvergunning voor meervoudige bewoning wordt verleend, of dat toestemming alleen kan worden verleend bij gedeeltelijke sloop van het gebouw/pand om voldoende buitenruimte en afstand te creëren.

Een zelfstandige woning of een onzelfstandige woonruimte mag voor daglicht niet uitsluitend afhankelijk zijn van dakramen in een (nagenoeg) plat dak of van kelderkoekkoek.

- afstand gevel gebouw/pand binnenterrein tot (bestaande) achtertuin = minimaal 5 meter
- afstand gevel gebouw/pand binnenterrein tot (oorspronkelijke) gevels van woongebouwen = 10 meter
- is dat niet mogelijk → nieuwe gevel blind zonder doorzichtige openingen uitvoeren
- daglicht moet toetreden via een gevelopening en niet uitsluitend via een dakraam in een nagenoeg plat dak of via een kelderkoekkoek

#### 3.2.3.2 Oppervlakte buitenruimte

Een gebouw/pand met meervoudige bewoning met een begane grondverdieping moet op de begane grond een buitenruimte hebben. De buitenruimte is minimaal 5 m<sup>2</sup>. Op de bovenverdiepingen geldt dat bestaande balkons en dakterrassen niet mogen worden verwijderd of dicht gebouwd.

- buitenruimte bij gebouwen/panden op de begane grond is minimaal 5 m<sup>2</sup>
- bestaande balkons en dakterrassen op verdiepingen moeten gehandhaafd blijven

#### 3.2.3.3 Oppervlakte zelfstandige woning en onzelfstandige woonruimten

De minimale oppervlakte van zelfstandige woning is 35 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Het gaat hier om verblijfsruimte.

- oppervlakte zelfstandige woning = minimaal 35 m<sup>2</sup>

De minimale oppervlakte van een onzelfstandige woonruimte is 18 m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Het gaat hier om verblijfsruimte. Dit is gebaseerd op de bepalingen uit het Bouwbesluit.

- oppervlakte onzelfstandige woonruimte = minimaal 18 m<sup>2</sup>

### 3.2.3.4 Oppervlakte bergruimte

De minimale oppervlakte van een bergruimte is 2 m<sup>2</sup> per zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte. Dit hoeft geen overdekte stalling te zijn, maar moet wel op eigen terrein (dat kan ook een eigen voortuin zijn).

In de regeling meervoudige bewoning van 2016 was een ruimte van 1,5 m<sup>2</sup> voorgeschreven. Omdat tegenwoordig meer klike's worden uitgedeeld (papier, plastic en restafval) is de bergruimte verhoogd met 0,5 m<sup>2</sup>. De bergruimte moet feitelijk 2 m<sup>2</sup> bergruimte hebben. Een bergruimte die geheel of gedeeltelijk wordt gebruikt voor bijvoorbeeld een stookinstallatie waardoor feitelijk geen 2 m<sup>2</sup> bruikbaar is, voldoet dus niet.

- oppervlakte bergruimte zelfstandig woning = 2 m<sup>2</sup>
- oppervlakte bergruimte onzelfstandige woonruimte = 2 m<sup>2</sup>