

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 plaats 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 m². Dat wordt veranderd in 2 m². 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 zogenaamd 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.

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.