

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.....	6
2.1 Algemeen (vraag naar woningen).....	6
2.2 Meervoudige bewoning.....	7
3 De beleidsregels.....	7
3.1 Uitgangspunten voor de beleidsregels.....	7
3.1.1 <i>Overlast, gebouwen ten opzichte van elkaar en binnenterreinen.....</i>	7
3.1.2 <i>Indeling en opzet van het pand met meervoudige bewoning</i>	8
3.1.3 <i>Spreiding van onzelfstandige woonruimtes</i>	8
3.1.4 <i>Meervoudige bewoning niet toegestaan in woonpanden in bepaalde buurten</i>	9
3.2 Beleidsregels.....	9
3.2.1 <i>Beleidsregel het Buurtquotum.....</i>	9
3.2.2 <i>De Beleidsregel spreiding bij onzelfstandige woonruimtes</i>	13
3.2.3 <i>De Beleidsregels Kwaliteit gebouwen en leefomgeving</i>	14

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 bestemmingplan 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 heel¹ 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.² Het nieuwe bestemmingsplan verwijst naar beleidsregels. Die regels staan in dit document.

¹ 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.

² 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.

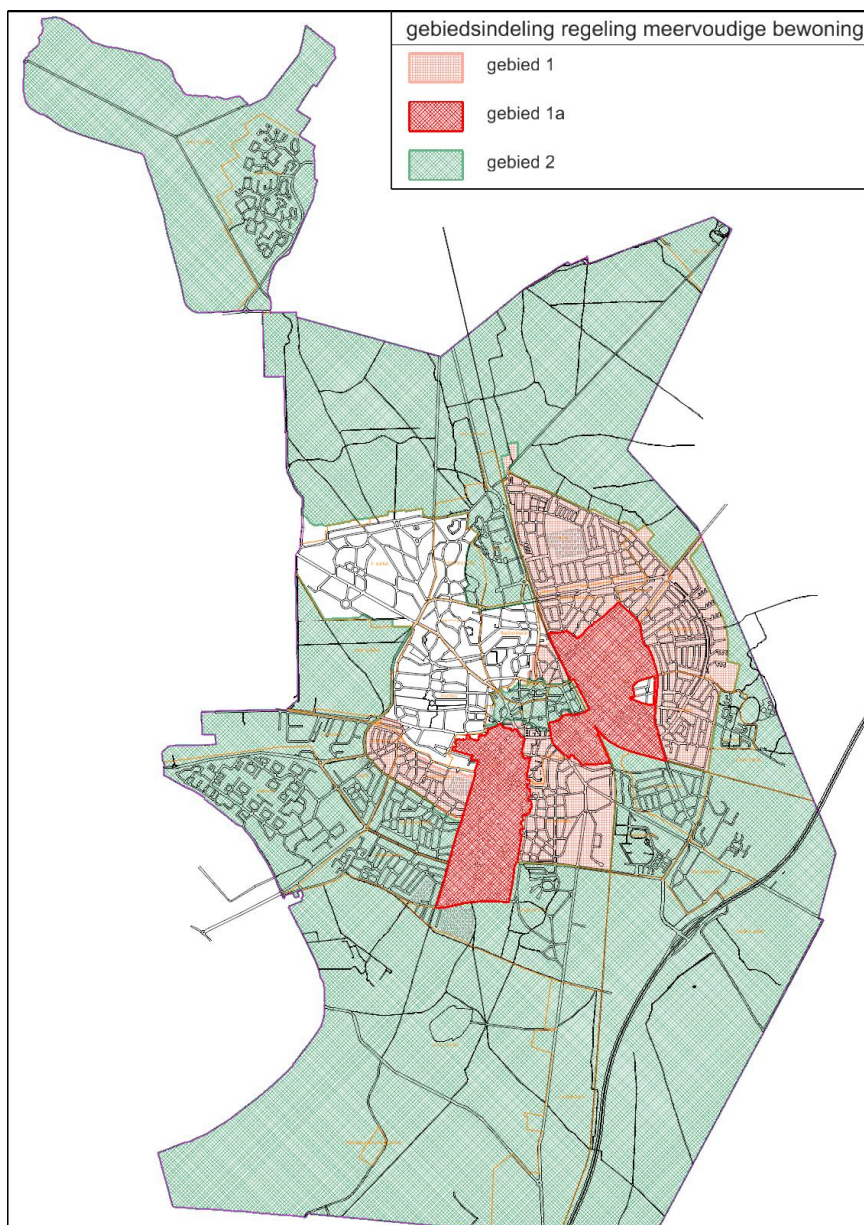
1.2 bestemmingsplan

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 detailhandelsbestemming 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 er op 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 gebouwen/panden in meerdere wooneenheden draagt bij aan de vraag naar kleinere wooneenheden op de markt. Tegelijkertijd vergrijsd 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. Maar het kan ook gaan om sloop en nieuwbouw van gebouwen. 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 maatschappelijke vraag. Meervoudige bewoning kan ook een goede invulling zijn voor 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. Dat geldt ook in geval van sloop/nieuwbouw.

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, kliko's en buitenruimte op eigen terrein ontbreekt. De gemeente is van oordeel dat veel overlast voortkomt uit té intensief gebruik van teveel en te krappe wooneenheden in combinatie met een gebrek aan berg- en buitenruimte. Het gevolg is dat kliko'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 kliko'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 stalling van kliko'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 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 ²)	Woningdichtheid woningen per ha	Omgevingsdichtheid per km ²	Aantal panden waarvoor meervoudige bewoning is toegestaan indien aan alle voorwaarden wordt voldaan	Quotum bij aanvang 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	Al gesplitste appartementen van voor 2003 bij aanvang regeling
Hilversum	gemiddeld	1949	9,2	2477					
Centrum									
	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
Zuidwest									
	Het Rode Dorp	11792	47	2343	18	18	18	36	0
Zuid									
	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
Oost									
	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
Zuidwest									
	Schilderskwartier	4079	16	2825	30	30	30	60	0
Noordoost									
	Johannes Geradtsweg	6503	27	3114	16	15	15	49	1
	buurt Erfgoeiersbuurt	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 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 per ha het aantal woningen (dus niet de panden met andere functies) weer per ha. De OAD geeft het aantal adressen per km² 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 Villagegebied). 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

[Beleidsregels behorende bij bestemmingsplan regeling meervoudige bewoning 2021](#)

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 (onderminning, 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 gewoond 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 m². 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 m²
- 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 m² vloeroppervlakte. Het gaat hier om verblijfsruimte.

- oppervlakte zelfstandige woning = minimaal 35 m²

De minimale oppervlakte van een onzelfstandige woonruimte is 18 m² vloeroppervlak. Het gaat hier om verblijfsruimte. Dit is gebaseerd op de bepalingen uit het Bouwbesluit.

- oppervlakte onzelfstandige woonruimte = minimaal 18 m²

3.2.3.4 *Oppervlakte bergruimte*

De minimale oppervlakte van een bergruimte is 2 m² 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 m² voorgeschreven. Omdat tegenwoordig meer klike's worden uitgedeeld (papier, plastic en restafval) is de bergruimte verhoogd met 0,5 m². De bergruimte moet feitelijk 2 m² bergruimte hebben. Een bergruimte die geheel of gedeeltelijk wordt gebruikt voor bijvoorbeeld een stookinstallatie waardoor feitelijk geen 2 m² bruikbaar is, voldoet dus niet.

- oppervlakte bergruimte zelfstandig woning = 2 m²
- oppervlakte bergruimte onzelfstandige woonruimte = 2 m²