

Mail Raoul:

Van: Raoul van de Wetering <raoul@makeltrent.nl>

Verzonden: dinsdag 13 juni 2023 10:04

Aan:

Onderwerp: FW:

Beste,

Ik mail je met de vraag voor een afspraak omtrent de invulling van onze gebouwen op de Havenstraat 49 en 51.

Wat betreft de Havenstraat 49 zijn wij al sinds 2020 aan het wachten op een nieuw parkeerbeleid en gelukkig is deze aanstaande. Daarnaast hebben wij ons hardgemaakt om op deze locatie een duurzaamheidscentrum met HilverZon & de HET te beginnen. In dit proces hebben wij ook de Omgevingsdienst en H100 aangehaakt en is er een onderzoeksvraagstuk door de gemeente opgemaakt waaruit is gebleken dat voor een duurzaamheidscentrum een A locatie essentieel is om te laten slagen.

Door het wegvallen van deze tijdelijke functie willen wij dan nu inzetten op transformatie naar wonen voor het gehele gebouw. En daar hebben wij een plan de campagne voor verzonnen zodat we in etappes doorkunnen.

Want naast dat wij eigenaar van Havenstraat 49 (voorheen atelier buitengewoon + 1 grote bovenwoning van 124m²) hebben wij afgelopen december ook de Havenstraat 51 (Taco Company met daarboven 4 studio's) gekocht. Deze studio's zijn klein: 16m² tot 22m² waar alles inzit en voldoet niet aan onze kijk op hoe een kwalitatieve woning eruit moet zien en tevens niet aan de huidige eisen van regeling meervoudige bewoning.

Daarom hebben wij een plan bedacht om meer kwaliteit te realiseren. Daar hebben wij wel begrip en medewerking van de gemeente voor nodig om zo een upgrade van de woningen en het gebouw te realiseren.

Wij willen stapsgewijs (dmv twee aanvragen) de woningenvoorraad verbeteren. We beginnen met aanvraag 1: De verdieping van Havenstraat 49, 1 grote bovenwoning naar 2 woningen van 44m². Door het gebouw meer allure te geven creëren we een dakopbouw waar een woning nog een woning van 70m² gerealiseerd zal worden. Door de dakopbouw krijgt het gebouw veel meer authentieke charme.

Er komen dus 2 woningen bij en deze willen wij , for the time being, salderen met 2 studio's op Havenstraat 51. Over een half jaar zullen er 2 studio's leeg komen dus dan verschuiven wij de huisnummers van 51 naar 49.

In fase 2 zullen wij ons richting op de plint van Havenstraat 49 & vergroting studio's van Havenstraat 51. De oude winkel op de Havenstraat 49 zullen wij transformeren naar 2 appartementen van circa 45m². Op de Havenstraat 51 zullen wij de leegstaande studio's van 20m² uit fase 1 vergroten richting 30m² dmv een zijaanbouw tussen de gebouwen. Op de

bovenste etage zullen wij de 2 studio's van 16m² samenvoegen om zo meer kwaliteit van wonen te realiseren.

Doordat deze fase later zal gebeuren gaan wij er vanuit dat het beleid (parkeerbeleid & meervoudige bewoning) afgerond is en doordat in deze fase meer woningen worden toegevoegd kan op beleid afgerekend worden.

Gemakshalve hebben we een scan toegevoegd waarin per fase duidelijk is hoeveel woningen we maken

Wij zien dit als een opening om zsm kwaliteit te realiseren, hetzij in architectuur, hetzij in woningaanbod.

Ik hoor graag hoe de gemeente constructief mee kan denken om ervoor te zorgen dat wij 1 keer de vergunning in kunnen dienen en zsm woningen kunnen realiseren.

Met vriendelijke groet,

Raoul van de Wetering
06-24950434

Reactie ambtenaar:

Van:

Verzonden: dinsdag 20 juni 2023 15:41

Aan: [Raoul van de Wetering](#)

Onderwerp: RE: woningen Havenstraat 49 en 51

Beste Raoul,

Ik heb je initiatief even intern besproken en ik kan je het volgende meegeven:

Aan het nu al indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dit initiatief zitten grote risico's. Immers een aanvraag wordt getoetst aan het op dat moment geldende beleid. Wij kunnen niet anders dan vaststellen dat op dit moment weigeringsgronden aanwezig zijn.

Zoals ten aanzien van het parkeren. Op dit moment is, zoals je terecht aangeeft, nog geen sprake van een nieuw, in werking getreden parkeerbeleid. En het gaat hier ook nog eens om meervoudige bewoning en daar is op dit moment ook een nieuwe regeling voor in de maak. Het nieuwe parkeerbeleid treedt voor dit onderdeel pas in werking als deze nieuwe planologische regeling voor meervoudige bewoning in werking is getreden en anders uiterlijk 1 januari 2025. Het gaat hier overigens ook om een andere soort woningen en dit heeft ook invloed op de parkeernormering.

Indien de vergunde en planologische situatie zoals je aangeeft toestaat dat er vier woningen op de Havenstraat 51 mogelijk zijn dan merken wij op dat het publiekrecht geen instrument kent voor een zogenaamde uitruil. Immers het bestemmingsplan wordt door het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning niet aangepast. Dit betekent dat het in theorie nog steeds mogelijk is om alle vier de woningen op het perceel Havenstraat 51 te realiseren ondanks een uitruil van twee van deze woningen met het perceel Havenstraat 49.

Gelet op het vorenstaande ligt het meer voor de hand om te wachten met de concrete plannen totdat de nieuwe regelingen in werking zijn getreden. Eventueel kan daar net voorafgaand een vooronderzoek worden ingediend.

Kortom, we begrijpen je manier van redeneren maar het omgevingsrecht kent een dergelijke uitruilmogelijkheid tussen twee percelen niet. Wij adviseren je dan ook om met de plannen te wachten tot de nieuwe regelingen in werking zijn getreden. Pas dan bestaat duidelijkheid of hetgeen je wenst ook mogelijk is. Met het oppakken van deze nieuwe regelingen hebben wij constructief meegedacht met initiatiefnemers maar dit zijn nu eenmaal lange trajecten helaas. Uiteraard kun je nu wel realiseren hetgeen planologisch mogelijk is.

Met vriendelijke groet,

Omgevingsrecht | Team Advies & Ondersteuning | Gemeente Hilversum

Vrijdag afwezig



Mail 3: Reactie Raoul

Haay,

Bedankt voor je antwoord en zeer spijtig dat het niet op deze manier kan. Je geeft aan dat wachten de enige mogelijkheid is maar ik hoop dat ik je na deze mail kan laten inzien dat dit echt geen optie is. En wachten op het nieuwe parkeerbeleid zal het probleem niet zijn aangezien deze vermoedelijk over 2 weken goedgekeurd zal worden. Het wachten is op de aanpassing regeling meervoudige bewoning of de verkeerde interpretatie van het huidige beleid waar ik zo dieper op in wil gaan.

Bottomline is: Wij zijn al vanaf 2020 bezig en wachten tot 2025 is natuurlijk geen optie. Dit gebouw kost ons geld en wij willen op zoek naar een oplossing. Hetzij voor de straat, hetzij voor het maatschappelijke probleem.

We hadden een salderingsoptie ingestoken wat een win- win situatie opgeleverd zou hebben aangezien zo een verbetering van de woningvoorraad mogelijk was en daarbij de duurzaamheidsslag gemaakt kon worden. Echter uit je reactie geef je aan dat het moeilijk uit te ruilen is/salderen is en wij de woningen toch konden verhuren. Dit is natuurlijk niet onze inzet maar wij kunnen toch de uitgeruilde woningen in de vergunning omschrijven dat er niet gewoond mag worden. Wij willen door namelijk!

Daarom wil ik het eens anders proberen want ik wil een oplossing. Ik loop spaak en wil toch echt door. Al die projecten die op regelgeving vastzitten begint mij namelijk op te breken aangezien de halsstarrige bureaucratie heersend is over logica en wenselijkheid.

Laten we samen vaststellen wat planologisch wel kan. Samen kijken waar de openingen liggen en hiernaar handelen. Dit zou toch veel fijner werken?

Voor de Havenstraat 49 geldt een gemengd 3 bestemming: De voor '[Gemengd - 3](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca behorende tot ten hoogste categorie A en B van de in de bijlage bij deze regels opgenomen '[Staat van Horeca-activiteiten](#)';
- d. bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen '[Staat van Bedrijfsactiviteiten](#)';
- e. wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen op de begane grond niet toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is geen detailhandel toegestaan;
- h. ondernemingen in de creatieve industrie;

Hieronder valt dat gewoond mag worden echter niet op de BG. Daar is wonen uitgesloten.

Ik zie bij 7.5: 7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1' en de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 2' de bestemming '[Gemengd - 3](#)' te wijzigen in de bestemming [Wonen - 1](#), [Wonen - 3](#) en/of [Wonen - 4](#) als bedoeld in artikel [19](#), [21](#) en [22](#) van deze regels, met dien verstande dat:

- a. de bouwgrenzen mogen worden gewijzigd, indien dit in verband met de herstructurering van de wijziging betrokken gronden noodzakelijk is;
- b. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 9 meter bedragen;
- c. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Er is hier dus een opening om af te wijken enkel is het de vraag welk product voor deze plek logisch is. Gevoelsmatig is het creëren van rijtjeshuizen op de Havenstraat een mismatch maar hoor graag hoe je heur tegenaan kijkt.

Last maar zeker not least is daar regeling meervoudige bewoning. Dit beleid is een schrikbeleid om woningen te splitsen en wordt altijd negatief benaderd terwijl er ook openingen zijn!

33.2 Verbouwen tot één of meer zelfstandige woonruimten uitgesloten

33.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'verbouwen tot één of meer zelfstandige woonruimten uitgesloten' is het verbouwen van bestaande panden tot één of meer zelfstandige woonruimten niet toegestaan.

33.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [33.2.1](#), mits:

- a. dit niet leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat in het gebouw zelf of de omgeving;
- b. het maximum aantal verbouwingen tot één of meer zelfstandige woonruimten van één per postcodegebied nog niet is bereikt.

Ook hier is een afwijkingsmogelijkheid aanwezig!

Uit dit beleid heb ik 3 vragen. A) hoe zit het met het maximum aantal verbouwingen in deze postcode. En B) valt het realiseren van een nieuwe dakopbouw onder deze regeling? Het betreft namelijk En C) Wordt dit beleid niet verkeerd geïnterpreteerd. Nu staat er bij ruimtelijke plannen een harde NEE. Men mag geen zelfstandige woningen maken maar ik de toelichting staat het volgende:

3.3 Kader afwijken van verbod op meervoudige bewoning

Inleiding

Dit (paraplu)bestemmingsplan verbiedt de verbouw van gebouwen tot en het gebruik daarvan voor nieuwe meervoudige bewoning, maar geeft het college de mogelijkheid om dit via een omgevingsvergunning toch toe te staan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In deze paragraaf staan de achtergronden van het vraagstuk van meervoudige bewoning en wordt een nadere invulling gegeven aan de criteria om al dan niet met een omgevingsvergunning af te wijken van het algemene verbod op meervoudige bewoning. Dit kader is niet alleen richtinggevend, maar is tevens richtlijn voor transformatieverzoeken (verzoeken tot verandering van de functie/bestemming van een gebouw). De bevoegdheid om omgevingsvergunningen te verlenen heeft het college.

Ik ken dit beleid door en door aangezien ik aan de basis heb gestaan aan dit beleid. Ik heb samen met de gemeente veel woningen gelegaliseerd en ben debet aan dit beleid om de woonkwaliteit te vergroten. Men gebruikt dit beleid als een schrikmiddel echter is dit beleid ontstaan om de woningvoorraad recht te trekken en een schrikbeleid te realiseren onder foute verhuurders. Zie de achtergrond:

Achtergronden meervoudige bewoning in Hilversum

Aan de onderkant van de Hilversumse woningmarkt is de druk groot. Sinds jaar en dag is er vraag naar kleine huur- en koopwoningen en huurkamers. Partijen springen in op deze vraag. Meestal betreft het bestaande panden waar men meervoudige bewoning wil vestigen. In het verleden ging dit vaak gepaard met illegale bouw

en gebruik. Ondertussen is het de gemeente gelukt om de markt tot op zekere hoogte te reguleren (zie ook hoofdstuk [3.2](#)).

Meervoudige bewoning kan 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 in een reëel bestaande maatschappelijke vraag.

Meervoudige bewoning kan ook een goede invulling zijn voor bestaande panden die bedreigd worden door leegstand en verkrotting, omdat er binnen de bestaande functie gerelateerd aan de plek, geen vraag meer naar is. Het gaat dan bijvoorbeeld om het overschot aan kantoren, winkels buiten de winkelcentra en de grote bovenwoningen in de klassieke winkel/woonhuizen, vooral in het centrum.

De keerzijde van meervoudige bewoning is dat overmatige 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 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.

Er is al een bestaande voorraad aan zeer kleine en eenvoudige woonruimte in Hilversum. Gelet op de gewenste opbouw van de woningvoorraad in Hilversum is er in principe geen behoefte aan een verdere toename van deze categorie woonruimte, enerzijds vanwege de daarmee mogelijk verbonden overlast voor de omgeving, anderzijds omdat het streven is om woonruimte te realiseren die ook op de langere termijn goed te bewonen is door één huishouden.

Gemeentelijke doelstellingen

Overconcentratie en overlast tegengaan

De gemeentelijke doelstelling is niet om altijd en overal nieuwe meervoudige bewoning tegen te gaan. Het kan vaak een goede herbestemming voor bestaande gebouwen/panden zijn. De knelpunten liggen vooral in de onevenredige concentratie van meervoudige bewoning van gebouwen/panden in de 'oude' woonwijken ten oosten en ten zuiden van het centrum, de bewoning van krappe binnenterreinen en in de vaak matige kwaliteit en beperkte grootte van de aangeboden woonruimte, samen met de hiermee gepaard gaande overlast voor de omgeving. Juist voor dit soort gevallen wil de gemeente meer sturing op het gebied van spreiding en kwaliteit.

Herbestemming of transformatie

Er bestaat een zekere spanning tussen voorgaande doelstelling en een andere gemeentelijke wens, namelijk de herbestemming van panden die door leegstand, verkrotting of laagwaardig gebruik worden bedreigd. Gelet op de markt zal de gevraagde herbestemming vaak meervoudige bewoning zijn. Uiteraard wordt ook bij herbestemming rekening gehouden met in deze regeling geformuleerde richtlijnen op het gebied van kwaliteit, zoals minimale grootte, parkeervoorzieningen, buitenruimte en bergruimte. Dat betekent dat herbestemming wordt nagestreefd, maar dat daarbij wel moet worden voldaan aan de voorwaarden.

Afwegingscriteria

Dit bestemmingsplan bevat de volgende criteria voor het toestaan van nieuwe meervoudige bewoning:

- a. Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals opgenomen in de Beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009;

- b. Het woongenot op en de functionele gebruiksmogelijkheden (anders dan wonen) van aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. Er mag geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaan.

Zie je de opening? Meervoudige bewoning is niet voor gewone woonstraten maar wel juist een goede invulling voor winkels buiten de winkelcentra. Transformatie is niet per definitie niet mogelijk maar

Het lijkt mij dat B&W hier een ontheffing voor hoort te geven. Leegstand en verkrotting is niet waarom wij dit gebouw kopen! Wij willen investeren en daarbij accepteren wij echt niet dat wij gaan wachten.

Ik hoor graag van je. Er zijn echt voldoende openingen en hoop dat je dat als ons tussenpersoon ook ziet. Waar zou jij op in zitten?

Grt Raoul