

Zienswijzen ontwerpbesluit, zaak 1386003, geregistreerd op 11-12-2023

Gegevens van de aanvrager:



 / 



Informatie over ingediende zienswijze

Soort ontwerpbesluit

Bestemmingsplan

Waar gaat het ontwerpbesluit over?

Beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie Hilversum 2023

Motiveer de kern van uw zienswijze. (max 10 regels)

Naar aanleiding van de nieuwe ter inzage liggende beleidsregels doen wij u onze feedback toekomen om een mooier beleid te maken.

Ondersteuning motivering

Bijlagen:

inspraak woningsplitsing, verkamering en transformatie.pdf (original)

De eventueel toegevoegde bijlagen staan in de zaak.

11 december 2023, Hilversum

Betreft: inspraak Beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie

Geachte college van B&W,

Bij deze doe ik je m'n zienswijze toekomen omtrent de nieuwe beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie Hilversum 2023.

Reactie op beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie.

Het is een mooi beleid. Heb nog wel een aantal opmerkingen/toevoegingen.

Het viel mij op dat voor transformatie er geen minimum eis qua grootte geldt. In het beleidsstuk staat 3.2.2 G en H niet van toepassing zijn. Artikel G gaat over minimum eis van woningen die gesplitst gaan worden begrijpen en dus niet van toepassing zijn aangezien het om transformatie en er dus geen sprake is van een woning. Artikel H betreft de minimum verblijfsruimte van de nieuwe situatie die op 35 m² staat. Ik zou deze eis ook voor transformaties laten gelden aangezien dit beleid gaat over een goeie leefkwaliteit. Woningen kleiner dan dragen niet bij aan de leefbaarheid & de doelgroep (middensegment) waarvan het beleid aangeeft dat daar een tekort in is.

Er staan een aantal zinstructuren die volgens mij niet kloppen. Zowel bij de tekst in 3.2. en 3.3 wordt er gesproken over. Als daarvan sprake is, gaat het om een zelfstandige woning, als daarvan geen sprake is....

De eerste zin bij 3.2 Woningsplitsing beschrijft: Woningsplitsing is binnen Hilversum zonder vergunning niet toegestaan. Ik zou hierbij beschrijven dat het kadastraal splitsen geen geeft op een legale situatie. Zie vaak genoeg dat men appartementsrechten maakt en deze aanbiedt. Door duidelijk aan te geven dat kadastraal splitsen geen rechtszekerheid geeft over de daadwerkelijke situatie.

Ik vind de link naar allecijfers.nl niet geheel duidelijk om duidelijk te krijgen wat de woondruk is. Ik kan hier niet duidelijk uit halen wanneer overconcentratie precies geldt. Wat zijn de voorwaarden? Ik zie wel de dichtheid per km² staan maar zou graag een duidelijke beschrijving willen zien waaruit blijkt dat er sprake is van overconcentratie.

Zou in gebieden waar sprake is van overconcentratie waarbij de regels het nu niet toelaten om incourant vastgoed (leegstand) toch om te zetten mits er toestemming is van alle aanwezige burens. Op deze manier kan je in goed overleg met de leefomgeving toch de keuze leggen in de wijk. Zo gaat het beleid niet op slot maar moet kan in goed overleg met de omwonenden leegstand omgezet worden.

Wij hebben tevens een toevoeging betreffende het vergroten van legale woningen. Op de Havenstraat 51 hebben wij gelegaliseerde woningen van circa 20 m². Nu willen wij deze vergunde woningen vergroten door middel van 10 meter toe te voegen.. Echter komt het totaal dan uit op 30 m² en is in strijd met artikel 3.22H (35m²). Het lijkt mij dat het vergroten van legale woningen die kleiner zijn dan 35m² en ook na vergroten de 35m² niet aantikt wel mogelijk gemaakt dient te worden. Als de woningen al gerealiseerd zijn, kunnen we zeggen dat dit inbreiding is op een aanwezige vergunning maar om zeker te zijn is het misschien raadzaam om mee te nemen dat vergroten van kleinere eenheden of een andere situatie die maatwerk vereist wel mogelijk gemaakt kan worden.

Ik hoop dat mijn inspraak bij zal dragen aan een beter beleid.

Met vriendelijke groet,


