



vermeerderd”, maar ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om alsnog (vrijstaande) woningen toe te voegen. In dit voorstel wordt voortgebouwd op deze al vastgestelde wijzigingsbevoegdheid.<sup>2</sup>

In de Structuurvisie is aangegeven dat het splitsen van villa's onder voorwaarden mogelijk/wenselijk is.<sup>3</sup> Er is nog geen Omgevingsvisie, wel heeft de raad op 4 juli 2019 een basis hiervoor gelegd (“Bloemendaal van A tot Z”), met een overzicht en analyse van het bestaande beleid.

Door het geamendeerd aannemen van de Landgoederennota in 2016 is nu het *beleid* dat hoofdhuizen *niet* gesplitst worden. Bij besluitvorming over de Villawijken-nota in 2017 is een amendement<sup>4</sup> aangenomen waardoor het *beleid* geldt dat villa's in principe *niet* splitsbaar zijn.

Dit is nog niet verwerkt in het Omgevingsplan.

In de Nota Bijgebouwen 2017 [Gemeentebld 2018, 56872 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#) wordt al rekening gehouden met het beperken van uitbreiding van bijgebouwen bij splitsing. Overwogen is dat het splitsen niet mag leiden tot toename van extra bebouwing (c.q. bouwmogelijkheden). In een aantal ‘villagemeenten’ (zoals Blaricum<sup>5</sup>) kunnen alleen zeer grote woningen worden gesplitst, maar er zijn ook veel van deze gemeenten waarin ook iets minder grote woningen voor splitsen in aanmerking kunnen komen en waarbij de na splitsing ontstane woningen een lager minimumoppervlakte (b.v. 75m<sup>2</sup>, zoals in de gemeente De Bilt<sup>6</sup>) moeten hebben.

Overigens gold in de Bloemendaalse Huisvestingsverordeningen tot 2017 dat voor de categorie woningen met sociale huur splitsing of samenvoeging vergunningsplichtig is. In de nieuwe huisvestingswet is overigens het samenvoegen en onttrekken van woningen *voor eigen gebruik* door de eigenaar vergunningsvrij geworden.

### 3. Reikwijdte van dit initiatiefvoorstel

Er zijn diverse opties om woningen beter te benutten<sup>7</sup>:

- Inwonen (huur); hospita-verhuur; kamergewijze verhuur;
- Friendscontract (w.o. huur t.b.v. [pré-]mantelzorg);
- Zachte splitsing (verbouwen van een deel van een huis – zonder uiterlijke wijzigingen - voor twee of meer alleenstaanden, met ieder een eigen kamer en sanitair, en verder gedeelde voorzieningen);
- Bouwkundige splitsing (het verbouwen van een huis tot twee of meer kleinere zelfstandige wooneenheden. Splitsing kan in theorie horizontaal en/of verticaal bij grondgebonden woningen en ook bij gestapelde woningen/appartementen. Er ontstaan één (of meer) nieuwe

---

<sup>2</sup> Zie bv. de voorwaarden in bestemmingsplan Overveen 2013 20.7 Wijzigingsbevoegdheid 20.7.1 Woningsplitsing “Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het vermeerderen van het aantal woningen in hoofdgebouwen door een woning te splitsen, met dien verstande dat:....”

<sup>3</sup> Structuurvisie Bloemendaal 2010/(NL.IMRO.0377): “ (...) Er wordt gekeken naar het omhoog brengen van de bevolkingsdichtheid in de dorpskernen. Dat kan door grote villa's te splitsen waardoor in bestaand stedelijk gebied extra woningen kunnen worden toegevoegd; een villa met een inhoud van minimaal 1400 m<sup>3</sup> mag verticaal worden gesplitst in twee half-vrijstaande woningen met een inhoud van minimaal 500 m<sup>3</sup>. Ook kunnen leegstaande bedrijfsgebouwen worden getransformeerd tot appartementen.”

<sup>4</sup> Zie bijlage: Amendement voor de raadsvergadering van 28-9-2017 corsanr. 2017018975 bij raadsvoorstel 2017004444.

<sup>5</sup> [Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2019 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

<sup>6</sup> [Splitsen van woningen in gemeente wordt makkelijker | Gemeente De Bilt](#)

<sup>7</sup> Zie b.v. [Woningsplitsen als antwoord op het tekort aan woonruimte - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#)

De twee meest ingrijpende woningdeelvarianten zijn het bouwkundig splitsen en het kadastraal splitsen. Kadastraal splitsen is de meest ingrijpende vorm en kan niet eenvoudig ongedaan gemaakt worden. Kadastraal splitsen wordt in de praktijk vooral gedaan wanneer de (eerdere) eigenaar verkoop overweegt. Splitsing kan horizontaal (per etage) en verticaal (linker- en rechter-deel, of een voor- en achterhuis). Er ontstaan één (of meerdere) nieuwe huizen met eigen huisnummer(s). Eventueel kunnen niet noodzakelijke voorzieningen gemeenschappelijk blijven (trappenhuis, tuin, schuur).” Dit alles vereist veelal een ingrijpende verbouwing.

woningen met eigen huisnummer(s). V.w.b. (pré-)mantelzorg bestaan er nu vergunningsvrije mogelijkheden<sup>8</sup>;

- Juridisch of kadastraal splitsen: vorige optie, maar dan juridisch vastgelegd via notaris.

Dit voorstel gaat over de voorwaarden voor een bouwkundige splitsing van woningen. De in §6 van dit voorstel opgenomen voorwaarden worden te zijner tijd opgenomen in het Omgevingsplan en fungeren tot dat moment als beleidsvoorwaarden waaraan het college aanvragen kan toetsen en toestemming voor splitsen kan verlenen. Bestaande regelgeving m.b.t. (gebruik van de ruimte) blijft uiteraard gelden.<sup>9</sup> Volgens landelijke regelgeving is een (ook) omgevingsvergunning nodig voor 'activiteit bouwen' als er bij de splitsing ook vergunningsplichtige bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd – en dat zal veelal het geval zijn.

#### 4. Woningvoorraad naar woninggrootte

Van de ca. 10400 woningen in de gemeente<sup>10</sup>, zijn er ca. 4450 woningen met een GBO<sup>11</sup> van 150m<sup>2</sup> en ruim 2250 met een GBO > 200m<sup>2</sup>. De grotere woningen zijn voor een groot deel in de villawijken- landgoederenzône te vinden.

#### 5. Argumenten voor/tegen verruiming splitsingsmogelijkheden

Splitsing van woningen – horizontaal en/of verticaal – kan, onder voorwaarden die de ruimtelijke kwaliteit moeten verzekeren, de volgende voordelen opleveren:

- ✓ Woningvoorraadtoename in bestaande bouw betekent dat er minder nieuwbouw nodig is waardoor de algehele omgevingskwaliteit (belevings- en natuur- en groenwaarden) minder onder druk komt te staan.
- ✓ Splitsing biedt mensen de mogelijkheid in de eigen buurt te blijven wonen en biedt families en/of vrienden de mogelijkheid samen met elkaar in één pand te wonen (zonder dat er 'in-gewoond' wordt). N.B. Er is een toenemende vraag naar grotere woningen om die na splitsing te gebruiken als woongroep (met gemeenschappelijke ruimtes zoals keuken, wasruimte, bibliotheek e.d.).
- ✓ Ouderen die kleiner willen wonen, kunnen blijven wonen in een deel van hun woning (met mogelijk ook minder eenzaamheid als bij-effect).
- ✓ Investerings die zijn gericht op renovatie (b.v. groot onderhoud of verfraaiing van een bestaande villa of landgoed-hoofdhuis) en energiezuinigheid van de grote (veelal oude) woningen (zoals isoleren), worden mogelijk eerder haalbaar en terugverdiend bij splitsing.

Er zijn uiteraard ook nadelen: er komen méér mensen in hetzelfde huis te wonen en meer bewoners betekent wellicht meer auto's, meer fietsen voor de deur, meer bezoek. Voor veel Nederlandse gemeenten lijken de voordelen van woningdelen en woningsplitsen op te wegen tegen de nadelen. In het college-advies van 1-3-2022 over een splitsingsvoorstel van 25-10-2011 van de fracties GroenLinks, PvdA, HvB, D66, CDA en ZB merkt het college op dat de gemeente Bergen en Blaricum "eenzelfde soort beleid sinds ongeveer twee jaar" kennen en:

---

<sup>8</sup> In de 'Bruidsschat' in de Omgevingswet zijn een aantal bouwregels [bbl] 'opgenomen):

<https://www.mantelzorgwoningen.nl/mantelzorgwoningen> De gemeente is betrokken o.a. door het vaststellen van of er sprake is van mantelzorg (b.v. pré-mantelzorg bij een minimale leeftijd van 75 jaar).

<sup>9</sup> Zo dient splitsing te voldoen aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit, het Omgevingsplan, de bouwverordening, de Wet Milieubeheer. Bij de beslissing wordt rekening gehouden Indien de locatie gelegen is in het buitengebied, dan moet er worden voldaan aan provinciale regels voor de toevoeging van woningen.

<sup>10</sup> CBS [StatLine - Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl/StatLine)

<sup>11</sup> GBO volgens NEN 2580: het totaal van de tussen omsluitende wanden gelegen vloeroppervlakten van in een bepaalde gebruiksfunctie gelegen ruimten. Tot de gebruiksoppervlakte worden niet gerekend: de oppervlakten die worden ingenomen door dragende constructieonderdelen, de oppervlakten van vloeren waarboven een hoogte aanwezig is van minder dan 1,5 m en de vloeroppervlakten van bijvoorbeeld een buiten een woning in het woongebouw gelegen bergruimte, stookruimte of trappenhuis. Binnen het bouwbesluit is aangesloten bij deze definitie. (Op Funda wordt gesproken over het bruto vloeroppervlak. Indien een makelaar is aangesloten bij de NVM berekent deze het bruto vloeroppervlak met behulp van de NVM meetinstructie. Deze meetinstructie is eveneens op basis van NEN 2580. Makelaars zijn echter niet verplicht zich hieraan te committeren.)

“door de aanvullende voorwaarden is er van verrommeling (...als gevolg van het splitsen) geen sprake”<sup>12</sup>.

#### 6. Voorwaarden bouwkundige woningsplitsing: beoordelingsregels voor een aanvraag om een vergunning voor het splitsen van een woning

Aanvragen voor splitsing kunnen alleen worden gedaan door de eigenaar van de te splitsen woning. Het College beslist over een splitsingsverzoek binnen termijn die geldt bij een aanvraag om een omgevingsvergunning volgens reguliere procedure.<sup>13</sup>

nr.	Splitsingsvoorwaarden <i>met toelichting</i>
1.a	Splitsing mag zowel horizontaal, verticaal als een combinatie daarvan plaatsvinden. <i>Toelichting:</i> <i>Splitsing van een grondgebonden woning mag resulteren in zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen (appartementen). Ieder huis is uniek, juist ook van binnen. Hierdoor is niet generiek te bepalen of alleen horizontaal of verticaal mag worden gesplitst. Er kunnen o.a. bouwkundige, architectonische of (voor de aanvrager) financiële redenen zijn om woningen op een bepaalde manier te splitsen.</i>
2.a 2.b	Splitsing mag niet leiden tot woningen die niet voldoen aan de voorwaarden en bepalingen uit het Bouwbesluit. De woningen na splitsing moeten tenminste voldoende geïsoleerd zijn op het gebied van geluidsoverdracht (NEN 5077); Splitsing is niet geoorloofd als de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen splitsing verzet en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, of onvoldoende is verzekerd dat de gebreken zullen worden opgeheven. <i>Toelichting:</i> <i>Van gebreken is in ieder geval sprake indien: a. Het college ingevolge de artikelen 14 tot en met 25 van de Woningwet een aanschrijving heeft gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd; b. Het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikelen 29 tot en met 38 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.</i>
3.a 3.b	Alleen hoofdgebouwen komen voor splitsing in aanmerking. Splitsing van een gebouw kan alleen binnen het bestaande volume. <i>Toelichting:</i> <i>Extra bebouwing(svolumen) doet veelal afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en kan zelfs tot verrommeling leiden. Dat geldt ook voor het wijzigen van de bestemming van vrijstaande bijgebouwen in ‘wonen’.</i>
4.	Een woning kan afhankelijk van de gebruiksoppervlakte (BGO) worden gesplitst. Alleen woningen met een gebruiksoppervlakte > 200 m <sup>2</sup> komen voor splitsing in aanmerking. De splitsing leidt niet tot woningen met een oppervlakte minder dan 60 – 80 m <sup>2</sup> BVO (NEN 2580) per woning, afgestemd op de beoogde doelgroep voor bewoning.

<sup>12</sup> [Advies-college-initiatiefvoorstel-minder-mitsen-voor-woning-splitsen-2021003320.pdf](https://adviescollege-initiatiefvoorstel-minder-mitsen-voor-woning-splitsen-2021003320.pdf) (bloemendaal.nl)

<sup>13</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/overzicht-procedures/procedure-aanvraag-omgevingsvergunning-regulier/>

	<p><i>Toelichting:</i></p> <p><i>Aangesloten wordt op de 'BGO'-definitie in NEN 2580.<sup>14</sup></i></p> <p><i>Bij kleinere woningen is splitsing vanwege de privacy (omwonenden), de uitstraling naar de omgeving en de parkeerdruk meestal onwenselijk. Vandaar dat splitsing van woningen onder de 200m<sup>2</sup> niet wordt toegestaan.</i></p> <p><i>Hoewel de andere voorwaarden al beperkingen opleggen aan de splitsingsmogelijkheden, is eveneens een minimum grootte na splitsing aangegeven. Om rekening te kunnen houden met de wensen en omstandigheden van de beoogde bewoners (een persoonshuishoudens of meer persoonshuishoudens) is hierbij sprake van een ruime marge.</i></p> <p><i>Na splitsing zal de niet-gebruiksoppervlakte veelal wat groter worden dan deze voor splitsing was.</i></p> <p><i>Overwogen is om, zoals veel gemeenten doen, het maximum aantal woningen na splitsing te bepalen. Door toepassing van een minimum aantal m<sup>2</sup> na splitsing wordt al voldoende beperking bereikt. Vooral in grotere gemeenten, zoals Haarlem<sup>15</sup>, geldt overigens een lagere minimum grootte per woning na splitsing.</i></p>
6.a	De Omgevingswetregels voor aan- en bijbouwen (en dus ook voor bijgebouwen) gelden niet per te splitsen woning. De gesplitste woningen krijgen dus geen zelfstandig recht op bijgebouwen.
6.b	<p>Iedere woning kan na splitsing beschikken over een bergruimte (in pandig of op het buitenterrein) van minimaal 10m<sup>2</sup>.</p> <p><i>Toelichting:</i></p> <p><i>a. Splitsing mag niet leiden tot een verrommeling van het landschap. Dit kan ontstaan als er extra bebouwing mag worden toegevoegd.</i></p> <p><i>Door regel 6.a als voorwaarde op te nemen in de splitsingsvergunning (en ook op te nemen in de werkinstructies voor de vergunningverleners), wordt naleving verzekerd.<sup>16</sup> Voor vergunningsvrije Omgevingsplanactiviteit geldt overigens dat gemeenten bij de omzetting van de regels van de bruidsschat naar het nieuwe deel van het Omgevingsplan de regels voor vergunningsplichtige Omgevingsplanactiviteiten kunnen aanpassen, bijvoorbeeld door meer bouwwerken uit te zonderen van of te onderwerpen aan de vergunningplicht en de voorwaarden voor uitzonderingen verruimen. (Het is niet toegestaan om bouwwerken die voldoen aan de voorwaarden van artikel 2.29 en 2.30 van het Bbl via het Omgevingsplan vergunningsplichtig te maken.)</i></p> <p><i>b. Van te voren moet duidelijk zijn dat er voldoende bergruimte is bv. voor stalling van een fiets. In het Bouwbesluit<sup>17</sup> staat de minimumnorm van 5m<sup>2</sup>, omdat het splitsen grotere huizen betreft wordt het dubbele van deze norm aangehouden.</i></p>
7.	Splitsen van panden met woonbestemming in het beschermd dorpsgezicht en van panden met woonbestemming met monumentenstatus, is alleen mogelijk als geen

<sup>14</sup> GBO volgens NEN 2580: het totaal van de tussen omsluitende wanden gelegen vloeroppervlakten van in een bepaalde gebruiksfunctie gelegen ruimten. Tot de gebruiksoppervlakte worden niet gerekend: de oppervlakten die worden ingenomen door dragende constructieonderdelen, de oppervlakten van vloeren waarboven een hoogte aanwezig is van minder dan 1,5 m en de vloeroppervlakten van bijvoorbeeld een buiten een woning in het woongebouw gelegen bergruimte, stookruimte of trappenhuis. N.B. Op Funda wordt gesproken over het *bruto vloeroppervlak*..

<sup>15</sup> [Vergunning bouwkundig splitsen woning | Gemeente Haarlem](#)

<sup>16</sup> Dit is conform de Nota bijgebouwen: [Nota Bijgebouwen 2017 \(officiële-overheidspublicaties.nl\)](#): "Indien een pand wordt gesplitst mogen de gezamenlijke aanwezige bijgebouwen van de gesplitste woningen niet meer zijn dan het maximum aan bijgebouwen zoals toegestaan vóór het splitsen van het pand en het perceel."

<sup>17</sup> [Afdeling 4.5. Buitenberging, nieuwbouw | Bouwbesluit Online](#) : Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

	<p>afbreuk aan monumentale waarden wordt gedaan, volgens oordeel van de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit en in voorkomende gevallen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed of de Provincie.</p> <p><i>Toelichting: door splitsing kunnen mogelijk monumentale waarden worden aangetast.</i></p>
8.	<p>V.w.b. parkeren geldt het vigerende parkeerbeleid.</p> <p><i>Toelichting:</i>  <i>Het is onwenselijk dat nieuwe woningen zullen leiden tot een bovenmatige toename van parkeerdruk in de omgeving. Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen dient voor zover mogelijk plaats te vinden op eigen terrein. Volgens de huidige regels geldt:</i>  <i>"Het College (...) kan afwijken van het Parkeernormenbeleid indien:</i>  <i>a. het voldoen aan die bepalingen ten gevolge van bijzondere omstandigheden of overwegende bezwaren, onredelijk bezwarend is;</i>  <i>b. op andere wijze in de benodigde parkeerruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien". In feite betekent dit dat maatwerk mogelijk is.</i></p>
9.	<p>Nieuwe, op de openbare weg aansluitende in-, uit- en toeritten worden niet toegestaan, tenzij dit geen duidelijke afbreuk doet aan veiligheid, privacy en straatbeeld.</p> <p><i>Toelichting: dit sluit aan bij de praktijk in de gemeente Bloemendaal; het tarief dat in 2024 wordt gerekend voor een in-/toe-/uitritvergunning is €200,70<sup>18</sup></i></p>
10.	<p>De naar de openbare weg toe gerichte buitengevel(s) mag (mogen) volgens de geldende regels niet (vergunningvrij) gewijzigd worden. Dat geldt ook voor zijgevels voor zover deze zichtbaar zijn (of uitgaande zichtbaar zouden moeten zijn) vanaf de openbare weg.<sup>19</sup></p> <p><i>Toelichting:</i>  <i>Bij of na splitsing zou een wijziging van de gevel(s) t.b.v. de nieuwe bewoners gevraagd kunnen worden. De splitsing mag geen duidelijk negatieve gevolgen hebben voor privacy omwonenden en het straatbeeld.</i></p>

## 7. Ingang, uitvoering, tarief en financiën (structurele effecten)

Nadat dit initiatiefvoorstel is aangenomen, zal het college

- a. De splitsingsvoorwaarden z.s.m. omzetten in een splitsingsregeling;
- b. Het tarief vaststellen (initieel: € 900);
- c. Een boeteregeling vaststellen bij constatering splitsing zonder vergunning (initieel: bij eerste overtreding € 17.500 en bij 2<sup>e</sup> en volgende overtredingen € 22.500,-<sup>20</sup>);
- d. Jaarlijks, vanaf één jaar na ingangsdatum regeling, de raad informeren over de toepassing van de regeling (aantallen verzoeken, vergunningen, kosten, evt. complicaties).

Het aantal woningeigenaren dat volgens ons voorstel een aanvraag voor splitsing zal indienen, zal beperkt zijn en niet alle aanvragen zullen worden gehonoreerd. Aan elke aanvraag zijn er behandelingskosten verbonden. Stel dat er jaarlijks 25 splitsingsvergunningen worden aangevraagd, dan zou bij de meest eenvoudige aanvragen (met opname van vragenbomen in het Omgevingsloket en waarbij digitaal al duidelijk wordt of aan de voorwaarden voldaan zou kunnen worden) en waarbij de aanvraag digitaal kan

<sup>18</sup> [In- of uitrit aanleggen | Gemeente Bloemendaal](#)

<sup>19</sup> [Erfafscheidingen | Gemeente Bloemendaal](#)

<sup>20</sup> Tarief zoals in de gemeente Katwijk in 2023; alternatief is dat aangesloten op vergelijkbare overtredingen in de Bloemendaalse beboeting van overtredingen.

geschieden. Zonder combinatie met aanvragen voor bv. een uitrit<sup>17</sup> zou ruw geschat een tarief van € 900 wel eens kostendekkend kunnen zijn en kan dan er een jaarlijkse opbrengst zijn van € 22.500,- worden gegenereerd. In veel andere gemeenten (o.a. Haarlem, De Bilt) zijn de kosten van het behandelen een stuk lager. Aan de hand van de jaarlijkse rapportage (zie hierboven, punt 7.d) kan uiteraard (ook) het tarief aangepast worden.

De gemeenteraad heeft adviesrecht bij het toevoegen van meer dan 1 woning aan de woningvoorraad. De raad ziet in geval van woningsplitsing passend binnen het in § 6 beschreven beleidskader af van de toepassing van dit recht. Aan de hand van de jaarlijkse rapportage (zie hierboven, punt 7.d) kan uiteraard alsnog besloten worden het adviesrecht in geval van woningsplitsing te herstellen.

## 8. Participatie en bekendmaking

De Omgevingsplanwijziging zal te zijner tijd via de daarvoor geldende procedure voorbereid moeten worden.<sup>21</sup>

Qua participatie ligt het voortouw bij de indiener van de aanvraag c.q. de eigenaar van de te splitsen woning. Omwonenden zullen worden uitgenodigd hun zienswijzen te geven op een specifiek ontwerp van de initiatiefnemer. Insprekers worden vervolgens zoveel mogelijk ook gericht geïnformeerd over wat er met hun reacties is gedaan.

Na invoering wordt de gemeentelijke website aangevuld met de splitsingsregels, inclusief hoe een aanvraag ingediend moet worden hoe de procedure na aanvraag verloopt (integrale behandeling van de verschillende aspecten die bij een aanvraag van belang kunnen zijn, zoals bouw, tuinafscheiding, uitrit, parkeren)<sup>22</sup> en met welk tijdspad de vergunningsprocedure wordt doorlopen. In het digitaal Omgevingsloket zullen de splitsingsvoorwaarden worden opgenomen, en zal een aanvrager zoveel mogelijk via een nieuwe/aangepaste 'vragenboom' kunnen zien in hoeverre splitsing kansrijk is.

Tenslotte gelden uiteraard de rechtsbeschermingsregels bij vergunningverlening.

## 12. Samenwerking met Heemstede

In Heemstede komt woningsplitsing voor (ook splitsing bovenwoningen in appartementen). Het splitsen van woningen is in Heemstede geregeld via de huisvestingsverordening, waarin een hoofdstuk is opgenomen over het woningvoorraadbeheer (onttrekken en splitsen van woningen).<sup>23</sup>

-----  
Bijlage: Amendement bij behandeling Nota Villawijken 2017.

Stemmen voor:

Stemmen tegen:

<sup>21</sup> [Procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

<sup>22</sup> Conform/in de geest van de Omgevingswet. Het is overigens wenselijk de aanvrager zoveel mogelijk in het behandlungsproces mee te nemen in de van hem te verwachten consequenties/acties t.a.v. belastingen, kadaster, BAG-registratie, e.d.

<sup>23</sup> [Verordening van de raad van de gemeente Heemstede over huisvesting \(Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022\) | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

Bijlage bij het Initiatiefvoorstel 'Minder mitsen voor splitsen'  
Amendement bij behandeling Nota Villawijken 2017

**Amendement D**

De raad besluit:

1. Het voorgestelde hoofdstuk 4.3 van de nota villawijken geheel te laten vervallen
2. Een nieuw hoofdstuk 4.3 aan de nota villawijken toe te voegen, dat als volgt luidt:

**"Herzien splitsingsregeling**

*In de huidige generatie bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om villa's onder voorwaarden te mogen splitsen in twee woningen. Deze splitsingsregeling komt te vervallen. Villa's mogen voortaan niet meer worden gesplitst. De gemeente heeft een zeer bijzondere positie in de (boven)regionale woningmarkt als gaat om het exclusieve woonmilieu. De gemeente wil deze positie behouden. De splitsing regeling maakt het mogelijk dat van een grote woning verdubbelt in twee kleinere woningen daarmee neemt het aantal woningen vallend in het exclusieve woonmilieu af. Ook verandert door splitsing de positie van de grote woning op het perceel. Na splitsing versnipperd de tuin ook in twee percelen. De gemeente wil hiermee versnippering tegengaan en het groene karakter van de villawijken behouden.*

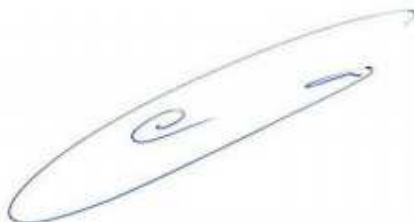
3. De paragraaf 'splitsen landhuis' in hoofdstuk 4.2 van de nota landgoederen geheel te laten vervallen
4. In nieuwe paragraaf aan hoofdstuk 4.2 van de nota landgoederen toe te voegen, die als volgt luidt:

**"Herzien splitsingsregeling**

*In de huidige generatie bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om landhuizen onder voorwaarden te mogen splitsen in twee woningen. Deze splitsingsregeling komt te vervallen. Landhuizen mogen voortaan niet meer worden gesplitst. Kenmerkend voor landgoederen is dat over het algemeen een duidelijke hiërarchie aanwezig is tussen landhuis, bijgebouwen en het parklandschap. In de structuurvisie wordt de eenheid van een groot individueel landhuis, bijgebouwen, tuin en landschap als een unieke kwaliteit van landgoederen aangemerkt die behouden moet blijven. Het beleid is gericht op het in tact houden van de huidige grote groene landgoederen met grote individuele landhuizen, zonder mogelijkheid tot versnippering of splitsing. Het toevoegen van nieuwe bebouwing of splitsing van bestaande landhuizen op landgoederen leidt tot extra versnippering en tast in veel gevallen de hiërarchie aan. Dit wordt daarom in de structuurvisie als een ongewenste ontwikkeling aangemerkt. De gemeente wil hiermee versnippering tegengaan en het open en groene karakter van de landgoederen behouden.*

5. Het college opdracht te geven om hoofdstuk 3.2 van de nota villawijken te herzien en hierin argumenten op te nemen waarom de splitsingsregeling moet worden afgeschaft.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 28 september 2017



, voorzitter