

Beleidsnotitie woningsplitsing gemeente Bloemendaal

Intitulé

Beleidsnotitie woningsplitsing gemeente Bloemendaal

Afbakening

Dit beleid heeft betrekking op woningen (met de bestemming/functie 'Wonen') binnen de gemeente Bloemendaal. Het beleid ziet op het mogelijk maken van het splitsen van een woning in meerdere woningen. Dit beleid ziet niet op het splitsen van percelen om nieuwe (vrijstaande) woningen te realiseren. Het beleid heeft evenmin betrekking op het kamergewijs verhuren van (delen van) een woning aan één of meerdere huurders.

Visie

De gemeente Bloemendaal streeft in al haar ruimtelijk beleid naar het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Dit bijzondere woon- en leefklimaat wil de gemeente graag beschermen en behouden. De unieke charme en karakteristieke sfeer van de dorpskernen, winkelstraten, villawijken en landgoederen dragen bij aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de gemeente. Om deze uitstraling te behouden, is het noodzakelijk om zorgvuldig beleid te voeren dat enerzijds de ontwikkeling en vernieuwing niet belemmert, maar anderzijds wel de essentiële bescherming biedt die nodig is. Dit vraagt om een zorgvuldig pakket van maatregelen.

Het splitsen van woningen biedt de mogelijkheid om in te spelen op de groeiende vraag naar meer woonruimte. Regulering is nodig, om te voorkomen dat splitsing leidt tot een verrommeling van het straatbeeld, verhoogde parkeerdruk en conflicten met omwonenden.

Met deze beleidsnotitie legt de gemeente de regels voor het splitsen vast voor alle gebiedsdelen van de gemeente Bloemendaal. Door duidelijke en consistente regels op te stellen, beoogt de gemeente woningsplitsing mogelijk te maken, maar de mogelijke nadelen daarvan te beperken.

Procedure

Wanneer een aanvrager een complete aanvraag omgevingsvergunning indient (inclusief GoFlo ('goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving')) toetst het college deze aanvraag aan deze beleidsregels. Indien het plan passend is binnen de beleidsregels en voldoet aan landelijke regelgeving (zoals het bouwbesluit) verleent het college de vergunning door middel van een bopa (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Tegen het besluit van het college staat bezwaar en beroep open. Indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kan de woning kadastraal worden gesplitst via de notaris.

Beleidsregels

Definitie woningsplitsing

Het wijzigen van de indeling van één zelfstandige woning door middel van bouwkundige ingrepen waardoor meerdere zelfstandige woningen ontstaan.

Onder de volgende voorwaarden is woningsplitsing toegestaan:

Artikel 1

De woning heeft de bestemming 'Wonen' in het omgevingsplan

Alleen woningen die als 'Wonen' zijn bestemd zijn in het omgevingsplan komen in aanmerking voor splitsing.

Artikel 2

Uitsluitend splitsing van hoofdgebouwen

In het omgevingsplan worden hoofdgebouwen aangewezen door middel van bouwvlakken. Alleen splitsing van de hoofdgebouwen is toegestaan. Bij een villa met een naastgelegen koetshuis, kan de aanvraag dus niet zien op het wijzigen van het koetshuis in een zelfstandige woning. Uitgangspunt is dat een hoofdgebouw een hoofdgebouw blijft en een bijgebouw een bijgebouw. Hierdoor blijft de ruimtelijke uitstraling gelijk.

Artikel 3

Uitsluitend splitsing van vrijstaande woningen

De ruimtelijke gevolgen van het splitsen van rijwoningen, appartementen of geschakelde woningen zijn groot. Bij het splitsen van rijwoningen neemt het gebruik van een woning toe. Hierdoor is er sprake van onder andere meer geluidsuitstraling en meer verkeersbewegingen. Daarbij komt dat horizontale splitsing ertoe kan leiden dat de woonkamer van de afgesplitste woning zich op dezelfde hoogte bevindt als de slaapkamers van de niet gesplitste buurwoning, met een groter risico voor burengeschillen vanwege geluidsoverlast.

Artikel 4

De woning heeft een oppervlakte van minimaal 300m²

Alleen woningen van voldoende omvang komen in aanmerking voor splitsing. Meting van de oppervlakte vindt plaats op basis van de geldende NEN 2580 Norm. Het splitsen van woningen kan namelijk een aanzienlijke impact hebben op de lokale infrastructuur, zoals wegen, riolering, en parkeerfaciliteiten. Door een minimum van 300m² te hanteren, wordt het aantal potentiële splitsingen beperkt tot woningen die groot genoeg zijn om deze extra druk op een verantwoorde manier op te vangen. Bovendien kunnen grotere woningen kwalitatief-hoogwaardiger gesplitst worden met behoud van de uitstraling van de woning.

Artikel 5

Het perceel van de woning heeft een oppervlakte van minimaal 250m²

Bij percelen met deze omvang is voldoende ruimte om zelf te voorzien in oplossingen voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen en het plaatsen van afvalcontainers op eigen perceel. Bij kleinere percelen is hier geen ruimte voor, zodat fietsen en afvalcontainers in de openbare ruimte worden geplaatst. Dat is niet wenselijk.

Artikel 6

De te splitsen woning is ouder dan 10 jaar

Het beleid ziet op het splitsen van bestaande woningen. Door de eis dat woningen ouder moeten zijn dan 10 jaar, is het niet mogelijk om een bestaande woning te slopen en daarna een direct gesplitste woning op te richten.

Artikel 7

Splitsing van monumentale woningen is alleen toegestaan na een positief advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), de Provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Voor bouwkundige aanpassingen aan een monument is altijd een positief advies nodig. Om dit extra te borgen is dit artikel opgenomen.

Artikel 8

Splitsing kan horizontaal, verticaal of een combinatie van beide zijn.

Afhankelijk van de bouwkundige staat van de woning kan worden gekozen voor horizontale of verticale splitsing of een combinatie daarvan.

Artikel 9

De oppervlakte van iedere nieuwe woning bedraagt minimaal 80m² voor woningen van 300-500m² en minimaal 120m² bij woningen groter dan 500m².

Teneinde ervoor te zorgen dat woningen op een evenwichtige manier gesplitst worden, moeten de nieuw te realiseren woningen minimaal 80m² voor woningen 300-500 m² en 120 m² voor woningen groter dan 500m² zijn.

Artikel 10

Het maximaal aantal te realiseren woningen wordt bepaald op basis van de volgende tabel:

Oppervlakte perceel m ²						
Oppervlakte woning m ²	Tot 250	250 – 500	500 -1.000	1.000 – 2.500	2.500 – 5.000	> 5.000
< 300	0	0	0	0	0	0
300 – 500	0	1	1	1	2	2
500 – 700	0	2	2	3	3	3
> 700	0	3	3	3*	3*	3*

Deze tabel geeft aan hoeveel woningen door middel van splitsing mogen worden toegevoegd. Bijvoorbeeld bij een woning met een oppervlakte van 400m² op een perceel met een oppervlakte van 3.000m² mogen twee woningen worden toegevoegd door middel van splitsing. Na de splitsing zijn er dan dus drie woningen.

** Voor de uitzonderlijke situatie van woningen groter dan 700m² op percelen groter dan 1000m², wordt maatwerk voorgesteld wanneer er een aanvraag wordt gedaan voor het toevoegen van meer dan 3 woningen. Voor deze gevallen, zal de gemeenteraad om een zienswijze worden gevraagd.*

Artikel 11

Bijgebouwen blijven in gebruik als bijgebouw

Bijgebouwen mogen worden meegesplitst maar behouden hun functie als bijgebouw. Een bestaande garage kan zodoende bijvoorbeeld worden toegewezen als garage van één van de nieuwe woningen of kan worden verdeeld in twee separate bergingen.

Artikel 12

Parkeren en overige voorzieningen dienen op eigen terrein plaats te vinden

Het splitsen van woningen kan zorgen voor extra parkeerdruk (auto's en fietsen). Deze dient bij splitsing altijd opgevangen te worden op eigen terrein. Ook andere voorzieningen (zoals bijvoorbeeld afvalbakken) dienen op eigen terrein opgelost te worden.

Artikel 13

Aanvragen dienen te voldoen aan het overige bestaand gemeentelijk beleid

De gemeente heeft op diverse onderdelen sectoraal beleid. Volledigheidshalve zorgt deze regel ervoor dat aanvragers zich realiseren dat een aanvraag voldoet aan bestaand gemeentelijk beleid. Hierbij zijn in ieder geval, doch niet uitputtend, van toepassing (1) de opkoopbescherming, (2) de beleidsnotitie Parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019, (3) de Nota Bijgebouwen 2017, (4) de Beleidsregels voor het verlenen van uitwegvergunningen Bloemendaal 2008, (5) het Participatiebeleid Bloemendaal en de opvolgers hiervan. Indien een aanvraag in strijd is met één van deze beleidsstukken wordt aanvraag geweigerd.

Artikel 14

Het college kan in bijzondere omstandigheden afwijken van één of meerdere regels van deze beleidsregels.

Het kan zijn dat een specifieke situatie vraagt om af te wijken van deze regels. Het college zal hier zeer terughoudend gebruik van maken.