

Preadvies initiatiefvoorstel splitsen woningen in Bloemendaal

Aan : Leden van de gemeenteraad
Van : Het college van burgemeester en wethouders van Bloemendaal
Onderwerp : Preadvies initiatiefvoorstel splitsen woningen in Bloemendaal
Datum : 14 augustus 2024
Verzenddatum :

Aanleiding

De fracties GroenLinks, Zelfstandig Bloemendaal en Hart voor Bloemendaal hebben het initiatiefvoorstel "10 splitsingsvoorwaarden" ingediend. Het initiatiefvoorstel vertoont grote gelijkenissen met de initiatiefvoorstellen van december 2021, maart 2022 en februari 2023. De indieners zien graag dat de tien splitsingsvoorwaarden de basis vormen voor het al dan niet toestaan van het splitsen van woningen en uiteindelijk neergelegd zullen worden in het omgevingsplan van de gemeente Bloemendaal.

Het college spreekt allereerst graag zijn complimenten uit voor de inspanningen die de fracties van GroenLinks, Zelfstandig Bloemendaal en Hart voor Bloemendaal hebben geleverd om te komen tot het initiatiefvoorstel Splitsen woningen in Bloemendaal. Met het initiatiefvoorstel is een belangrijke aanzet gegeven tot een standpuntbepaling over het lastige onderwerp van het splitsen van woningen. Het initiatiefvoorstel "10 splitsingsvoorwaarden" is besproken tijdens de commissie grondgebied van 14 mei 2024 maar is niet behandeld tijdens de gemeenteraadsvergadering van 30 mei 2024, omdat het college nog geen wettelijk vereist preadvies had gegeven dan wel aan de raad had laten weten daarvan af te zien.

Het college heeft de hierdoor ontstane vertraging willen inhalen met het opstellen van de 'Beleidsnotitie woningsplitsing gemeente Bloemendaal'. In deze beleidsnotitie heeft het college de splitsingsvoorwaarden die een positief preadvies hebben gekregen, opgenomen en uitgewerkt. Het college legt deze beleidsnotitie gelijktijdig met dit preadvies voor aan de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad de beleidsnotitie aanneemt, zal het college de Nota Villawijken en de Nota Landgoederen aanpassen aan de aangenomen beleidsnotitie.

Advies

Het college onderschrijft het belang van de mogelijkheid om het splitsen van woningen onder bepaalde voorwaarden toe te staan. Desalniettemin is het college van mening dat het beter is de splitsingsvoorwaarden niet te ruim te formuleren. 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. Om die reden ontraadt het college een aantal voorwaarden uitdrukkelijk.

1. Huidige werkwijze

Op grond van de geldende bestemmingsplannen kunnen woningen bijna nooit worden gesplitst. Uitsluitend woningen met de bestemming 'Centrum' kunnen gesplitst worden. Op percelen waar de Nota Villawijken of Nota Landgoederen van toepassing zijn (zoals opgenomen in de bijbehorende kaartbeelden) wordt op dit moment geen splitsing toegestaan. Voor aanvragen van percelen die

buiten deze nota's vallen, toetst het college de aanvraag aan de Nota ruimtelijke beoordeling. Indien het ruimtelijke aanvaardbaar is, verleent het college medewerking (bijvoorbeeld Hartenlustlaan 13). Er wordt zodoende altijd maatwerk geleverd.

2. Vaste beleidsregels

Zowel het initiatiefvoorstel als de Beleidsnotitie zorgen voor een grote verruiming van de splitsingsmogelijkheden. Wanneer een aanvraag voldoet aan de genoemde regels zal het college de vergunning moeten verlenen. De afweging of het ruimtelijk passend is in de omgeving, is dan immers gemaakt bij het vaststellen van het beleid. Het voordeel hiervan is dat aanvragen enkel getoetst hoeven te worden aan dit beleid en er geen ruimtelijke afweging per geval plaatsvindt. Dit maakt de besluitvorming voorspelbaar en biedt een beter inzicht in de kansen van een splitsingsplan voor aanvragers en belanghebbenden.

3. Bespreking splitsingsvoorwaarden inhoudelijk

Per voorwaarde uit het initiatiefvoorstel zal het college uw raad van een advies voorzien.

Horizontale, verticale, gemengde splitsing

Het college is het met de indieners eens dat splitsing zowel horizontaal, verticaal en als in een combinatie daarvan mag plaatsvinden. Wel vindt het college het belangrijk dat dit gebeurt op de best bij de bestaande woning passende manier. In de Beleidsnotitie stelt het college daarom voor dat splitsing gebeurt op de best bij de bestaande woning passende manier en zowel horizontaal, verticaal of een combinatie van beiden kan zijn.

Splitsing hoofd- en bijgebouwen

Net als indieners is het college van mening dat alleen hoofdgebouwen voor splitsing in aanmerking komen. Het college gaat in de Beleidsregels dan ook uit van splitsing van hoofdgebouwen. Wel is het mogelijk om bijgebouwen "mee te splitsen", zodat een garage bij voorbeeld geschikt wordt gemaakt voor twee separate bergingen of juist wordt toegekend als bijgebouw aan één van de nieuwe woningen.

Grote woning

Initiatiefnemers stellen voor om toe te staan dat woningen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 200m² gesplitst mogen worden in woningen die niet kleiner zijn dan 60-80m² bruto vloeroppervlakte (BVO). Het college wil voorkomen dat te veel gezinswoningen vanaf 200m² tot 300 m² BVO gesplitst worden, vandaar dat het college voorstel om splitsen alleen toe te staan bij woningen groter dan 300m² BVO volgens NEN 2580 Norm. Het is hierbij ook passend dat nieuwe woningen minimaal een oppervlakte hebben van 80m².

Er zijn voldoende grote woningen in de gemeente waarbij splitsing in meerdere woningen ruimtelijk mogelijk is. Dit betekent dat er op het eigen terrein voldoende ruimte is voor het realiseren van auto- en fietsparkeerplaatsen en dat de ruimtelijke kwaliteit van het perceel niet substantieel vermindert door de splitsing.

Het college stelt voor om afhankelijk van de perceelgrootte en de omvang van de woning te differentiëren in het aantal woningen dat wordt toegestaan. Deze aanpak wordt ook gekozen in de huidige Nota bijgebouwen en zorgt ervoor dat een ruimtelijke ontwikkeling in verhouding staat met de omgeving.

Aan- en bijgebouwen

Het initiatiefvoorstel geeft aan dat regels voor bijgebouwen niet gaan gelden voor gesplitste woningen. Daarnaast wordt aangegeven dat iedere woning na splitsing kan beschikken over een bergruimte van 10m². Dit voorstel brengt de volgende ruimtelijke overweging met zich mee.

De Nota Bijgebouwen dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken die bij een hoofdgebouw horen. Volgens deze nota mogen bijgebouwen, zoals schuren en garages, worden toegevoegd aan een perceel op basis van specifieke richtlijnen en beperkingen. Bij het splitsen van een woning wordt het hoofdgebouw verdeeld in meerdere eenheden. Conform de Nota Bijgebouwen worden extra bijgebouwen toegestaan na splitsing, omdat elk nieuw gecreëerd hoofdgebouw (na splitsing) in principe recht heeft op bijgebouwen.

Indien in het splitsingsbeleid wordt opgenomen dat de te splitsen woningen geen extra vierkante meters aan bijgebouwen mogen realiseren, zal een aanvraag voor dergelijke bijgebouwen in eerste instantie worden geweigerd. Echter, wanneer de eigenaren van de gesplitste woning later een nieuwe aanvraag indienen voor het realiseren van een bijgebouw, zal deze aanvraag getoetst worden aan de Nota Bijgebouwen. Aangezien de aanvraag in overeenstemming is met deze nota, zal de vergunning alsnog worden verleend. Dit schept een situatie waarin het oorspronkelijke beleidsdoel van beperking wordt ondermijnd door de bestaande regels van de Nota Bijgebouwen.

Daarnaast is het wenselijk dat elke woning de mogelijkheid heeft voor een eigen berging, bijvoorbeeld om fietsen droog te kunnen stallen. Dit wordt gesuggereerd door het voorstel om iedere gesplitste woning te voorzien van 10m² bergruimte. Een dergelijke ruimte is belangrijk voor het praktische gebruik en het woongenot van de bewoners.

Uitritten

Op dit moment is het via de 'Beleidsregels voor het verlenen van uitwegvergunning Bloemendaal' mogelijk per perceel een uitrit te realiseren. Een nieuwe uitrit wordt alleen toegestaan als het ook mogelijk is om achter de voorgevel te parkeren. Er is geen reden om dit beleid aan te passen omdat geen grote ruimtelijke gevolgen worden verwacht.

Leges

Voorgesteld wordt het reguliere tarief te hanteren voor het afwijken van het omgevingsplan. Zodoende wordt dit ook jaarlijks automatisch geïndexeerd. Het bedrag hiervoor is momenteel € 1.110,18. Dit is een kostendekkend tarief.

De gemeente kent op dit moment geen strafleges of boeteregelingen. Het college ziet geen redenen om alleen voor deze gevallen strafleges op te leggen en niet voor andere ruimtelijke overtredingen (zoals bijvoorbeeld het aanleggen van een zwembad zonder vergunning).

Adviesrecht

De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de beleidsregels het ruimtelijk kader geschetst. Het is daardoor niet meer noodzakelijk voor elke individuele splitsingsaanvraag een nieuwe afwegingskader te maken, zodat het college een vergunning kan verlenen wanneer een aanvraag aan alle eisen voldoet.

Toetsen aan landelijk en gemeentelijk beleid en regelgeving

In het initiatiefvoorstel staan diverse voorwaarden die voortvloeien uit landelijk of gemeentelijk beleid of regelgeving. Deze voorwaarden omvatten onder andere het voldoen aan de geluidsnormen, het Bouwbesluit, de Wet milieubeheer en de redelijke eisen van welstand. Elke aanvraag die binnen de gemeente wordt ingediend, moet zorgvuldig worden getoetst aan deze regelgeving. Dit zorgt ervoor dat het eindresultaat niet alleen voldoet aan de technische en wettelijke eisen, maar ook aan de verwachtingen van de gemeenschap en de doelstellingen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Hierdoor is dan ook vanzelfsprekend dat een aanvraag om een woning te splitsen niet alleen functioneel en praktisch moet zijn, maar ook moet voldoen aan alle relevante wettelijke voorschriften en beleidsrichtlijnen. Een algehele verwijzing dat plannen moeten voldoen aan geldende landelijke en lokale regelgeving volstaat derhalve

4. Vervolg

In de Huisvestingsverordening wordt niets geregeld over het splitsen of samenvoegen van woningen. Dit is binnen de gemeente Bloemendaal enkel via het ruimtelijke spoor (omgevingsplan en omgevingsvergunningen geregeld). Daardoor is het nodig, vooruitlopend in het opnemen van de regels in het omgevingsplan, om beleidsregels op te stellen. Dit biedt helderheid aan initiatiefnemers, omwonenden en andere belanghebbenden. Het college heeft deze beleidsregels opgesteld in lijn met het preadvies.