

## **ADVIES INITIATIEFVOORSTEL "MINDER MITSSEN VOOR WONING-SPLITSEN"**

**Aan:** De leden van de gemeenteraad  
**Van:** Het college van burgemeester en wethouders van Bloemendaal  
**Datum:** 16 december 2021  
**Nummer:** 2021003320  
**Onderwerp:** Initiatiefvoorstel woning splitsen

### **Aanleiding**

Door de fractie GroenLinks, HvB, PvdA, D66, CDA en ZB is op 25 oktober jl. een initiatief voorstel "minder mitsen voor woning-splitsen" ingediend m.b.t. regels voor het splitsen van woningen in de gemeente Bloemendaal.

### **Besluit**

"De regels voor het splitsen van woningen in de gemeente Bloemendaal vóór 1 juli 2022 aan te passen op basis van de uitgangspunten in § 9 van het initiatiefvoorstel "minder mitsen voor woning-splitsen"."

### **Advies**

Oordeel raad

### **Toelichting op advies**

Het initiatiefvoorstel roept het college op om beleidsregels vast te stellen op basis van Bijlage II van de Bor (kruimelgevallenregeling). Hierbij worden een aantal uitgangspunten genoemd om in de regels op te nemen. Doel is het toevoegen van woningen aan de woningmarkt. Het betreft zowel verticale als horizontale splitsing.

De initiatiefnemers hebben ervoor gekozen om enkel woningsplitsing toe te staan bij woningen groter dan 280m<sup>2</sup>. In Bloemendaal zijn iets minder dan 1.500 woningen met een grotere vloeroppervlakte dan 250 m<sup>2</sup>. Nieuwe woningen dienen een oppervlak te hebben van ten minste 130m<sup>2</sup>. Dit is nog altijd zeer groot. De gemiddelde vraagprijs per vierkante meter is momenteel in Overveen bijvoorbeeld € 7.000 per m<sup>2</sup>. Een woning van 130m<sup>2</sup> zal derhalve nu al 910.000 kosten. Het levert dus niet direct extra woningen op voor de onderkant van de markt. Anderzijds zijn er voldoende waarborgen in het beleid opgenomen om negatieve effecten van woningsplitsing te voorkomen.

### *Aantal aanvragen*

We zien de laatste tijd dat het aantal Omgevingsvergunningaanvragen toeneemt. Dit ligt naar verwachting aan corona waarbij mensen eerder geld uitgeven aan een verbouwing dan een vakantie en aan de huidige woningmarkt. Mensen verbouwen hun woning of kopen een kleinere woning en gaan deze meteen ver- en uitbouwen. De verwachting is ook dat vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet er veel vergunningen worden aangevraagd. Het mogelijk maken van splitsingen zorgt er mogelijk voor dat er nog meer aanvragen ingediend zullen worden en/of dat er meer verzoeken tot handhaving worden ingediend. De gemeenteraad moet zich er van bewust zijn dat niet alle vacatures bij de betreffende afdeling ingevuld zijn en kunnen worden (dit is een landelijk probleem). Zodoende is het niet uitgesloten dat niet alle behandeltermijnen gehaald gaan worden.

### *Verrommeling*

Splitsing kan leiden tot verrommeling. In het initiatiefvoorstel zijn een aantal waarborgen opgenomen om dit te voorkomen. Zo zal er geen extra bebouwing worden toegestaan dan op het moment van het vaststellen van het initiatiefvoorstel. Bij het ministerie is nagevraagd wat hiertoe de mogelijkheden zijn binnen de Omgevingswet. De regels voor het vergunningsvrij bouwen in deze gevallen zijn opgenomen in de bruidsschat. Dit betekent dat de gemeente zelf mag bepalen of deze regels worden overgenomen of niet. Met dit initiatiefvoorstel wordt er zodoende een keus gemaakt om bij percelen waar is gesplitst niet langer vergunningvrije bouwmogelijkheden toe te staan. Evenzeer is opgenomen dat het aantal op- uit en toeritten in principe niet toe mag nemen. Ook mogen naar de weg toe gerichte gevels niet worden gewijzigd. Het is evenwel belangrijk om bij de uitwerking in beleidsregels hier goed rekening mee te houden.

De gemeente Blaricum en Bergen ken eenzelfde soort beleid sinds ongeveer twee jaar. Door de aanvullende voorwaarden (die ook zijn opgenomen in het initiatiefvoorstel) is er van verrommeling bij de verleende aanvragen geen sprake.

### *Overlast*

Het college adviseert enkel splitsingen mogelijk te maken bij vrijstaande woningen om zodoende eventuele overlast van rechtstreeks aanwonenden te voorkomen.

### *Monumenten*

Onder sub 8 van het initiatiefvoorstel is opgenomen dat monumentale waarden niet mogen worden aangetast. Het college hecht grote waarde aan monumentale waarden van gebouwen binnen de gemeente en wil deze graag behouden. Bij woningsplitsing vinden per er per definitie bouwkundige activiteiten in het pand zelf plaats. Dit zal dus altijd leiden tot aantasting van het monument aan de binnenzijde. Derhalve wordt voorgesteld om woningen met een monumentale bescherming uit te sluiten van deze regeling. Het college zal, in samenspraak met een deskundige, wel maatwerk te zullen verlenen indien een eigenaar van een woning met monumentale status de woning wil splitsen.

### *Conclusie*

Het college staat neutraal ten opzichte van het ingediende initiatiefvoorstel en laat het oordeel graag aan uw raad. Hierbij adviseert het college wel om (1) de regeling enkel van toepassing te verklaren op vrijstaande woningen en (2) de regeling niet van toepassing te laten zijn op woningen met een monumentenstatus.

Namens Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

H. Wijkhuizen  
wethouder