

PREADVIES INITIATIEFVOORSTEL SPLITSING WONINGEN IN BLOEMENDAAL

Aan: De leden van de gemeenteraad
Van: Het college van burgemeester en wethouders van Bloemendaal
Datum: 21 februari 2023
Nummer:
Onderwerp: Initiatiefvoorstel splitsing woningen in Bloemendaal

Aanleiding

Door de fractie Hart voor Bloemendaal en Zelfstandig Bloemendaal is het initiatiefvoorstel "splitsing woningen in Bloemendaal" ingediend. Het initiatiefvoorstel vertoont grote gelijkenissen met de initiatiefvoorstellen van december 2021 en maart 2022.

Het initiatiefvoorstel komt neer op de volgende punten:

- a. een paraplu bestemmingsplan splitsing woningen opstellen en voorleggen aan de raad ter goedkeuring;
- b. de Huisvestingsverordening aanpassen en voorleggen aan de raad ter goedkeuring;
- c. e.e.a. publiceren en toepassen met ingang van 1 juli 2023';
- d. in 2026 de toepassing te evalueren en de raad op de hoogte stellen van de conclusies.

Advies

Ontraden.

De voorgestelde regeling is te generiek en technisch en procedureel zeer lastig uitvoerbaar.

Toelichting op advies

1. Huidige werkwijze

Voor vrijwel alle percelen in de gemeente geldt dat deze op basis van het bestemmingsplan niet mogen worden gesplitst.

Op percelen waar de Nota Villawijken of Nota Landgoederen van toepassing is (zoals opgenomen in de bijbehorende kaartbeelden) wordt geen splitsing toegestaan.

In de overige gevallen wordt getoetst aan de Nota ruimtelijke beoordeling 2017. Indien het ruimtelijk aanvaardbaar is wordt medewerking verleend (bijvoorbeeld Hartenlustlaan 13) en indien het ruimtelijk niet aanvaardbaar is wordt geen medewerking verleend (Julianalaan 98).

Er wordt zodoende altijd maatwerk geleverd. Het college is de mening toegedaan dat de huidige werkwijze volstaat.

2. Inhoudelijk

De discussie over het wel of niet splitsen van woningen is al diverse malen gevoerd in de gemeenteraad. De voorgestelde regeling is te generiek. Het college wil graag maatwerk kunnen bieden per perceel en dit afwegen per geval.

Het instrument van een paraplubestemmingsplan wordt meestal ingezet om ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen die binnen het vigerende bestemmingsplan wel zijn toegestaan. Het wordt daarmee gezien als een repressief instrument.

Wanneer het initiatiefvoorstel wordt aangenomen en uiteindelijk het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal dit betekenen dat indien een aanvraag voldoet aan de genoemde regels de vergunning altijd verleend zal moeten worden (rechtstreekse bouwtitel). Dit ongeacht of omwonenden hiertegen bezwaren hebben.

Bij het vaststellen van een (paraplu)bestemmingsplan dient onderzoek gedaan naar de gevolgen van dat plan op het milieu en de omgeving. In dit geval moet worden onderzocht welke woningen er allemaal in aanmerking komen voor de splitsing, hoeveel woningen er dan toegevoegd kunnen worden, welke gevolgen dit heeft voor het aantal autobewegingen en uitstoot van stikstof en daarmee wat de gevolgen zijn voor de Natura2000gebieden. Dit onderzoek is zeer omvangrijk, zo niet onuitvoerbaar.

Monumenten

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

Alternatief

Een alternatief is om de genoemde voorwaarden vast te leggen in beleidsregels. Hierbij kan op basis van de vastgelegde regels bij omgevingsvergunningen worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De initiatiefvoorstellen van december 2021 en maart 2022 gingen uit van deze systematiek. Veel andere gemeenten hanteren deze werkwijze. Zie [hier](#) een voorbeeld van de gemeente Bergen.

3. Procedureel

In de Huisvestingsverordening wordt niet geregeld over het splitsen of samenvoegen van woningen. Dit is binnen de gemeente Bloemendaal enkel via het ruimtelijke spoor (bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen geregeld). Punt b. uit het initiatiefvoorstel is dus niet nodig. Het is mogelijk dit systeem op basis van dit initiatiefvoorstel geheel te wijzigen. Dit duurt echter lang. Bij het opstellen van het Omgevingsplan (indien de Omgevingswet in werking treedt) kan overwogen worden deze systematiek te wijzigen.

Een bestemmingsplanprocedure duurt in het meest gunstige geval met alle termijnen die gehanteerd dienen te worden minimaal 9 maanden (onderzoeken uitvoeren, vooroverleg voeren, ontwerpbestemmingsplan, vaststelling bestemmingsplan). Punt c. is derhalve niet uitvoerbaar.