

Initiatiefvoorstel over woningsplitsing

Onderstaand een achttal punten t.b.v. de a.s. bespreking in raad(scommissie):

Deze punten zijn een reactie op:

- belangrijkste punten van de inspraak van Ons Bloemendaal bij Beeldvormende avond 15-11-2021 en in schriftelijke reactie ons Bloemendaal d.d. 21-11-2021 [zie punten 1 t/m 4];
- B&W pré-advies 16-11-2021 (2021003320) [zie punten 5 t/m 8].

Richard Kruijswijk,

1e indiener initiatiefvoorstel over woningsplitsing.

1. Het waarom van het splitsen en waarom nú regelen:

- a. Beter benutten woonruimte in tijden van structureel krappe woningenmarkt
 - als eigenaren dat wensen (anders dan door onderverhuur, wat nu al kan); die wensen zijn er, mede omdat de m2-meterprijs BVO heel hoog is en het aantal grote gezinnen dalende is;
- b. Splitsen mag nu volgens het beleid niet in villawijken en in de landg.zone;
- c. Onderhoud heeft een wat betere kans als de last bij splitsing is gesplitst;
- d. Alternatief 'bijbouwen in het groen' verstoort vaak pas écht de ruimtelijke kwaliteit;
- e. Splitsen met renovatie kan een alternatief zijn voor sloop-nieuwbouw (gesplitste woningen liggen met wat minder m2 iets beter in de markt);
- f. College wil splitsen pas regelen het maken van het Omgevingsplan, maar dat kan nog tot eind van dit decennium duren, dus dan maar nu een generiek voorstel.

2. De hardheidsclausule maakt het wel wat minder inzichtelijk, maar geeft tegelijkertijd extra ruimte voor maatwerk.

3. Het aantal woningen dat volgens de m2-tabel in het voorstel voor splitsing in aanmerking zou kunnen komen is max. ca. 1500 (naar boven afgerond ca. 1000+1302+168+17). Stel dat eigenaren voor 10% (m.i. hoge inschatting) van deze 1500 daarvan in de komende 4 jaar een splitsingsverzoek indienen en deze verzoeken voor 60% positief worden beoordeeld, dan zouden er maximaal 23 splitsingsvergunningen per jaar kunnen worden afgegeven $\{0,1 \times 1500 \times 0,6\} / 4$ (mogelijk na invoering in 2022 en 2023 wat meer en daarna wat minder Bij beperking van het horizontaal splitsen tot vrijstaande woningen (zie punt 7) gaat het om ca. $\{0,1 \times 1400 \times 0,6\} / 4 = 21$ splitsingen per jaar, ofwel < 2 per maand.

4. Inspraak bij het opstellen van het initiatief is er niet geweest, omdat:

- Inspraak over het principe van splitsen in de villagebieden en in de landg.zone al heeft plaatsvinden in 2016-2017; de raad heeft echter – in afwijking van de inspraakresultaten – in 2017 de splitsingsmogelijkheden in die gebieden geheel geschrapt;
 - De initiatiefnemende partijen hebben zelf hun oor bij inwoners en achterban te luister gelegd;
 - Argumenten in het algemeen tegen splitsing zijn bij de initiatiefnemers goed bekend en berusten voor een groot deel op misplaatste/onterechte angst voor 'verrommeling';
- N.B. Overigens is elke splitsingsaanvraag uniek en moet openbaar worden gepubliceerd en er kunnen (ook premature) zienswijzen worden in te dienen.

5. B&W-zienswijze: "Het levert dus niet direct extra woningen op voor de onderkant van de markt."

Dat is door de initiatiefnemers onderkend. Indirect zijn is er wel enig effect: in de woningmarkt treden er doorstroom-/domino-effecten op waardoor (in de regio) ook goedkopere woningen vrijkomen.

6. B&W-zienswijze: "niet alle behandeltermijnen kunnen worden gehaald".

De indieners zijn zich bewust van de personele krapte, maar vinden dat geen beslissend argument om dan maar gewenst beleid op de lange baan te schuiven.

7. *B&W-zienswijze: “Het college adviseert enkel splitsingen mogelijk te maken bij vrijstaande woningen om zodoende eventuele overlast van rechtstreeks aanwonenden te voorkomen.”* In Bloemendaal hebben we 5901 woningen die gekwalificeerd kunnen worden als ‘geschakeld’ (Zonder1 kap woning, rijwoningen, etc).

Hiervan zijn er maar circa 197 groter dan 280m². Omdat het bouwbesluit niet van toepassing zal zijn om een bestaande scheidingsmuur zou het voor kunnen komen dat aanwonenden last hebben van horizontale splitsing. Dus dat kan worden opgenomen in § 9 van het initiatiefvoorstel (met amendement).

8. *B&W-zienswijze: Monumentale bescherming.* Het college stelt dat het onwenselijk is om monumentale waarden van gebouwen als gevolg van splitsing aangetast. De initiatiefnemers zijn het daar mee eens: sterker: in § 9 (punt 8) van het initiatiefvoorstel staat dat “monumentale waarden niet mogen worden aangetast”. De bouwkundige aanpassingen van het pand zijn dus alleen toegestaan als deze de monumentale waarden (zoals beschreven in de ‘redengevende omschrijving’) niet worden aangetast; deze waarden kunnen delen van binnen- en/of buitenkant (meestal alleen de buitenkant) betreffen.*

* Zie bv. <https://www.monumentenregie.nl/thema/redengegevende-beschrijving>: Bij de aanwijzing van een gemeentelijk- of rijksmonument wordt een redengevende omschrijving opgesteld. Uit die beschrijving moet precies blijken waarom het object monumentale waarden toekomt en wat precies moet worden beschermd.” (...) “De hoofdregel in het monumentenrecht is dat het gehele monument onder de bescherming valt, ook al worden niet alle aspecten of karakteristieken van het object genoemd in de redengevende omschrijving. Dit volgt uit de wet en de rechtspraak daarover. Dit betekent dat als de eigenaar van een monument wijzigingen wil aanbrengen, dat daarbij de gehele omvang van het monument een rol speelt. Ook al focust de redengevende omschrijving – die vaak nog niet eens één pagina beslaat – zich doorgaans slechts op enkele onderdelen van het object. Het gehele object geniet in beginsel monumentale bescherming. Uiteraard kan dit in specifieke gevallen soms anders zijn.

Tegelijkertijd is er rechtspraak waaruit duidelijk volgt dat de redengevende omschrijving niet (te) ruim mag worden geïnterpreteerd (zie ECLI:NL:RVS:2017:2351). Dit wordt ook wel vertaald als de verplichting van de overheid om bij de aanwijzing van een monument heel precies te zijn over welke monumentale waarden moeten worden beschermd. Maar hoe verhoudt dit zich dan met de gedachte dat in beginsel het hele object monumentale bescherming geniet, óók als niet alle aspecten of karakteristieken worden genoemd in de redengevende omschrijving van het monument?

Uit het voorgaande blijkt wel hoezeer het monumentenrecht maatwerk is. Het voorgaande is niet zo tegenstrijdig als dat het lijkt. Het is meer een duidelijke opdracht aan de autoriteiten om de reden voor de aanwijzing van een object als monument zo precies en volledig mogelijk op te schrijven. Ja, in beginsel wordt het gehele object beschermd als monument. En tegelijk wordt in het niet opnemen van bepaalde eigenschappen van het object ruimte gevonden om als eigenaar van een monument wijzigingen te mogen aanbrengen zonder dat dit de monumentale waarden hoeft aan te tasten. Duidelijk is dat de nadruk van de monumentale bescherming toch ligt op de onderdelen die in de redengevende omschrijving als monumentale waarden zijn omschreven. Het kan ook niet zo zijn dat de eigenaar van een monument helemaal niets meer kan wijzigen aan het object om de enkele reden dat het is aangewezen als gemeentelijk- of rijksmonument.

De verhouding tussen de monumentale bescherming van het gehele object en het duidelijke belang van het exact en volledig omschrijven van de monumentaal beschermingswaardige aspecten van het object, geeft de eigenaar van een monument de mogelijkheid het gesprek – met doorgaans de lokale gemeente – op het scherpst van de snede te voeren. Goed beargumenteren waarom bepaalde wijzigingen van het monument volgens u als eigenaar mogelijk zijn is daarbij essentieel.”