

PREADVIES INITIATIEFVOORSTEL '10 SPLITSINGSVOORWAARDEN'

Aan: De leden van de gemeenteraad
Van: Het college van burgemeester en wethouders van Bloemendaal
Datum: 7 mei 2024
Nummer:
Onderwerp: Initiatiefvoorstel 10 splitsingsvoorwaarden

Aanleiding

Door de fractie Groen Links is het initiatiefvoorstel "10 splitsingsvoorwaarden" ingediend. Het initiatiefvoorstel vertoont grote gelijkenissen met de initiatiefvoorstellen van 2021 en 2022 (minder mitsen voor het splitsen)

Het initiatiefvoorstel komt neer op de volgende punten:

- a. De in § 6 van dit initiatiefvoorstel genoemde voorwaarden voor het splitsen van een woning te zijner tijd op te nemen in het Omgevingsplan;
- b. Deze splitsingsvoorwaarden in de periode tussen vaststelling door de gemeenteraad en opname in het Omgevingsplan te zien als randvoorwaarden voor het splitsingsbeleid. Voldoet een aanvraag aan deze regels dan zal door het College een vergunning worden verleend;
- c. De voorwaarden voor splitsing via het Omgevingsloket zichtbaar te maken en via dit loket het mogelijk te maken om splitsingsaanvragen in te dienen;
- d. Na vaststelling van de splitsingsvoorwaarden door de gemeenteraad geldt in de Tarieventabel voor het in behandeling nemen van een splitsingsaanvraag een leges van €900 en een boeteregeling bij splitsen zonder vergunning.

Advies

Overnemen

De voorgestelde voorwaarden zijn goed te verwerken in beleid.

Toelichting op advies

1. Huidige werkwijze

Op percelen waar de Nota Villawijken of Nota Landgoederen van toepassing is (zoals opgenomen in de bijbehorende kaartbeelden) wordt geen splitsing toegestaan. De gemeente krijgt wel meerdere vragen over de mogelijkheden voor het splitsen van woningen of percelen. Omdat dit nu vanuit het beleid niet is toegestaan wordt aan de vraagstellers vaak nog voordat er een vergunning aangevraagd wordt aangegeven dat de kans op verlening erg klein is. Daardoor worden aanvragen niet ingediend en is er geen mogelijkheid tot maatwerk.

Het college is van mening dat meer mogelijkheid tot maatwerk wenselijk is. In het coalitieakkoord en collegeprogramma is over splitsen opgenomen dat dit niet algemeen wordt toegestaan. Dit beleid geeft voldoende mogelijkheden tot maatwerk, waardoor het past in de ambitie van het collegeprogramma.

2. Inhoudelijk

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

Voorgesteld is om de voorwaarden te zien als randvoorwaarden en daarna te verwerken in het omgevingsplan. Voordat deze regels opgenomen worden in het omgevingsplan zullen er beleidsregels gemaakt worden om een vast toetsingskader te hebben.

Adviesrecht

Indien de gemeenteraad instemt met de splitsingsvoorwaarden, wordt dit uitgewerkt in beleidsregels. De gemeenteraad heeft met het aannemen van het initiatiefvoorstel en de beleidsregels het ruimtelijk kader geschetst. Het is daardoor niet meer noodzakelijk voor elke individuele splitsingsaanvraag een nieuwe afwegingskader te maken. De gemeenteraad heeft adviesrecht bij buitenplanse activiteiten voor het toevoegen van meer dan één woning. Dit initiatiefvoorstel geeft mogelijkheden voor het toevoegen van meer dan één woning. Dat betekent dat, bij het gelijk blijven van het adviesrecht, elk splitsingsvoorstel ook voor advies langs de gemeenteraad moet. Het initiatiefvoorstel gaat ervan uit dat het college direct een vergunning mag verlenen als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De afwegingsruimte voor de gemeenteraad met betrekking tot het bindend adviesrecht komt daarmee ook te vervallen. Het agenderen van alle aanvragen zal ook tijd kosten.

Indien wordt ingestemd met het initiatiefvoorstel zal op een later moment een aanpassing van de lijst 'adviesrecht en verplichte participatie' aan u als raad worden voorgelegd. Dit adviesrecht is [hier](#) te vinden.

3. Procedureel

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.