



Architectenbureau Eric Bloemen

Voor de familie Dreschers die al decennia in een prachtig Rijksmonument wonen, ben ik met tussenpozen bezig om de Gemeente te vragen of er een mogelijkheid is om het perceel van 12.000 m² te kunnen splitsen, met de bedoeling een extra woning te kunnen bouwen.

Op zich ben ik niet perse een voorstander van het splitsen van percelen, maar er zijn nu eenmaal situaties denkbaar waar het prima zou kunnen. In dit geval gaat dat in mijn optiek ook op. Het woonhuis staat helemaal achter op het perceel – is niet zichtbaar vanaf de weg – waardoor de straatzijde eigenlijk niet 'af' is. Sterker nog: het pand was ooit bedoelt om verder aan de straat te plaatsen, maar de Gemeente vond het pand destijds zo lelijk dat het alleen mogelijk was als het helemaal achterop het perceel geplaatst werd.

Ongeveer 25 jaar geleden is er een eerst poging gedaan om dit aan te kaarten bij de Gemeente. Het idee was het bouwen van een extra woning op het perceel aan de straatzijde, waardoor er financiële armslag zou zijn om het bestaande woonhuis te kunnen restaureren.

Er is toen verteld dat dit niet zou kunnen, omdat het bestaande woonhuis dan op een achtergebied zou komen te staan, wat de Gemeente toen onwenselijk vond – vooral vanwege eventuele calamiteiten en de toegang van hulpvoertuigen.

In de loop der jaren zijn er echter best wat woningen op percelen achter bestaande woningen bijgekomen, waardoor we een aantal jaren geleden weer hebben geïnformeerd naar een splitsingsmogelijkheid bij de Gemeente. Nu was het beleid dat er überhaupt geen splitsing meer mogelijk was.

Omdat per 1 januari de Omgevingswet is ingegaan en wij de gedachte hadden dat een initiatief voor een afwijking van het bestemmingsplan nu wellicht meer ruimte zou krijgen, hebben we weer contact met de Gemeente opgenomen. Het bestaande beleid is echter 1 op 1 overgenomen in de Omgevingswet, waardoor er niets in is veranderd. Er werd verwezen naar de Nota Villawijken. Daarin leken in eerste instantie toch wel mogelijkheden te zijn opgenomen met inachtneming van een aantal randvoorwaarden:

- **1.** *Bij de ontwikkeling van nieuwe villa's is een groene bosrijke setting cruciaal. Villa's moeten altijd op ruime percelen staan. Hierdoor blijft de verhouding tussen de bouwmassa en kavelmaat ontspannen en blijft er ruimte voor bomen. Alleen hele ruime villakavels komen daarom in aanmerking voor splitsing.*
- **2.** *Wordt een villakavel gesplitst, dan mogen de kwaliteit en uitstraling van het geheel niet verminderen. Dit betekent: handhaven van één gezamenlijke entree (geen extra uitritten naar de weg), parkeervoorzieningen achter op het terrein aanleggen, handhaving van één gezamenlijke tuin en behoud van een groene erfafscheiding.*
- **3.** *Nieuwe en bestaande villa's presenteren zich naar de openbare weg. Ze liggen niet onzichtbaar verscholen achter hekken en hoog opgaand groen. De villa's staan informeel aan de weg (dansende rooilijn), zijn zichtbaar en staan op groene kavels.*
- **4.** *Nieuwe villa's voegen zich qua architectuur in de bestaande bebouwing en bezitten een unieke eigenheid die een bijdrage levert aan de architectonische diversiteit van de wijk (elke villa is verschillend).*
- **5.** *De villawijken zijn door hun groene karakter, de royale stedenbouwkundige opzet en de nabijheid van duinen en bos zowel een onderdeel van het recreatieve routenetwerk als een recreatieve bestemming op zich. De recreatieve toegankelijkheid en doorgaanbaarheid van villawijken blijft gewaarborgd (geen doodlopende wegen).*

In ons geval zouden we aan al deze voorwaarden kunnen voldoen, maar de Gemeente gaf aan dat deze splitsingregelingen er in 2017 uit geamendeerd zijn, wat in 2021 nog eens is bekrachtigd door de Gemeenteraad. Er was dus geen mogelijkheid meer voor een perceelsplitsing/extra woning. Wel gek dat dit dan toch nog in de nota villawijken staat genoemd.

Mijn vraag is of een dergelijke regeling via dit initiatiefvoorstel weer opgenomen kan worden, waardoor het mogelijk zou kunnen worden om grote percelen – met bepaalde randvoorwaarden – toch te kunnen splitsen. Dit zonder het groene karakter van de Gemeente geweld aan te doen, maar in ons geval met een mogelijkheid om het woonhuis verder te restaureren en te onderhouden.