

# ONS BLOEMENDAAL



Betreft: Reactie van Stichting Ons Bloemendaal op het initiatiefvoorstel van de fractie van Groenlinks “10 splitsingsvoorwaarden” van april 2024

Datum: 8-5-2024

Geacht college en leden van de gemeenteraad,

Hierbij sturen wij u onze reactie op het door de fractie van Groenlinks ingediende initiatiefvoorstel “10 splitsingsvoorwaarden” van april 2024. Dit voorstel wordt besproken in de vergadering van de commissie grondgebied van 14 mei 2024.

Dit initiatiefvoorstel heeft met name gevolgen voor de villa’s in de villawijken en de hoofdhuizen van de buitenplaatsen in onze gemeente. In de rest van de gemeente is splitsen gewoon mogelijk op grond van het bestemmingsplan en gebeurt het ook.

Zo is nog bijvoorbeeld niet zo lang geleden:

- het huis op de hoek Bloemendaalseweg/Hartenlustlaan in 2 woningen gesplitst,
- is een vergunning verleend voor splitsing van een woning in 3 eenheden op de Julianalaan in Overveen,
- en werd op 19 april j.l. vergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het realiseren van 3 woningen op het adres Bloemendaalseweg 163 (het pand waar thans makelaar Strumphler is gevestigd)

Voor splitsing in de villawijken kan ondanks het huidige verbod op splitsen een buitenplanse procedure gestart worden en kan het college of u als gemeenteraad in bijzondere gevallen altijd beslissen dat er toch een vergunning voor splitsing kan worden verleend. Momenteel kijkt de gemeente of de buitenplaats Duinlust in Overveen in appartementen kan worden verdeeld. Als Stichting Ons Bloemendaal hebben wij al lang geleden aangegeven hier, onder voorwaarden, geen bezwaar tegen te hebben. Wij zijn van mening dat als het gaat om de buitenplaatsen per object bekeken moet worden wat mogelijk is.

### Splitsing leidt tot aantasting van het historisch erfgoed.

De landgoederen en de villawijken behoren tot het historisch erfgoed van onze gemeente. Ze hebben een hoge ruimtelijke kwaliteit en dragen voor een belangrijk deel bij aan de aantrekkelijkheid van onze gemeente en behoud van het exclusieve woonmilieu.

Daarom hebben het college en de gemeenteraad ook gemeend deze gebieden goed te moeten beschermen via:

- de bestemmingsplannen,
- de structuurnota,
- de 'Landgoederennota' en 'Nota villawijken',
- aanwijzing van een gedeelte van de villawijken als beschermd dorpsgezicht,
- aanwijzing van een groot aantal monumenten.

In de nota 'Ontwikkelperspectief Binnenduinrand (2019)' wordt Bloemendaal genoemd als 'hoogwaardig woonmilieu' in de regio Amsterdam waar ontwikkelingen alleen mogelijk zijn als zij de ruimtelijke kwaliteit niet aan tasten.

Splitsing is ingrijpend voor een huis dat in principe voor enkele bewoning is gebouwd. Voor zover het al lukt om de ingreep aan de buitengevels beperkt te houden zal het huis intern op de schop gaan en zijn structuur en balans verliezen. Monumentale panden zijn dan nog wel enigszins beschermd omdat niet alleen de buitenkant maar ook de binnenkant (het interieur), waaronder de indeling, wettelijk beschermd zijn. Maar in de villawijken (en overigens ook daarbuiten) zijn ook nog veel prachtige oude panden die nog geen beschermde status hebben maar die wel zouden moeten krijgen.

In 2017 heeft uw raad de 'nota villawijken' vastgesteld. De nota bevat de bepaling dat, ter bescherming van de villawijken, beeldbepalende en karakteristieke panden zullen worden aangewezen zodat deze panden middels het bestemmingsplan ook een enigszins beschermde status zullen krijgen. Bij dit proces zouden tevens de panden naar voren komen die nog tot monument aangewezen moeten worden. Daarvoor zou het proces tot aanwijzing als monument in gang worden gezet. Tot op heden is voornoemde bepaling niet uitgevoerd. Dit betekent dat de bescherming die uw raad zelf heeft goedgekeurd tot op heden niet op orde is. Het lijkt ons juister eerst de, door uw raad toegezegde bescherming, op orde te brengen vóór initiatieven worden genomen die schade kunnen toebrengen aan het cultureel historisch erfgoed.

### Gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit.

Het lijkt dat de initiatiefnemer geen idee heeft van het aantal te verwachten splitsingsaanvragen als de splitsingsregels worden verruimd. In een eerder splitsingsvoorstel uit 2022 werd uit gegaan van 1 a 2 splitsingen per jaar. In het huidige voorstel wordt het aantal 25 als voorbeeld genoemd.

Uitgaande van enkele splitsingen per jaar in de villawijken zullen we de eerste jaren nog geen gevolgen zien. Splitsing hoeft je niet direct aan de buitengevels van een villa te zien. Het zullen vooral andere, bijkomende ontwikkelingen in de buitenruimte zijn, die maken dat de villawijken er in de loop der tijd anders uit zullen gaan zien. Het wordt voller. Er zullen meer auto's op straat geparkeerd worden, er komen meer uitritten, er zal bij gesplitste villa's nog vaker gebruikt worden gemaakt van de maximale uitbouwmogelijkheden want iedereen wil natuurlijk een garage en een schuur en een erfafscheiding, dat is heel logisch. Hiervoor moet groen, waaronder bomen wijken. Je kunt nu eenmaal niet een garage op een boom of ander groen neerzetten en ook zullen bomen moeten wijken omdat in een gesplitste villa anders

gewoond wordt en men geen last wil hebben van bomen die het licht in huis of tuin wegnemen. De gesplitste villa's zullen een ander aanzicht krijgen. Het karakter van de wijken zal langzamerhand veranderen naar een meer stadse villawijk zoals we die zien in Hilversum en Bussum met minder groen en meer verharding (zie de grindbak om te parkeren bij de gesplitste villa hoek Bloemendaalseweg/Hartenlustlaan). De ruimtelijke kwaliteit zoals we die nu zien zal in de loop der tijd steeds meer afnemen.

#### Verkiezingsprogramma's en participatie, wat wil de Bloemendaler eigenlijk ?

Bij de eerste poging in 2021 om een initiatiefvoorstel om de splitsingsvoorwaarden te verruimen aangenomen te krijgen hebben wij de destijds initiatief nemende partijen geadviseerd dit onderwerp in hun verkiezingsprogramma van 2022 op te nemen zodat kiezers dit in hun overwegingen mee kunnen nemen.

In het verkiezingsprogramma 2022 van de huidige initiatiefnemer 'Groenlinks' is het onderwerp 'splitsing' niet terug te vinden zoals gepresenteerd in dit initiatiefvoorstel. Splitsing wordt wel genoemd voor hele grote huizen waarbij na de splitsing minimaal een woning van 150 m<sup>2</sup> over moet blijven. Dit initiatiefvoorstel gaat veel verder. Splitsing wordt mogelijk voor woningen vanaf 200 m<sup>2</sup> waarbij het minimaal aantal vierkante meters voor de gesplitste woning 60-80 is. Het onderwerp splitsing hebben wij niet terug kunnen vinden in de verkiezingsprogramma's van de andere partijen. Kiezers hebben hier dus niet voor gekozen, het onderwerp is ook niet voorgelegd aan de bewoners van Bloemendaal (en in het bijzonder aan de bewoners van de villawijken), noch aan de eigenaren van de buitenplaatsen. Buiten de eigen kring is niemand geconsulteerd. Ook met onze stichting, die zich al jaren inzet voor het behoud van het erfgoed, historie, cultuur en natuur in onze gemeente en 1000 donateurs heeft die dit ondersteunen, is niet gesproken over het initiatiefvoorstel.

Gezien de omgevingswet zouden in het kader van het tot stand komen van de omgevingsvisie nog consultaties van de bewoners plaatsvinden. De gemeenteraad geeft altijd aan participatie en democratie héél belangrijk te vinden. Waarom wordt dit onderwerp niet meegenomen in een dergelijk proces ?

Overigens is ons tamelijk onduidelijk hoe dit proces nu precies verloopt. Stichting Ons Bloemendaal is ondanks herhaaldelijk verzoek daartoe, helaas niet betrokken bij de participatie in deze.

Wij zijn ons bewust dat er behoefte is aan meer woonruimte maar er worden al veel initiatieven in onze gemeente ontwikkeld die hiertoe leiden. Het verruimen van de splitsing regel zal niet veel toevoegen maar wel het historisch erfgoed blijvend aantasten.

#### Onze conclusie.

Alles afwegende komen wij tot de volgende conclusie.

Uitbreiding van de splitsingsregels is niet nodig. Voor het overgrote gedeelte van onze gemeente kan dat al. Uitbreiding van de splitsingsregels zal uiteindelijk, op het aantal woningen dat de afgelopen jaren gerealiseerd is vermeerderd met het aantal woningen dat waarvoor initiatieven lopen en nog gerealiseerd zullen worden, leiden tot een marginale toename van het aantal woningen. Maar het zal wel leiden tot aantasting van het historisch erfgoed en afname van de ruimtelijke kwaliteit.

Het voorstel is niet getoetst bij de bewoners van Bloemendaal en het is niet duidelijk:

- wat het aantal aanvragen voor splitsing op basis van de huidige regelgeving in het verleden was en wat onder het nieuwe regime zou zijn,
- wat de splitsingsvoorwaarden nu precies zijn,
- in hoeverre deze handhaafbaar zijn,
- wat de belasting zal zijn voor het ambtelijk apparaat.

Wij zien het initiatief op de lange termijn als een bedreiging voor de identiteit, aard en opzet van de villawijken die in het verleden met servituten werden beschermd. De villawijken zoals we ze nu binnen de gemeente kennen zullen langzamerhand van karakter veranderen.

We zijn bezorgd, niet alleen over de monumentale panden, maar ook over de vele mooie panden die nog geen monumentale status hebben en ook nog geen aanwijzing als beeldbepalend/karakteristiek pand hebben en daardoor nog steeds makkelijk gesloopt kunnen worden (er loopt een aanvraag voor sloop voor de Lage Duin en Daalseweg 23). De in de Nota villawijken toegezegde bescherming zou eerst op orde moeten zijn.

Verder zijn we bezorgd over de juridische houdbaarheid van de splitsingsvoorwaarden en alle afwijkingsmogelijkheden. Dit schept onduidelijkheden over wat nu wel en niet mogelijk is, kans op juridische procedures en een nieuw verdienmodel voor slimme ontwikkelaars. Moet het ambtelijk apparaat en de bewoners hier mee belasten worden ?

**De te behalen winst weegt niet op tegen de schade die dit voorstel op lange termijn doet ontstaan.**

**Wij hebben iets unieks in Bloemendaal. Laten we dat beschermen en proberen te behouden.**

Hoogachtend, namens het bestuur van Stichting Ons Bloemendaal,

Marion Lemmers, secretaris.



Stichting Ons Bloemendaal  
Postbus 31, 2060 AA Bloemendaal  
IBAN NL77 ABNA 0562 3202KvK Haarlem 41222111  
Email: [administratie@onsbloemendaal.nl](mailto:administratie@onsbloemendaal.nl)  
[www.onsbloemendaal.nl](http://www.onsbloemendaal.nl)