



Bloemendaal



INITIATIEFVOORSTEL *MINDER MITSEN VOOR WONING-SPLITSEN*

Van : GroenLinks, HvB, PvdA, D66, CDA

Datum : 27 oktober 2021

Datum raad : 16 december 2021

Onderwerp : Woningssplitsing

Corsanummer : 2021xxxxxx

=====

De raad, in openbare vergadering bijeen op 16-12-2021;

Besluit:

De regels voor het splitsen van woningen in de gemeente Bloemendaal vóór 1 juli 2022 aan te passen op basis van de uitgangspunten in § 9 van dit initiatiefvoorstel.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16-12-2021,

, burgemeester

, griffier

1. Aanleiding

In Bloemendaal en de gehele regio is een groot woningtekort. Daarentegen zijn er in de gemeente relatief veel grote woningen. Door het splitsen van woningen kan op een eenvoudige wijze de woningvoorraad worden vergroot en kunnen er meer mensen worden gehuisvest binnen de gemeente. Om nadelige effecten van splitsing (zoals afname van ruimtelijke kwaliteit en een te hoge parkeerdruk) te voorkomen, zijn splitsingsvoorwaarden belangrijk. Dit voorstel heeft tot doel om splitsingsmogelijkheden van woningen (dus niet: percelen) te verruimen waar het ruimtelijk gezien kan. De initiatiefnemers willen niet wachten op (verdere discussie over) de Omgevingswet. Overigens is dit initiatief urgent, om de spanning tussen de huidige beleidsregels en bestemmingsplannen nu niet te lang te laten voortduren.

2. Historie en huidige regelgeving

Het splitsen van woningen kan op twee manieren door gemeenten worden gereguleerd.

a. Huisvestingsverordening. In deze verordening kan de gemeente regels opnemen wanneer woningen mogen worden gesplitst of samengevoegd. De gemeente kan hieraan een vergunningplicht toevoegen. De gemeente Bloemendaal heeft (i.t.t. bv. Heemstede) in het verleden besloten in het kader van de deregulering in de huisvestingsverordening de regels hiervoor te laten vervallen.

b. Bestemmingsplan. Sinds de tachtiger jaren van de vorige eeuw is in de bestemmingsplannen in Bloemendaal bij de bestemming 'Wonen' opgenomen: "het bestaande aantal woningen niet mag worden vermeerderd" (of een regel van gelijke strekking), maar ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om alsnog woningen toe te voegen. Zie (voorbeeld) bijlage 1 bij deze memo.

In de Structuurvisie is aangegeven dat het splitsen van villa's onder voorwaarden mogelijk/wenselijk is;¹ een villa met een inhoud van minimaal 1.400 m³ mag verticaal worden gesplitst in twee half-vrijstaande woningen met een inhoud van minimaal 500 m³. N.B. In enkele scenario's van de concept Omgevingsvisie (2021002489) is verruiming splitsingsmogelijkheden opgenomen.

Door het aannemen van de Landgoederennota in 2016 is nu het *beleid* dat hoofdhuizen niet gesplitst worden. Bij besluitvorming over de Villawijkennota in 2017 is een amendement² aangenomen waardoor beleid werd dat villa's in principe niet splitsbaar zijn. Er werd toen opgeroepen om de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen uit de bestemmingsplannen. Hier is nog geen gevolg aan gegeven. In lijn met het beleid worden er wel verzoeken afgewezen (zie §3).

3. Uitvoering beleid en regels in de huidige praktijk

Van de wijzigingsbevoegdheid is slechts in twee gevallen gebruik gemaakt. Het gaat hierbij om Wijzigingsplan Elswout Overveen (2017) en Wijzigingsplan Bekslaan Zuidzijde (2018).

Op basis van wetgeving uit het Besluit omgevingsrecht is het eveneens mogelijk medewerking te verlenen aan het splitsen van woningen. Op de volgende locatie is hieraan medewerking verleend:

- Hartenlustlaan 13.

Op de volgende locaties (niet uitputtend) zijn dergelijke verzoeken afgewezen:

- Julianalaan 98
- Boekenroodeweg 18
- Binnenweg 28
- Mr. Enschedeweg 15
- Huygens Bakkerlaan 2.

4. Woningvoorraad en grootte-definitie

Inzicht in de huidige woningvoorraad is van belang om een inschatting te kunnen maken van de mogelijkheden en effecten van splitsing. Op basis van de gegevens over vierkante meter vloeroppervlakte (gebruiksoppervlakte, GBO) is onderstaande tabel aangegeven hoeveel woningen er in de gemeente zijn per GBO-klasse. Aangesloten wordt op de 'GBO'-definitie in NEN 2580.³

Tabel aantal woningen gemeente Bloemendaal per GBO-klasse

Bron: CBS (2021)	GBO→ Totaal↓	2- 15m ²	15- 50m ²	50- 75m ²	75- 100m ²	100- 150m ²	150- 250m ²	250- 500m ²	500- 1000m ²	> 1000m ²
Bloemendaal	10166	2	184	1096	1679	2821	2896	1302	168	17 ⁴

¹ Structuurvisie Bloemendaal 2010/(NL.IMRO.0377): "(...) Er wordt gekeken naar het omhoog brengen van de bevolkingsdichtheid in de dorpskernen. Dat kan door grote villapercelen te splitsen waardoor in bestaand stedelijk gebied extra woningen kunnen worden toegevoegd. Ook kunnen leegstaande bedrijfsgebouwen worden getransformeerd tot appartementen." T.a.v. de landgoederenzone: "(...) Het splitsen van villa's blijft onder voorwaarden mogelijk, met de kanttekening dat splitsing niet mag leiden tot zichtbare verrommeling."

² Zie Amendement voor de raadsvergadering van 28-9-1017 corsanr. 2017018975 bij raadsvoorstel 2017004444.

³ GBO volgens NEN 2580: het totaal van de tussen omsluitende wanden gelegen vloeroppervlakten van in een bepaalde gebruiksfunctie gelegen ruimten. Tot de gebruiksoppervlakte worden niet gerekend: de oppervlakten die worden ingenomen door dragende constructieonderdelen, de oppervlakten van vloeren waarboven een hoogte aanwezig is van minder dan 1,5 m en de vloeroppervlakten van bijvoorbeeld een buiten een woning in het woongebouw gelegen bergruimte, stookruimte of trappenhuis. Binnen het bouwbesluit, de Wabo en de Bag is aangesloten bij deze definitie. Op Funda wordt gesproken over het bruto vloeroppervlak. Indien een makelaar is aangesloten bij de NVM berekent deze het bruto vloeroppervlak met behulp van de NVM meetinstructie. Deze meetinstructie is eveneens op basis van NEN 2580. Makelaars zijn echter niet verplicht zich hieraan te committeren.

⁴ Met gemiddelde huishoudgrootte van 3,1 personen! (zonder drie woningen mee te rekenen met een adres waar op de peildatum okt. 2021 niemand was ingeschreven bij de gemeente).

5. Andere gemeenten

De initiatiefnemers hebben gekeken naar een paar andere min of meer vergelijkbare gemeenten, waarbij er (recent) splitsingsmogelijkheden zijn geregeld.

De gemeente Bergen hanteert een regeling⁵ waarbij woningsplitsing wordt mogelijk gemaakt door een afwijking van het bestemmingsplan (artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht). Hierbij wordt uitgegaan van het splitsen van vrijstaande woningen met een vloeroppervlakte van ten minste 500m² in nieuwe woningen met vloeroppervlaktes van ten minste 250m². De gemeente Blaricum kent een zelfde soort beleid⁶. Hierbij dient de bestaande woning een vloeroppervlakte van 175m² te hebben en de nieuwe woningen minimaal 75m² per woning. Bestaande woningen (ouder dan 10 jaar) mogen daarbij worden gesplitst in maximaal twee woningen.

6. Argumenten voor verruiming splitsingsmogelijkheden

Splitsing van woningen – horizontaal en/of verticaal – kan, onder voorwaarden die de ruimtelijke kwaliteit moeten verzekeren, de volgende voordelen opleveren:

- ✓ Meer woonruimte. Hoewel hieraan maar beperkt wordt bijgedragen, zullen meer mensen kunnen wonen in Bloemendaal.
- ✓ Splitsing biedt mensen de mogelijkheid in de eigen buurt te blijven wonen en biedt families en anderen de mogelijkheid samen met elkaar in één pand te wonen (zonder dat er ‘ingewoond’ wordt). Ouderen die kleiner willen wonen, kunnen blijven wonen in een deel van hun woning (of hun woning nog beter verkopen).
- ✓ Investerings die zijn gericht op renovatie (b.v. groot onderhoud of verfraaiing van een bestaande villa of landgoed-hoofdhuis) en energiezuinigheid van de grote (veelal oude) woningen (zoals isoleren), worden wellicht eerder haalbaar en terugverdiend bij splitsing, ook in ogenschouw nemend dat er diverse instrumenten beschikbaar zijn (en komen) om achterstallig onderhoud tegen te gaan en om woningen energiezuiniger te maken.
- ✓ In het verlengde hiervan wordt minder kiezen huiseigenaren mogelijk minder snel voor sloop van hun (niet monumentale, niet beschermde) villa om deze te vervangen door nieuwbouw.

Overigens is er een toenemende vraag naar grotere woningen om die na splitsing te gebruiken als woongroep. De regels in het initiatiefvoorstel sluiten het creëren van gemeenschappelijke ruimtes (keuken, wasruimte, bibliotheek e.d.) bij het splitsen niet uit.

7. Argumenten tegen verruiming splitsingsmogelijkheden/risico's

Het splitsen kent diverse risico's, die ook bij eerdere voorstellen ter verruiming van de splitsingsmogelijkheden (sinds de 90'er jaren vorige eeuw) in de gemeenteraad zijn besproken:

- Risico aantasting ruimtelijke kwaliteit door toevoeging van extra bebouwing, zoals vergunningvrije aan-en bijgebouwen, dakkapellen, meerdere voordeuren, lichtstraling verdiepingen bij horizontale splitsing en verkaveling tuinen bij verticale splitsing.
- Het woonklimaat en privacy van omwonenden kan onder druk komen te staan als er meer mensen/huishoudens op het perceel zijn. Mogelijk geeft dit meer overlast door geluiden uit de tuin en parkeerbewegingen op eigen terrein.
- Hogere parkeerdruk en meer verkeersbewegingen.

⁵ [Herziene splitsingsbeleid Gemeente Bergen](#)

⁶ [Splitsingbeleid Gemeente Blaricum 2019](#) – zie ook website Huizen: [Woning splitsen](#) | [Gemeente Huizen](#)

8. Oplossingen, afwegingen

In onze zoektocht naar goede splitsingsregels, hebben we nogmaals gekeken naar:

- [Initiatiefvoorstel-wijziging-landgoederennota-Hart-voor-Bloemendaal-2021001912.pdf](#);
- het in de raad van 18 mei 2016 aangenomen amendement van GroenLinks “Verruiming splitsingsvrijstelling in het bestemmingsplan Duin en Daal”;
- Spelregel 7 in de door raad op 31-10-2019 aangenomen Nota Ontwikkelperspectief Binnenduinrand (“Gedeelde Weelde”) [02-Ontwikkelperspectief-Binnenduinrand-Gedeelde-Weelde-2019006641.pdf](#) ([bloemendaal.nl](#)). Deze spelregel houdt o.a. in dat ontwikkelingen in de villawijken zich voegen in de bestaande stedenbouwkundige structuur bij dienen te dragen aan het groene karakter en de ruimtelijke kwaliteit van de wijken.

De huidige landelijke regels voor “vergunningvrij bouwen” zijn grotendeels opgenomen in de Bruidsschat⁷. Om te voorkomen dat bij verticale splitsing extra bebouwingsrechten op grond van deze regels ontstaan, zal hierover iets moeten worden opgenomen in de voorwaarden voor splitsing.

Overwogen is om, zoals de meeste gemeenten doen, het maximum aantal woningen na splitsing te bepalen. Door toepassing van de voorwaarden (§ 9) en een minimum aantal m² van de gesplitste woning, is dit echter niet noodzakelijk.

Overigens beperken deze voorwaarden de splitsingsmogelijkheden al snel, zodat een minimum voor het aantal m² van de gesplitste woning minder van belang is. Een minimum-grootte na splitsing geeft enige aanvullende zekerheid ter beperking van de genoemde ruimtelijke risico’s na splitsing.

9. Uitgangspunten nieuwe splitsingsregeling

Het college is bevoegd af te wijken van het bestemmingsplan, op basis van art. 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Hierin zijn elf categorieën opgenomen waarbij het college met een reguliere procedure kan afwijken van het bestemmingsplan. Onze gemeente geeft hier toepassing aan door gebruik van de Kruiemelvevallenregeling⁸ in de Nota ruimtelijke beoordeling. Daarbij wordt per geval een ruimtelijke afweging gemaakt. De initiatiefnemers verkiezen een specifieke regeling waaraan het College de aanvragen moet toetsen⁹ volgens onderstaande tabel.

Tabel Regels woningsplitsing gemeente Bloemendaal

Regel-nr.	Uitgangspunten en splitsingsvoorwaarden
1.	Splitsing mag zowel horizontaal, verticaal als een combinatie daarvan plaatsvinden. <i>Toelichting:</i> <i>Ieder huis is uniek, juist ook van binnen. Hierdoor is niet generiek te bepalen of alleen horizontaal of verticaal mag worden gesplitst. Er kunnen o.a. bouwkundige of architectonische redenen zijn om woningen op een bepaalde manier te splitsen.</i>

⁷ Onder de Omgevingswet verhuist een aantal regels van het Rijk naar gemeenten. Het Rijk zorgt er voor dat deze regels automatisch in het Omgevingsplan of de komen. Dit heet ook wel de 'bruidsschat'. Zie bv. [Bruidsschat in het Digitaal Stelsel Omgevingswet \(DSO\) - Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#). Naast de regels voor vergunningvrij bouwen in de bruidsschat, blijven wel de landelijke regels gelden die staan in artikel 2.15f Bbl ([Hoofdpijnen Besluit bouwwerken leefomgeving - Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#))

⁸ Buitenplanse ontheffing op grond van het Bor (kruiemelvevallen) In bijlage II. Het betreft gevallen waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend met een reguliere procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a. onder 2 van de Wabo); zie Nota Ruimtelijke Beoordeling Bloemendaal 2017 (2017008100). Om dezelfde kruiemelvevallen-regels te laten gelden in de Omgevingswet, zullen deze het beste kunnen worden opgenomen in het nieuwe Omgevingsplan. Vandaar dat gevraagd wordt deze uitgewerkte regels vóór 1-7-'22 (geplande invoeringsdatum) gereed te hebben.

⁹ Dit is ook de wijze waarop bijvoorbeeld de gemeente Bergen dit heeft geregeld.

2.	<p>Alleen woningen met een bouwjaar van ten minste 10 jaar vòòr de splitsingsaanvraag komen voor splitsing in aanmerking.</p> <p><i>Toelichting:</i> <i>Hiermee wordt voorkomen dat binnen 10 jaar weer een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt moet worden en wordt ook kapitaalvernietiging voorkomen.</i></p>										
3.	<p>Alleen hoofdgebouwen met bestaande aanbouwen ten tijde van de vaststelling van dit initiatiefvoorstel komen voor splitsing in aanmerking.</p> <p><i>Toelichting:</i> <i>Extra bebouwing doet veelal afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en kan zelfs tot verrommeling leiden. Dat geldt ook voor het wijzigen van de bestemming van vrijstaande bijgebouwen in ‘wonen’. Uitzondering hierop zijn bijzondere gevallen echter mogelijk met de regel nr. 12 opgenomen hardheidsclausule.</i></p>										
4.	<p>Een woning kan afhankelijk van de gebruiksoppervlakte (NEN 2580) worden gesplitst. Alleen woningen met een gebruiksoppervlakte > 280 m² komen voor splitsing in aanmerking volgens de regels in onderstaande tabel.</p> <table border="1" data-bbox="363 730 1031 931"> <thead> <tr> <th>Woninggrootte in BGO waarbij splitsing mogelijk is</th> <th>Minimum aantal m² BGO voor gesplitste woning</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥ 1.000 m²</td> <td>≥ 200 m²</td> </tr> <tr> <td>tussen 500 m² en 1000 m²</td> <td>≥ 160 m²</td> </tr> <tr> <td>tussen 280 m² en 500 m²</td> <td>≥ 130 m²</td> </tr> <tr> <td>tot 280m²</td> <td>Splitsing niet toegestaan</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Toelichting:</i> <i>In Bloemendaal zijn veel grote woningen aanwezig. Bij deze woningen is het ruimtelijk aanvaardbaar dat deze worden gesplitst. Bij kleinere woningen is dit vanwege de uitstraling naar de omgeving meestal onwenselijk. Hoewel de andere voorwaarden al beperkingen opleggen aan de splitsingsmogelijkheden, is in de 2^e kolom van de tabel een minimum grootte na splitsing aangegeven, ook in het belang van de uitstraling naar de omgeving.</i></p>	Woninggrootte in BGO waarbij splitsing mogelijk is	Minimum aantal m ² BGO voor gesplitste woning	≥ 1.000 m ²	≥ 200 m ²	tussen 500 m ² en 1000 m ²	≥ 160 m ²	tussen 280 m ² en 500 m ²	≥ 130 m ²	tot 280m ²	Splitsing niet toegestaan
Woninggrootte in BGO waarbij splitsing mogelijk is	Minimum aantal m ² BGO voor gesplitste woning										
≥ 1.000 m ²	≥ 200 m ²										
tussen 500 m ² en 1000 m ²	≥ 160 m ²										
tussen 280 m ² en 500 m ²	≥ 130 m ²										
tot 280m ²	Splitsing niet toegestaan										
5.	<p>Splitsen mag niet leiden tot toename van extra bebouwing (c.q. bouwmogelijkheden), ook niet als het vergunningvrij bouwen betreft. Een aanvraag mag ook geen extra bebouwing bevatten.</p> <p><i>Toelichting:</i> <i>Het is onwenselijk dat bij een aanvraag eerst extra bebouwing wordt opgericht die vervolgens wordt gesplitst. Of dat na splitsing nieuwe rechten ‘vergunningvrij bouwen’ ontstaan. Voor de zekerheid is ook geformuleerd dat bij de splitsingsaanvraag geen extra bebouwing (footprint / bouwoppervlakte) kan worden gevraagd.</i></p>										
6.	<p>De regels voor aan- en bijbouwen (en dus ook voor bijgebouwen) uit het bestemmingsplan, blijven ongewijzigd en gelden niet per te splitsen woning.</p> <p><i>Toelichting:</i> <i>Splitsing mag niet leiden tot een verrommeling van het landschap. Dit kan ontstaan als er extra bebouwing mag worden toegevoegd. Door regel 6 als voorwaarde op te nemen in de splitsingsvergunning (en ook op te nemen in de werkinstructies voor de vergunningverleners), wordt naleving verzekerd.¹⁰</i></p>										
7.	<p>Indien deze regeling van toepassing is wordt niet getoetst aan ander ruimtelijk beleid.</p> <p><i>Toelichting:</i> <i>De gemeente Bloemendaal kent divers ander ruimtelijk beleid. Omdat het hier enkel gaat om een wijziging van gebruik niet in combinatie met het toevoegen van bebouwing, wordt alleen aan deze beleidsregels getoetst.</i></p>										

¹⁰ Dit is conform de Nota bijgebouwen: [Nota Bijgebouwen 2017 \(officiële-overheidspublicaties.nl\)](https://www.bloemendaal.nl/overheid/overheidspublicaties/Nota-Bijgebouwen-2017): “Indien een pand wordt gesplitst mogen de gezamenlijke aanwezige bijgebouwen van de gesplitste woningen niet meer zijn dan het maximum aan bijgebouwen zoals toegestaan vóór het splitsen van het pand en het perceel.”

8.	Eventuele monumentale waarden mogen niet worden aangetast.
9.	<p>De parkeerbehoefte (op basis van de Notitie parkeernormen) dient op eigen terrein plaats te vinden.</p> <p><i>Toelichting:</i> <i>Het is onwenselijk dat nieuwe woningen zullen leiden tot een onverantwoorde toename van parkeerdruk in de omgeving. Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen dient derhalve plaats te vinden op eigen terrein. Het Paraplubestemmingsplan Parkeren Bloemendaal is van toepassing. Hierin is overigens een afwijkingsregel opgenomen: "Het College (..) kan afwijken van het Parkeernormenbeleid indien:</i></p> <p><i>a. het voldoen aan die bepalingen ten gevolge van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit onredelijk bezwarend is;</i></p> <p><i>b. op andere wijze in de benodigde parkeerruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien". Overigens ook de in regel 12 opgenomen hardheidsclausule toepasbaar.</i></p> <p><i>N.B. Aantasting van groen(structuur) wordt voorkomen door: 1e: De parkeernormen. 2e: De in het bestemming opgenomen functies: parkeren is alleen mogelijk in de bestemmingen verkeer, tuin en wonen. 3e: De bestaande regels voor groen, in het bijzonder de Kapvergunningregeling. Het creëren van een P-plaats is GEEN reden om een kapvergunning af te geven!</i></p>
10.	<p>Nieuwe, op de openbare weg aansluitende in- uit- en toeritten worden niet toegestaan.</p> <p><i>Toelichting:</i> <i>Ten behoeve van de nieuwe woningen worden geen nieuwe in- uit en toeritten toegestaan. Dit om het straatbeeld in stand te houden. Overigens kunnen nieuwe aansluitingen op de openbare weg ook leiden tot verkeersonveiligheid. N.B. De regel nr. 12 opgenomen hardheidsclausule is van toepassing.</i></p>
11.	<p>De naar de openbare weg toe gerichte buitengevel(s) mag (mogen) niet gewijzigd worden. Dat geldt voor zijgevels voor zover deze zichtbaar zijn of uitgaande van de Nota heggen en hagen zichtbaar zouden moeten zijn vanaf de openbare weg.</p> <p><i>Toelichting:</i> <i>De splitsing mag geen gevolgen hebben voor het straatbeeld. N.B. De regel nr. 12 opgenomen hardheidsclausule is van toepassing.</i></p>
12.	<p>Het College van B&W kan in uitzonderlijke gevallen één of meer bepalingen van deze regeling buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover dit de ruimtelijke kwaliteit niet aantast.</p> <p><i>Toelichting</i> <i>Het college van B&W wordt de bevoegdheid gegeven om in bijzondere gevallen van de regeling af te wijken. Voorwaarde is wel dat geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Het is aan initiatiefnemer om schriftelijk uitgebreid aan te tonen waarom een afwijking wenselijk is. Dit onderbouwd met, indien het college daarom heeft verzocht, uitkomsten van overleg met eigenaren en bewoners van omliggende percelen. Voorbeelden van bijzondere gevallen waarin toepassing van de hardheidsclausule kan leiden tot afwijking van de andere regels:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- het kan wenselijk zijn om juist meerdere uitritten te realiseren om de directe omgeving te ontlasten;</i> <i>- aanpassing van de buitengevel door bv. een extra voordeur hoeft niet altijd te leiden tot aantasting van het straatbeeld of van de ruimtelijke kwaliteit.</i> <p><i>N.B. Het college kan op basis van de Awb of de Bor alsnog afwijken van de beleidsregels. Regel 12 biedt nog meer duidelijkheid richting initiatiefnemers dat afwijking mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast wordt.</i></p>

Nadat dit initiatiefvoorstel is aangenomen, zal het college

- a. deze uitgangspunten omzetten in een splitsingsregeling (regels en toelichting),
- b. de regels voor zover deze strijdig zijn met de Bruidsschat opnemen in het Omgevingsplan;

- c. e.e.a. publiceren en toepassen met ingang van 1 juli 2022’;
- d. in 2024 de toepassing te evalueren en de raad op de hoogte stellen van de conclusies.

Toelichting:

Bij actie b: Vrijwel zeker gaat 1-7-2022 de omgevingswet in. In elk geval moet dan Regel 5 zijn opgenomen in het nieuwe Omgevingsplan Bloemendaal. Eerdere inwerkingtreding is voor wat betreft regel 5 niet mogelijk omdat gemeenten tot invoering van de Omgevingswet(-bruidsschat) gebonden zijn aan de landelijke regels over ‘vergunningvrij bouwen’.

Bij actie d.: Omdat onzeker is hoeveel aanvragen er zullen komen en hoeveel daarvan zullen leiden tot splitsing en hoe deze regeling dan door inwoners wordt ervaren, is evaluatie van de nieuwe splitsingsregeling na een paar jaar gewenst.

10. Financiën; tarief

Het aannemen van dit initiatiefvoorstel zal beperkte éénmalige ambtelijke kosten met zich meebrengen t.o.v. de huidige situatie, ook als de splitsingsaanvraag digitaal gedaan zou kunnen worden bij opname in de vragenbomen en koppeling met het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Voor de behandeling van splitsingsaanvragen zal de aanvrager een tarief berekend krijgen dat kostendekkend is; de aanvragen worden nu als ‘kruimelgeval’ behandeld, nu wordt voor een dergelijke behandeling een tarief € 989,90 [2021] berekend, maar wellicht zal daarmee nog geen kostendekkendheid worden bereikt vanwege de maatwerk-toetsing van de regels in § 9.

11. Participatie en bekendmaking

De geldende rechtsbescherming bij vergunningverlening is van toepassing.

In de week na aanneme van het initiatiefvoorstel wordt het nieuwe splitsingsbeleid bekend gemaakt via (o.a.) een raadspersbericht.

Uiteraard wordt de gemeentelijke website ook aangevuld met de geldende regels, inclusief hoe een aanvraag ingediend moet worden hoe de procedure na aanvraag verloopt (integrale behandeling van de verschillende aspecten die bij een aanvraag van belang kunnen zijn, zoals bouw, tuinafscheiding, uitrit, parkeren)¹¹ en met welk tijdsplan de vergunningsprocedure wordt doorlopen.

12. Samenwerking met Heemstede

In Heemstede geldt geen splitsingsvergunningregeling. Het splitsen van woningen was in Heemstede geregeld via de huisvestingsverordening. In de nieuwe huisvestingswet is overigens het samenvoegen en onttrekken van woningen voor eigen gebruik door de eigenaar vergunningvrij geworden, evenals het vestigen van kantoor- of praktijkruimte aan huis. In de huisvestingsverordening van 2016 was wel een splitsingsvergunningstelsel opgenomen. Hierdoor was het uitponden van huurappartement vergunningsplichtig.

Bijlagen: 1. Wijzigingsbevoegdheid uit Bestemmingsplan (met splitsingsvoorwaarden); voorbeeld Bestemmingsplan Overveen. 2. Amendement bij behandeling Nota Villawijken 2017.

Stemmen voor:	Stemmen tegen:
---------------	----------------

¹¹ Conform/in de geest van de Omgevingswet

Bijlage 1

Wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan Overveen 2013

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

20.7.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het vermeerderen van het aantal woningen in hoofdgebouwen door een woning te splitsen, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend bestaande vrijstaande woningen mogen worden gesplitst;
- b. het creëren van woningen naast elkaar uitgangspunt dient te zijn, met dien verstande dat het bevoegd gezag in uitzonderlijke gevallen kan toestaan dat geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen ontstaan;
- c. de inhoud van een te splitsen vrijstaande woning als bedoeld onder a tenminste 1.400 m³ bedraagt, gemeten vanaf het maaiveld;
- d. het aantal woningen per te splitsen vrijstaande woning na wijziging maximaal 2 mag bedragen;
- e. de inhoud van elke nieuwe woning tenminste 500 m³ moet bedragen, gemeten conform het gestelde onder c;
- f. met betrekking tot bijgebouwen in bepaalde in lid [20.2.3](#) van overeenkomstige toepassing is;
- g. met betrekking tot bouwwerken geen gebouw zijnde het bepaalde in lid [20.2.4](#) van overeenkomstige toepassing is;
- h. de afwijkingsmogelijkheden als bedoeld in lid [20.4](#) en [20.6](#) van overeenkomstige toepassing zijn met dien verstande dat in de bedoelde artikelen "per woning" en "bij het woonhuis behorende perceel" moet worden gezien als "per een te splitsen vrijstaande woning" en "bij het te splitsen woonhuis behorende perceel";
- i. de ingevolge f en g toegestane bebouwing niet mag worden meegeteld bij het bepalen van de inhoud van de nieuwe woning bedoeld in sub c;
- j. per woning op het terrein behorende bij de te splitsen vrijstaande woning dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- k. aangetoond is dat de nieuwe woning verantwoord is:
 1. in milieuhygiënisch opzicht, in ieder geval voor wat betreft wegverkeersgeluid, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit;
 2. voor wat betreft externe veiligheid;
 3. voor wat betreft de effecten op flora en fauna;
 4. voor wat betreft verkeersaspecten;
 5. voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid.

Bijlage 2 bij het Initiatiefvoorstel 'Minder mitsen voor splitsen'

Amendement bij behandeling Nota Villawijken 2017

Amendement D

De raad besluit:

1. Het voorgestelde hoofdstuk 4.3 van de nota villawijken geheel te laten vervallen
2. Een nieuw hoofdstuk 4.3 aan de nota villawijken toe te voegen, dat als volgt luidt:

"Herzien splitsingsregeling

In de huidige generatie bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om villa's onder voorwaarden te mogen splitsen in twee woningen. Deze splitsingsregeling komt te vervallen. Villa's mogen voortaan niet meer worden gesplitst. De gemeente heeft een zeer bijzondere positie in de (boven)regionale woningmarkt als gaat om het exclusieve woonmilieu. De gemeente wil deze positie behouden. De splitsing regeling maakt het mogelijk dat van een grote woning verdubbelt in twee kleinere woningen daarmee neemt het aantal woningen vallend in het exclusieve woonmilieu af. Ook verandert door splitsing de positie van de grote woning op het perceel. Na splitsing versnipperd de tuin ook in twee percelen. De gemeente wil hiermee versnippering tegengaan en het groene karakter van de villawijken behouden.

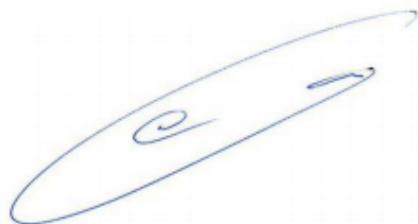
3. De paragraaf 'splitsen landhuis' in hoofdstuk 4.2 van de nota landgoederen geheel te laten vervallen
4. In nieuwe paragraaf aan hoofdstuk 4.2 van de nota landgoederen toe te voegen, die als volgt luidt:

"Herzien splitsingsregeling

In de huidige generatie bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om landhuizen onder voorwaarden te mogen splitsen in twee woningen. Deze splitsingsregeling komt te vervallen. Landhuizen mogen voortaan niet meer worden gesplitst. Kenmerkend voor landgoederen is dat over het algemeen een duidelijke hiërarchie aanwezig is tussen landhuis, bijgebouwen en het parklandschap. In de structuurvisie wordt de eenheid van een groot individueel landhuis, bijgebouwen, tuin en landschap als een unieke kwaliteit van landgoederen aangemerkt die behouden moet blijven. Het beleid is gericht op het in tact houden van de huidige grote groene landgoederen met grote individuele landhuizen, zonder mogelijkheid tot versnippering of splitsing. Het toevoegen van nieuwe bebouwing of splitsing van bestaande landhuizen op landgoederen leidt tot extra versnippering en tast in veel gevallen de hiërarchie aan. Dit wordt daarom in de structuurvisie als een ongewenste ontwikkeling aangemerkt. De gemeente wil hiermee versnippering tegengaan en het open en groene karakter van de landgoederen behouden.

5. Het college opdracht te geven om hoofdstuk 3.2 van de nota villawijken te herzien en hierin argumenten op te nemen waarom de splitsingsregeling moet worden afgeschaft.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 28 september 2017



, voorzitter