



Betreft: Reactie van Stichting Ons Bloemendaal op het initiatiefvoorstel 'Minder mitsen voor woning-splitsen'
Datum: 21-11-2021

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij sturen wij u onze reactie op het door een aantal partijen ingediende initiatiefvoorstel 'Minder mitsen voor woningsplitsen'. Dit initiatief heeft met name ingrijpende gevolgen voor de villa's in de villawijken en de hoofdhuzen van de landgoederen. Na het aannemen van de 'landgoederen nota' in 2016 en de 'villawijken nota' in 2017 mogen die niet meer gesplitst worden. Buiten deze gebieden is splitsing altijd mogelijk gebleven en geregeld in het bestemmingsplan.

De initiatiefnemers beogen met dit voorstel méér woonruimte, de mogelijkheid om samen met familie, of door splitsing langer in het huis te kunnen blijven wonen waardoor men mede verwacht dat investeringen in duurzaamheid zullen toenemen.

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.

Daarom hebben het college en de gemeenteraad indertijd ook gemeend deze gebieden goed te moeten beschermen via de bestemmingsplannen, de structuurnota en de eerder genoemde 'landgoederen' (2016) en 'villawijken' (2017) nota's. Eén van de villawijken is zelfs door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In de nota 'Ontwikkelperspectief Binnenduinrand (2019)' wordt het gebied genoemd als 'hoogwaardig woonmilieu' in de regio Amsterdam waar ontwikkelingen alleen mogelijk zijn als zij de ruimtelijke kwaliteit niet aan tasten.

De procedure en participatie.

Wat ons aan dit initiatiefvoorstel in eerste instantie opvalt is de gekozen procedure. Het onderwerp 'splitsing' is niet terug te vinden in de verkiezingsprogramma's van 2018 van de initiatiefnemers, noch voorgelegd aan de bewoners van de gemeente (en in het bijzonder aan de bewoners van de villawijken), noch aan de eigenaren van de landgoederen. Buiten de eigen kring is niemand geconsulteerd. Ook met onze stichting, die zich al jaren inzet voor het behoud van het erfgoed, van historie, cultuur en natuur in de gemeente Bloemendaal, is niet voor indiening van het initiatiefvoorstel gesproken. Er moeten in het kader van de te ontwikkelen omgevingsvisie nog consultaties met de bewoners plaatsvinden. Waarom wordt dit onderwerp niet meegenomen in dit proces? Initiatiefnemers geven in hun verkiezingsprogramma's aan participatie en democratie héél belangrijk te vinden. Wij begrijpen niet dat dit aan de kant wordt geschoven nu het om een eigen voorstel gaat.

De initiatiefnemers hebben aangegeven dat de legitimiteit voor het initiatiefvoorstel gevonden wordt in het aantal keren dat bewoners de initiatiefnemers over het onderwerp splitsing hebben aangesproken. Naar schatting zou dit tussen de 10 en 20 keer gebeurd zijn in de afgelopen jaren.

Nu zich op korte termijn gemeenteraadsverkiezingen aandienen vragen wij ons af of het niet juister zou zijn de 'koninklijke weg' te volgen en dit onderwerp mee te nemen in de verkiezingsprogramma's voor 2022 zodat de kiezers zelf over dit belangrijke onderwerp kunnen beslissen en ook de nieuwe gemeenteraadsleden die dan voor dit initiatief zullen stemmen zelf de verantwoordelijkheid kunnen dragen. Van de gemeenteraadsleden die nu over dit onderwerp gaan beslissen zal een groot aantal na de verkiezingen niet meer terugkomen. Zij dragen dan geen directe verantwoordelijkheid meer voor de gevolgen van hun beslissing. Dit lijkt niet juist. Het mag dan, zoals de initiatiefnemers aangeven, 'het momentum' zijn om het initiatief in te dienen nu zich een politieke meerderheid achter het voorstel lijkt te willen scharen, maar men doet hiermee wel afbreuk aan de democratie en de eigen beloften aan de kiezers over participatie.

Wat levert het voorstel op ?

De initiatiefnemers verwachten de komende jaren slechts 1 a 2 splitsingen per jaar. Als bijdrage aan het huizentekort gaat dit voorstel derhalve op korte termijn geen grote impact maken. Om dit in perspectief te plaatsen hebben wij gekeken naar een aantal lopende projecten waarbij, naar verwachting, de komende 3 jaar tussen de 600 en 650 huizen/appartementen in onze gemeente worden bijgebouwd (zie bijlage 1). Ten opzichte van dit aantal is de verwachte bijdrage van het initiatiefvoorstel te verwaarlozen. Daarmee lijkt ons het eerste argument van de initiatiefnemers voor splitsing (meer woningruimte) geen valide argument.

Vervolgens wordt gesteld dat door verruiming van de splitsingsmogelijkheden meerdere generaties/families in één pand kunnen wonen. Voorzover wij weten is het op dit moment ook al mogelijk tijdelijk een woon unit voor dit doel in de tuin te plaatsen. Daarmee kan nu al voor een gedeelte aan deze vraag worden voldaan.

Belasting ambtelijk apparaat/uitvoering van het initiatiefvoorstel en handhaving.

Het ambtelijk apparaat loopt wat werkvoorraad betreft al jaren tegen zijn grenzen aan. Er is op het gebied van ruimtelijke ordening veel en complex werk in onze gemeente. Er is veel verloop in de bezetting van de functies waardoor ervaring en kennis niet altijd in die mate aanwezig zijn waarin wij dat zouden willen. Aan een aantal zaken komt men gewoon niet toe. De gemeenteraad is zich hiervan bewust en refereert hier regelmatig aan.

Volgens het initiatiefvoorstel mag door de splitsing de monumentale waarde van panden niet worden aangetast en moet de ruimtelijke kwaliteit behouden blijven. Om dit te bewerkstelligen zijn in het initiatiefvoorstel een aantal voorwaarden opgenomen waaraan een splitsing moet voldoen. Bij de meeste van deze voorwaarden kan beroep worden gedaan op een zogenoemde 'hardheidclausule' waarbij deze voorwaarde weer buitenwerking kan worden gesteld.

Is het verstandig het ambtelijk apparaat te belasten met een regeling die ongetwijfeld meer werk met zich meebrengt en de bijbehorende juridische procedures ? Wij kunnen

ons de procedures nog herinneren uit de tijd dat de splitsingsregeling nog voor de hele gemeente gold.

Met name het aantal mogelijkheden in de regeling om een beroep op de hardheidscausule te doen zullen leiden tot juridische onduidelijkheden en openen daarmee de deur voor eindeloze en ingewikkelde juridische procedures.

Verder hebben wij twijfel over de handhaafbaarheid van sommige voorwaarden, zoals het parkeren op eigen terrein en beperkingen in vergunningvrij bouwen (bouwmogelijkheden mogen niet toenemen). Gaat het de gemeente lukken daarop te handhaven? Zo niet dan is het ook niet zinvol een dergelijke voorwaarden op te nemen.

Zijn de voorwaarden voor splitsing juridisch houdbaar ?

In voorwaarde 5 van het voorstel wordt bepaald dat 'splitsen niet mag leiden tot toename van extra bebouwing (c.q. bouwmogelijkheden), ook niet als het vergunning vrij bouwen betreft'.

Wij vragen ons af of deze voorwaarde juridisch houdbaar is. Wij denken dat dit niet het geval is. Initiatiefnemers konden hier alleen aangeven dat het 'heel ingewikkeld' is. Deze voorwaarde is een belangrijk onderdeel van het initiatiefvoorstel. Als de juridische houdbaarheid niet 100 % duidelijk is dan lijkt het ons zeer onverstandig hier aan te beginnen.

Splitsingsvergunning moet in duur beperkt.

Wij missen bij de splitsingsvoorwaarden een begrenzing aan de duur van de verleende splitsingsvergunning. Om speculatie en prijsopdrijving te verminderen zou die gebonden moeten zijn aan bijvoorbeeld een jaar.

Gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit.

Uitgaande van 2 splitsingen per jaar zullen we de eerste jaren nog weinig gevolgen zien van dit voorstel. Splitsing hoeft je bovendien niet direct aan de buitengevels van een villa te zien. Het zullen vooral andere bijkomende ontwikkelingen in de buitenruimte zijn die zullen maken dat de villawijken er in de loop der tijd heel anders uit zullen gaan zien. Het wordt langzaam voller. Er zullen meer auto's op straat geparkeerd worden, er komen meer uitritten, er zal per gesplitste villa een verdubbeling van de bijgebouwen komen want iedereen wil natuurlijk een garage en een schuur en een erfafscheiding, dat is heel logisch en wettelijk niet tegen te houden. Hiervoor moet groen, waaronder bomen wijken. Er zullen meer tegels en terrassen komen in de tuinen. De gesplitste villa's zullen in de loop der tijd een ander aanzicht krijgen. Het karakter van de wijken zal langzaam maar zeker veranderen naar een meer stadse villawijk zoals we die zien in Hilversum en Bussum met minder groen en meer verharding. De ruimtelijke kwaliteit zal in de loop der tijd steeds meer afnemen.

Gevolgen voor het historisch erfgoed.

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, waaronder de indeling, wettelijk beschermd zijn. Maar in de villawijken zijn ook nog veel prachtige oude panden die nog geen beschermde status hebben. Die panden lopen het grootste risico op sloop en herbouw gericht op latere splitsing.

In 2017 heeft uw raad de 'Nota villawijken Bloemendaal 2017' vastgesteld. Het doel van deze nota was de ruimtelijke kwaliteit op lange termijn te waarborgen. 'Uitgangspunt is dat het gemakkelijker moet worden om plannen te realiseren die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren' lezen we in het voorwoord. Deze nota bevat ook 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 uit die nota nog niet uitgevoerd. Dit betekent dat de bescherming die uw raad zelf heeft bedoeld en goedgekeurd tot op heden niet op orde is.

Het lijkt ons de juiste weg om eerst de door uw raad toegezegde bescherming op orde te brengen vóór initiatieven worden genomen om te mogen splitsen. Zeker zolang die bescherming er niet is gaat dit splitsingsvoorstel schade toebrengen aan de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel historisch erfgoed.

Onze conclusie.

Alles afwegende komen wij tot de volgende conclusie:

Uit democratisch oogpunt vinden wij het niet passend dit initiatief op deze wijze en dit moment naar voren te brengen. 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 geheel van karakter veranderen.

We zijn bezorgd, niet alleen voor de monumentale panden, maar met name voor de vele prachtige panden die geen monumentale status hebben en geen aanwijzing als beeldbepalend/karakteristiek pand hebben. Deze panden kunnen veel te makkelijk gesloopt worden en daarna herbouwd met het oog op latere splitsing.

Verder zijn we bezorgd over de juridische houdbaarheid van de splitsingsvoorwaarden en alle afwijkingsmogelijkheden. Dit schept onduidelijkheden over wat nu wel en niet toegestaan is. Daarmee staat de deur open voor ingewikkelde juridische procedures en mogelijkheden voor slimme ontwikkelaars. Het lijkt ons erg onverstandig om het ambtelijk apparaat en de bewoners hier mee belasten ?

Kortom, naar onze mening weegt de te behalen 'winst' in de vorm van extra huisvestingsmogelijkheden in onze gemeente' niet op tegen de schade die dit voorstel op lange termijn doet ontstaan.

Is het niet veel beter is om het huidige verbod op splitsing in de villawijken en landgoederen te laten voortbestaan met alleen de mogelijkheid splitsing toe te staan in zeer bijzondere gevallen. Wij denken dan aan de situatie waarin het voortbestaan van een karakteristiek/beeldbepalend of monumentaal pand bedreigd wordt en/of een pand dermate groot is dat particuliere bewoning niet voor de hand ligt? Als voorbeelden noemen wij hier de buitenplaats Duinlust in Overveen en het voormalige zusterhuis van landgoed Alverna in Aerdenhout.

Hoogachtend, namens het bestuur van Stichting Ons Bloemendaal,

Elsbeth van Olfen, bestuurslid.

Bijlage 1

(Dit is geen uitputtende lijst)

Park Bronckhorst	- 250 woningen + 52 zorgplekken
Dennenheuvel	- 83 woningen + zorg ?
Potgieterweg	- 5 appartementen
Vitaal Vogelenzang	- 72
Westelijke Randweg	- 109 (on hold?)
Raakterrein	- 15
Blekersveld	- 60
Landje van Sinneveld	-11 (Santpoort)
Hartenlustlaan/Chapeau	- 4
Boekenroodeweg 8	- 10

	619 + 52 zorgplekken