

Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2021

Burgemeester en wethouders

Gelet op het bepaalde in artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluiten vast te stellen de navolgende beleidsregels: Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2021

Aanleiding

De gemeenteraad heeft via een motie in 2021 het college verzocht om het splitsingsbeleid te verhelderen ten aanzien van het splitsen van vrijstaande woningen. Nieuwe maatschappelijk en demografische ontwikkelingen leiden er steeds meer toe dat meer gezocht wordt naar woonvormen om zorgzaam samen te leven. Een aantal vrijstaande woningen in Blaricum is dermate groot dat het opsplitsen naar twee woningen binnen het oorspronkelijke hoofdgebouw mogelijk is. De laatste jaren komen er ook meer verzoeken van mensen die hun woning willen splitsen. Zij willen graag met familieleden onder één dak wonen, zorg bieden aan familieleden, of de woning is zo groot dat er nog een woning in gerealiseerd kan worden. Door het splitsen van een vrijstaande woning naar twee woningen hoeft deze doelgroep niet te verhuizen. Ook hebben starters en jonge gezinnen door deze vorm van woningsplitsing meer kans op een woning in Blaricum. Uitgangspunt van het splitsingsbeleid is dat het college in principe bereid is medewerking te verlenen aan deze vorm van woningsplitsing indien voldaan wordt aan alle gestelde voorwaarden in dit splitsingsbeleid.

Reikwijdte beleid splitsen vrijstaande woningen

De regeling gaat enkel uit van het splitsen van vrijstaande woningen naar twee woningen. De regeling voorziet niet in het splitsen van panden met een andere bestemming, het splitsen van andere woningtypen dan vrijstaande woningen of het splitsen van een woning in meer dan twee wooneenheden. Hetzelfde geldt voor grootschalige ontwikkeling (zoals inbreilocaties). Daar geldt eveneens een afzonderlijke ruimtelijke visie. Het beleid geldt eveneens niet voor bedrijfswoningen. Een bedrijfswoning is immers gekoppeld aan een bedrijf. Een woning van derden is dan (over het algemeen) niet toegestaan in verband met milieucirkels. Bovendien dient de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning te worden aangetoond.

Het gaat te ver om voor alle andere situaties dan het splitsen van een vrijstaande woning naar twee woningen in dit beleid voorwaarden en regels voor op te stellen. Wanneer sprake is van een verzoek anders dan het splitsen van een vrijstaande woning naar twee woningen zal hierover een afzonderlijke afweging moeten plaatsvinden waarover het college, dan wel de gemeenteraad, een separaat besluit zal nemen waarbij het mogelijk is specifieke voorwaarden vast te stellen.

Het splitsingsbeleid geldt voor heel Blaricum.

Er zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen gebieden uitgesloten. Uitsluiten van gebieden werkt namelijk beperkend en bovendien ontkomt je er niet aan om dan per perceel een afweging te maken. Daarnaast zorgen de overige voorwaarden ervoor dat niet elke woning gesplitst kan worden.

Wat is woningsplitsing: Het splitsen van een woning, anders dan inwoning, in twee wooneenheden die zelfstandig en permanent worden bewoond door twee afzonderlijk huishoudens, één en ander binnen de reeds bestaande woning. Er is hierbij sprake van 2 afzonderlijke aansluitingen op nutsvoorzieningen en 2 afzonderlijke brandcompartimenten (conform Bouwbesluit).

Verskil met inwoning: Bij inwoning is sprake als er één gemeenschappelijk huishouden wordt gevoerd en de verblijfsgebieden en/of entree, keuken, badkamer gemeenschappelijk worden gebruikt. Andere aspecten zijn dat er sprake is van 1 nutsaansluiting en sprake is van 1 brandcompartiment (conform Bouwbesluit). Inwoning is passend binnen de woonbestemming van een bestemmingsplan en speelt daarom geen rol in dit beleid.

Verskil met dubbele bewoning: Dubbele bewoning is bewoning van één zelfstandige woning door meer dan één huishouden of gezinnen. Er is dan sprake van één voordeur waarachter twee woongedeeltes zijn. De woongedeeltes zijn onderling met elkaar verbonden. Er is daarbij geen sprake van een woning scheidende wand tussen beide woongedeeltes en er is geen sprake van twee brandcompartimenten (conform Bouwbesluit). Een ander aspect is dat er sprake is van 1 nutsaansluiting.

Verskil met mantelzorg: Een bijzondere vorm is mantelzorg. Mantelzorg is het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is, waarbij een indicatie van een specialist nodig is. Voor het bieden van mantelzorg is in vele gevallen extra woonruimte gewenst. Deze ruimte kan onder voorwaarde vergunningsvrij, dan wel door inwoning of woningsplitsing gerealiseerd worden. Deze beleidsregel richt zich op woningsplitsing vanuit een ander oogmerk dan het verlenen van mantelzorg.

Nieuw bouwvlak: Naast splitsen van een bestaande woning wordt vaak ook de wens geuit om een reeds bebouwde kavel op te splitsen om een extra woning op het perceel te realiseren. In onderhavig

beleid wordt hier niet op ingegaan omdat in dergelijke gevallen een zelfstandig stedenbouwkundige afweging gemaakt dient te worden. Hetzelfde geldt voor een extra hoofdgebouw tegen het bestaande hoofdgebouw aan.

Redenen waarom woningsplitsing wordt aangevraagd:

Voordelen van woningsplitsing:

1. Sociaal;
 - Woningenplitsing biedt mensen de mogelijkheid in eigen buurtgemeenschap te blijven wonen.
 - Woningenplitsing biedt families en anderen de mogelijkheid samen met elkaar in één pand te wonen wat verdeeld is in twee woningen (geen inwoning).
 - Woningenplitsing biedt mensen die groot wonen de mogelijkheid om de woning te splitsen zodat men niet vereenzaamt en kleiner kan wonen in de vertrouwde omgeving.
 - Woningenplitsing biedt starters en jonge gezinnen meer kans op een woning in Blaricum.
2. Landschappelijk; Door splitsing van woningen toe te staan is het nieuw bouwen van woningen minder noodzakelijk.
3. Cultuurhistorisch/architectonisch; Bestaande hoofdgebouwen kunnen op deze wijze efficiënt worden benut.
4. Financieel; Het splitsen van woningen zou er toe kunnen leiden dat mensen hun woning makkelijker kunnen verkopen dan wel met lagere lasten komen te zitten.
5. Volkshuisvesting; Door het splitsen van woningen ontstaan er meer woningen. Dit verbetert mogelijk doorstroming.

Nadelen van woningsplitsing:

1. Het woonklimaat kan onder druk komen te staan doordat meerdere huishoudens op het perceel aanwezig zijn. Mogelijk geeft dit meer overlast door hogere intensiteit, geluid, etc.
2. Hogere parkeerdruk en meer verkeersbewegingen.
3. Mogelijke aantasting van de stedenbouwkundige opzet door toevoeging van extra bebouwing, zoals bijvoorbeeld aan-en bijgebouwen, dakkapellen en schuttingen.
4. Mogelijke verdere verdichting van bebouwd oppervlak door toevoeging van extra bebouwing op grond van de regels "vergunningvrij bouwen" of door gebruik te maken van de maximale bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan.
5. Beperking van privacy.

Door de nadelen bij woningsplitsing is het niet verstandig om bij alle eengezinswoningen over te gaan tot splitsing. Bij rijtjes- en 2-onder-1 kapwoningen kan de privacy in het geding komen. Het toevoegen van primaire woonfuncties kan extra overlast geven. Daarnaast is splitsing van rijtjes- en 2-onder-1 kapwoningen niet of nauwelijks uitvoerbaar. Dit type woningen zijn over het algemeen kleiner dan vrijstaande woningen. Ook stedenbouwkundig en architectonisch is splitsing niet gewenst. Het tast het karakter van het bouwblok aan (andere uitstraling). Ook zal de gebruiksintensiteit dan te veel toenemen (parkeren, verkeersbewegingen, meer mensen, meer overlast).

Voorwaarden woningsplitsing

Om mee te kunnen werken aan de splitsing van een grondgebonden vrijstaande woning, dient er voldaan te worden aan onderstaande voorwaarden, waardoor onevenredige aantasting van het woonklimaat voorkomen wordt:

1. De te splitsen vrijstaande woning staat op grond waarop een woonbestemming (woning, tuin, erf) rust.
2. Splitsen van gemeentelijke- en rijksmonumenten met een woonbestemming en panden met een woonbestemming in het Beschermd Dorpsgezicht is alleen toegestaan als het belang van het monument dan wel het beschermd dorpsgezicht dit toelaat en uitsluitend als er een positief advies is afgegeven door de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en in voorkomende gevallen de Rijksdienst voor Cultureel en Erfgoed of de Provincie Noord Holland, afdeling Monumenten en bij aanpassing van het pand de te beschermen cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.
3. De splitsing dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit, de bouwverordening, Wet Milieubeheer (in het kader van nabijheid van bedrijven), Wet Geluidhinder (in het kader van wegverkeerslawaai) en andere van toepassing zijnde wetten en verordeningen zoals die op moment van de aanvraag om omgevingsvergunning gelden.
4. Het moet gaan om splitsing van het oorspronkelijke hoofdgebouw van één naar twee woningen en moet plaatsvinden binnen het bestaande volume van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
5. Het moet gaan om splitsing van een bestaande vrijstaande woning die minimaal 10 jaar oud is.
6. De splitsing moet stedenbouwkundig passen in het straatbeeld.
7. De vrijstaande woning dient voor splitsing een woonoppervlak (gebruiksoppervlak als bedoeld in de NEN 2580) te hebben van minimaal 175 m². Na de splitsing dient iedere gesplitste woning een minimaal woonoppervlak (gebruiksoppervlak als bedoeld in de NEN 2580) te hebben van 75 m².
8. Het perceel van de te splitsen woning dient voor splitsing een minimaal perceeloppervlak van 800 m² te hebben.

9. Het te splitsen oorspronkelijke hoofdgebouw dient op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens af te liggen en 8 meter van de achtererfgrens.
10. De overige voorwaarden genoemd in diverse bestemmingsplannen (bijvoorbeeld hoogte, diepte, oppervlak van aan-, uit- en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht.
11. De splitsing dient te leiden tot een verkaveling waarbij de gesplitste percelen dienen te voldoen aan een bebouwingspercentage (inclusief bestaande aan- en bijgebouwen) niet hoger dan 30 %.
12. Het in de vormgeving tot uitdrukking komende karakter en de samenhangende bouwmassa van het te splitsen pand dient behouden te blijven.
13. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient een terreininrichtingsplan te worden overgelegd waarin wordt aangegeven hoe het perceel gesplitst gaat worden en waar verharding op het perceel en indien van toepassing een extra uitweg op het perceel wordt aangelegd. Tevens dient aangegeven te worden waar er parkeergelegenheid voor tenminste één auto per gesplitste woning op eigen terrein gerealiseerd gaat worden. In dit terreininrichtingsplan dient ook aangegeven te worden waar fietsen en vuilnisbakken naast of achter de te splitsen woning geplaatst kunnen worden.
14. Een gesplitste woning behoudt de woonbestemming, met het daarbij behorende oppervlak aan aan- en bijgebouwen. De "nieuwe" woning krijgt geen zelfstandig recht op bijgebouwen, waarbij wel iedere woning moet beschikken over een bergruimte van tenminste 20 m². Er mag geen sprake zijn van verdere verdichting van het aangrenzende terrein m.u.v. de bebouwing welke vergunningvrij gerealiseerd kan worden.

Procedure

Mocht aan alle voorwaarden worden voldaan en er is een positief advies afgegeven van de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de welstand- en monumentencommissie) dan zijn wij in principe bereid medewerking te verlenen. Wel dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden afgegeven waarbij ook vooraf een planschadeovereenkomst is opgesteld en ondertekend. Het gaat hierbij om een reguliere procedure waarbij met toepassing van artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht medewerking kan worden verleend. Voor het volgen van deze procedure dient wel een ruimtelijke onderbouwing te worden overgelegd, waarbij op alle ruimtelijke aspecten moet worden ingegaan (inclusief eventuele onderzoeken).

Om onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen dient de aanvrager bij de aanvraag om omgevingsvergunning een situatietekening te voegen hoe het perceel wordt opgesplitst. Deze situatietekening is onder andere leidend bij de toetsing van de omgevingsvergunning voor bijgebouwen.

Het perceel van de te splitsen woning wordt door splitsing opgedeeld in twee percelen. Dit volgt uit de term 'aaneengesloten stuk grond'. Door splitsing zijn de twee percelen niet meer aan te merken als een aangesloten stuk grond en zijn er twee percelen ontstaan die ieder voor zich een aangesloten stuk grond vormen en als zodanig getoetst dient te worden. Vergunningvrij bouwen kan op grond van het bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht daarom toenemen omdat er twee achtererfgebieden ontstaan. Na splitsing van de woning kan om deze reden meer vergunningvrije bouwwerken gerealiseerd worden dan voor splitsing van de woning.

Het splitsen van een woning heeft eveneens gevolgen voor zaken zoals: waterschapsbelasting, gemeentelijke belastingen, belastingdienst, kadaster, Bag-registratie, nutsaansluitingen etc.

Nieuwe bestemmingsplannen

In de nieuwe (nog op te starten) bestemmingsplannen zal een met vergunning gesplitste woning de aanduiding "gesplitst" krijgen met de daarbij behorende oppervlakte aan aan- en bijgebouwen zoals deze was voordat de woning gesplitst werd.

Vastgesteld door B&W van de gemeente Blaricum in de vergadering van 7 december 2021.

Ing. P.H. van Dijk mevrouw J.N. de Zwart-Bloch

Secretaris burgemeester