

Beleidsregels “Splitsing van woningen gemeente Blaricum 2024”

Burgemeester en wethouders van de gemeente Blaricum, gelet op het bepaalde in artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 7.207b, lid 2 Omgevingsregeling (buitenplanse omgevingsplanactiviteit, Bopa);

Besluiten:

vast te stellen de navolgende beleidsregel “Splitsing van woningen Gemeente Blaricum 2024”

Reikwijdte beleidsregels

De regeling geldt enkel voor het splitsen van vrijstaande woningen, voormalige agrarische gebouwen en bedrijfswoningen naar twee of meer woningen. De regeling voorziet niet in het splitsen van andere (bestaande) panden en is ook niet bedoeld voor nieuwbouw ontwikkelingen (sloop en nieuwbouw) zoals bij inbreidingslocaties. Deze beleidsregels zijn ook niet toepasbaar voor bestaande gebouwen in het gebied dat de provincie Noord Holland als het landelijke gebied in hun provinciale verordening heeft aangewezen, omdat in dat gebied een afwijking van het Omgevingsplan, provinciale belangen kan raken.

De bevoegdheid om via een afwijkingsprocedure omgevingsvergunning te verlenen voor het splitsen van bestaande panden ligt bij het college van burgemeester en wethouders, omdat voor die specifieke gevallen geen bindend advies van de gemeenteraad op grond van artikel 16.15b van de Omgevingswet nodig is.

De gemeenteraad heeft in dit kader een lijst van gevallen vastgesteld waarbij bindend adviesrecht van toepassing is. In deze lijst staat het volgende over woningbouw: Bindend adviesrecht van de raad geldt voor: woningbouw binnen de bebouwde kom/bestaand bebouwd gebied bij de toevoeging van één of meerdere nieuwe woningen, behalve bij: het realiseren van woningen in een bestaand gebouw waarbij alleen de bestemming wijzigt en er geen toename is van bebouwd oppervlak.

De beleidsregels gelden 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 kunnen andere aspecten in de fysieke leefomgeving ervoor zorgen dat niet elke woning gesplitst kan worden.

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

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. Inwoning is passend binnen de woonfunctie van een omgevingsplan 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. 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.

Regels voor woningsplitsing

Om mee te kunnen werken aan een afwijking van het omgevingsplan voor het splitsen van een bestaande vrijstaande woning, een voormalige agrarische gebouw of bedrijfswoning dient er voldaan te worden aan onderstaande regels, waardoor onevenredige aantasting van het woonklimaat voorkomen wordt:

1. Splitsen van gemeentelijke- en rijksmonumenten en panden 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 geval van rijksmonumenten, dient positief advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed te worden verkregen. Bij aanpassing van het pand dienen de te beschermen cultuurhistorische waarden niet te worden aangetast.

2. Het moet gaan om splitsing van het bestaande hoofdgebouw van één naar meerdere woningen en moet plaatsvinden binnen het volume van het bestaande hoofdgebouw. Bestaande hoofdgebouw moet ook gelezen worden als de maximale bebouwingsmogelijkheid voor het hoofdgebouw in het vigerende omgevingsplan.

3. Ook een voormalige boerderij of bedrijfswoning kan in aanmerking komen voor splitsing. Splitsing in meerdere woningen behoort dan tot de mogelijkheden. Of dit in een specifiek geval wenselijk is wordt per geval bekeken. Hiervoor wordt altijd een anterieure overeenkomst afgesloten (o.b.v. Omgevingswet artikel 13.13, eerste lid).

4. Er wordt geen woonfunctie toegekend aan bijgebouwen of gastenverblijven.

5. Alleen bestaande hoofdgebouwen die minimaal 10 jaar oud zijn komen in aanmerking voor splitsing.

6. De splitsing moet stedenbouwkundig passen in het straatbeeld. De splitsing mag niet tot gevolg hebben dat het belang van burens in onevenredige mate worden geschaad.

7. Gesplitste hoofdgebouwen dienen te voldoen aan overige wettelijke kaders van de Omgevingswet voor o.a. Ruimtelijke Kwaliteit, bouwtechniek, milieutechniek en gezonde leef- en woonklimaat.

8. Het bestaande hoofdgebouw dient voor splitsing voldoende woonoppervlak (gebruiksoppervlak als bedoeld in de NEN 2580) te hebben, zodat na de splitsing iedere gesplitste woning een minimaal woonoppervlak (gebruiksoppervlak als bedoeld in de NEN 2580) van 60 m² heeft. Hier kan van worden afgeweken. Of dit in een specifiek geval wenselijk is wordt per geval bekeken. Hiervoor wordt altijd een anterieure overeenkomst afgesloten (o.b.v. Omgevingswet artikel 13.13, eerste lid).

9. Het perceel van het te splitsen hoofdgebouw dient voor splitsing voldoende perceeloppervlak te hebben zodat kan worden voldaan aan de wettelijke kaders van de omgevingswet. De grondoppervlakte van een gesplitste woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer zijn dan 40 % van het grondoppervlak van het gesplitste perceel.

10. Bij splitsing dient de nieuwe verkaveling te blijven voldoen aan de regels in het vigerende omgevingsplan voor wat betreft het bebouwingspercentage (inclusief bestaande aan- en bijgebouwen) en minimale afstanden van bebouwing tot perceelgrenzen.

11. Een gesplitste woning behoudt de woonbestemming, met het daarbij behorende oppervlak aan- en bijgebouwen. Iedere woning moet beschikken over een bergruimte. Er mag geen sprake zijn van verdere verdichting van het aangrenzende terrein m.u.v. de bebouwing welke binnen het omgevingsplan en vergunningsvrij gerealiseerd kan worden.

12. Het te splitsen bestaand hoofdgebouw dient ten alle tijde te voldoen aan de overige regels van het omgevingsplan, dit geldt ook voor de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de achtererfgrens.

13. De overige regels genoemd in het omgevingsplan (bijvoorbeeld hoogte, diepte, oppervlak van aan-, uit- en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht.

14. Het in de vormgeving tot uitdrukking komende karakter en de samenhangende bouwmasa van het te splitsen pand dient behouden te blijven.

15. Voor elke extra toe te voegen woning moet aantoonbaar voldoende bruikbare en bereikbare parkeerplaatsen op eigen erf te worden gerealiseerd.

16. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient een terreininrichtingsplan te worden overgelegd waarin wordt aangegeven hoe het perceel kadastraal gesplitst gaat worden, waar parkeerplaatsen worden gerealiseerd en waar fietsen en vuilnisbakken naast of achter de te splitsen woning geplaatst kunnen worden. Indien van toepassing en nodig mag er maximaal 1 extra uitweg op het perceel worden aangelegd. Deze uitweg mag niet ten koste gaan van een openbare parkeerplaats.

Procedure

Mocht aan alle voorwaarden worden voldaan en er is een positief advies afgegeven van de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dan kan het college in principe medewerking verlenen bij een reguliere omgevingsvergunningaanvraagprocedure voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Onderdeel van deze omgevingsvergunningsprocedure kan zijn het sluiten van een anterieure overeenkomst (Omgevingswet, artikel 13.13, eerste lid). In deze overeenkomst leggen het college van B&W en een initiatiefnemer afspraken vast over o.a. inspanningsverplichting, bestuurlijk besluitvormingsproces, realisatie en beheren van het project/plan, financiële bijdrage aan de gemeente, nadeelcompensatie (planschade) en waar nodig financiering van bovenwijkse voorzieningen.

Deze beleidsregels zijn geen formeel juridische toetsingskader en vervangen daarom ook niet de regels in het omgevingsplan. De beleidsregels geven alleen weer hoe het college omgaat met de toepassing van haar afwijkingsbevoegdheid en onder welke voorwaarden zij een omgevingsvergunning kunnen verlenen afwijkend van wat in het omgevingsplan is geregeld.

Het splitsen van een woning heeft eveneens gevolgen voor zaken zoals: waterschapsbelasting, gemeentelijke belastingen, belastingdienst, kadaster, Bag-registratie, nutsaansluitingen etc. Alhoewel voor een initiatiefnemer participatie niet verplicht is bij een reguliere Bopa-procedure, is het raadzaam om burens/omwonenden te informeren en in een vroeg stadium te betrekken.

Relatie Omgevingsplan

Als de omgevingsvergunning via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) is verleend voor het splitsen van een bestaand gebouw, zal dit verkregen recht in een eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan worden overgenomen/opgenomen.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Blaricum in de vergadering van 3 december 2024,

mevr. drs. B.M. de Reijke MBA

Burgemeester

Dhr. P.H. van Dijk

Gemeentesecretaris