



OPINIËREND VOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Kavelsplitsing Blaricum ten behoeve van het toevoegen van extra woningen.

Portefeuillehouder

Kennis, A.M.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

De woningvraag in Blaricum blijft groot, terwijl de mogelijkheden voor grootschalige woningbouw beperkt zijn. Kavelsplitsing kan onder voorwaarden een beperkte bijdrage leveren aan de woningopgave door het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied, met name voor starters, senioren en inwoners die binnen het dorp willen doorstromen.

Tegelijkertijd is kavelsplitsing een ruimtelijk gevoelig instrument. De Omgevingsvisie Blaricum stelt het behoud van het dorpse karakter, de groene uitstraling en de ruimtelijke kwaliteit van bestaande woongebieden centraal. Zonder duidelijke beleidskaders kan kavelsplitsing leiden tot ongewenste verdichting, verlies van groen en openheid, toenemende parkeerdruk en aantasting van privacy en leefbaarheid. Zorgvuldige sturing is daarom noodzakelijk.

In dit voorstel worden drie mogelijke beleidsrichtingen voor kavelsplitsing uitgewerkt. Deze verschillen in de mate van gemeentelijke regie en bescherming van ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad wordt gevraagd een voorkeursrichting uit te spreken, zodat deze verder kan worden uitgewerkt in concrete en toetsbare beleidsregels die aansluiten bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Wat wordt concreet aan de gemeenteraad gevraagd?

- 1. Kennis te nemen van het opiniërend voorstel inzake kavelsplitsing in Blaricum, waarin kavelsplitsing wordt gepositioneerd als een kleinschalig woningbouwinstrument binnen bestaand stedelijk gebied.
- 2. Een voorkeursvariant uit te spreken voor de verdere beleidsontwikkeling, zodat het college deze beleidsrichting kan uitwerken in concrete, toetsbare beleidsregels voor kavelsplitsing.

Aanleiding /omschrijving

De woningvraag in Blaricum blijft hoog, terwijl de mogelijkheden voor grootschalige woningbouw beperkt zijn. Tegelijkertijd kent Blaricum een sterke ruimtelijke identiteit, gekenmerkt door een dorps karakter, groene woonerven en ruime onderlinge afstand tussen bebouwing.

Kavelsplitsing wordt daarom onderzocht als een aanvullend en kleinschalig instrument om woningen toe te voegen binnen bestaand stedelijk gebied, met name voor starters, senioren en inwoners die binnen het dorp willen doorstromen.

Het instrument is echter ruimtelijk gevoelig. Zonder duidelijke beleidskaders kan kavelsplitsing leiden tot ongewenste effecten, zoals versnipperde verdichting, verlies van groenstructuren, toenemende parkeerdruk en aantasting van privacy en leefbaarheid. Het college stelt daarom voor om eerst een beleidsmatige richting vast te stellen, waarbij kwaliteit en leefomgeving centraal staan en kavelsplitsing nadrukkelijk geen automatisch recht vormt. De gemeenteraad wordt gevraagd richting te geven aan de gewenste beleidsbenadering, waarna het beleid verder wordt uitgewerkt in uitvoerbare regel

Overeenkomsten en verschillen

De gemeente Blaricum staat voor de keuze op welke wijze kavelsplitsing kan worden toegestaan binnen bestaande woongebieden. Kavelsplitsing kan bijdragen aan de woningopgave, maar raakt direct aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en het dorps karakter van Blaricum.

De kern van de bestuurlijke afweging ligt daarom niet in de vraag óf kavelsplitsing mogelijk moet zijn, maar hoe sterk de gemeente hierop wil sturen.

Om deze keuze inzichtelijk te maken worden drie beleidsrichtingen voorgelegd. Deze opties verschillen in de mate van gemeentelijke regie, bescherming van ruimtelijke kwaliteit en flexibiliteit voor initiatiefnemers.

Optie 1 – Kwaliteitsgestuurd afwegingskader

Bij deze optie kiest de gemeente voor een actieve en inhoudelijke rol bij de beoordeling van initiatieven voor kavelsplitsing. Kavelsplitsing wordt alleen toegestaan wanneer

aantoonbaar sprake is van een ruimtelijke verbetering of wanneer de ontwikkeling zorgvuldig past binnen de bestaande structuur van het dorp.

Uitgangspunt is dat niet iedere kavel geschikt is voor splitsing. Alleen kavels die qua omvang, ligging en erfstructuur ruimte bieden voor twee ruimtelijk volwaardige woonpercelen komen in aanmerking. Daarbij staat behoud van groen, openheid en woonkwaliteit centraal.

De beoordeling vindt plaats in twee stappen. Eerst wordt getoetst aan harde randvoorwaarden, zoals:

- behoud en waar mogelijk versterking van groenstructuren;
- parkeren op eigen terrein;
- aanvaardbare effecten op privacy, bezonning en woonkwaliteit;
- passende situering ten opzichte van omliggende bebouwing.

Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan, volgt een kwalitatieve beoordeling. Daarbij wordt gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing, samenhang met het buurtbeeld, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de ontwikkeling. Ook maatschappelijke meerwaarde, zoals huisvesting voor starters, senioren of mantelzorgsituaties, kan worden meegewogen.

Deze optie biedt de mogelijkheid om gericht te sturen op kwaliteit en om ongewenste cumulatieve verdichting te voorkomen. Daar staat tegenover dat de beoordeling meer maatwerk vraagt en voor initiatiefnemers minder voorspelbaar kan zijn.

Optie 2 – Proceduregestuurde aanpak

Bij deze optie kiest de gemeente voor een eenvoudige, transparante en voorspelbare werkwijze. Kavelsplitsing wordt toegestaan zolang wordt voldaan aan een beperkte set basisvoorwaarden. Aanvragen worden behandeld op volgorde van volledige indiening, tot een vooraf vastgesteld maximum aantal per jaar.

De beoordeling richt zich uitsluitend op een basistoets, waaronder:

- parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein;
- juridische uitvoerbaarheid;
- geen evidente aantasting van ruimtelijke kwaliteit.

Er vindt geen uitgebreide inhoudelijke vergelijking tussen initiatieven plaats. Wanneer een aanvraag voldoet aan de basiscriteria, wordt in beginsel medewerking verleend.

Deze aanpak zorgt voor snelheid en duidelijkheid richting initiatiefnemers en vraagt relatief beperkte ambtelijke inzet. Tegelijkertijd is de mogelijkheid om actief te sturen op ruimtelijke kwaliteit beperkt. Op langere termijn kan hierdoor geleidelijke verdichting ontstaan, doordat afzonderlijke besluiten gezamenlijk een grotere ruimtelijke impact kunnen hebben.

Optie 3 – Gebiedsgerichte en terughoudende benadering

Bij deze optie kiest de gemeente voor een sterk beschermende benadering, waarbij kavelsplitsing alleen mogelijk wordt gemaakt in vooraf aangewezen gebieden waar dit ruimtelijk passend wordt geacht.

Per gebied wordt beoordeeld of kavelsplitsing verenigbaar is met:

- het bestaande stedenbouwkundige patroon;
- de erf- en groenstructuur;
- de mate van openheid en afstand tussen bebouwing;
- de parkeer- en verkeerssituatie.

In gebieden met een zeer groen, open of kwetsbaar karakter wordt kavelsplitsing in beginsel uitgesloten. In andere gebieden kan kavelsplitsing incidenteel worden toegestaan onder strikte voorwaarden.

Deze optie biedt maximale bescherming van het dorps- en groene karakter van Blaricum en beperkt het risico op ongewenste verdichting. Daartegenover staat dat de flexibiliteit kleiner is en dat de beleidsvoorbereiding complexer is, omdat eerst gebiedsanalyses moeten worden uitgevoerd.

Vergelijkend overzicht beleidsopties

Aspect	Optie 1 – Kwaliteitsgestuurd	Optie 2 – Proceduregestuurd	Optie 3 – Gebiedsgericht
Rol gemeente	Actief sturend	Faciliterend	Beschermend
Sturing op ruimtelijke kwaliteit	Hoog	Beperkt	Zeer hoog
Voorspelbaarheid voor initiatiefnemer	Gemiddeld	Hoog	Hoog
Flexibiliteit	Hoog	Hoog	Beperkt
Bescherming dorps karakter	Hoog	Beperkt	Zeer hoog
Ambtelijke inzet	Hoog	Laag	Middel tot hoog
Risico op cumulatieve verdichting	Beheersbaar	Groter	Klein
Beleidscomplexiteit	Middel	Laag	Hoog

Thema

Dit memo heeft betrekking op de wijze waarop de gemeente Blaricum om wil gaan met kavelsplitsing binnen bestaande woongebieden. Het centrale thema is het vinden van een zorgvuldige balans tussen enerzijds het toevoegen van woningen binnen bestaand

stedelijk gebied en anderzijds het beschermen van het groene, dorpse en ruimtelijk hoogwaardige karakter van Blaricum.

De druk op de woningmarkt vraagt om het onderzoeken van kleinschalige mogelijkheden voor woningtoevoeging. Kavelsplitsing kan daarbij een rol spelen doordat bestaande percelen ruimte kunnen bieden voor een extra woning, zonder dat nieuwe uitbreidingslocaties nodig zijn. Dit sluit aan bij zorgvuldig ruimtegebruik en het beter benutten van bestaande woongebieden.

Tegelijkertijd raakt kavelsplitsing direct aan de kwaliteit van de leefomgeving. De ruimtelijke structuur van Blaricum wordt in belangrijke mate bepaald door groene erven, openheid, zichtlijnen en afstand tussen bebouwing. Ongecontroleerde of te ruime toepassing van kavelsplitsing kan leiden tot verdichting, verlies van groen, toenemende parkeerdruk en aantasting van privacy en woonkwaliteit.

Het thema van dit memo is daarom niet uitsluitend woningbouw, maar vooral de mate waarin de gemeente wil sturen op ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en het behoud van het dorps karakter bij kleinschalige woningtoevoeging.

De raad wordt gevraagd richting te geven aan deze bestuurlijke keuze: in welke mate moet kavelsplitsing ruimte krijgen als instrument voor woningbouw, en onder welke voorwaarden blijft de kwaliteit van de leefomgeving geborgd.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Bijlagen

Steller

N. Hendriks(nhend).

Registratiedatum

02 maart 2026