

INFORMATIENOTA RAAD BLARICUM

Van	Gemeente Blaricum – College van B&W
Aan	Gemeenteraad
Portefeuillehouder	Kennis, A.M.
Afdeling/team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Datum vaststelling B&W	Datum vaststelling college: 21 april 2026
Openbaar?	Ja

Onderwerp

Informatienota Evaluatie van de beleidsregels inzake splitsing van woningen

Kennisnemen van

De noodzaak om de gemeenteraad inzicht te verschaffen over hoe de beleidsregels 'Splitsing van woningen gemeente Blaricum 2024' tot nu toe in de praktijk hebben uitgekapt

Aanleiding

Op 3 december 2024 zijn de beleidsregels 'Splitsing van woningen gemeente Blaricum 2024' door het college vastgesteld en is de gemeenteraad middels een Informatienota hierover geïnformeerd. De regeling geldt bij initiatieven voor buitenplanse afwijking van omgevingsplan (Bopa) voor het splitsen van (bestaande) vrijstaande woningen, voormalige agrarische gebouwen en bedrijfswoningen naar twee of meer woningen.

Het doel dat de gemeente met het beleid wilde bereiken was om het toen bestaand beleid uit 2021 te versoepelen en te verruimen en daarmee de procedure te vergemakkelijken om meer woningen te realiseren en het woningaanbod te vergroten en doorstroming te bevorderen, zonder onnodige kwantitatieve verdichting en verstening en waarbij bestaande ruimtelijke structuur wordt gerespecteerd.

Na ruim anderhalf jaar na de inwerkingtreding van het beleid en ter afsluiting van het collegeperiode 2022 – 2026 wil het college de gemeenteraad inzicht verschaffen over hoe de beleidsregels 'Splitsing van woningen gemeente Blaricum 2024' in de praktijk hebben uitgekapt.

Kernboodschap

Het college wil met deze evaluatie duidelijk laten zien dat het doel waarvoor het splitsingsbeleid ooit is opgestart en diverse malen is aangepast, nog steeds niet bijdraagt aan het vergroten van het woningaanbod in Blaricum. In de komende periode zal nader moeten worden bezien of andere mogelijkheden moeten worden ingezet om aan dit doel te voldoen.

Aanleiding van opstellen beleidsregels over woningsplitsing

Op 3 december 2024 zijn de beleidsregels "Splitsing van woningen gemeente Blaricum 2024" door het college vastgesteld en de regeling geldt bij het splitsen van (bestaande) vrijstaande woningen, voormalige agrarische gebouwen en bedrijfswoningen naar twee of meer woningen.

Voorafgaand aan de vaststelling van het huidige splitsingsbeleid heeft de gemeenteraad via een motie in 2016 het college verzocht om beleid te ontwikkelen t.a.v. het splitsen van woningen.



De raad was van mening dat:

- de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen er toe gaan leiden dat meer en meer gezocht wordt naar woonvormen waarin zorgzaam samen geleefd kan worden.
- een aantal huizen in het dorp Blaricum dermate groot zijn dat het opsplitsen in meerdere wooneenheden (appartementen) zeer wel mogelijk is en daarmee een woonvorm geschapen kan worden waarin naast en met elkaar leven mogelijk kan worden gemaakt;
- de noodzaak om grotere huizen op te laten splitsen in meerdere appartementen is gelegen in het feit dat deze grote panden zich makkelijk laten opdelen, waardoor de inwoner niet uit het huis en het dorp hoeft te verhuizen wanneer het huis en mogelijk ook de tuin hem/haar te groot is geworden;
- door gebrek aan voldoende kleinere senioren woningen en/of appartementen, inwoners nu genoodzaakt zijn naar een andere plaats te verhuizen wanneer het huis en/of tuin te groot zijn geworden i.p.v. in hun geliefd dorp te kunnen blijven;
- het creëren van meerdere appartementen en/of dubbele bewoningen de levendigheid in het dorp goed zal doen, daar waar de bevolking nu al 1/3 alleenstaand is;
- het percentage 65+ in Blaricum al ver boven het landelijk gemiddelde ligt en als grootste groei groep geldt.

Naar aanleiding van deze motie heeft het college op 29 oktober 2019 het allereerste ‘Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2019’ vastgesteld. Snel bleek dat het toen vastgesteld beleid in de praktijk niet tot het gewenste effect lijkt te hebben geleid, omdat na ruim twee jaar, geen enkel serieus verzoek tot splitsing bij de gemeente was ingediend. Het bleek ook dat het splitsingsbeleid van 2019 niet eenduidig was en daarom heeft de gemeenteraad via een motie in 2021 het college verzocht om het splitsingsbeleid te verhelderen.

Herijking beleidsregels

Op 7 december 2021 heeft het college het ‘Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2021’ vastgesteld dat puur ‘cosmetisch’ en in opzet is verbeterd. Inhoudelijk en qua reikwijdte is het beleid toen niet versoepeld of verbeterd. Ook na verheldering van het ‘splitsingsbeleid’ zijn er geen initiatieven bij de gemeente ingediend voor woningsplitsing.

In de raadsvergadering van 4 juli 2023 is de Woonvisie 2023 – 2027 vastgesteld, met daarbij een uitvoeringsprogramma. Hierin zijn acties, maatregelen, instrumenten en projecten benoemd om de doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren. *‘Ruimhartiger splitsingsbeleid door het wegnemen of versoepelen van belemmerende factoren’ is als een mogelijkheid genoemd en in het Coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat bij bestaande bouw de regels voor splitsing van vrijstaande woningen dienen te worden verruimen.* Dit alles heeft geleid tot de vaststelling van een bestuursopdracht in de raadsvergadering op 19 juli 2024 om het ‘splitsingsbeleid’ te verruimen.

Conclusie

Op 3 december 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Blaricum de versoepelde ‘Beleidsregels “Splitsing van woningen gemeente Blaricum 2024” vastgesteld. Deze regeling geldt voor het splitsen van vrijstaande woningen, voormalige agrarische gebouwen en bedrijfswoningen naar twee of meer woningen en is duidelijk een versoepeling t.o.v. de twee voorgaande versies. Maar ook na bijna het einde van het huidige collegeperiode blijkt dat er



Gemeente Blaricum

opgeteld **maar 1 (één) initiatief** bij de gemeente is ingediend, waaraan op grond van dit beleid medewerking kan worden verleend.

Gelet op deze ene uitvraag over de afgelopen periode kan nu geconcludeerd worden dat ook deze ruimhartigere versoepeling van het splitsingsbeleid niet heeft geresulteerd in het gewenste effect dat ermee beoogd werd bij de vaststelling.

Vervolg

In de komende raads- en collegeperiode kan worden bezien of het wenselijk is om nadere maatregelen te treffen om meer woningen te kunnen realiseren. Dat kan liggen in het opnieuw verruimen van de beleidsregels inzake woningsplitsing, danwel hier als gemeente actiever over te communiceren. Er kan tevens gekeken worden naar anders oplossingsrichtingen zoals onderzoek naar het splitsen van kavels.

Bijlagen

Splitsingsbeleid 2024, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-523448.html>

Splitsingsbeleid 2021: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR666454/1>

Splitsingsbeleid 2019: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR628934/1>