

Opinienota: Woningsplitsing

Aanleiding

De gemeenteraad voert een consistent conserverend ruimtelijk ordeningsbeleid. Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit staat daarbij voorop. In geen enkel bestemmingsplan is het splitsen van woningen op dit moment mogelijk. Er zijn wel stringente regels opgenomen waaronder dubbele bewoning van 1 pand kan worden toegestaan met toepassing van een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan. De raad heeft in de raadsvergadering van 31 mei 2016 het college verzocht een algemene paragraaf “splitsen” voor de huisvestingsverordening te ontwikkelen. De raad beoogde hiermee een aantal zaken te bereiken:

- Het vergroten van de slagingskans voor jongeren, alleenstaanden en jonge gezinnen (met een gemiddelde beurs) op de Blaricumse woningmarkt.
- Het makkelijker kunnen verkopen van grote panden met enorme tuinen.
- De alleen achtergebleven oudere kan makkelijker in zijn/haar huis blijven wonen als een deel afgesplitst is.

Voorliggende opinienota gaat in op het splitsen van een woning in twee woningen. Het splitsen in meer dan 2 woningen bij grote kavels/bebouwing zullen we per individueel geval aan de raad voorleggen waarbij alle voors en tegens voor dat perceel/bebouwing tegen elkaar kunnen worden afgewogen.

Huidige juridische en ruimtelijke situatie

Het ruimtelijk beleid is in Blaricum vastgelegd in de “Strategische visie Blaricum 2030” waarin de structuurvisie is opgenomen. Uitgangspunt is het behoud van het dorpse, kleinschalige en groene karakter van Blaricum. Het splitsen van panden wordt niet in deze visie genoemd. De gemeente heeft dit conserverende ruimtelijk beleid in bestemmingsplannen vastgelegd, waarbij het behoud van de karakteristieke ruimtelijke waarden van Blaricum voorop staan.

Ruimtelijk gezien is het gebouwde deel van de gemeente Blaricum grofweg in een vijftal gebieden op te delen. Het betreft de gebieden van de bestemmingsplannen: Kom Beschermd Dorpsgezicht, Dorp, Villagegebieden, Blaricummeermeent en Bijvanck. Woningsplitsing is in geen enkel bestemmingsplan toegestaan. Onder voorwaarden is in de bestemmingsplannen wel dubbele bewoning van panden mogelijk. Voorwaarden die hieraan zijn gesteld zijn:

- Alleen mogelijk in vrijstaande hoofdgebouwen met een minimale inhoud van 1000 m³, waarbij de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 30% van het bouwperceel.
- De gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw met dubbele bewoning mag niet meer bedragen dan zou zijn toegestaan, indien sprake was van een hoofdgebouw zonder dubbele bewoning.
- Het in de vormgeving tot uitdrukking komende karakter van het hoofdgebouw mag niet onevenredig worden aangetast.
- Dubbele bewoning mag niet leiden tot een afzonderlijke nieuwe woning.

Effecten woningsplitsing

Voor woningsplitsing geldt dat de mogelijkheden in de verschillende gebieden anders zouden kunnen zijn. De effecten (zie hierna beschreven) zouden per gebied anders ‘gewogen’ kunnen worden. Voor sommige gebieden gelden nu eenmaal andere ruimtelijke omstandigheden waardoor sommige effecten in bepaalde gebieden eerder wel of niet aanvaardbaar zijn te noemen. Denk daarbij aan gebieden met parkeerproblemen; is daar woningsplitsing wenselijk aangezien dit tot extra parkeervraag leidt?

Zoals in het amendement beschreven kan het splitsen van (grote) woningen kansen bieden om aan te sluiten bij veranderende woonwensen voor ouderen, jongeren en jonge gezinnen. Woningsplitsing kan helpen in het realiseren van de woningbouwopgave die de gemeente heeft. Er dient rekening mee te worden gehouden dat woningsplitsing ruimtelijke consequenties heeft.

Woningbouwprogrammering

Woningsplitsing levert, logischerwijs, een uitbreiding van de woningvoorraad op. Uitbreidingen van de woningvoorraad dienen te passen binnen de (kwantitatieve) woningbouwafspraken die de gemeente Blaricum heeft binnen de regio Gooi en Vechtstreek. Het gaat echter om kleine aantallen, waarbij de regionale afspraken niet in het geding zullen zijn. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Een uitgebreide toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking lijkt bij woningsplitsing niet noodzakelijk, aangezien de 'ondergrens' voor een dergelijke toetsing ligt bij de realisatie van 12 woningen en meer. Deze ondergrens zal bij woningsplitsing niet snel worden overschreden. Gezien de woningbehoefte in de gemeente en het feit dat er binnen de gemeente minder aanbod aan woningbouwprojecten is dan er behoefte is, worden hier geen belemmeringen voorzien. Bovendien past woningsplitsing goed in de visie van zorgvuldig ruimtegebruik wat de Rijksoverheid en de provincie Noord-Holland nastreven.

Effecten

Naast het feit dat woningsplitsing een vergroting van de woningvoorraad met zich meebrengt, levert het ook een aantal ruimtelijke effecten op.

Doelgroepen

Het toestaan van woningsplitsing kan de diversiteit van de woningvoorraad in Blaricum vergroten. De woningvoorraad wordt dan immers, naast de veel voorkomende villa's, aangevuld met kleinere, gesplitste woningen. Dit spreekt mogelijk een andere (nieuwe) doelgroep aan. Te denken valt aan alleenstaanden, ouderen, jongeren en jonge gezinnen. Daarmee sluit woningsplitsing ook aan op de demografische ontwikkelingen binnen Blaricum waar sprake is van verdere gezinsverdunding als gevolg van individualisering en een afname van gezinnen binnen de gemeente.

Verkeer en parkeren

Het realiseren van extra woningen via woningsplitsingen levert extra verkeersbewegingen op, extra parkeerbehoefte en mogelijk ook tot het maken van extra inritten. De extra verkeersbewegingen zullen, afhankelijk van de vraag hoeveel woningen gesplitst mogen worden, van dusdanige aard zijn dat dit naar verwachting objectief gezien niet zal leiden tot (capaciteit)problemen op de huidige wegen. Ten aanzien van parkeren moeten de regels van het parkeerbeleid in acht worden genomen. Er dient fysieke ruimte te zijn om in de extra parkeerplaatsen te kunnen voorzien op eigen terrein. Ook voor ontsluitingen geldt dat een afweging gemaakt moet worden. Dient iedere woning een eigen ontsluiting/oprit te hebben? Of kan een ontsluiting/oprit gedeeld worden? Het heeft voorkeur om ontsluitingen te delen zodat geen aanpassingen in het openbaar gebied nodig zijn.

Straatbeeld - verstening

Bij woningsplitsing zal er over het algemeen extra behoefte zijn om aan- en bijgebouwen te bouwen. Bouwaanvragen moeten uiteraard passen in het bestemmingsplan, doch de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen zijn zo ruim, dat voor aan- en bijgebouwen over het algemeen geen vergunning nodig is. Afhankelijk van de omvang van het perceel, mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Woningsplitsing zal dan ook leiden tot mee bebouwing op percelen.

Woon- en leefklimaat

Naast het eerder aangestipte effect van woonkwaliteit geldt dat ook milieukundige aspecten van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Zo moet akoestisch gezien voldaan worden aan de eisen van de Wet geluidhinder en van het Bouwbesluit. Ervan uitgaande dat er al sprake is van een woonfunctie ter plaatse is een verdere toetsing ten aanzien van mogelijke bedrijfshinder niet nodig. Ook brandveiligheid is een aspect waar bij woningsplitsing rekening mee moet worden gehouden. Ten slotte geldt dat afvalvoorzieningen een aandachtspunt zijn bij het opsplitsen van woningen.

Andere gevolgen

Hierboven hebben wij ruimtelijke gevolgen van woningsplitsing genoemd. Er zijn echter nog meer (negatieve) gevolgen. Voor het splitsen van woningen moet een omgevingsvergunning worden verleend. Belanghebbenden kunnen daartegen bezwaar maken. Bij de afweging of de vergunning al dan niet kan worden verleend, worden de belangen van de omwonenden gewogen. Het kan zo zijn, dat omwonenden het niet eens zijn met deze weging. Wij achten de kans dat er bezwaren worden ingediend, waarna beroep bij de Rechtbank mogelijk is en daarna hoger beroep bij de Raad van State, vrij groot in. Dit heeft niet alleen gevolg voor de ambtelijke capaciteit (bezwaar, beroep en hoger beroep) wat relatief veel tijd kost, het kan ook een negatieve impact hebben op het welbevinden van de bewoners.

Een ander mogelijk negatief aspect kan planschade zijn. Door de ervaren negatieve ruimtelijke gevolgen kunnen derden/omwonenden na een besluit om de omgevingsvergunning te verlenen met afwijking van het bestemmingsplan, een verzoek om planschadevergoeding indienen bij het college. Of er planschade is, kan op voorhand in deze nota niet worden beoordeeld. Er moet rekening gehouden worden dat er verzoeken worden ingediend.

Woningsplitsing oplossing?

Door panden te splitsen in twee wooneenheden komen er woningen bij. Het verbouwen van een groot pand tot twee woningen is over het algemeen duur. Aangezien het pand zelf ook meestal duur is, zullen de nieuwe woningen ook duur worden. Het splitsen van panden kan voor de doelgroep ouderen en gezinnen (met een grote beurs) kansen bieden, maar is geen oplossing voor mensen die wat minder te besteden hebben, zoals over het algemeen jongeren of gezinnen met een gemiddeld inkomen.

Bijeenkomst met makelaars

Op 9 juli 2018 is op initiatief van de gemeente een overleg geweest met makelaars uit Blaricum over woningsplitsingen. De makelaars zien kansen als het om woningsplitsing gaat voor wat betreft de verkoopbaarheid van woningen. Bovendien zijn er relatief heel weinig seniorenwoningen en appartementen in Blaricum terwijl hier wel vraag naar is. De makelaars vinden wel dat de ruimtelijke kwaliteit van Blaricum beschermd moet worden. Splitsen is volgens de makelaars, gelet op de prijzen van de woningen en verbouwingskosten, geen oplossing voor jongeren of jonge gezinnen.

Bijeenkomst met de rayonarchitect van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Op 30 mei 2018 is er een overleg met de rayonarchitect geweest. De rayonarchitect is van mening dat er geen algemene regeling in bestemmingsplannen moet worden opgenomen voor het splitsen van woningen omdat het splitsen van woningen negatieve invloed kan hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

Samenvatting

	Betaalbaarheid	parkeren/verkeer	Ruimtelijke kw.
Starters	-	-	-
gezin 1x modaal	-	-	-
gezin 2x modaal	+	-	-
Ouderen	-/+	-	-

- is negatief

+ is positief

-/+ kan negatief, kan positief

Conclusie

Op basis van het onderzoek naar de consequenties van woningsplitsing niet over te gaan tot het mogelijk maken van het splitsen van woningen.