

RAADSVOORSTEL nr. 2018-67

De Gemeenteraad van Blaricum

Onderwerp : **Nota Splitsing van woningen**
Raadsvergadering d.d. : 30 oktober 2018
Behandeling in RTG d.d. : 16 oktober 2018
Portefeuillehouder : mw. E.J.M. Boersen-de Jong
Vorbereid door : H. de Jong

Blaricum, 25 september 2018

BESLUITEN

Geen splitsing van woningen mogelijk te maken in Blaricum

INLEIDING

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 hierop in.

DOEL

Te onderzoeken of het binnen de ruimtelijke kaders zoals Blaricum die hanteert mogelijk is om over te gaan tot woningsplitsing en hiervan de consequenties in beeld te brengen.

TOELICHTING BESLUIT (ARGUMENTEN)

1. Het splitsen van woningen kan veel negatieve ruimtelijke en financiële gevolgen hebben. Te denken valt aan de noodzakelijke extra bijgebouwen, het vergunningsvrij bouwen, de eventuele extra uitritten en het toenemen van de parkeerdruk. De op 30 mei jl. geconsulteerde rayonarchitect van de “commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit” is van mening dat er geen regeling in de bestemmingsplannen moet worden opgenomen gezien de impact op de omgeving. Daarnaast is er kans op planschade.
2. Het is niet uit te sluiten dat het toestaan van het splitsen van woningen zal leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures en het toekennen/aanvragen van planschade.

3. Jongeren, alleenstaanden en jonge gezinnen met een gemiddeld inkomen hebben geen baat bij splitsing. Ook voor een dergelijk gesplitst (dus half) pand zijn hun financiële mogelijkheden over het algemeen niet toereikend.

4. De door het college geconsulteerde makelaars hebben aangegeven dat zij geen problemen ondervinden bij de verkoop van dergelijke panden. Zij opteren bij voorkeur niet voor het splitsen van panden in het bestemmingsplan "Villagebieden".

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Structuurvisie Blaricum, diverse bestemmingsplannen.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

In de gemeente Laren is recent wel het thema "splitsen" behandeld. De Larense raad heeft besloten om geen splitsen toe te staan.

KANTTEKENINGEN

Indien de raad toch splitsen mogelijk wil maken kan gezien worden hoe de negatieve gevolgen zoveel mogelijk kunnen worden verzacht. Een aantal voorzienbare negatieve gevolgen zijn echter niet te voorkomen (vergunningsvrij bouwen, eventuele planschade, bezwaar en beroep). Daarnaast is het niet uit te sluiten dat we in de praktijk tegen nog andere, op dit moment niet voorzienbare gevolgen, zullen aanlopen.

FINANCIËN

Nu niet van toepassing.

Als besloten wordt wel splitsing van panden toe te staan, kan dat financiële gevolgen hebben in de vorm van planschade en kosten van bezwaar en beroep.

UITVOERING

De uitvoering is afhankelijk van het besluit.

COMMUNICATIE

N.v.t.

BIJLAGEN

Opinienota Splitsing woningen

Verslag rayonoverleg Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 30 mei 2018

Verslag overleg makelaars d.d. 9 juli 2018

Burgemeester en wethouders van Blaricum,

mevrouw M. Kilic-Karaaslan MMC
secretaris

mevrouw J.N. de Zwart-Bloch
burgemeester