

VOORSTEL BLARICUM

Raadsvoorstel nummer	:	
BABS nummer	:	21269
Raadsvergadering d.d.	:	
Rondetafelgesprek d.d.	:	11-06-2019
Presidium d.d.	:	03-06-2019
Portefeuillehouder	:	E.J.M. Boersen-de Jong (Blaricum)
Vorbereid door	:	Karin Loman, Ruimtelijke Ontwikkeling & Openbare Ruimte, toestel: 210

Onderwerp	:	Splitsingsbeleid van woningen
Voorstel	:	De meningen en gevoelens ten aanzien van de concept beleidsregels "Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2019" te peilen onder de leden van de RTG

Bijlagen

Voorstel: Voorstel_21269.doc

Bijlage: Motie D66-nr. 5 van 31-05-2016

Bijlage: DEFENITIEF_Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2019.docx

ONDERWERP

Splitsingsbeleid van woningen.

Geheim of openbaar?

Openbaar.

BESLUITEN

De meningen en gevoelens ten aanzien van de concept beleidsregels “Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2019” te peilen onder de leden van de RTG.

INLEIDING

De gemeenteraad heeft via een motie in 2016 het college verzocht om beleid te ontwikkelen t.a.v. het splitsen van woningen. De maatschappelijk en demografische ontwikkelingen leiden er steeds meer toe dat gezocht wordt naar woonvormen om zorgzaam samen te leven. Een aantal woningen in Blaricum is dermate groot dat het opsplitsen naar twee woningen mogelijk is. De laatste jaren komen er ook meer verzoeken van mensen die hun woning willen splitsen. Zij willen graag met familieleden onder één dak wonen, zorg bieden aan familieleden of de woning is zo groot dat er nog een woning in gerealiseerd kan worden. Door woningsplitsing hoeft deze doelgroep niet te verhuizen. Ook hebben starters en jonge gezinnen door woningsplitsing meer kans op een woning in Blaricum. Woningsplitsing kan ook nadelen met zich meebrengen. Het woonklimaat kan onder druk komen te staan doordat meer huishoudens op een perceel aanwezig zijn. Dit heeft een hogere parkeerdruk en meer verkeersbewegingen tot gevolg. Ook kan de stedenbouwkundige opzet door toevoeging van extra bebouwing onder druk komen te staan. Door deze nadelen is het niet verstandig om bij alle woningen splitsing toe te staan en is het noodzakelijk om beleidsregels voor woningsplitsing op te stellen. Door beleidsregels vast te stellen kan een initiatiefnemer vooraf zien of een plan haalbaar is.

DOEL

Het college wil weten of de concept beleidsregels “Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2019” voldoen aan de verwachtingen van de leden van de RTG omdat in 2016 de gemeenteraad via een motie het college verzocht heeft beleid te ontwikkelen.

TOELICHTING BESLUIT (ARGUMENTEN)

1.1. De regeling voorziet in beleid voor het splitsen van vrijstaande woningen naar twee woningen.

Uitgangspunt van het splitsingsbeleid is dat het college in principe bereid is medewerking te verlenen aan woningsplitsing wanneer voldaan wordt aan alle gestelde voorwaarden in de beleidsregels. Door de mogelijke toename van gebruiksintensiteit (parkeren, verkeersbewegingen, meer mensen, meer overlast) gaat de beleidsregel enkel uit van het splitsen van vrijstaande woningen naar twee woningen. De beleidsregel voorziet niet in het splitsen van panden met een andere bestemming, het splitsen van een bedrijfswoning, het splitsen van andere woningtypen dan vrijstaande woningen of het splitsen van een woning in meerdere wooneenheden. In deze gevallen zal altijd een afzonderlijke afweging voor moeten plaatsvinden (maatwerk).

1.2 Het beleid geldt voor heel Blaricum.

Er zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen gebieden uitgesloten. Uitsluiten van gebieden werkt namelijk beperkend en bovendien ontkom je er niet aan om dan per perceel een afweging te maken. Het is ondoenlijk om op voorhand op perceel niveau onderzoek uit te voeren. Wanneer wel bepaalde gebieden worden uitgesloten is het niet mogelijk alsnog medewerking te verlenen (in strijd met beleid). Daarnaast zorgen de overige voorwaarden ervoor dat niet elke woning gesplitst kan worden.

1.3 Er overleg is geweest met een paar makelaars.

Uit dit overleg is naar voren gekomen dat er een onbalans is, tussen de beschikbare voorraad woningen en wensen van de ouder wordende groep inwoners ten aanzien van hun woning. Daarnaast is een aantal woningen in Blaricum dermate groot qua omvang en daardoor mede bewerkelijk qua onderhoud dat splitsen van deze panden zeer gewenst is. Wanneer medewerking verleend wordt aan splitsen van deze grote woningen kan tegemoet gekomen worden aan de woonwensen van de ouder wordende doelgroep. Op deze wijze kunnen ook, vaak oudere woningen welke beeldbepalend zijn, behouden blijven. Ouderen geven de voorkeur om gelijkvloers te wonen. Op grond van het voorgestelde beleid is dit ook mogelijk op de begane grond.

1.4 Er aansluiting gezocht is bij de huidige regels van dubbele bewoning

Bij het opstellen van het beleid heeft onderzoek plaatsgevonden bij andere gemeenten. Gekeken is op welke wijze de historische kenmerkende van Blaricum behouden kunnen blijven. Door aansluiting te zoeken bij de regels van dubbele bewoning en het stellen van extra voorwaarden, worden de bestaande historische kenmerken voldoende behouden. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is het college in principe bereid om medewerking te verlenen aan het splitsen van een vrijstaande woning naar twee woningen.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Het vaststellen van beleidsregels is een bevoegdheid van het college.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Er is geen relatie met de gemeente Eemnes en Laren. Wel is vorig jaar het thema “woningsplitsing” in de gemeenteraad van Laren behandeld. De gemeenteraad heeft toen besloten om geen woningsplitsing toe te staan.

KANTTEKENINGEN

1.1 De regeling voorziet in onder welke voorwaarden woningsplitsing mogelijk is

Ondanks het stellen van beleidsregels voor woningsplitsing kunnen sommige negatieve gevolgen niet voorkomen worden. Denk hierbij aan de mogelijkheden om meer vergunningvrij te bouwen, het toevoegen van extra bebouwing in de vorm van aan-en bijgebouwen, dakkapellen etc.

1.2 Mogelijke financiële gevolgen

Mogelijk kan door het toestaan van woningsplitsing een verzoek tot planschade en bezwaar en beroep worden ingediend. In de beleidsregels is als voorwaarde opgenomen dat, voordat een omgevingsvergunning voor woningsplitsing wordt afgegeven, een planschadeovereenkomst moet zijn opgesteld en ondertekend. Eventuele kosten van planschade worden middels de planschadeovereenkomst doorberekend aan de initiatiefnemer. Eventuele financiële gevolgen als gevolg van bezwaar en beroep zijn wel voor rekening van de gemeente.

FINANCIËN

N.v.t.

UITVOERING

Het college informeren over het standpunt van de leden van de RTG over de concept beleidsregels “Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2019”.

COMMUNICATIE

N.v.t.

BIJLAGEN

- Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2019
- Motie D66 – nr. 5 d.d. 31 mei 2016