

Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2019

Vastgesteld door:

Aanleiding

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. Uitgangspunt van het splitsingsbeleid is dat het college in principe bereid is medewerking te verlenen aan woningsplitsing indien voldaan wordt aan alle gestelde voorwaarden in dit splitsingsbeleid. De regeling gaat enkel uit van het splitsen van vrijstaande woningen naar twee woningen. De regeling 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). 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. Daarnaast zorgen de overige voorwaarden ervoor dat niet elke woning gesplitst kan worden.

Reikwijdte beleid

Wat is woningsplitsing: Het splitsen van een woning, anders dan inwoning, in twee wooneenheden die zelfstandig en permanent worden bewoond door twee afzonderlijk huishoudens, één en ander binnen de reeds bestaande woning. Er is hierbij sprake van 2 afzonderlijke aansluitingen op nutsvoorzieningen en 2 afzonderlijke brandcompartimenten (conform Bouwbesluit).

Verskil met inwoning: Bij inwoning is sprake als er één gemeenschappelijk huishouden wordt gevoerd en de verblijfsgebieden en/of entree, keuken, badkamer gemeenschappelijk worden gebruikt. Andere aspecten zijn dat er sprake is van 1 nutsaansluiting en sprake is van 1 brandcompartiment (conform Bouwbesluit). Inwoning is passend binnen de woonbestemming van een bestemmingsplan en speelt daarom geen rol in dit beleid.

Verskil met dubbele bewoning: Dubbele bewoning is bewoning van één zelfstandige woning door meer dan één huishouden of gezinnen. Er is dan sprake van één voordeur waarachter twee woongedeeltes zijn. De woongedeeltes zijn onderling met elkaar verbonden. Er is daarbij geen sprake van een woning scheidende wand tussen beide woongedeeltes en er is geen sprake van twee brandcompartimenten (conform Bouwbesluit). Een ander aspect is dat er sprake is van 1 nutsaansluiting.

Verskil met mantelzorg: Een bijzondere vorm is mantelzorg. Mantelzorg is het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is, waarbij een indicatie van een specialist nodig is. Voor het bieden van mantelzorg is in vele gevallen extra woonruimte gewenst. Deze ruimte kan onder voorwaarde vergunningsvrij, dan wel door inwoning of woningsplitsing gerealiseerd worden. Deze beleidsregel richt zich op woningsplitsing vanuit een ander oogmerk dan het verlenen van mantelzorg.

Nieuw bouwvlak: Naast splitsen van een bestaande woning wordt vaak ook de wens geuit om een reeds bebouwde kavel op te splitsen om een extra woning op het perceel te realiseren. In onderhavig beleid wordt hier niet op ingegaan omdat in dergelijke gevallen een zelfstandig stedenbouwkundige afweging gemaakt dient te worden. Hetzelfde geldt voor een extra hoofdgebouw tegen het bestaande hoofdgebouw aan.

Redenen waarom woningsplitsing wordt aangevraagd:

Voordelen van woningsplitsing:

1. Sociaal
 - a. Woningsplitsing biedt mensen de mogelijkheid in eigen buurtgemeenschap te blijven wonen.
 - b. Woningsplitsing biedt families en anderen de mogelijkheid samen met elkaar in één pand te wonen wat verdeeld is in twee woningen (geen inwoning)

- c. Woningsplitsing biedt mensen die groot wonen de mogelijkheid om de woning te splitsen zodat men niet vereenzaamt en kleiner kan wonen in de vertrouwde omgeving.
- d. Woningsplitsing biedt starters en jonge gezinnen meer kans op een woning in Blaricum.
2. Landschappelijk
Door splitsing van woningen toe te staan is het nieuw bouwen van woningen minder noodzakelijk.
3. Cultuurhistorisch/architectonisch
Bestaande hoofdgebouwen kunnen op deze wijze efficiënt worden benut.
4. Financieel
Het splitsen van woningen zou er toe kunnen leiden dat mensen hun woning makkelijker kunnen verkopen dan wel met lagere lasten komen te zitten.
5. Volkshuisvesting
Door het splitsen van woningen ontstaan er meer woningen. Dit verbetert mogelijk doorstroming.

Nadelen van woningsplitsing:

1. Het woonklimaat kan onder druk komen te staan doordat meerdere huishoudens op het perceel aanwezig zijn. Mogelijk geeft dit meer overlast door hogere intensiteit, geluid, etc.
2. Hogere parkeerdruk en meer verkeersbewegingen.
3. Mogelijke aantasting van de stedenbouwkundige opzet door toevoeging van extra bebouwing, zoals bijvoorbeeld aan-en bijgebouwen, dakkapellen en schuttingen.
4. Mogelijke verdere verdichting van bebouwd oppervlak door toevoeging van extra bebouwing op grond van de regels “vergunningvrij bouwen” of door gebruik te maken van de maximale bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan.
5. Beperking van privacy.

Door de nadelen bij woningsplitsing is het niet verstandig om bij alle woningen over te gaan tot splitsing. Bij rijtjes- en 2-onder-1 kapwoningen kan de privacy in het geding komen. Het toevoegen van primaire woonfuncties kan extra overlast geven. Daarnaast is splitsing van rijtjes- en 2-onder-1 kapwoningen niet of nauwelijks uitvoerbaar. Dit type woningen zijn over het algemeen kleiner dan vrijstaande woningen. Ook stedenbouwkundig en architectonisch is splitsing niet gewenst. Het tast het karakter van het bouwblok aan (andere uitstraling). Ook zal de gebruiksintensiteit dan te veel toenemen (parkeren, verkeersbewegingen, meer mensen, meer overlast).

Voorwaarden woningsplitsing

Om mee te kunnen werken aan de splitsing van een grondgebonden vrijstaande woning, dient er voldaan te worden aan onderstaande voorwaarden, waardoor onevenredige aantasting van het woonklimaat voorkomen wordt:

1. De te splitsen woning staat op grond waarop een woonbestemming (woning, tuin, erf) rust.
2. De te splitsen woning is vrijstaand en grondgebonden.
3. Splitsen van monumentale panden met een woonbestemming en panden met een woonbestemming in het Beschermd Dorpsgezicht is alleen toegestaan als het belang van het monument dan wel het beschermd dorpsgezicht dit toelaat en uitsluitend als er een positief advies is afgegeven door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en in voorkomende gevallen de Rijksdienst voor Cultureel en Erfgoed of de Provincie Noord Holland, afdeling Monumenten en bij aanpassing van het pand de te beschermen cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.
4. De splitsing dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit, de bouwverordening, Wet Milieubeheer (in het kader van nabijheid van bedrijven), Wet Geluidhinder (in het kader van wegverkeerslawaaï) en andere van toepassing zijnde wetten en verordeningen zoals die op moment van de aanvraag om omgevingsvergunning gelden.
5. Het moet gaan om splitsing hoofdgebouw een moet plaatsvinden binnen het bestaande volume.
6. Het moet gaan om splitsing van een bestaande woning die minimaal 25 jaar oud is.
7. De splitsing moet stedenbouwkundig passen in het straatbeeld.

8. Er enkel verticaal gesplitst mag worden van één naar twee woningen.
9. De woning dient voor splitsing een grondoppervlak (footprint gemeten op maaiveldniveau) te hebben van minimaal 175 m². Na de splitsing dient iedere gesplitste woning een minimaal grondoppervlak (footprint gemeten op maaiveldniveau) te hebben van 75 m².
10. Het perceel dient voor splitsing een minimaal perceeloppervlak van 1000 m² te hebben.
11. Het te splitsen hoofdgebouw dient op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens af te liggen en 10 meter van de achtererfgrens.
12. De overige voorwaarden genoemd in diverse bestemmingsplannen (bijvoorbeeld hoogte, diepte, oppervlak van aan-, uit- en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht.
13. De splitsing dient te leiden tot een logische dan wel evenredige verkaveling waarbij de gesplitste percelen dienen te voldoen aan een bebouwingspercentage niet hoger dan 30 %.
14. Het in de vormgeving tot uitdrukking komende karakter en de samenhangende bouwmassa van het te splitsen pand dient behouden te blijven.
15. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient een terreininrichtingsplan te worden overgelegd waarin wordt aangegeven hoe het perceel gesplitst gaat worden en waar verharding op het perceel en indien van toepassing een extra uitweg op het perceel wordt aangelegd. Tevens dient hierbij aangetoond te worden dat er geparkeerd wordt op eigen terrein conform de daarbij geldende parkeernorm.
16. Een gesplitste woning behoudt de woonbestemming, met het daarbij behorende oppervlak aan aan- en bijgebouwen. De “nieuwe” woning krijgt geen zelfstandig recht op bijgebouwen, waarbij wel iedere woning moet beschikken over een bergruimte van tenminste 20 m². Er mag geen sprake zijn van verdere verdichting van het aangrenzende terrein m.u.v. de bebouwing welke vergunningvrij gerealiseerd kan worden.

Procedure

Mocht aan alle voorwaarden worden voldaan en er is een positief advies afgegeven van de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de welstand- en monumentencommissie) dan zijn wij in principe bereid medewerking te verlenen. Wel dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden afgegeven waarbij ook een planschadeovereenkomst is opgesteld en ondertekend. Het gaat hierbij om een reguliere procedure waarbij met toepassing van artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht medewerking kan worden verleend. Voor het volgen van deze procedure dient wel een ruimtelijke onderbouwing te worden overgelegd, waarbij op alle ruimtelijke aspecten moet worden ingegaan (inclusief eventuele onderzoeken).

Om onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen dient de aanvrager bij de aanvraag om omgevingsvergunning een situatietekening te voegen hoe het perceel wordt opgesplitst. Deze situatietekening is onder andere leidend bij de toetsing van de omgevingsvergunning voor bijgebouwen.

Het perceel van de te splitsen woning wordt door splitsing opgedeeld in twee percelen. Dit volgt uit de term ‘aaneengesloten stuk grond’. Door splitsing zijn de twee percelen niet meer aan te merken als een aangesloten stuk grond en zijn er twee percelen ontstaan die ieder voor zich een aangesloten stuk grond vormen en als zodanig getoetst dient te worden. Vergunningvrij bouwen kan op grond van het bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht daarom toenemen omdat er twee achtererfgebieden ontstaan. Na splitsing van de woning kan om deze reden meer vergunningvrije bouwwerken gerealiseerd worden dan voor splitsing van de woning.

Het splitsen van een woning heeft eveneens gevolgen voor zaken zoals: waterschapsbelasting, gemeentelijke belastingen, belastingdienst, kadaster, Bag-registratie, nutsaansluitingen etc.

Nieuwe bestemmingsplannen

In de nieuwe (nog op te starten) bestemmingsplannen zal een met vergunning gesplitste woning de aanduiding “gesplitst” krijgen met de daarbij behorende oppervlakte aan aan- en bijgebouwen zoals deze was voordat de woning gesplitst werd.

Toelichting voorwaarden woningsplitsing

- 1 Het splitsen van panden met een andere bestemming dan woningen is een ander verhaal. Daar dient een afzonderlijke ruimtelijk afweging voor plaats te vinden (maatwerk). Onderhavige notitie voorziet daar niet in. Hetzelfde geldt voor grootschalige ontwikkeling (zoals inbreilocaties). Daar geldt eveneens een afzonderlijke ruimtelijke visie. Het beleid geldt eveneens niet voor bedrijfswoningen. Een bedrijfswoning is immers gekoppeld aan een bedrijf. Een woning van derden is dan (over het algemeen) niet toegestaan in verband met milieucirkels. Bovendien dient de noodzaak voor een tweede woning te worden aangetoond. Het gaat te ver om daar in dit beleid regels voor op te stellen. Ook hier zal maatwerk voor moeten plaatsvinden.
- 2 Bij rijtjes- en 2-onder-1 kapwoningen kan de privacy in het geding komen. Het toevoegen van primaire woonfuncties kan extra overlast geven. Daarnaast is splitsing van rijtjes- en 2-onder-1 kapwoningen niet of nauwelijks uitvoerbaar. Dit type woningen zijn over het algemeen kleiner dan vrijstaande woningen. Ook stedenbouwkundig en architectonisch is splitsing niet gewenst. Het tast het karakter van het bouwblok aan (andere uitstraling). Ook zal de gebruiksintensiteit dan te veel toenemen (parkeren, verkeersbewegingen, meer mensen, meer overlast).
- 3 Er dient ten alle tijden een positief advies van de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en in voorkomende gevallen de Rijksdienst voor Cultureel en Erfgoed of de Provincie Noord Holland, afdeling Monumenten te zijn afgegeven.
- 4 De splitsing dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand en alle andere wettelijke eisen zoals die op moment van de aanvraag om omgevingsvergunning gelden.
- 5 Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat een schuur/garage/guesthouse/aanbouw/hooiberg etc. wordt afgesplitst. Dit past niet binnen de stedenbouwkundige opzet van Blaricum. Bovendien leidt het tot zeer ongewenste precedentwerking.
- 6 Omdat te voorkomen dat een nieuwe woning direct gesplitst wordt na gereed melding van de bouw is gekozen om uit te gaan van een minimale leeftijd van de woning van 25 jaar. Ook wonen mensen vaak meer dan 25 jaar in een woning voordat ze de wens hebben kleiner te willen wonen. De leeftijd van de woning kan herleidt worden uit de oorspronkelijke afgegeven vergunning voor de bouw van de woning.
- 7 De stedenbouwkundig toetsing of de splitsing past in het straatbeeld wordt ter beoordeling voorgelegd aan de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- 8 Vanwege de ruimtelijke impact en mogelijke inbreuk op privacy is gekozen alleen verticaal splitsen toe te staan. Het realiseren van appartementen op de verdieping geeft over het algemeen overlast voor omwonende vanwege inkijk in de aangrenzende tuinen. Het verticaal splitsen van alleen de begane grond waarbij de bovenverdieping in zijn geheel bij één van de gesplitste woningen behoort is toegestaan. Op deze wijze kan een gelijkvloerse woning op de begane grond worden gerealiseerd.
- 9 Door het stellen van deze minimale afmetingen kunnen woningen met een grondoppervlak (footprint gemeten op maaiveldniveau) van 75 m2 en 100 m2 gerealiseerd worden. Deze minimale afmetingen zijn passend bij het karakter van Blaricum.
- 10 Het perceel dient vóór splitsing een minimale perceel grootte van 1000 m2 te hebben. Door deze voorwaarde worden mogelijk nadelige effecten voor de omliggende woningen zoveel mogelijk beperkt.
- 11 Om een bepaalde vorm van inkijk na splitsing te voorkomen is een afstandsmaat van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens aangehouden en is tevens als voorwaarde gesteld dat de afstandsmaat tot de achtererfgrens 10 meter moet zijn. Door het stellen van deze afstandsmaten heeft iedere gesplitste woning voldoende buitenruimte.
- 12 Een gesplitste woning behoudt de woonbestemming, met de daarbij behorende oppervlak aan aan- en bijgebouwen zoals deze in het geldende bestemmingsplan is opgenomen voordat de woning gesplitst wordt. De gesplitste woningen tezamen mogen de maximale toegestane oppervlak, hoogte en diepte etc. (conform geldend bestemmingsplan) van de te splitsen woning dus niet overschrijden. Na splitsing

kunnen vergunningvrije bouwwerken wel toenemen omdat er op grond van het bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht twee achtererfgebieden ontstaan.

- 13 Bij het splitsen van een woning wordt ook vaak het perceel gesplitst. Het is niet de bedoeling dat de ene woning een flinke tuin heeft en de ander niet. De splitsing dient logisch en evenredig te zijn. Het perceel moet daarbij goed bruikbaar zijn, ook voor parkeren en er dient voldoende ruimte te zijn voor eventuele aan- en bijgebouwen. Daarbij dienen de gesplitste percelen te voldoen aan een bebouwingspercentage dat niet hoger is dan 30 %.
- 14 De toetsing of de vormgeving tot uitdrukking komend karakter en de samenhangende bouwmassa na splitsing behouden blijft wordt voor advies voorgelegd aan de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- 15 De terreininrichtingstekening wordt voor advies voorgelegd aan de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit waarbij de toetsingsgrond is dat het aanzicht van het pand behouden moet blijven. De toename van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dient te worden opgelost conform de op het moment van de aanvraag geldende parkeernormen en gerelateerd aan het aantal nieuwe woningen na splitsen. De huidige situatie (1 woning plus parkeernorm) wordt gezien als bestaande situatie. Indien er een extra uitweg wordt gerealiseerd zal deze getoetst worden aan de weigeringsgronden uit de Algemeen plaatselijke verordening (o.a. verkeersveiligheid, aantasting groen en aantasting openbare parkeerplaatsen) en ruimtelijke kwaliteit. Vanwege waterberging moet worden aangegeven waar op het perceel versterking wordt aangebracht.
- 16 Om het aanzicht van het pand te behouden krijgt de “nieuwe” woning geen zelfstandig recht op bijgebouwen. Om onevenredige splitsing van bijgebouwen te voorkomen moet iedere woning wel beschikken over een bergruimte van tenminste 20 m². Er mag geen sprake zijn van verdere verdichting van het aangrenzende terrein m.u.v. de bebouwing welke vergunningvrij gerealiseerd kan worden.