

## Notitie van college aan de raad

Datum : 16 december 2013  
Aan : Gemeenteraad  
Van : College  
Onderwerp : Splitsingsbeleid gemeente Bergen 2013  
Portefeuillehouder : A. Hietbrink  
Inlichtingen bij : B. Limmen

---

### Aanleiding

In de ARC van 5 september 2013 heeft de commissie aangegeven het op prijs te stellen dat het splitsingsbeleid wordt gepresenteerd alvorens het in een volgende ARC wordt behandeld. Hier is gehoor aan gegeven en op 14 november jl. is het beleid gepresenteerd. Tijdens deze avond zijn diverse vragen gesteld en beantwoord. Niet alle vragen konden echter direct beantwoord worden en ook naderhand zijn er nog schriftelijke vragen ingediend over dit onderwerp. Dit memo geeft antwoord op de nog openstaande vragen en kan als toevoeging worden beschouwd op de eerder aan u voorgelegde stukken.

### Vragen/opmerkingen

#### Maximaal planologisch toegestaan

Vraag (CDA): In het beleidstuk is de sloop en terugbouwregeling niet helemaal duidelijk. Mag een woning die in de feitelijke situatie minder is dan 600m<sup>3</sup>, maar waar het planologisch wel mogelijk is om die te vergroten tot deze maat, worden gesloopt en gesplitst weer worden teruggebouwd?

Vraag (PvdA): Een woning is kleiner dan 600m<sup>3</sup>, echter het bestemmingsplan maakt het mogelijk om wel meer te bouwen dan 600m<sup>3</sup>. Er is dan een geldig argument om mee te werken. Niet alleen de omvang van de huidige woning is bepalend maar meer de maximale mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan?

*Reactie college: Het gaat inderdaad om de maximaal toegestane planologische situatie. Dus als een woning (in de feitelijke situatie kleiner dan 600m<sup>3</sup>) conform het bestemmingsplan groter gebouwd zou kunnen worden dan 600m<sup>3</sup> dan mag er gesplitst worden, met dien verstande dat na de splitsing de woningen wel zijn uitgebreid tot 300m<sup>3</sup>. Hetzelfde geldt voor de sloop en nieuwbouwregeling. Deze onderbouwing wordt middels dit memo toegevoegd aan het beleidstuk.*

#### Provinciale kaart

Vraag (CDA): Is de provinciale kaart van Bergen aan Zee wel correct weergegeven?

Vraag (PvdA): De kaart van provincie Noord-Holland met de contouren van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is het toetsingskader. De kaarten in de bijlage lijken daarmee overbodig en kunnen daarmee voor strijdigheid/onduidelijkheid zorgen? Wel in het beleidstuk de link naar de kaart van de provincie aangeven?

*Reactie college: De kaarten zijn bewust opgenomen. Een enkele verwijzing naar de provinciale kaart middels een link is niet voldoende. Dit heeft te maken met het feit dat dit beleid alleen betrekking heeft op de grote roze/rode contouren (simpel gezegd 'de kernen').*

*De provinciale kaart geeft echter naast de grote roze/rode contouren ook kleine strak omkaderde roze/rode vlakjes aan voor vrijwel alle bestaande bebouwing in het buitengebied. Over deze kleine vlakjes is in de loop der jaren flinke discussie ontstaan (tot aan de Raad van State toe). Valt dit nu wel of niet onder BBG. De provincie is nu bezig om dit inhoudelijk te herzien. Tot die tijd kunnen wij nog geen beleid schrijven voor het buitengebied. Dus, hoewel het kan lijken dat bepaalde woningen binnen de bebouwde kom zijn gelegen, is dat volgens de provinciale kaart niet het geval en daarom buiten dit beleid gelaten. Zo ook voor Bergen aan Zee. De kaart van de provincie is aangehouden en correct overgenomen. Nadat de nieuwe provinciale ruimtelijke verordening er is kunnen we ook beleid maken voor het 'buitengebied' en wellicht dat dan splitsing van die woningen ook tot de mogelijkheid behoort. Voor nu beperken we ons tot de grote roze/rode contouren. Om die reden kunnen we niet simpelweg verwijzen naar de link van de provincie.*

*In het beleid staat wel duidelijk omschreven dat mochten de contouren van de provincie wijzigen dit gevolgen heeft voor dit beleid. Deze zal dan automatisch aangepast worden. Uiteraard is het wel goed om een directe link van de website van de provincie te vermelden (<http://www.noord-holland.nl/web/Projecten/Structuurvisie.htm>).*

#### Recreatiewoningen

Vraag (CDA): Hoe zit het met recreatiewoningen? Waarom mogen sommige recreatiewoningen in Bergen aan Zee niet omgezet worden tot permanente woningen en vervolgens worden gesplitst?

*Reactie college: De gemeenteraad heeft in juni 2007 beleid vastgesteld over hoe om te gaan met permanent bewoonde recreatiewoningen. Dit beleid houdt in dat permanente bewoonde recreatiewoningen geen woonbestemming krijgen. Uitzondering wordt gemaakt voor die gevallen waar binnen de ruimtelijke context verdichting van de bebouwingsstructuur mogelijk is. Deze verdichting is mogelijk indien:*

- *een recreatiewoning niet op een achtererf is gesitueerd;*
- *de kavel waarop de recreatiewoning is gesitueerd dezelfde structuur heeft als de overige in de omgeving liggende kavels;*
- *verdichting op het achtererf in de vorm van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogelijk is zonder dat inbreuk wordt gemaakt op het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse;*
- *de recreatiewoning direct bereikbaar is vanaf de openbare weg;*
- *de privacy op omliggende percelen voldoende gewaarborgd is;*
- *parkeervoorzieningen op eigen erf aanwezig zijn;*
- *er geen planschade optreedt dan wel deze wordt vergoed.*

*Mocht aan deze voorwaarden worden voldaan dan werken wij in principe mee aan omzetting tot een permanente woning. Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bergen aan Zee' heeft deze discussie ook in de raad plaatsgevonden (zelfs op perceelsniveau) en is daar vervolgens een besluit over genomen. Of een recreatiewoning nu wel of niet mag worden omgezet tot permanente woning is een aparte afweging en voor dit beleid niet relevant. Dit beleid geeft alleen aan wanneer een permanente woning mag worden gesplitst. Mocht een recreatiewoning worden omgezet tot permanente woning dan is splitsing uiteraard mogelijk (mits wordt voldaan aan alle voorwaarden).*

#### Reikwijdte beleid

Vraag (PvdA): Wat is het verschil in de genoemde beperking in 3e (nieuw bouwvlak creëren) en de laatste alinea van 3f (2-onder-1-kapwoning bouwen groter dan bestemmingsplan toelaat voor 1 woning)? Beide situaties passen niet binnen splitsingsbeleid?

*Reactie college: Beperking is niet het juiste woord. In hoofdstuk 3 van het beleidstuk wordt aangegeven wat wel en niet onder het beleid valt. Het creëren van een nieuw bouwvlak op een stuk braakliggende grond behoort niet onder het splitsingsbeleid. Daar dient een zelfstandige ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Dit beleid voorziet daar niet in. Ditzelfde geldt voor 2-onder-1-kapwoningen die groter zijn dan het bestemmingsplan toestaat voor 1 woning. Ook hier dient een aparte afweging te worden gemaakt. Er wordt niet gesuggereerd dat het niet mogelijk is, alleen voorziet dit beleid niet in een antwoord op dit vraagstuk.*

### 300m3

Vraag (PvdA): De vraag om een grotere 2-onder-1-kapwoning te bouwen dan de mogelijkheden van 300m3 per woning zal vaker kunnen voorkomen. De reden is dat een 300m3 2-onder-1-kapwoning een (te) kleine vorm is van een dergelijke woning. Geeft dit beleid niet een te grote verwachting?

*Reactie college: 300m3 dient een grondgebonden woning minimaal te zijn. Dit is een maat die bijvoorbeeld Kennemer Wonen ook hanteert (levensbestendige woning). We hebben nadrukkelijk gekozen voor deze maat en geen groter aantal kubieke meter aangezien we op dit punt niet te beperkend willen zijn. Het is een absolute ondergrens. Wil men groter dan is dat uiteraard mogelijk, mits de maatvoering passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Dat het vaker zal voorkomen dat men nog groter wil, is goed mogelijk, maar dat valt niet onder dit beleid. Dan zal er een separate afweging dienen plaats te vinden. Naar de mening van het college staat dit duidelijk in het beleidsstuk en een te grote verwachting is daarmee niet aan de orde.*

### Functieverandering/cultuurhistorie

Vraag (PvdA): Redenen waarom woningsplitsing wordt gevraagd. Door functieveranderingen kunnen waardevolle cultuurhistorische gebouwen behouden blijven. De genoemde functieverandering is geen onderdeel van dit beleid waar het alleen gaat om splitsing van woningen. Is het dan niet beter en duidelijker om dit punt te laten vervallen?

*Reactie college: De term functieverandering is inderdaad niet van toepassing op dit beleid en kan daarom vervallen. Een reden waarom woningsplitsing wordt aangevraagd is echter nog wel steeds dat daardoor cultuurhistorische of architectonische waardevolle gebouwen behouden kunnen blijven. Daarom zal dit punt als zodanig in de nota opgenomen blijven.*

### Financiële afweging

Vraag (PvdA): Redenen waarom woningsplitsing wordt gevraagd. Een financiële afweging op individueel niveau is dit wel een goed onafhankelijk toetsingscriterium voor een beleidsmatige afweging in gemeentelijk beleid? Is deze financiële afweging wel objectief genoeg?

*Reactie college: De aangedragen redenen zijn opgenomen als toelichting waarom woningsplitsing wenselijk is. Eén van de redenen om te splitsen zou van financiële aard kunnen zijn. Echter dit is geen toetsingscriterium of splitsing wel of niet mogelijk is. Het is enkel één van de redenen geweest om dit beleid op te stellen.*

### 1m afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Vraag (PvdA): De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1m te bedragen (voorwaarde C4). Waarom niet de afstand van 3m zoals standaard in de bestemmingsplannen is opgenomen? Omdat het steeds om splitsing van een vrijstaande woning gaat (ook na sloop) is meer ruimte naar de erfgrans beter passend en gewenst? Welke beleidsmatige afweging is gemaakt om de afstand van 1m als norm te nemen?

*Reactie college: We wilden niet te beperkend zijn. Op het moment dat wordt gekozen voor de 3 meter en deze wordt niet gehaald dan dient de aanvraag afgewezen te worden. Vele woningen zullen dan afvallen en de regeling is al behoorlijk beperkt door de vele overige voorwaarden.*

*Er is gekozen voor 1m zodat er altijd een achterom is en er dus geen recht van overpad gecreëerd hoeft te worden. Dit voorkomt veel problemen.*

#### Grootte appartementen

Vraag (PvdA): Onduidelijk lijkt het waarom alleen grote appartementen (>200m<sup>2</sup>) gesplitst mogen worden in 50m<sup>2</sup> appartementen. Dan zou het meer in het beleid passen om na splitsing minimaal 100m<sup>2</sup> aan te houden?

Als er vraag is naar startersappartementen van 50m<sup>2</sup> dan zou je dat toch ruim mogelijk moeten maken?

*Reactie college: Er is bewust gekozen om alleen grote appartementen te splitsen. In de toelichting van het beleid is hier reeds het nodige over vermeld. Kleinere appartementen dan 200m<sup>2</sup> splitsen is met name niet gewenst vanwege de doorstroming. Het middensegment willen we graag behouden. Daar is ook betrekkelijk veel vraag naar (weduwen, senioren, alleenstaanden). Door alleen de grootste appartementen te splitsen blijft dit middenkader bestaan of wordt zelfs groter. Ook voor de starters (50m<sup>2</sup> en groter) kunnen meerdere woningen worden gecreëerd.*