

Raadsvergadering : 10 november 2016
Naam opsteller : Bart Limmen
Informatie op te vragen bij : Bart Limmen
Portefeuillehouder(s) : Hugo Snabilie
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD160044

Onderwerp: Splitsingsbeleid gemeente Bergen 2016

Aan de raad,

Beslispunt:	– In te stemmen met het 'Splitsingsbeleid gemeente Bergen 2016'.
--------------------	--

1. Waar gaat dit voorstel over?

Begin 2014 is het splitsingsbeleid voor woningen binnen de bebouwde kom vastgesteld en in werking getreden. Bij de behandeling van dit beleid in de raad is toegezegd dat er een evaluatie zou komen. Daarnaast dient er nog beleid te worden opgesteld voor het buitengebied. Bijgaand treft u de evaluatie aan, de voorgestelde wijzigingen en het nieuwe beleid voor het buitengebied.

Evaluatie

Tot op heden zijn er 17 zaken getoetst aan het beleid. Het gaat om principeverzoeken, handhavingszaken, vragen aan de balie, omgevingsvergunningen en telefonische vragen. Ongeveer de helft was passend binnen het beleid.

Daarnaast waren er nog 12 zaken die gingen over het splitsen van woningen, maar daar was het beleid niet van toepassing. Het ging dan bijvoorbeeld om het feit dat het perceel geen woonbestemming had, in het buitengebied is gelegen of het een oude situatie betrof.

Het beleid is nu ongeveer twee jaar van kracht en we kunnen niet zeggen dat het storm heeft gelopen. Waar heeft dit nu aan gelegen? Is het beleid te stringent of is het beleid simpelweg niet bekend bij mensen? 50% van de aanvragen is passend binnen het beleid, dus dat valt mee. Helemaal gezien het feit dat de opgave niet was om extra woningen te creëren, maar juist mensen de mogelijkheid te geven om hun woning te splitsen. Daarbij hebben we vooral gekeken naar de consequenties voor de omgeving. Wij zijn namelijk van mening dat de omgeving niet onevenredig mag worden benadeeld.

De redenen waarom de aanvragen niet pasten binnen het beleid waren redelijk divers. Met name parkeren, het aantal m³, het aantal m² en de afstand tot de erfgronden waren de strijdigheden. De vraag die nu voorligt is in hoeverre het beleid dient te worden verruimd.

BOT-sessie raad

Op 16 februari is er een BOT-sessie met uw raad geweest over het vorenstaande. Er is gediscussieerd over het verruimen van het beleid, het beleid voor het buitengebied en de rol van de provincie (provinciale verordening). De tendens van de avond was om het beleid enigszins te verruimen, het beleid voor het buitengebied op te stellen en deze pas in werking te laten treden als de nieuwe provinciale verordening in werking is getreden.

Provinciale verordening

De huidige verordening van de provincie is wat betreft het splitsen van woningen in het buitengebied op 2 manieren uit te leggen. Het komt er op neer dat het toestaan van een splitsing in het buitengebied juridisch niet is dicht te timmeren. Dit heeft te maken met het feit

dat extra woningen in de kern moeten worden gesitueerd en niet in het buitengebied. Bij het splitsen van de woning wordt een woning toegevoegd en deze ene woning kan in principe altijd wel ergens in de kern worden ingepast. Aangezien dit niet te onderbouwen valt, is samen met u besloten het beleid voor het buitengebied wel alvast op te stellen, maar pas in werking te laten treden als de nieuwe verordening er is. Vermoedelijk is de nieuwe verordening er eind van dit jaar. De provincie heeft wel alvast aangegeven in principe geen bezwaar te hebben tegen het splitsen van woningen in het buitengebied. Alleen de huidige verordening geeft daar nu onvoldoende duidelijkheid over.

Wijzigingen beleid binnen de bebouwde kom

Zoals aangekondigd willen wij de regels voor de bebouwde kom enigszins verruimen. Voor een uitgebreide analyse wordt verwezen naar het 'Splitsingsbeleid gemeente Bergen 2016', welke u als bijlage aantreft. Daarin worden de wijzigingen aangegeven en toegelicht. Het oude beleid blijft verder volledig van kracht met dien verstande dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

Oud

Eén van de voorwaarden voor het splitsen van grondgebonden woningen in grondgebonden woningen is dat de woning vóór splitsing minimaal 600m³ moet zijn en na splitsing minimaal 300m³. Ook dient het perceel minimaal 600m² te bedragen.

Nieuw

De woning dient voor splitsing minimaal 500m³ te zijn en na splitsing 250m³. Het perceel dient een minimale grootte te hebben van 500m².

Oud

Voor het splitsen van een grondgebonden woning in appartementen is o.a. gesteld dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5m moet zijn.

Nieuw

Voorgesteld wordt dit terug te brengen naar 3m.

Nieuw beleid voor het buitengebied

Voor het buitengebied geldt hetzelfde beleid (inclusief de hierboven genoemde wijzigingen). In het buitengebied is er over het algemeen meer ruimte, meer onderlinge afstand tussen woningen, meer openheid, meer alleenstaande bebouwing, etc. Om die reden is er qua splitsing dan ook iets meer mogelijk. Voor het buitengebied wordt het volgende voorgesteld:

Passend in straatbeeld

In zijn algemeenheid: de splitsing moet passend zijn in het straatbeeld. Binnen de bebouwde kom wordt daarmee bedoeld dat de nieuwe woningen naar de straatzijde toegekeerd dienen te zijn met name vanwege de vele lintbebouwingen. In het buitengebied kan dat heel anders zijn (solitaire bebouwing). Om die reden wordt voorgesteld om in het buitengebied maatwerk toe te passen.

Afstand tot erfgrans

Bij het splitsen van grondgebonden woningen in grondgebonden woningen dient in de bebouwde kom een afstand van minimaal 1m aangehouden te worden tot de zijdelingse perceelsgrens. In het buitengebied mag dit minder zijn als er geen woning/woonerf/tuin naast is gelegen. Ook hier is maatwerk van toepassing.

Ditzelfde geldt voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en achtererfgrans bij het splitsen van een grondgebonden woning in appartementen. Ook hier mag de afstand minder zijn als er geen woning/woonerf/tuin naast/achter is gelegen. Maatwerk blijft van toepassing.

Voor het overige blijft de bestaande regeling (en toelichting) gelden. Deze is als bijlage toegevoegd.

Inwerkingtreding

Mocht u instemmen met het voorstel dan wordt het beleid voor binnen de bebouwde kom (conform de rode contour van de provincie) vastgesteld door het college, het wordt gepubliceerd en treedt vervolgens in werking.

Het beleid voor het buitengebied wordt pas vastgesteld als de nieuwe provinciale verordening er is. Vervolgens wordt het gepubliceerd en treedt het in werking. Op dat moment is de kaart van de provincie (rode contour) niet meer leidend, maar zal er gekeken worden naar de bebouwde kom als bedoeld in de Wegenverkeerswet.

Conclusie

Voorgesteld wordt in te stemmen met het 'Splitsingsbeleid gemeente Bergen 2016'. Bij instemming zal dit document worden toegevoegd aan de bestaande notitie.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Dan wordt er een kader gecreëerd dat eenduidig aangeeft wanneer tot splitsing van woningen kan worden overgegaan voor zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

- ☒ collegebevoegdheid:
- ☐ raadsbevoegdheid:
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

Het splitsen van woningen zal grotendeels worden geregeld met een omgevingsvergunning. Het college is bevoegd gezag bij alle omgevingsvergunningen (zowel regulier als uitgebreid). Op basis van de Algemene wet bestuursrecht is alleen diegene die bevoegd is te beslissen, gerechtigd om beleid op te stellen. Om die reden dient uw raad enkel met het beleid in te stemmen.

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Eigenaren/bewoners van woningen in de gehele gemeente met dien verstande dat het wel om enkel woonbestemmingen gaat.

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking omdat: dit enkel voor de gemeente Bergen geldt.

Burgerparticipatie: ja

Het beleid heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Externe communicatie: ja

Via gemeentelijke huis-aan-huisbladen en de gemeentelijke website.

Extern overleg gevoerd met: Provincie Noord-Holland

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Niet van toepassing.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Zie punt 1. Tegen de vaststelling van dit beleid staat geen bezwaar en beroep open.

Voor het splitsen van woningen is wel een omgevingsvergunning nodig (uitgebreide procedure). Deze dient op de gebruikelijke wijze te worden aangevraagd en verleend.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Geen. Alle kosten liggen bij de aanvrager. Hoewel planschade niet is te verwachten (het heeft immers al een woonbestemming) zal toch met aanvrager een planschadeverhaalovereenkomst worden afgesloten. Op deze manier is de planschade anderszins verzekerd.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit? Niet van toepassing

Risico's

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige risico's:
- ☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris):

Niet van toepassing.

8. Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?

Zie punt 2.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Splitsingsbeleid gemeente Bergen 2016
- Splitsingsbeleid gemeente Bergen 2013
- Kernboodschap

Bergen, 20 september 2016

College van Bergen

M.J. Pothast
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester