

# Toelichting Splitsingsbeleid Gemeente Blaricum 2021

## Begrippen:

### 1. aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw en in architectonisch oogpunt ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 2. bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat dienstbaar is aan het hoofdgebouw op hetzelfde perceel en niet gebruikt mag worden voor bewoning, kantoorruimte of een gasten- of nachtverblijf.

### 3. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

### 4. oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning is opgeleverd. Het is dus het hoofdgebouw zoals dat in eerste instantie is gebouwd.

### 5. vrijstaande woning

een eengezinswoning die los staat van (eventueel) aanwezige andere objecten en bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden

Voor zover begrippen niet uitgeschreven zijn in dit beleid, wordt verwezen naar het ter plaatse geldende bestemmingsplan en bestaande regelgeving c.q. *jurisprudentie* hieromtrent.

#### ***Toelichting voorwaarden woningsplitsing***

- 1 Onderhavige notitie gaat enkel voor het splitsen van een vrijstaande woning naar twee woningen waarbij al sprake is van een woonbestemming op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. .

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).

- 2 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.
- 3 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.
- 4 Voor het begrip oorspronkelijk hoofgebouw is aansluiting gezocht bij bijlage II van het besluit omgevingsrecht (BOR) en jurisprudentie hieromtrent. Het betreft het oorspronkelijke hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.. Het is dus het hoofdgebouw zoals die in eerste instantie is opgeleverd, zonder naderhand gerealiseerde aan- en/of uitbouw(en) en zonder bijgebouw(en). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat een schuur/garage/guesthouse/aanbouw/bijgebouw, hooiberg of soortgelijke bouwwerken worden afgesplitst. Dit past niet binnen de stedenbouwkundige opzet van Blaricum. Bovendien leidt het tot zeer ongewenste precedentwerking. Vanwege de ruimtelijke impact en mogelijke inbreuk op privacy is gekozen om alleen splitsen van *één naar twee woningen* toe te staan. Het verticaal splitsen van alleen de begane grond waarbij de bovenverdieping in zijn geheel bij één van de gesplitste woningen behoort is ook toegestaan. Op deze wijze kan een gelijkvloerse woning op de begane grond worden gerealiseerd.
- 5 Omdat te voorkomen dat een nieuwe vrijstaande woning direct gesplitst wordt na gereed melding van de bouw is gekozen om uit te gaan van een minimale leeftijd van de woning van 10 jaar. Ook wonen mensen vaak meer dan 10 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.
- 6 Er dient ten alle tijden een positief advies van de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te zijn afgegeven dat de stedenbouwkundig toetsing of de splitsing past in het straatbeeld.
- 7 Door het stellen van deze minimale afmetingen kunnen na splitsing woningen met een woonoppervlak (gebruiksoppervlak als bedoeld in de NEN 2580) van 75 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden.
- 8 Het perceel dient vóór splitsing een minimale perceel grootte van 800 m<sup>2</sup> te hebben. Door deze voorwaarde worden mogelijk nadelige effecten voor de omliggende woningen zoveel mogelijk beperkt.
- 9 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 8 meter moet zijn. Door het stellen van deze afstandsmaten heeft iedere gesplitste woning voldoende buitenruimte.
- 10 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.
- 11 Bij het splitsen van een woning wordt ook vaak het perceel gesplitst. Het perceel moet daarbij goed bruikbaar zijn, ook voor parkeren en er dient voldoende ruimte te zijn voor eventuele aan- en bijgebouwen. Daarom dienen de gesplitste percelen te voldoen aan een bebouwingspercentage (inclusief aan- en bijgebouwen) niet hoger dan 30 %.

- 12 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.
- 13 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. 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. Er dient een positief advies voor de terreininrichtingstekening te zijn afgegeven door de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- 14 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 m<sup>2</sup>. Er mag geen sprake zijn van verdere verdichting van het aangrenzende terrein m.u.v. de bebouwing welke vergunningvrij gerealiseerd kan worden.