

Gespreksverslag

Aan : College

Onderwerp : Overleg met Blaricumse makelaars over het splitsen van panden

Datum : 9 juli 2018

Verslag : Huub de Jong

Aanwezig:

Sjors Nelemans (Van Gooische Huize)
Madeline Lindeman
Willem Koetsveld (JSR)
Daan van der Meulen (Voorma Walch)
Sandra Vermaak (De Nieuwe Gooische)
Joost Wester (Wester Campagne)
Liesbeth Boeren (wethouder)
Huub de Jong (RO BEL Combinatie)

Wethouder Boersen geeft aan, dat de gemeenteraad in 2016 een amendement heeft aangenomen om te onderzoeken of er redenen om beleid te maken, om het splitsen van panden in Blaricum mogelijk te maken. Redenen zijn: Vergrijzing, te kort aan seniorenwoningen, zorgaspecten, leefbaarheid. Zij vraagt hoe de makelaars hier tegen aan kijken.

De makelaars zien zeker mogelijkheden en kansen. Er is grote vraag naar kleinere, beter betaalbare woningen, en ook zeker voor senioren. Splitsen zou dan ook vooral in het centrum moeten, dicht bij de voorzieningen. Er is een latent probleem bij sommige inwoners. Ze willen hun pand wel verkopen, maar is helemaal geen aanbod van “kleinere” seniorenwoningen of appartementen. De makelaars vinden wel, dat splitsen met grote terughoudendheid en voorzichtigheid moet worden toegepast. Belangrijke afwegingspunten zijn:

- Uitstraling van het pand zelf.
- Uitstraling van het aangepaste pand op de omgeving.
- Meewegen van verkeersaspecten.
- Opletten bij doorbreking van hagen, kappen van bomen ed.
- Hinder voor de omgeving.
- Voldoende parkeergelegenheid.
- Opletten voor vergunningsvrij bouwen. Dat kan niet worden tegengehouden, maar het kan het uiterlijk van een pand of perceel wel ernstig schaden.
- Niet meer volume toestaan, behoudens bijgebouwen.

De makelaars vinden het goed dat er een algemeen toetsingskader komt, maar vinden wel dat van geval tot geval door de gemeente een besluit moet worden genomen. Dus geen generieke regeling in het bestemmingsplan zetten.

De wethouder vraagt of de makelaars nog iets over de woningbehoefte en prijzen kunnen zeggen. De makelaars menen dat er vraag is in alle prijsklassen. De prijzen zijn op zich hoog. De gemeente kan de prijzen ook niet beïnvloeden.

Mevrouw Lindeman meldt, dat er mogelijk binnenkort een verzoek bij de gemeente zal worden ingediend om een grote boerderij te splitsen in 3 of 4 kleinere wooneenheden alsmede om in de bijbehorende schuur 3 of 4 seniorenwoningen te maken. Zij vindt dit een goed voorbeeld, dat er bestaand volume kan worden benut, en zonder dat dat ten koste hoeft te gaan van het perceel en de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Wethouder Boersen kent de boerderij. Er staat naast de boerderij een hele grote schuur. 3 of 4 woningen in de boerderij vindt zij veel. Ze vraagt in welke prijsklasse de woningen komen.

Mevrouw Lindeman weet dat nog niet. Het zal om marktprijzen gaan. Een boerderij in het centrum van Blaricum is op zich duur en daar komen verbouwingskosten nog bij.

Wethouder Boersen dankt de aanwezigen voor hun inbreng. Zij denkt dat de nota over splitsingen in oktober door de RTG kan worden behandeld. De makelaars zullen daarvoor vrijblijvend worden uitgenodigd.