

Gemeente Ermelo
t.a.v. de heer A.L. Klappe
Postbus 500
3850 AM Ermelo

Ermelo, 19 februari 2019

Buurtvereniging Horst & Telgt
p/a Zeeweg 28
3853 LM Ermelo



Betreft: advies over CPO

Geachte heer Klappe,

U heeft Buurtvereniging Horst en Telgt gevraagd om een advies over het CPO initiatief (Het Groene Leger) en andere initiatieven op het gebied van woningbouw in Horst en Telgt. Hieronder vindt u een reactie vanuit de Buurtvereniging.

Let op: *Dit advies is geen nieuw advies maar bevat een aanvulling op het advies van 29 juni 2018. In dit advies is aanvullend punt 4 opgenomen.*

Afwegingen omtrent CPO Het groene leger

Allereerst hebben wij allen veel sympathie voor onze jongeren in Ermelo en gunnen hen echt een betaalbare woning onder €200.000,-. Een aantal feiten, omstandigheden en overwegingen:

1. In de huidige situatie is het alleen mogelijk om huizen te bouwen in het buitengebied door middel van functieverandering/sloopmeters.
2. Afgeronde projecten en lopende projecten moeten sloopmeters hebben om te kunnen bouwen in het buitengebied. De kosten per kavel kunnen hierdoor behoorlijk hoog uitvallen. In geval van instemmen met het CPO initiatief rijst de vraag waarom jongeren wel een kavelmogelijkheid geboden wordt – zonder sloopmeters – en volwassenen, ouderen of welke andere doelgroep niet.
3. Het is ook mogelijk om als groepje volwassenen (of een andere willekeurige doelgroep) een CPO project te starten. Hier moeten dan ook mogelijkheden voor geboden worden. Dit druist in tegen het doel van functieverandering om het buitengebied te ontstenen. Een uitzondering hierop maken voor het CPO lijkt ons niet wenselijk. We zijn bang voor precedentwerking wanneer het instemmen met het CPO initiatief doorgaat.
4. Alleen sloopmeters uit het gebied kunnen ingezet worden voor woningbouw. Sloopmeters uit andere gebieden zijn niet van toepassing in de buurt conform het functieveranderingsbeleid. Ook sloopmeters van buiten het gebied 'importeren' druist tegen het doel van functieverandering in en draagt niet bij aan het ontstenen van het buitengebied.
5. De huidige opzet van het CPO met hoofdzakelijk koopwoningen is voordelig voor deze groep jongeren omdat wanneer zij eventueel doorstromen er weer een marktconforme prijs voor de huizen betaald moet worden. Dan is er maar tijdelijk/eenmalig een groep goedkope huizen.

6. De locatie Wagtendonk is 11.000m² en biedt ruimte aan ruim 20 woningen. Tevens heeft de gemeente nog een optie op de grond van Van Malenstein. Dit is 28.000m² (ruimte voor 40 woningen). Op dit perceel zouden ook veel woningen kunnen worden gebouwd. Daarnaast heeft de Goede Herder school ook plannen voor het bouwen van een 12-tal woningen. Dit lijkt ons allemaal vrij veel worden voor de huidige infrastructuur en het rustige, landelijke karakter van de buurt.
7. De locatie Arendlaan is in onze ogen geschikter voor het CPO project maar ook daar zou eigenlijk gebouwd moeten worden met sloopmeters omdat dat ook in het buitengebied ligt. Hierbij moeten we wel opmerken dat in het Buurtplan deze locatie als 'zichtlocatie' is beschreven. Dit houdt in dat hier niet gebouwd mag worden.
8. De nieuwbouwplannen van de Goede Herder school laten we voor wat betreft ons advies buiten beschouwing. Deze woningen zijn gepland om nieuwbouw van de school mogelijk te maken en daar staan we van harte achter. Een goed, modern schoolgebouw is in het algemeen maatschappelijk belang van de hele buurt. Tevens behaalt niemand hier een groot persoonlijk voordeel mee en derhalve is dit goed te rechtvaardigen.

Conclusie

Hoe vervelend ook -we zijn het namelijk hartgrondig eens met de jongeren dat er veel te weinig betaalbare startersmogelijkheden in Ermelo zijn- zijn wij van mening dat je geen uitzondering kunt maken op mogelijke CPO projecten die gebouwd worden zonder sloopmeters uit het buitengebied. De woningen bij de basisschool kunnen wel gebouwd worden vanwege de maatschappelijke meerwaarde van een modern schoolgebouw voor het gebied.

Verder is er nog een aandachtspunt; namelijk de kosten van de grond. De projecten van CPO hebben geen grondprijs vastgesteld in hun intentieovereenkomst met de twee grondeigenaren. In onze ogen is dit erg onverstandig. Zodra er goedkeuring zou komen schiet de vraagprijs waarschijnlijk omhoog.

Tot slot zijn wij van mening dat de gemeente een actieve rol moet aannemen in het realiseren van meer betaalbare woningen voor starters.

Mocht u nog met ons van gedachten willen wisselen over dit advies dan zijn we daar met alle plezier toe bereid!

Met vriendelijke groet,

C. Veeningen
Voorzitter