

Gemeente Ermelo
t.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 500
3850 AM Ermelo

Ermelo, 21 juli 2020

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



Betreft: zienswijze Bestemmingsplan Rodeschuurderwegje ong. Horst

Geacht college,

In verband met de bekendmaking van het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan Rodeschuurderwegje ong. te Horst en Haspel 123a te Ermelo ontvangt u namens de buurtvereniging deze zienswijze.

Het doel van Buurtvereniging Horst en Telgt is het beschermen en bevorderen van de belangen van de inwoners van de buurtschappen. Het bevorderen van het leefklimaat en in stand houden van het landelijk karakter zijn voor de buurt belangrijk. Zo kijken we ook aan tegen het CPO-initiatief aan het Rodeschuurderwegje.

Lokale initiatieven van bewoners zoals het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) kunnen een goede invulling zijn en beantwoorden aan de wens om in de eigen bekende omgeving te kunnen blijven wonen.

Argumenten zienswijze

Dit betekent niet dat CPO een doel op zich moet worden zoals dat nu lijkt te gebeuren aan het Rodeschuurderwegje.

- Omdat het aantal woningen in het plan 'In vogelvlucht' is verdubbeld moet er volgens de geldende regels (geluid en licht) een muur van 100 meter lang en 4 meter hoog gebouwd worden op de erfafscheiding met het naastgelegen sportveld. Dit past niet in het landelijke karakter. Zie hiervoor ook het advies dat de Welstandscommissie heeft gegeven m.b.t. het bouwen van de muur.

Het is landschappelijk gezien onacceptabel om een muur van deze omvang neer te zetten alleen om dit project in de huidige vorm mogelijk te maken.

- Het CPO 'In Vogelvlucht' is gestart met een plan voor 17 woningen, maar is ondertussen verdubbeld tot 34 woningen op dezelfde kavel. De argumentatie hiervoor is dat de verdubbeling noodzakelijk is om het plan financieel haalbaar te maken. Gevolg hiervan is dat hierdoor de woningdichtheid erg hoog is, veel huizen op kleine percelen binnen een muur. Dit doet leefklimaat en landelijk karakter teniet. Als er gebouwd wordt wil je graag dat het

past in de omgeving en dat het voor de toekomst is en dat het blijft voldoen aan de woonwensen. Wij zijn bang dat deze woningen niet 'duurzaam' gebouwd worden. Dat wil zeggen dat de huizen op kleine percelen binnen een muur niet voldoen aan de woonwensen en mensen hun huis snel weer te koop zetten.

- Er zijn al meer CPO trajecten in Ermelo gestart. Daarbij zijn huizen al snel weer verkocht met grote winsten. (Bijvoorbeeld Groevenbeek Noord, Kozakkenkamp.) Alle voordelen die de gemeente heeft gegeven bij deze vorm van bouwen zijn daarbij naar de 1^e koper gegaan. In het plan van CPO 'In Vogelvlucht' wordt er gesproken (zie de tekst in grijs hieronder) over afspraken rondom verkoop en het behoud van goedkope woningen voor de lange termijn, deze afspraken zijn echter nergens in het plan terug te vinden.

Kwalitatief is sprake van een te kort aan sociale huurwoningen en goedkope / middeldure koopwoningen in de gehele gemeente Ermelo en in de buurtschappen Horst en Telgt. Daarnaast is sprake van een kwalitatief te kort aan deze woningen in een landelijke omgeving en wordt collectief particulier opdrachtgeverschap zonder winstoogmerk aangemoedigd. De behoefte is hiermee reeds aangetoond. Bovendien zijn de CPO-woningen als gevolg van het karakter van het initiatief, de kopers zijnde deelnemende CPO-initiatiefnemers, reeds vergeven en worden de sociale huurwoningen afgenomen door een lokaal pensioen.

Bron: Bestemmingsplan Rodeschuurderwegje ong. te Horst

Wat de buurtvereniging betreft zouden de afspraken hierover transparant en openbaar moeten zijn zeker gezien de geschiedenis met voorgaande CPO trajecten.

- Met betrekking tot de sociale huurwoningen zien we op pagina 19 van het bestemmingsplan een kort punt waarbij aangegeven wordt dat deze voor een termijn van 10 jaar verhuurd kunnen worden. Wat gebeurt er na die 10 jaar? Wij vinden geen duidelijke afspraken in de aanvraag.
Wat ons betreft is dit geen duurzame bijdrage aan de goedkope woningvoorraad van Ermelo en een tijdelijke oplossing om te voldoen aan de 'Verordening sociale woningbouw 2019 en Beleidsregels sociale woningbouw Ermelo 2019'.
- In alle documentatie is er over de sociale huurwoningen geen transparantie over de toewijzingsprocedure of criteria. Hier zou de woonstichting UWoon een rol moeten krijgen, zij hebben immers inzicht waar de nood voor huurwoningen het hoogst is.
- Dit project wordt gebouwd zonder sloopmeters uit Horst en Telgt. Ook in de gemeentelijke sloopmeterbank zijn onvoldoende sloopmeters beschikbaar. Om dit op te lossen worden er sloopmeters uit een ander deel in Ermelo, 'De Haspel', gehaald. Hiermee worden 2 projecten gekoppeld. Dit is een afwijking ten opzichte van de geldende regel, namelijk 'stenen voor stenen', en een onwenselijke ontwikkeling vanwege het scheppen van precedentes. Ontstening van het buitengebied is vastgesteld in het Buurtplan en het functieveranderingsbeleid. De terugbouwregeling wordt misbruikt om sloopmeters uit een ander gebied zijnde 'de Haspel' te gebruiken. Daarnaast wordt additioneel ook onterecht een beroep gedaan op de salderingsregeling.

De locatie Haspel ligt niet binnen de aangewezen gebieden waar gebruik gemaakt mag worden van het functieveranderingsbeleid.

Bron: Structuurvisie functieverandering

Gezien de koppeling van beide projecten is het niet gerechtvaardigd om de omgevingsvergunningen separaat uit te voeren. Zoals vermeld in de conclusie van paragraaf 3.4.6 pagina 25.

De sloopmeters voor het CPO Rodeschuurderwegje worden geborgd in een separaat te voeren omgevingsvergunningsprocedure voor functieverandering voor De Haspel 123a.

Bron: Bestemmingsplan Rodeschuurderwegje ong. te Horst

- Het CPO is zonder duidelijke gebiedsvisie op deze locatie gepland. Er is geen cohesie. Er zijn meerdere initiatieven en plannen voor het gebied rond Ons Huis maar er is geen samenhang. Denk hier bijvoorbeeld aan de huizen die horen bij de nieuwbouw van de Goede Herderschool, de clusterlocatie Van Malenstein en de functieveranderingsplannen van Telgterweg 333.

In het Buurtplan is de stedenbouwkundige uitwerking van de kernen van Horst en Telgt opgenomen. Hierbij zou er integraal worden gekeken hoe woningbouw ingepast kan worden waarbij landschappelijke kwaliteit, verkeersveiligheid en cohesie centraal staan. Het is dan ook onbegrijpelijk dat er, ondanks dat er al voorzien is dat hier een nadere uitwerking gedaan moet worden, projecten met voorrang behandeld worden. Nota bene voordat deze uitwerking is voltooid. Dit kan onherstelbare impact op het gebied hebben of eventuele toekomstige aanpassingen in de weg zitten die nodig zijn voor de gehele kern.

- Door de Buurtvereniging zijn voorstellen gedaan (ook aan de wethouder) om als gemeente meer actieve grondpolitiek te voeren. In dat geval zou de gemeente de grond kopen en verpachten aan de kopers van de huizen. Dan is het mogelijk om een constructie te gebruiken waarbij je het eerste jaar 100% korting krijgt op de pacht en dat dit bijv. in 10 jaar wordt afgebouwd naar 0, zodat de kosten voor de woning initieel laag zijn. Daarnaast worden het op die manier ook blijvende starterswoningen omdat er na x-aantal jaar een financiële prikkel is om te verhuizen. Bij nieuwe kopers kan de constructie weer bij 100% korting starten.

Suggesties voor verbetering verkeerssituatie

- De parkeervoorzieningen moeten binnen het CPO een bestemming krijgen en niet daarbuiten, daarnaast gaat door de verdubbeling van het aantal woningen en het wettelijk aantal parkeervoorzieningen nog meer ruimte binnen de kavel verloren. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid en landelijk karakter.
- In figuur 2.5 is te zien dat er niet twee ontsluitingen op het Rodeschuurderwegje komen maar drie. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede.
- In paragraaf 4.10.2 wordt gesproken over de schatting van het aantal toenemende verkeersbewegingen. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de bovengemiddelde drukte vanwege de aanwezigheid van de Goede Herderschool en een onoverzichtelijk

kruispunt. Een zorgvuldig onderzoek zou minimaal aanwezig moeten zijn om hier een veilige afweging in te kunnen maken. Zie hier ook het punt over de cohesie en gebiedsvisie.

Samenvatting en conclusie

De Buurtvereniging staat positief tegenover de ontwikkeling van kleinschalige CPO projecten die passen in het landelijke karakter en de leefbaarheid bevorderen. Echter op grond van de hierboven genoemde punten zijn we van mening dat CPO 'In Vogelvlucht' niet voldoet aan deze criteria.

Samengevat betreft de zienswijze van de Buurtvereniging Horst en Telgt de volgende onderdelen van dit bestemmingsplan:

1. De in het Buurtplan toegezegde gebiedsvisie ontbreekt. Hier zou volgens het Buurtplan in maart 2016 mee worden begonnen, deze is er nog niet.
2. Er is geen integrale afweging met de verdere plannen in kern Horst.
3. Er komen teveel woningen op een te klein perceel. Dit botst stedenbouwkundig en qua leefklimaat met de (huidige en in buurtplan beoogde) buurtstructuur. Het overhalen van sloopmeters van de Haspel botst niet alleen met het functieveranderingsbeleid, maar ook met de afspraken (structuurvisie, onderlegger voor elk bestemmingsplan) die de buurt met de gemeente heeft vastgesteld. Resultaat is een forse extra verstening.
4. Mocht dit plan doorgaan dan dienen de opstallen aan de Haspel eerst te zijn gesloopt voordat begonnen kan worden met de bouw van de woningen uit dit plan. (Art. 5.4.4.)
5. Het plaatsen van een geluidsscherm van 100 meter lengte en 4 meter hoogte is onaanvaardbaar.
6. Toekomstige verkeerssituatie op het Rode Schuurderwegje is onacceptabel.
7. Er moeten garanties komen dat de starterswoningen ook in de toekomst beschikbaar blijven voor starters op de woningmarkt.
8. Duidelijke en controleerbare afspraken over de toewijzing van de huurwoningen in dit plan.
9. De paragraaf Communicatie ontbreekt in dit bestemmingsplan.

Het is acceptabel dat er woningbouw in de Kern Horst komt, met wat Buurtvereniging Horst en Telgt betreft onder de volgende condities:

1. Afgewogen: mits goed ingepast in het geheel van Kern Horst
2. Passend: Niet te massaal, duidelijke kaders van de kern passend in de gebiedsvisie.
3. Recht doen aan functieveranderingsbeleid en de afspraken in Structuurvisie Buurtplan: versterking door ontstening.

Namens het bestuur van Buurtvereniging Horst en Telgt,
met vriendelijke groet,



C. Veeningen
voorzitter