

CPO Hooglandsche Hof, Tricht

Tricht, 10 november 2025

Aan de gemeente West Betuwe

Hiermee reageren wij op de publicatie van het plan Tricht Noord.

Op 8 september jl. heeft een delegatie van de CPO groep een presentatie gekregen van het plan, deze presentatie is op 10 september ook in het Dorpshuis gegeven.

Deze werd verzorgd door mevrouw Ilse Broekmans in aanwezigheid van mevrouw Brigitte Oosterbaan, CPO contactpersoon bij de gemeente West Betuwe.

Al enkele jaren hebben wij contact met de gemeente om een CPO project te starten op de grond van Tricht Noord, wij hebben daarvoor een plan ontwikkeld.

Ons plan is gebaseerd op de resultaten van de woon enquête in Tricht en het CPO concept.

We hebben voorbeelden uit Nederland met elkaar gedeeld en vrijwel gelijk aan het begin van het traject contact gezocht én onderhouden met BIEB, (bouwen in eigen beheer) in de persoon van Ilse Schuts. Mede door haar inbreng op basis van o.a. haar werk vanuit BIEB, hebben we met elkaar gehoord en gezien (ook tijdens ons gezamenlijke bezoek aan de ECO-wijk in Culemborg) hoe je door bouwen in eigen beheer (tegen lagere kosten dan de koop van een kant-en-klaar aanbod van een projectontwikkelaar), juist binnen een collectief model, een woning kunt bouwen die afgestemd is op jouw persoonlijke keuzes, wensen en mogelijkheden. Een woning die zowel bij jou als binnen het gezamenlijke project past.

Knelpunten die er nu zijn zoals die gepresenteerd zijn :

De oppervlakte en vorm van de kavel. Deze is met 1000 m² te klein voor de door de CPO in overleg met de gemeente geformuleerde uitgangspunten. Die uitgangspunten zijn:

- a. Totaal 8 kavels van gemiddeld 200 a 250 m² is 1600 a 2000 m².
- b. Variatie in bouw voor starters en senioren in verschillende prijsklassen en verschillende kavelgrootten.
- c. Een deel van de kavelgrootte is bestemd voor gemeenschappelijk gebruik. Hierop kan bijvoorbeeld een schuur, een moestuin met bloemen en fruit, een grasveldje met picknickbank. Zo mogelijk enkele eenvoudige speeltoestellen. Te denken valt aan 30 a 40 m² per woning maakt 250 tot 300 m² gezamenlijk, bij 8 woningen.

Bovenstaande punten zijn aan de orde geweest in het gesprek van voorjaar 2024 waarbij we hebben benoemd hetgeen we in de 2 jaar daarvoor samen met de gemeente hebben besproken. Dat zou input worden voor het bureau RHO Adviseurs, welk bureau de stedenbouwkundige visie heeft ontwikkeld.

Trajectlengte

We hebben begrepen dat het planologisch traject nog wel tot 2 jaar in beslag kan nemen.

In de afgelopen tijd heeft een aantal jongeren zich bij ons gemeld, zonder dat we daartoe een oproep hebben gedaan. Zij hebben zonder uitzondering laten weten dat ze graag mee doen, dat het concept hen aanspreekt. Tegelijk zijn ze huiverig om zich aan de CPO groep te binden omdat ze wellicht op kortere termijn dan nu voorgesteld stappen willen zetten.

En.... daar waar gesproken wordt over huivering van (Trichtse) jongeren, zou mogelijk ook kunnen worden toegevoegd dat die huivering natuurlijk ook te constateren is bij oudere deelnemers en geïnteresseerden die opzien tegen een heel lang overleg- en bouwtraject.

Voorstel

Zoals tijdens het gesprek op 1 oktober jl. in het gemeentehuis met de wethouder besproken willen we graag de kavels oostelijk van de CPO kavel erbij betrekken. Daar zijn nu twee 2-onder-1 kap woningen gesitueerd. De CPO kavel krijgt dan een acceptabele grootte waarbij de mogelijkheden voor een samenhangende schikking toenemen. Daarbij kan rekening worden

gehouden met de uitgangspunten van gezamenlijkheid en gedeelde voorzieningen. De kwaliteit van de woningen gaat daarbij ongetwijfeld vooruit. Het aantal woningen kan dan van 8 naar 12 toenemen.

De prijzen van de woningen

De CPO groep bevestigt het samen met de gemeente geformuleerde uitgangspunt dat de gemiddelde woningprijs (als maximum) niet boven de NHG garantie uitkomt. Daar wij ons eigen project ontwikkelen zullen de kosten/prijzen lager worden dan bij het inschakelen van een gangbare projectontwikkelaar.

Met vriendelijke groet,
CPO groep Hooglandsche Hof, Tricht
Namens deze,
Albert Lentink en Ad de Graaff

