

Beantwoording raadsvraag

Onderwerp	Zonnedaauw		
Datum	2 juli 2015	Nummer	RV-1538
Steller vraag	B. Munsters / E. van Kampen	Fractie	CDA
Portefeuillehouder	Helm Verheers	Steller	N. Scharp / K. Dui-melinks
Datum afdoening	07 juli 2015		

Vraag

25 juni jl. hebben we in de pers kunnen lezen dat de toekomstige CPO-bewoners van de Zonnedaauw in Zeilberg met een gerust hart hun woningen verder kunnen afbouwen. De Raad van State was van oordeel dat de omgevingsvergunning destijds op correcte wijze is verleend en heeft het hoger beroep ongegrond verklaard.

Het bestemmingsplan is verhelderend waar welke woningen gebouwd mogen worden. Volgens het raadsvoorstel dd. 9 april 2013, kunnen er 15 halfvrijstaande-, geschakelde- of aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd en er kunnen 3 vrijstaande woningen worden gebouwd. De kavels waarop de bouwmogelijkheid voor vrijstaande woningen is gecreëerd zijn in eigendom van een particulier (2 bouwtitels) en de gemeente (1 bouw-titel). Voorgaande betekend dat gronden beschikbaar zijn voor mogelijk geïnteresseerde.

Nu de eerste woningen worden gebouwd, vraag onze CDA fractie of bij concrete interesse haar in eigendom zijnde bouwgronden, bestemd voor wonen, wil verkopen? Zo ja, vragen we hieraan meer bekendheid te geven en daarmee de kansen op verkoop te vergroten, Zo nee, graag ontvangen wij de basis (besluitvorming) op basis waarvan de in eigendom zijnde bouwgrond niet worden verkocht?

We hebben begrepen uit de krant dat de locatie "Zonnedaauw Zeilberg" nu onherroepelijk is. Met andere woorden: deze kavels kunnen uitgegeven worden zonder moeilijkheden.

Het verbaast ons, als CDA, dat echte Zeilbergers nu naar Deurne verwezen wordt als ze om een bouw-kavel aankloppen. Het zal toch niet waar zijn; dat zou rechtstreekse discrim-inatie betekenen voor de Zeilberg.

Als je het door de jaren heen bekijkt is de Zeilberg al erg aan zijn lot overgelaten. Wan-neer dat nu doorzet, hoewel dat niet nodig is, geeft dat te denken. Hopende dat het college daar duidelijkheid over kan geven.

Naar ons weten is er nooit gezegd dat inwoners van de Zeilberg verwezen moeten wor-den naar de Rijtse Vennen of elders.

Antwoord

Bestemmingsplan Zonnedaauw vanaf april 2014 onherroepelijk

Het bestemmingsplan Zonnedaauw dat de realisatie van 18 woningen mogelijk maakt is sinds 24 april 2014 onherroepelijk, direct nadat de Raad van State hierover op 23 april

2014 een uitspraak had gedaan. De uitspraak van de Raad van State op 24 juni 2015 had alleen betrekking op de omgevingsvergunning van de 8 CPO-woningen.

Bouwmogelijkheid in bestemmingsplan

Op basis van het bestemmingsplan resteert er na de realisatie van de 8 CPO-woningen en 1 vrijstaande woning nog een bouwmogelijkheid voor 9 woningen. Van deze 9 woningen kunnen er 7 op gemeentegrond worden gerealiseerd en 2 op grond die in eigendom is van een particulier.

Interesse in bouwgrond

Voor de 7 restende woningen die kunnen worden gerealiseerd op gemeentegrond is tot op heden geen concreet initiatief/verzoek bekend. Dit zowel niet als collectief als voor de bouw voor 1 woning.

Bij vragen naar actuele CPO-plannen (starters), zonder voorkeur voor een locatie, wordt verwezen naar het CPO-project in de Rijtse Vennen (zie ook "relatie met Nota Grondexploitatie"). Bij vragen voor plannen/kavels in de Zeilberg wordt verwezen naar Coöperatief Leefbaar Zeilberg (zie ook "relatie met ontwikkeling Zeilberg").

Relatie met Nota Grondexploitatie

In 2012 is in de Nota Grondexploitaties deel A als beheersmaatregel de directe uitgifte van het aantal kavels op de locatie Zonnedaau beperkt tot de 8 CPO-kavels en 1 kavel voor een vrijstaande woning. Destijds was de overweging dat aan de directe behoefte vanuit Zeilberg tegemoet werd gekomen door de uitgifte van de CPO-kavels. Er was op dat moment geen belangstelling vanuit Zeilberg voor de resterende 7 kavels. Bij het in verkoop houden van deze kavels vormden deze een directe concurrentie voor de uit te geven kavels in De Rijtse Vennen.

In de latere Nota's Grondexploitatie zijn de resterende 7 kavels als NIEGG-exploitatie (NIEGG = niet in exploitatie genomen) gehandhaafd. De locatie wordt nog altijd beschouwd als een locatie van 'strategisch nut'. Anders gezegd een locatie waarvoor het voornemen bestaat deze op termijn uit te geven. Tot op heden is dit om verschillende redenen niet gebeurd. Natuurlijk werd de uitspraak van de Raad van State over de omgevingsvergunning afgewacht. Daarnaast was en is de behoefte aan kavels beperkt en waren er vanuit Zeilberg geen vragen of initiatieven voor een 2^e CPO-project.

Relatie met ontwikkeling Zeilberg

De reden om op dit moment de 7 kavels niet actief in de markt te zetten zijn de initiatieven vanuit Zeilberg voor het ontwikkelen van het gebied rond de kerk.

Voor het 1^e CPO-project in Zeilberg, waarbij de werkgroep Wonen van de Dorpsraad Zeilberg destijds intensief betrokken was, was deze locatie ook in beeld. Op dat moment was woningbouw op deze locatie echter niet realiseerbaar. Leden van de werkgroep Wonen zetten zich, via Coöperatief Leefbaar Zeilberg, nog steeds in voor de realisatie van (onder andere) woningbouw op deze locatie. Hierover hebben zij verschillende malen met de gemeente contact gehad en recent is door alle betrokken partijen een ontwikkeling bij het college ingediend. Via de griffiemail van vrijdag 3 juli 2015 heeft u deze ook ontvangen.

Op dit moment hebben wij alleen kennis kunnen nemen van de ontwikkeling. Wij willen echter voorkomen dat directe concurrentie, door op dit moment kavels uit te geven in Zonnedaau, een negatief effect heeft op de kansen om tot realisatie van een project in het centrum van Zeilberg te komen.

Op het moment dat blijkt dat de realisatie van een project in het centrum van Zeilberg nabij de kerk niet haalbaar is, of zich op totaal andere doelgroepen richt, wordt de uitgifte op Zonnedaau heroverwogen. Deze heroverweging zal ook plaatsvinden als blijkt dat de behoefte in Zeilberg groter is dan realiseerbaar in het centrum van Zeilberg.

W.A. Verhees,
wethouder