Vragen rondvraag fractie 50PLUS, vergadering commissie Ruimtelijke Zaken 22 juni 2022

Vragen en antwoorden m.b.t. uitgifte bouwkavels plan Schaapsdijk Loosbroek

Op 19 mei jl. zijn na de inschrijving bouwkavels in het plan Schaapsdijk Loosbroek verloot. In de aanloop naar de eerste inschrijving is er op meerdere momenten contact geweest tussen een vertegenwoordiging van KBO Loosbroek/Kerncommissie/CPO gegadigden begeleid door de heer Verschuur en medewerkers van de gemeente.
Opzet was om te komen tot een CPO-project voor de bouw van seniorenwoningen, waaraan duidelijk behoefte is. Deze opzet is, naar onze informatie, niet gelukt/uit de verf gekomen. Dit heeft bij meerdere betrokkenen tot behoorlijke teleurstelling geleid. Naar aanleiding van de aankondiging voor een hernieuwde inschrijving op 8 kavels in het plan Schaapsdijk Loosbroek(DMBK, 15 juni jl.) heeft de 50PLUS fractie vragen aangaande de procedure van uitgifte.

1. *Is het betreffende protocol (met een bouwmaatje inschrijven) al eerder toegepast en wat was toen de reactie van betrokkenen?*
   Dit is niet eerder toegepast. De gemeente heeft in het verleden alleen vrije kavels voor vrijstaande woningen verkocht. Ale tweekappers in de woningbouwprojecten zijn projectwoningen, gebouwd door ontwikkelaars.

2. *Kan het college en/of de raad in het protocol bouwkavels aanwijzen voor specifieke doelgroepen, zoals senioren, CPO en/of starters?*
   Het is helaas niet mogelijk om woningen toe te wijzen op basis van doelgroep of leeftijd. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan regels op te nemen ten aanzien van woningtypen en maatvoeringen (inhoud/hoogtes) zodat het indirect tot gevolg heeft dat de woningen beter geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep. Denk hierbij aanduiding patiowoningen, bouwen in 1 bouwlaag, gestapelde woningen, maximale inhoud enz. Met het Didam arrest van eind 2021 is het niet meer mogelijk om één op één grond te verkopen.

De nu gestarte inschrijving van nog 8 kavels (2 keer 4 rijwoningen) wordt zo beschreven dat pas na loting de eerste 8 wildvreemde inschrijvers met elkaar deze blokken moeten gaan invullen. In afwijking van het uitgifteprotocol, nu een individuele inschrijving nu zonder bouwmaatje.

3. *Is dit een verplichte/verkapte CPO-vorm of kan iedere inschrijver naar eigen inzicht zijn kavel invullen?*
   Bij het opstellen van het uitgifteprotocol is eerst uitgegaan van uitgifte in blokken. Waarbij men in duo's of groepen van 4 personen konden inschrijven. Per bouwblok kan een CPO-groep gevormd worden. Het is de bedoeling dat de 4 gegadigden van een blok rijwoningen een CPO-groep vormen. Er is vrijheid om het kavel conform eigen wens in te vullen binnen de regels van het bestemmingsplan. Dit moet echter wel in overeenstemming met de andere 3 bouwers van de CPO-groep. Er is dus een bepaalde mate van vrijheid maar niet zoveel als bij een vrij kavel.

Na jaren van stilstand, aangaande de woningbouw, is er in Loosbroek behoefte aan een project (zo mogelijk CPO) tot het realiseren van seniorenwoningen. De zorg is dat, ook na de hernieuwde openstelling, door te weinig belangstelling het plan Schaapsdijk Loosbroek het doel, van de lokale (CPO) gegadigden, voorbij zal schieten. Gevolg kan zijn dat dan de kavels mogelijk beschikbaar komen voor een ontwikkelaar.

4. *Is er dan alsnog heroverweging, in overleg met de KBO belangengroep CPO en de Kerncommissie, mogelijk wat betreft de invulling van de kavels?*
   Er zijn in de eerste loting voldoende inschrijvingen ontvangen om in principe alle vrijstaande en tweekappers te verdelen. De tweede ronde die nu plaatsvindt ziet toe op het verdelen van de overgebleven rijwoningen (2x4). Wanneer hier onverhoopt niet genoeg inschrijving voor zijn zal worden bekeken wat e mogelijk vervolg stap is. Het betrekken van een ontwikkelaar wordt niet uitgesloten.