

datum: 5 september 2023 **zaaknummer:** 27494-2023 **kenmerk:** 27494-2023:649629
onderwerp: Vragen raadsleden **bijlage(n):**

Beste heer/ mevrouw,

Beantwoording art. 37 RvO vragen

Vragen gesteld:

Via email d.d. 4 september 2023

Vragensteller:

Partij: ABL

Portefeuillehouder: Ron van den Berkmortel

Onderwerp: Koopovereenkomsten Hoge Regt Oost fase 1

Inleiding vragensteller:

We zijn benaderd door enkele personen die een koopovereenkomst voor plan Hoge Regt Oost fase 1 hadden willen tekenen. In artikel 15 van de aannemingsovereenkomst zijn een aantal opschortende voorwaarden opgenomen waaraan uiterlijk 1 augustus voldaan diende te worden. Kennelijk is de vereiste ontheffing onder de wet Natuurbescherming weliswaar afgegeven, maar was deze nog niet onherroepelijk. Hierdoor gaan de koopovereenkomsten en ook de start van de bouw voorlopig niet door.

Vraag 1:

Hoe kan het zijn dat deze ontheffing niet tijdig onherroepelijk is geworden voor een plan dat al zo lang heeft stilgelegen?

Antwoord:

De proceduretijd voor de Hoge Regt Oost is hoofdzakelijk bepaald door de aanvraag- en behandeltime voor de ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming. Aanvrager is BPD Ontwikkeling BV. De aanvraag is gedaan op 3 maart 2022, de ontheffing is verleend op 21 juni 2023.

Het onherroepelijk worden van de ontheffing heeft niets te maken met hoe lang het plan heeft stilgelegen, maar is afhankelijk van het moment waarop de ontheffing verleend wordt. Vanaf dat moment gaat de bezwarentermijn lopen. Zodra die verstreken is én er geen bezwaar is aangetekend is de ontheffing onherroepelijk.

In de 6 weken terinzageliggig van het besluit (tot 3 augustus 2023) zijn geen bezwaren ontvangen.

Vraag 2:

Had de gemeente hier meer kunnen doen om dit te bespoedigen?

Antwoord:

Nee, de gemeente heeft zich net als de ontwikkelaar maximaal ingespannen om de aanvraag- en behandeltijd zo kort mogelijk te houden, o.a. door een extra tussentijds overleg met de Omgevingsdienst Brabant Noord over de inhoud van de aanvraag. Een enorme werkvoorraad daar heeft tot gevolg dat de afhandeling van ontheffing-aanvragen lang duurt; daarvan zijn we afhankelijk. Het college heeft dit serieus opgepakt en ook interventie gesprekken gehad met Provincie en BPD omdat stagnatie dreigde. Verdere bespoediging van de besluitvorming was niet mogelijk. Sinds de afgifte van de ontheffing door GS overleggen BPD en de gemeente over een spoedige uitvoering van de voorwaarden die aan de ontheffing zijn verbonden.

Vraag 3:

Wat houdt dit concreet in voor de potentiële kopers? Wat zijn de (financiële) consequenties?

Antwoord:

BPD heeft met kopers overeenkomsten gesloten met o.a. de opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een onherroepelijke ontheffing voor het vernietigen van de nestlocatie van de steenuil. Deze opschortende voorwaarde is 1 augustus 2023 verlopen waardoor de overeenkomsten vanwege het nog niet onherroepelijk zijn van de ontheffing helaas niet tot stand zijn gekomen. Een verdere verlenging van de contracten was niet mogelijk, i.v.m. de maximale geldigheid van de contracten. BPD heeft de kopers van de eerste 18 woningen reeds het recht van eerste koop aangeboden. De optanten in het plan hebben een eerste recht van optie aangeboden gekregen.

Direct nieuwe contracten aanbieden aan deze kopers is helaas niet mogelijk om de volgende redenen:

- In de verleende ontheffing zijn een aantal voorwaarden opgenomen om de nestlocatie (inclusief foerageergebied/preferent leefgebied) te mogen verstoren. Een van deze voorwaarden is dat voor het behoud van de populatie steenuilen uiterlijk 3 maanden (gewenningsperiode) voor de verstorende werkzaamheden in plan De Hoge Regt, een alternatief leefgebied ingericht moet zijn. De inrichting van dit alternatief leefgebied vindt plaats in de eerste helft van oktober met uitzondering van de beplanting. Deze beplanting kan uitsluitend in het plantseizoen geplant worden (november-december).
- Na die 3 maanden mag de nestlocatie pas worden verwijderd. Dat en het verstoren van het preferent leefgebied mag uitsluitend plaatsvinden buiten de meest kwetsbare periode van de steenuil. Deze kwetsbare periode loopt van 1 februari tot 1 augustus. Dit betekent dat de loods voor 1 februari gesloopt moet zijn, dan wel het asbest dakbeschot verwijderd moet zijn. Gelet op de gewenningsperiode van 3 maanden na de inrichting van het alternatieve leefgebied kan dit op zijn vroegst 15 januari plaatsvinden. Daar komt bij dat de

saneringswerkzaamheden weersafhankelijk zijn; en onder de 5°C mag asbest niet gesaneerd worden.

Kortom, BPD en de gemeente hebben te maken met zeer uitgebreide en specifieke eisen en voorwaarden. Pas wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan, kan definitief worden gestart met de bouw.

Vraag 4:

Wat is de actuele status/planning?

Antwoord:

Omdat de werkzaamheden weersafhankelijk zijn, kan BPD een definitieve planning nog niet afgeven. Alle benodigde werkzaamheden zijn voorbereid en zijn ingepland. Met de aannemer zijn de gesprekken opgestart om te komen tot nieuwe afspraken. Ervan uitgaande dat het asbest medio januari 2024 gesaneerd kan worden en er nieuwe afspraken met de aannemer gemaakt zijn, kan de opdracht aan de aannemer in februari 2024 worden verstrekt. De bouw van de eerste 18 woningen zal dan omstreeks eind Q2 2024 gestart worden (mits BPD dan het voorverkooppercentage van 70% gehaald heeft).

Indien de weersomstandigheden het niet toelaten om de tweede helft van januari 2024 het asbest te saneren zullen we de meest kwetsbare periode van de steenuil moeten respecteren. In dat geval kan helaas niet eerder met de bouw gestart worden dan in september 2024.

BPD heeft nauw contact met de kopers en heeft eenieder individueel de situatie uitgelegd. Over alle belangrijke nieuwe ontwikkelingen worden de kopers/optanten tussentijds geïnformeerd. De huidige kopers en optanten krijgen in november/december 2023 de mogelijkheid om nieuwe contracten te tekenen en opties aan te vragen.

Datum beantwoording:

12 september 2023

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden