

College van B&W van de gemeente Waalwijk
Taxandriaweg 6
5141 PA Waalwijk

Gemeente Waalwijk
Ingekomen

26 OKT. 2022

Sprang-Capelle, 24 oktober 2022

Betreft: Kwalitatieve verplichting verbetering landschap
Uw contactpersoon: [REDACTED]

Geachte college,

Zoals u weet is tussen de gemeente Waalwijk en de Coöperatie Hof van Capelle U.A. (destijds Coöperatie De Sprankelaer U.A.) een "Anterieure grondexploitatieovereenkomst plan De Capelse Put in Sprang-Capelle" gesloten welke door de gemeente Waalwijk en de coöperatie is getekend op respectievelijk 18 en 14 november 2016.

Kwalitatieve verbetering van het landschap

Onderdeel van deze overeenkomst is dat door de Coöperatie Hof van Capelle minimaal een bedrag van € 447.399,= dient te worden besteed aan de kwalitatieve verbetering van het landschap.

Bovendien is overeengekomen dat de verplichting tot de kwalitatieve verbetering van het landschap binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd moet zijn hetgeen inhoud dat het bedrag uiterlijk op 5 december 2022 volledig dient te zijn besteed aan de kwalitatieve verbetering van het landschap.

Huidige stand van zaken depot

De huidige stand van zaken is dat er momenteel nog een restantbedrag van € 126.524,45 bij Forward advocaten, de beheerder van het depot voor de landschapscompensatie, in depot staat voor de realisatie van de kwalitatieve verplichting van het landschap.

Het is u wellicht bekend dat de coöperatie dit bedrag heeft gereserveerd voor de kwalitatieve verbetering van het landschap ter plaatse van de her in te richten ontsluitingsweg waarvan de plannen u bekend zijn en welke plannen aan [REDACTED] zijn gepresenteerd en hun goedkeuring hebben.

Problemen bij het nakomen van de verplichtingen

Zoals wij reeds mondeling aan uw medewerkers, [REDACTED] hebben aangegeven in een gesprek dat wij op 21 oktober jl. hebben gehad, is het voor de Coöperatie Hof van Capelle niet haalbaar om het totale bedrag voor 5 december 2022 besteed te hebben hetgeen echter zijn oorzaak heeft in omstandigheden die de coöperatie niet zijn aan te rekenen.

De volgende problemen hebben geleid tot uitstel van de werkzaamheden i.h.k.v. de kwalitatieve verbetering van het landschap.

1. De ontwikkeling en de bouw van de 42 woningen aan de oostzijde van ons woonpark heeft jarenlange vertraging opgelopen als gevolg van problemen tijdens de bouw. De huidige bouwer heeft wellicht nog tot het derde kwartaal 2023 nodig om de bouwactiviteiten te voltooien.

Omdat de bouwer voor de aan- en afvoer van materialen en materieel gebruik maakt van de ontsluitingsweg kunnen wij deze, in verband met de mogelijke gebruiksschade, nog niet reconstrueren.

Bovendien moet nadat de woningen zijn gebouwd het gebied van de 42 woningen nog woonrijp gemaakt worden waarvoor de coöperatie verwacht ca. 10 weken nodig te hebben.

Deze werkzaamheden zijn dus op z'n vroegst in kwartaal 4 van 2023 klaar.

2. De herontwikkeling van 't L'Éau moet nog beginnen en heeft als gevolg van de problemen van de ontwikkelaar LR Parkbeheer grote vertraging opgelopen. Inmiddels is het perceel verkocht aan een andere ontwikkelaar zijnde Verweij Mungra Vastgoed B.V. die momenteel bezig is met de plannen die nodig zijn om bij het college te vragen om gebruik te maken van haar binnen-planse wijzigingsbevoegdheid om zodoende tot woningbouw te kunnen overgaan.

Met de coöperatie is Verweij tot overeenstemming gekomen over de ontwikkeling en er is een overeenkomst gesloten waarin de onderling gemaakte afspraken goed zijn vastgelegd.

3. Met LR Parkbeheer zijn ten aanzien van de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst, die de coöperatie en LR Parkbeheer op 16 mei 2016 hebben gesloten, problemen ontstaan vanwege het feit dat LR Parkbeheer haar verplichtingen niet nakomt. Grond wordt ondanks meerdere toezegging niet overgedragen en de bijdrage aan de aanleg van de 2^e inrit kon niet worden betaald.
4. Eveneens is gebleken dat de staat van het riool, dat in opdracht van LR Parkbeheer, of haar voorganger, in het plangebied van de 42 woningen is aangelegd, niet voldoet aan de overeengekomen eisen. De coöperatie verlangt dat LR Parkbeheer het riool laat vervangen door een riool dat wel aan de eisen van de coöperatie voldoet en dat het riool in goede staat aan HVC kan worden overgedragen. Ook deze werkzaamheden moeten klaar zijn voordat het plangebied woonrijp gemaakt kan worden.
5. Als gevolg van financiële problemen bij LR is zij genooddaakt geweest een deel van de percelen aan JVL Holding Oss B.V. te verkopen. Naar aanleiding van deze verkoop heeft de coöperatie in september 2021 met JVL een overeenkomst kunnen sluiten waarin is vastgelegd dat JVL een deel van de verplichtingen van LR overneemt. De afwikkeling van deze overeenkomst verloopt, zij het moeizaam, tot op heden redelijk.

Planning van de verschillende werkzaamheden

In verband met het bovenstaande heeft de coöperatie de volgende planning voor ogen.

<u>Deelproject</u>	<u>Prognose</u>	<u>Verantwoordelijke partij</u>
<u>Ontwikkeling 42 woningen</u>		
Rioolvervanging	Q4 2022	LR Parkbeheer / JVL Holding Oss B.V.
Woonrijp maken straat 700	Q1 2023	Coöperatie Hof van Capelle U.A.
Bouw 42 woningen gereed	Q3 2023	Van Wijchen Bouw
Woonrijp maken straat 600	Q4 2023	Coöperatie Hof van Capelle U.A.
<u>Herontwikkeling 't L'Éau</u>		
Bouwrijp maken herontwikkeling 't L'Éau	Q2 2023	Coöperatie Hof van Capelle U.A.
Sloop 't L'Éau	Q2 2023	Verweij Mungra Vastgoed B.V.
Bouw woningen 't L'Éau gereed	Q1 2024	Verweij Mungra Vastgoed B.V.
Woonrijp maken 't L'Éau	Q2 2024	Coöperatie Hof van Capelle
<u>Herinrichting ontsluitingsweg</u>		
Start deel stenen woningen	Q2 2025	Coöperatie Hof van Capelle U.A.

De planning is onder het voorbehoud dat de door derden te verrichten werkzaamheden tijdig gereed zijn en de vergunningprocedures naar verwachting verlopen.

In verband met het voorgaand verzoeken wij uw college om de coöperatie uitstel te verlenen voor het uitvoeren van de werkzaamheden die verband houden met de kwalitatieve verbetering van het landschap tot 1 november 2025, welk verzoek tevens inhoudt het verzoek om het depot in stand te houden en de alsdan gemaakte kosten ten laste van het depot te mogen declareren.

Wij vragen u hierbij om ons verzoek in overweging te nemen en verblijven in afwachting van uw besluit.

Met vriendelijke groet,
Het bestuur van de Coöperatie Hof van Capelle U.A.,

[Redacted signature]