

1. Wat is de status van het project?

Deelgebied 4 van de Bulders wordt onder de verantwoordelijkheid van De Bulders Woningbouw ontwikkeld in aanvulling op de reeds opgeleverde deelgebieden 1 en 3 en deelgebied 2 dat nu in aanbouw is. Deelgebied 4 bevindt zich in de voorbereidingsfase waarbij parallel wordt gewerkt aan zowel de planologische, de stedenbouwkundige als de technische uitwerking van het plan.

2. Wij hadden begrepen dat het fauna-onderzoek nog niet compleet was. Is dat inmiddels wel het geval?

Bij het verkennend flora en fauna onderzoek is geconstateerd dat er een mogelijke habitat is voor 3 fauna soorten, de rugstreeppad, de alpenwatersalamander en de teunisbloempijlstaart. Voor deze soorten moest nader onderzoek worden gedaan. Dit nader onderzoek is per faunasoort gebonden aan specifieke periodes waarin dit kan worden uitgevoerd. Het aanvullende onderzoek is inmiddels lopende en kon gegeven voorgaande niet eerder worden opgestart dan begin maart, in verband met regelgeving uitvoering onderzoek. De uitkomst wordt rond de zomer van 2025 verwacht.

a. Zo ja, welke effecten heeft deze op het project?

Dit heeft geen effect op de voortgang van het project. Daarin vormt Enexis; het beschikbaar hebben van de aansluitingen de vertragende en daarmee helaas ook de bepalende factor.

b. Zo nee, wanneer wordt dit opgeleverd?

Op basis van de indicatie die Enexis heeft afgegeven dat het realiseren van de elektra aansluitingen ongeveer 52 weken gaat duren is de indicatieve planning dat helaas pas in Q2-2026 kan worden overgegaan tot gronduitgifte. Aanvraag Enexis kan pas als de verkaveling en woningen ontwerp duidelijk is.

3. Ook hebben wij begrepen dat het historisch onderzoek opnieuw gedaan moet worden.

a. Klopt dit?

b. Zo ja, is dat al opgeleverd of wanneer gaat dat gebeuren?

Vanuit het archeologisch onderzoek voor deelgebied 2 en 4 moet nog een klein deelonderzoek worden afgerond. Dit onderzoek is medio april afgerond en heeft daarmee geen effect op de voortgang van de ontwikkeling. Zie ook bovenstaand, het realiseren van de elektra aansluitingen door Enexis is de bepalende factor.

4. Wie is voor CPO Heeze het aanspreekpunt? Is dat de Bulders BV of de gemeente zelf?

De Bulders Woningbouw, is het aanspreekpunt voor alle ontwikkelende partijen en dus ook voor CPO Heeze.

5. De afgelopen 2 jaar is vermoedelijk de grondprijs gestegen, wordt deze stijging ook doorberekend aan de deelnemers van het CPO-project?

a. Zo ja, worden zodoende ook de verdere stijgingen doorberekend?

In alle overeenkomsten die door De Bulders Woningbouw worden afgesloten wordt een indexeringsclausule opgenomen. Hierbij worden uitgiftepreizen jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met een vooraf overeengekomen percentage.

De Bulders Woningbouw B.V./C.V. dient net zoals de gemeente zelf marktconforme grondprijzen te hanteren en is (helaas) genoodzaakt stijgingen door te berekenen.

6. Is er al een samenwerkingsovereenkomst met de vereniging CPO Heeze?

a. Zo ja, wanneer wordt er tot uitvoering overgegaan?

Er is een concept samenwerkingsovereenkomst. Er wordt op dit moment gesproken tussen De Bulders Woningbouw en CPO Heeze over de definitieve invulling van de samenwerkingsovereenkomst, zodat deze spoedig ondertekend kan worden.

b. Zo nee, waarom nog niet?

Zie antwoord bij lid a.

7. In hoeverre is WoCom hier een partij in? (zij zijn ook betrokken bij de ontwikkeling van deelgebied 4 Bulders)

Er wordt door De Bulders Woningbouw ook gewerkt aan een overeenkomst met woCom voor de realisatie van 33 huurwoningen. Deze gesprekken worden separaat en parallel gevoerd met de andere ontwikkelde partijen.

8. In hoeverre is Kempenhaeghe hier een partij in? (zij zijn ook betrokken bij de ontwikkeling van deelgebied 4 Bulders)

Kempenhaeghe is bezig met de ontwikkeling van een zelfstandige plot binnen deelgebied 4 en zal op basis van hun interne exploitatiemodellen een besluit nemen over de verdere ontwikkeling van de voor hen gereserveerde plot.

9. Welke stappen dienen er nog doorlopen te worden voor er gebouwd kan worden?

Voor de start van de bouw moeten nog de volgende stappen worden doorlopen.

1: afronden bestemmingsplan door De Bulders Woningbouw en doorlopen planologische procedure door de gemeente Heeze-Leende.

Aanleveren college	28-05-2025
Publicatie en ter visie legging	05-06-2025 tm 24-07-2025
Behandeling RTG	06-10-2025
Behandeling raad	20-10-2025
Publicatie en beroepsperiode	22-10-2025 tm 28-11-2025
Plan onherroepelijk(bij geen beroep)	01-12-2025

2: afronden engineering en aanbesteding bouwrijpmaken en uitvoering bouwrijpmaken in - opdracht van De Bulders woningbouw.

Aanbestedingsleidraad opstellen	01-05-2025 – 22-05-2025
Aanbestedingsprocedure	03-06-2025 tm 09-08-2025
Bestellen materialen	11-08-2025 tm 12-09-2025
Uitvoering bouwrijpmaken	15-09-2025 tm 01-12-2025

3: engineering en aanleg nutsvoorzieningen door nutsbedrijven. Enexis heeft aangegeven dat de realisatie van de huisaansluitingen pas over 52 weken kan worden gerealiseerd.

Indienen definitieve tekeningen nuts 07-05-2025

Vorbereidingstijd nuts 08-05-2025 tm 01-05-2026

4: engineering en vergunningverlening voor de te realiseren opstallen door de ontwikkelende partijen. Alle ontwikkelende partijen zijn hier zelf verantwoordelijk voor. Dit valt dus niet onder de verantwoordelijkheid van De Bulders Woningbouw, die hier ook geen invloed op kan uitoefenen.

Op dit moment is de doorlooptijd voor de aanleg en beschikbaarheid van de nutsvoorzieningen het kritieke pad voor de realisatie van de woningen.

10. Welke tijdsplanning hangt daaraan vast?

De Bulders Woningbouw en de gemeente streven naar een zo kort mogelijke doorlooptijd voor de diverse processen door het parallel schakelen van diverse deelaspecten.

De exacte doorlooptijd tot start bouw is met mede afhankelijk van de doorlooptijd van het planologisch proces. Bezwaar en beroepschriften hebben een vertragende werking op de beoogde startdatum. (zie 9.1)

Zoals eerder opgemerkt is vanuit de nutsbedrijven aangegeven dat zij een voorbereidingstijd nodig hebben van 52 werkweken nadat alle door hen gewenste informatie is ontvangen. Daarna zullen zij de aanleg van de nutsleidingen opstarten. (zie 9.3)

Frustratie voor alle partners, en dus zeker ook voor CPO, is de onzekerheid bij partijen door afhankelijkheid van derden (lees: Enexis), waar we geen invloed op hebben. De Bulders Woningbouw probeert hier druk op uit te oefenen, door strak te sturen op dit proces.

Wordt er voor dit project ook vastgehouden aan het percentage voor sociale c.q. betaalbare woningen? En is dat realistisch?

Door de gemeenteraad is in de vergadering een plan van aanpak d.d. 30 mei 2023 behandeld. In dit plan van aanpak is een woningbouwdifferentiatie aangehouden:

- 30% sociale huur
- 20% betaalbare koopwoningen tot € 355.000,-- waarvan
- 16% sociale koopwoningen tot € 250.000 (prijspeil 2023)

Op dit moment wordt het volgende programma uitgewerkt.

woningtype	Ontwikkelende partij	aantal	percentage
Starterswoning (sociaal)	woCom	15	12%
Levensloopbestendige woningen (sociaal)	woCom	18	15%
Zorgappartement (sociaal)	Kempenhaeghe	48	39%

Starterswoning sociaal Koop	CPO Heeze	10	8%
Starterswoning Hoek koop	CPO Heeze	2	2%
Starterswoning groot	CPO Heeze	2	2%
Starterswoning XL	CPO Heeze	6	5%
2^1 kap levensloopbestendig	CPO Heeze	4	3%
2^1 kap	CPO Heeze	6	5%
vrijstaand	CPO Heeze	2	2%
appartement	CPO Heeze	10	8%
	Totaal	123	100%