

Aan Fractie VVD Landgraaf
L. Baggerman
p/a Exdel 36
6373 AJ LANDGRAAF

Bijlage(n)	Uw brief van	Uw kenmerk	Zaaknummer	Documentnummer	Landgraaf,
1	07-07-2021			21.24100	7 juli 2021 Verzonden op

Onderwerp: Artikel 41 vragen m.b.t. de Bousberg

Geachte heer/mevrouw,

Alvorens in te gaan op de beantwoording van uw vragen willen wij kort reageren op de inleidende overwegingen op uw vragen.

Op de eerste plaats merken wij op dat wij eind 2020 met de regiegroep duidelijke afspraken hebben gemaakt omtrent de wijze en het moment waarop zij worden betrokken bij de eindoplevering van de infra, het landschapsplan en de hemelwaterafvoer. Door omstandigheden die buiten onze invloedssfeer liggen duurt het traject van de eindoplevering langer dan verwacht. Hierover hebben wij ook met de regiegroep gecommuniceerd. Dat laat onverlet dat wij de gemaakte afspraken zullen nakomen, zij het op een later moment.

Uw constatering over de kwaliteit van de uitvoering van de werkzaamheden door de ontwikkelaar delen wij niet. Door het grote tijdsverloop tussen de planontwikkeling en de daadwerkelijke realisering van de plannen en door het bijzondere construct waarbij de bewoners het landschap in eigendom krijgen en gaan beheren, is het wel een project met extra uitdagingen. Desondanks zijn wij er van overtuigd dat het plangebied Bousberg volledig zal gaan voldoen aan de ambities die daaraan ten grondslag lagen.

Van niet optreden door de gemeente tegen de ontwikkelaar is dan ook geen sprake. In het kader van de eindoplevering zullen wij zorgvuldig toetsen of de gerealiseerde plannen voldoen aan de eisen die wij daaraan hebben gesteld. Ook de aandachtspunten die de bewoners kenbaar hebben gemaakt worden daarbij meegenomen.

Alleen bij zaken waar wij als gemeente op geen enkele manier partij bij zijn en kunnen zijn, houden wij ons afzijdig. Dit is ook eerder duidelijk naar de regiegroep en de gemeenteraad gecommuniceerd. De regiegroep had daar ook alle begrip voor. Het gaat dan met name over de contractuele afspraken tussen de regiegroep en de individuele kopers.

Telefoon: 14 045
www.landgraaf.nl
gemeente@landgraaf.nl
Postbus 31000, 6370 AA Landgraaf
Bezoekadres: Sweelinckplein 1
IBAN: NL03 BNGH 0285 0180 19
BIC: BNGHNL2G
KvK-nummer: 14131528



Het is daarom ook vreemd om te constateren dat de regiegroep uw hulp inroept omdat progressie ontbreekt. Onze afspraken met de regiegroep zijn volstrekt duidelijk en over de vertraging in de eindoplevering is de regiegroep ook geïnformeerd.

Onze antwoorden op uw vragen zullen dan ook niet de gevraagde duidelijkheid bieden. We zitten namelijk nog midden in een proces dat die duidelijkheid moet gaan creëren. We kunnen daarom ook niet meer doen dan het proces schetsen zoals we dat ook eerder al hebben gedaan richting de regiegroep en richting de gemeenteraad.

1. Is het de portefeuillehouder bekend dat bij de uitvoering van de door de gemeente Landgraaf goedgekeurde bestekken en technische beschrijvingen dusdanige aanpassingen zijn doorgevoerd dat er geen sprake meer is van aanpassingen van ondergeschikte aard maar van aanpassingen die het oorspronkelijke ontwerp wezenlijk hebben veranderd en die bovendien consequenties hebben voor de beheer- en onderhoudskosten? Zo ja, heeft de gemeente daaraan vóór de uitvoering goedkeuring verleend en hoe heeft zij de belangen van de wijkbewoners (o.a. de stijging van de kosten) daarin laten meewegen? Zo nee, kan de portefeuillehouder dat uitleggen en aangeven hoe hij de consequenties voor bewoners, waaronder die van financiële aard, oplost?

Voor zover bij ons bekend zijn er geen aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp die *niet* kunnen worden gekwalificeerd als aanpassingen van ondergeschikte aard. Van aanpassingen die het oorspronkelijke ontwerp wezenlijk hebben veranderd is zeker geen sprake. Of en zo ja, welke (financiële) consequenties voortvloeien uit de ondergeschikte aanpassingen wordt in het kader van de oplevering in kaart gebracht.

In onze brief aan de regiegroep van 26 november 2020, die eveneens ter kennis is gebracht van de gemeenteraad, is op pagina 2 hierop reeds een uitvoerige toelichting gegeven. Daar verwijzen wij dan ook naar (zie bijlage 1).

Het is uiteraard wel bij ons bekend dat dit een belangrijk zorgpunt is van bewoners en dit is ook door de regiegroep bij ons aangekaart. In reactie daarop hebben wij laten weten dat wij hierover pas een oordeel kunnen geven nadat de revisietekeningen zijn ontvangen op basis waarvan wij een vergelijking kunnen maken met de oorspronkelijke plannen.

De revisietekeningen zijn –later dan afgesproken– in mei door ons ontvangen. Daarna is gestart met de beoordeling hiervan. Wij hebben de regiegroep al diverse malen laten weten dat we hun opmerkingen daarbij zullen betrekken en dat we na een eerste beoordeling door de gemeente met de regiegroep terugkoppelen wat onze bevindingen zijn. Daarbij zal ook blijken of er mogelijk sprake is van nadelige financiële consequenties.

2. Wat is de hoofdreden voor het opnieuw ontwerpen van de waterhuishouding? En wie is volgens de gemeente verantwoordelijk voor de gevolgen van deze wijzigingen?

Er is geen sprake van een nieuw ontwerp voor de waterhuishouding in het gebied. In het werk zijn wel keuzes gemaakt om in aanvulling op het ontwerp, maatregelen door te voeren om te voorkomen dat er in de toekomst wateroverlast ontstaat waar de bewoners schade door kunnen ondervinden. Ook deze wijzigingen zullen bij de eindoplevering worden beoordeeld op kwaliteit van ontwerp en aanleg en op eventuele meerkosten voor het beheer en onderhoud.

Ook hier verwijzen wij nogmaals naar onze brief van 26 november 2020 waarin e.e.a. nader is toegelicht. Belangrijk om te benadrukken is, dat alle wijziging zijn doorgevoerd in overleg met de gemeente met als doel om de 'waterveiligheid' van de bewoners van het gebied te vergroten en dus de kans op wateroverlast bij extreem weer te verkleinen.

3. De exploitant mag enkel en alleen wijzigingen in de aanleg van infra/groen doorvoeren na vóórafgaande schriftelijke instemming van B&W c.q. de raad van de gemeente Landgraaf. Heeft de gemeente Landgraaf op enig moment een schriftelijke aanvraag voor een dergelijke wijziging van de exploitant ontvangen en goedgekeurd vóórdat de exploitant deze uitvoerde?
 - a. Zo ja, welke wijzigingen betreffen dit en heeft de gemeente daar de financiële consequenties voor de wijkbewoners in meegewogen?
 - b. Zo nee, op basis van welke documenten gaat de gemeente Landgraaf bij de oplevering aan de gemeente van de infra in fase 1-2 van het exploitatiegebied toetsen of de inrichting aan alle eisen voldoet?

Zoals gezegd is er naar ons oordeel enkel sprake van ondergeschikte aanpassingen die zijn doorgevoerd. In elk project worden tijdens de uitvoering ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. Dit heeft meestal gewoon te maken met het feit dat de feitelijke situatie die buiten wordt aangetroffen daarom vraagt. Vergeet ook niet dat de plannen voor de Bousberg al omstreeks 2005 zijn ontwikkeld en er inmiddels ruim 15 jaar zijn verstreken. Soms is er dus ook sprake van een voortschrijdend inzicht en op de Bousberg is in een enkel geval ook gekozen voor een aanvullende voorzieningen in het belang van de bewoners. Voor de gemeente staat daarbij altijd het belang van de bewoners voorop en wordt ook rekening gehouden met de gevolgen voor het toekomstige beheer en onderhoud. Ook dat is in onze brief van 26 november al zo verwoord en in gesprekken en mailverkeer met de regiegroep benadrukt.

Op dit moment zitten we in de fase van de eindoplevering. In dat kader zijn revisietekeningen opgemaakt waarop nauwkeurig is weergegeven hoe het werk is uitgevoerd. Na een eerste toets zijn de revisietekening nogmaals aangepast door de ontwikkelaar, zodat de actuele situatie goed op papier staat. De gemeente toetst nu of dit voldoet aan het ontwerp. Eventuele wijzigingen / aanpassingen moeten ten minste vergelijkbaar zijn dan wel beter zijn dan het oorspronkelijke ontwerp. Het proces van toetsing loopt op dit moment en zal nog enige tijd vergen. Kwaliteit gaat hier wat ons betreft voor snelheid; ook dit is in het belang van de bewoners.

3. Waarom is een niet volledig Landschapsplan goedgekeurd en waarom is in het Landschapsplan geen rekening gehouden met de op dat moment reeds aanwezige bomen, struiken en groenvoorzieningen? Hoe denkt u te komen tot een up-to-date plan goedgekeurd door alle betrokken partijen (inclusief de wijkbewoners)?

Voor fase 1 en 2 is een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan maakt deel uit van de juridisch bindende planregels van het bestemmingsplan de Bousberg 2018. Voor fase 3 en 4 wordt nog een landschapsplan opgesteld dat zal aansluiten op het landschapsplan van fase 1 en 2.

Het landschapsplan voor fase 1 en 2 was volledig. Het is opgesteld na een uitvoerige inventarisatie van de aanwezige bomen en struiken en beoordeling daarvan. Aan de hand daarvan is bepaald – op grond van het bouwplan voor fase 1 en 2 en op grond van de vitaliteit van de bomen – welke bomen gekapt moesten worden en welke behouden konden worden. Bij het opstellen van het landschapsplan is dus wel degelijk rekening gehouden met het aanwezige groen.

Bovendien is er door ons een ‘bomenposter’ verspreid met duidelijke aanwijzingen hoe om te gaan met bomen tijdens de bouw- en uitvoeringsfase.

Helaas is er bij de uitvoering niet door iedereen voldoende rekening gehouden met de te behouden bomen, door te dicht op de bomen – veelal tot onder de boomkroon – te bouwen of andere begeleidende werkzaamheden uit te voeren (graven, containers plaatsen, infra aanleggen). Hierdoor zijn er inderdaad extra bomen beschadigd en uiteindelijk gekapt. Ook zijn er bomen gekapt die als gevolg van de droogte van de voorbije zomers niet konden worden gehandhaafd (m.n. beuken). Tot slot is het voorgekomen dat bewoners zelf zonder vergunning bomen hebben gekapt.

Dit alles kan de ontwikkelaar niet worden verweten, maar enkel de individuele bouwers / bewoners die de noodzakelijke maatregelen niet in acht hebben genomen c.q. zonder vergunning bomen hebben gekapt. De ontwikkelaar heeft enkel kapvergunningen aangevraagd voor bomen die in slechte staat waren dan wel op verzoek van de bewoners zijn gekapt.

Als gemeente konden wij vaak enkel constateren dat het kwaad al was geschied. In alle gevallen hebben wij bij kap van bomen een herplantplicht opgelegd in aanvulling op het compensatieplan.

Op dit moment worden de revisietekeningen fase 1 en 2 door ons beoordeeld. Daaronder vallen ook de wijzigingen die zijn uitgevoerd ten opzichte van het landschapsplan. Zoals gezegd onder 1. en in onze communicatie met de regiegroep zullen wij onze bevindingen terugkoppelen met de regiegroep.

Voor fase 3 en 4 wordt nu een landschapsplan opgesteld dat zal aansluiten op het landschapsplan van fase 1 en 2. Zoals wij met de regiegroep gecommuniceerd hebben zal de ontwikkelaar dit landschapsplan presenteren aan de bewoners van fase 1 en 2. Ook zal de ontwikkelaar de overige omgeving betrekken bij de plannen voor fase 3 en 4. De omgeving wordt dus in de voorbereidende fase bij de landschappelijke (en planologische) invulling van fase 3 en 4 betrokken. Pas na deze dialoog zal de planologische procedure voor fase 3 en 4 gestart worden.

4. Wat gaat de portefeuillehouder doen met de signalen dat in de berekening van de infiltratiecapaciteit van waterbuffers 2, 3 en 4 fouten zijn gemaakt en derhalve de

wijkbewoners sterk twifelen of de buffers voldoen aan alle voorschriften? Hoe denkt de portefeuillehouder over de gemeentelijke aansprakelijkheid als buffers overstromen?

De berekeningen met betrekking tot de infiltratiecapaciteit worden gecontroleerd op basis van de uitgangspunten van het ontwerp en de afspraken die er gemaakt zijn met de ontwikkelaar.

Wij hebben vooralsnog geen aanleiding om te vermoeden dat de buffers niet over voldoende capaciteit beschikken.

Wanneer de ontwikkelaar in dit kader aan zijn verplichtingen heeft voldaan kunnen van de ontwikkelaar geen nadere verplichtingen worden opgelegd. Wanneer bewoners streven naar een hoger beschermingsniveau dan komen de daaruit voortvloeiende maatregelen voor rekening van de bewoners.

De gemeente is in de regel niet aansprakelijk voor waterschade tenzij kan worden aangetoond dat de gemeente zijn zorgplicht voor hemelwater heeft verwaarloosd. In het gebied Bousberg is bovendien sprake van een bijzondere situatie, in die zin dat de Vereniging van Eigenaren eigenaar is van de hemelwaterafvoer en verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud hiervan. De gemeente heeft hierin dus geen verantwoordelijkheid, anders dan het stellen van eisen ten tijde van de planvorming en het erop toezien dat de ontwikkelaar aan deze eisen heeft voldaan.

5. Is de portefeuillehouder bekend met de accorderende en dus toezichthoudende rol die ingevolge de Algemene Akte Erfdienstbaarheid en Beheerregeling van 2-aug-2017, opgemaakt door Bousberg Ontwikkeling BV, aan de gemeente Landgraaf zijn toegeschreven?
 - a. Zo ja, hoe heeft of gaat de gemeente Landgraaf daar invulling aan geven?
 - b. Zo nee, hoe kan dat zonder medewerking of medeweten van de gemeente Landgraaf zijn vastgelegd en hoe gaat de gemeente daarmee om?

Ingevolge de Algemene Akte / Erfdienstbaarheid en Beheerregeling van 2 augustus 2017 rust er geen accorderende of toezichthoudende rol op de gemeente. Juridisch is dit ook niet mogelijk omdat het een document betreft dat de afspraken vastlegt tussen de ontwikkelaar en de coöperatieve vereniging.

Wel is het zo dat de ontwikkelaar verplicht is het buitengebied aan te leggen conform het inrichtingsplan. De ontwikkelaar en de coöperatieve vereniging hebben hierover in de Algemene Akte vastgelegd dat het inrichtingsplan nog indicatief is en eerst definitief zal zijn nadat dit door de gemeente is goedgekeurd. Het inrichtingsplan heeft betrekking op de inrichting en realisatie van het buitengebied (zijnde niet het openbare gebied en de kavels) en deels tot de bij bepaalde kavels behorende tuinen.

In de tussen de gemeente en de ontwikkelaar overeengekomen Allonge van 19 februari 2019 op de exploitatieovereenkomst van 29 november 2016 is vastgelegd dat de ontwikkelaar het landschap realiseert conform het van de Allonge deel uitmakende landschapsplan. Dit is het landschapsplan dat ook deel uitmaakt van de planregels van het bestemmingsplan De Bousberg 2018 en dus door de gemeente is goedgekeurd.

De ontwikkelaar is dus zowel privaats- als publiekrechtelijk verplicht het buitengebied in te richten conform dit landschapsplan. Op dit moment beoordelen wij of het buitengebied is ingericht conform het landschapsplan.

6. Is het de portefeuillehouder bekend dat de exploitant op onverantwoorde wijze is omgegaan met het bomenbestand in fase 1-2, zoals reeds bevestigd in de bomenrapportage van Februari 2020? En wat gaat de portefeuillehouder er aan doen om te voorkomen dat het bomenbestand in fase 3-4, waartoe veel beeldbepalende bomen behoren, niet hetzelfde lot ondergaat? Hoe denkt de portefeuillehouder adequaat toezicht daarop te gaan houden?

Kortheidshalve wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4.

In de fase 3-4 kijken wij uiteraard ook met aandacht naar het bomenbestand en vooral ook naar de relatie met het bouwplan en de uitvoerbaarheid daarvan. Het landschapsplan moet realistisch zijn zodat op voorhand duidelijk is dat bij de uitvoering de te behouden bomen worden gespaard.

7. Is het de portefeuillehouder bekend dat er in eerste instantie sprake was van 119 woningen, dat dit aantal door opeenvolgende herzieningen van het bestemmingsplan uiteindelijk is teruggebracht tot maximaal 69 en dat de laatste informele opgave van Bousberg 66 woningen betreft terwijl de verkondigde maandelijkse bijdrage voor de contributie € 25 (prijspeil 2009) tot zelfs in 2018 tijdens de verkoopgesprekken ongewijzigd is gebleven? Hoe denkt de portefeuillehouder het nadelige financiële effect van de herzieningen van de bestemmingsplannen te compenseren zodat de continuïteit en levensvatbaarheid van de coöperatie wordt gewaarborgd?

Vanaf de economische crisis in 2008 tot 2014 zijn er nauwelijks woningen en kavels verkocht in het plangebied de Bousberg. Om de verkoopbaarheid te bevorderen heeft de ontwikkelaar enkele keren aanpassingen doorgevoerd in de plannen. De gemeenteraad heeft deze plannen ook geaccordeerd in de overtuiging dat de kwaliteit van de plannen daardoor verbeterd werd, de verkoopbaarheid bevordert en uiteindelijk de leefbaarheid zou verbeteren wanneer het totale woningbouwplan wordt afgerond.

Daarbij is er inderdaad fors ontduikt ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. Dit heeft naar onze overtuiging een heel positief effect gehad op de verkoopbaarheid, maar zeer zeker ook op de ruimtelijke kwaliteit van het plan, het woongenot en ongetwijfeld ook de individuele woningwaarde.

De gemeente is geen partij in de afspraken die de ontwikkelaar met de bewoners is overeengekomen. Er zijn volgens ons ook slechts een beperkt aantal bewoners die grond of een woning hebben gekocht in de tijd dat er nog sprake was van 119 woningen. De meeste nieuwe bewoners hebben grond of een woning gekocht op een moment dat al duidelijk was dat er veel minder woningen zouden worden gerealiseerd.

Wij zien dan ook geen rol weggelegd voor de gemeente als het gaat om eventuele compensatie richting de bewoners. Omdat het gaat om contractuele afspraken tussen de individuele kopers en de ontwikkelaar kunnen bewoners de ontwikkelaar er op aanspreken wanneer deze naar hun oordeel niet heeft geleverd wat is afgesproken. Daar kan de gemeente geen enkele rol in vervullen.

8. Is het de portefeuillehouder bekend dat de exploitant van plan is om fase 3-4 af te splitsen van fase 1-2 waardoor er nog maar 32 woningen binnen de coöperatie over zouden blijven? Hoe denkt de portefeuillehouder daarover, in de wetenschap dat de leden van de coöperatie fel tegen die afsplitsing zijn omdat dit kostenverhogend werkt en funest is voor de levensvatbaarheid van de coöperatie?

De portefeuillehouder is hiermee bekend. In eerdere communicatie hebben wij geconstateerd dat dit een privaatrechtelijke aangelegenheid is tussen de bewoners en de ontwikkelaar. Wij kunnen hier geen rol in vervullen: daarvoor lopen de standpunten van de ontwikkelaar en de regiegroep over de mogelijkheid van afsplitsing te ver uiteen. Voor ons is dit daarom niet oplosbaar. Natuurlijk heeft het onze voorkeur dat de bewoners en ontwikkelaar tot een gezamenlijke oplossing komen. Wanneer dit niet lukt, dan zullen zij het geschil moeten voorleggen aan de bevoegde rechterlijke instantie. De gemeente kan hierin geen positie innemen. Wel zullen wij de uitkomst respecteren.

Wij weten niet of een eventuele afsplitsing kostenverhogend zal zijn. Enerzijds zullen door splitsing minder eigenaren binnen de coöperatie vallen, anderzijds wordt het te onderhouden gebied kleiner. De eventuele consequenties van een opsplitsing en de mogelijkheid van compensatie zullen naar ons oordeel onderdeel uit moeten maken van een te voeren civiele procedure hierover tussen de bewoners en de ontwikkelaar, tenzij partijen hierover onderling overeenstemming bereiken.

9. De gemeente Landgraaf heeft burgerparticipatie hoog in het vaandel staan. Gezien de ambities van de gemeente en mogelijkheden die dit unieke project biedt is het onbegrijpelijk dat de gemeente de geboden kansen om gezamenlijk invulling te geven aan burgerparticipatie niet met beide handen aanpakt en niet gebruik maakt van de dossierkennis en expertise van de bewoners, niet alleen t.b.v. fase 1-2 maar zeker ook t.b.v. de ontwikkeling van fase 3-4. Hoe denkt de portefeuillehouder daarover en wanneer gaat de gemeente Landgraaf daar daadwerkelijk mee aan de slag?

Fase 1 en 2

Zoals ook eerder in de richting van de regiegroep is gecommuniceerd zullen wij wel degelijk gebruik maken van hun kennis. Ook hebben wij het moment gecommuniceerd en de wijze waarop wij dat doen.

Fase 3 en 4

In het kader van de voorbereiding van fase 3 en 4 hanteren wij de spelregels die door de gemeenteraad zijn vastgelegd in de Kadernota Burgerparticipatie Landgraaf. De bewoners van fase 1 en 2 van de Bousberg zullen door de ontwikkelaar als eerste worden geïnformeerd over de

plannen die voor fase 3 en 4 zijn uitgewerkt binnen de ruimtelijke kaders die door de raad zijn vastgesteld. Pas daarna zullen ook andere bewoners worden geïnformeerd. Daarbij bestaat er ook ruimte om vragen te stellen en suggesties te doen die de plannen nog verder kunnen optimaliseren.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Neem in dit geval contact op met de heer F.J.C. Geurts op telefoonnummer 045-569 52 99 of via mail naar frank.geurts@landgraaf.nl. De gemeente Landgraaf kan u het beste van dienst zijn als u hierbij het zaaknummer vermeldt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester

ir. J.M.C. Rijvers

dr. J.J. Schrijen