

# Politieke Avond Gooise Meren Vragenuur

Vergaderdatum:	9-3-2016
Onderwerp vraag:	Ontwikkeling Nieuw Cruysbergen

Bij de besluitvorming rond de ontwikkeling van Nieuw Cruysbergen is een verkoopprijsbandbreedte overeengekomen. Na de bekendmaking van de verkoopprijzen zijn in de raad van Bussum vragen gesteld omdat nadrukkelijk de bovenkant van die bandbreedte was opgezocht.

In de loop der tijd hebben zich vervolgens ontwikkelingen voorgedaan die vragen oproepen. In enkele gevallen betreffen het zaken die weliswaar spelen tussen de ontwikkelaar en kopers, maar die toch niet los kunnen worden gezien van de gemeente Bussum, inmiddels Gooise Meren.

Voorafgaand aan de beantwoording van de concrete vragen willen we graag constateren dat er de afgelopen maanden in goed overleg tussen kopers, ontwikkelaar en gemeente is gesproken over onder meer de door de VVD nu gestelde vragen. Het was niet altijd duidelijk voor alle betrokkenen wat de achtergrond was van enkele punten in de contracten en ook waren een aantal kopers het met enige punten niet eens. Inmiddels zijn hun vragen schriftelijk beantwoord en zijn de voorbereidingen in volle gang voor levering van de grond aan de ontwikkelaar en via hem aan de kopers.

## Concrete vragen

1. Bij het sluiten van de koopovereenkomst is een apart bedrag opgenomen van EUR 6050 dat betrekking zou hebben op natuurontwikkeling. In overleg met de gemeente is echter ter sprake gekomen dat het bedrag (ook) betrekking zou hebben op de aanleg van verlichting, wegen en riool. Dat verbaast omdat inwoners daar doorgaans al voor betalen via gemeentelijke belastingen en heffingen. Het lijkt erop dat met het bedrag wordt vermeden boven de bandbreedte uit te komen. Tot op heden is onduidelijk hoe het bedrag is opgebouwd. Kan het College aangeven of het bedrag inderdaad (ook) wordt aangewend voor verlichting en riool? Is dat gangbaar bij nieuwbouwprojecten? Kan het College de opbouw van het bedrag toelichten?

- De afgesproken bandbreedtes uit 2013 van de verkoopprijzen van de woningen zijn zonder het bedrag van het onderhoud. De bandbreedtes staan dus los van het bedrag van het onderhoud en er is geen sprake van dat hiermee vermeden wordt boven de bandbreedtes uit te komen.
- De gemeente wil dit project budgettair neutraal uitvoeren. Daar hoort ook bij dat de kosten van het beheer worden geregeld.
- Dit is niet ongebruikelijk. Ook elders in Gooise Meren is dit uitgangspunt bij projecten gehanteerd.
- Daarom heeft de gemeente voor de bepaling van het bedrag van onderhoud voor het gebied rondom de woningen een indicatieve begroting op laten stellen op basis van normbedragen. Dit was gebaseerd op het onderhoud van het totale openbaar gebied waaronder verhardingen, verlichting, riolering en groen.
- Het langjarige onderhoud van het gebied rondom de woningen is op basis van de opgestelde begroting bepaald op 250.000 euro. Dit betekent voor totaal 50 woningen een bedrag van 5.000 excl. Btw en 6.050 incl. btw per woning.
- Bij de kopers waren er veel vragen over dit bedrag en onvrede over het feit dat de kopers ook voor de verhardingen, verlichting en riolering zouden moeten betalen terwijl zij hier ook belasting voor betalen.
- De gemeente heeft in overleg met de kopers en Giesbers daarom voorgesteld om het bedrag van onderhoud alleen voor het groenonderhoud te bestemmen. De kopers

konden zich hierin vinden.

- Om het exacte bedrag te bepalen is het nodig dat er een inrichtings- en beheersplan is opgesteld door de natuurbeherende organisatie in overleg met de kopers. De gemeente is nog in gesprek met GNR voor de overname en het beheer van de natuur op LNC. Daarom heeft de wethouder het volgende toegezegd aan de kopers: Mocht blijken dat er minder geld nodig is voor het beheer dan nu gestort wordt door de kopers, dan wil hij het gemeentebestuur in overweging geven om het meerdere terug te betalen aan de kopers. De kopers konden zich vinden in dit voorstel.

2. Na aanvankelijke onduidelijkheid over de bereidheid van het GNR heeft het College van Bussum navragen eerder bevestigd dat het GNR alsnog akkoord is met een rol voor natuurbeheer op het terrein. Navraag bij het GNR leert echter dat daar vooralsnog geen sprake van is. Het GNR meent dat het gaat om een gewone woonwijk waar het GNR weinig te zoeken heeft. Kan het College aangeven of het GNR wel of niet betrokken is en op welke wijze? Worden de toekomstige bewoners betrokken bij de overwegingen?
  - De gemeente heeft tot op heden geen definitief besluit van GNR ontvangen en ook geen bevestiging van een positief besluit van GNR gegeven.
  - De toekomstige bewoners krijgen inspraak in de wijze waarop de natuur wordt beheerd. Hier staat het GNR ook achter.
3. Bij de vergunningverlening is gestart vanaf een standaardwoning, mogelijk om leges beperkt te houden. Ondertussen zijn de te bouwen woningen nader gespecificeerd. Een aantal kopers ziet zich nu geconfronteerd met extra kosten in verband met leges die opnieuw verschuldigd zijn. Dat kan niet de bedoeling zijn van de gemeente. Bovendien wordt kopers gevraagd op 15 maart te tekenen voor de grondoverdracht in onzekerheid over de vergunningverlening, anders dan voor de standaardwoning. De gemeente is op de hoogte van het zogenaamd vraag-gestuurd ontwikkelen, waarmee afwijking van de standaardwoning nogal voor de hand ligt. Heeft het College begrepen dat geen sprake was van definitieve ontwerpen? Heeft het College begrepen dat sprake zou zijn van extra kosten bij de uitwerking? Hoe kijkt het College hier tegenaan, mede in verband met de rol van het CRK in deze context, zowel tav het tekenen als de extra kosten?
  - Er is geen sprake van extra kosten voor leges voor de kopers omdat leges over bouwkosten gaan. Of er eerst een standaard woning wordt aangevraagd en daarna de kopersopties maakt qua leges dan ook nauwelijks iets uit voor de kopers. Dit is ook in verschillende gesprekken met een groot deel van de kopers, in aanwezigheid van de ontwikkelaar, bevestigd. De kopers begrepen de uitleg hierover.
  - De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen de bouwaanvraag voor de standaardwoningen eerst in te dienen en daarna (nadat een traject van het 'fine-tunen' van de woning nav koperswensen is afgerond) de vergunning voor de kopersopties aan te . Het afprijzen van de kopersopties en de onderbouwingen hierbij is aan de ontwikkelaar. De gemeente staat hier buiten.
  - De CRK heeft een onafhankelijke adviesrol om de redelijke eisen van welstand te toetsen n.a.v. de welstandsnota.
4. Gedeelten van het terrein zijn nu rigoureus kaal gemaakt, andere gedeelten laten achterstallig onderhoud zien (dood hout, beplanting te dicht op elkaar). Daarnaast is sprake van een hekwerk aan de zuidkant dat niet op de erfgrens staat, maar feitelijk in het terrein. Voor een deugdelijke inrichting lijkt het derhalve logisch dat het hekwerk vanwege de gemeente wordt verwijderd. Over deze en andere zaken zijn herhaaldelijk vragen gesteld. Deze vragen zijn tot op heden niet beantwoord. Wat is de intentie terzake?

- Een natuurbeherende organisatie gaat in overleg met de bewoners beheers- en inrichtingsplannen maken voor de natuur in dit project. Het ambitiedocument en een door de gemeente uitgevoerd onderzoek naar natuurwaarden is hierbij het uitgangspunt. Dit is verschillende malen met de kopers gecommuniceerd. Hierbij is ook gewezen op het rapport van Royal Haskoning DHV over de (potentiële) natuurwaarden in het project.
  - Uitgangspunt bij het project, conform het Ambitiedocument, is om zoveel mogelijk bestaand groen te behouden. Alleen de bouw kavels zijn vrijgemaakt van groen. Hierbij is voorzichtig omgegaan met de bestaande natuurwaarden in het terrein. Omdat alle opstallen, asfaltverhardingen in het gedeelte waar ook gewoond gaat worden, nu verwijderd zijn, lijkt het wellicht alsof er meer groen is verwijderd. Dit is echter niet het geval.
  - In verschillende gesprekken met de kopers is gesproken over het hekwerk aan de zuidzijde van het terrein ter afscheiding van LNC en de tuinen van de ten zuiden gelegen villa's.
  - Dit hekwerk staat er al vele jaren en staat niet op de erf grens van het perceel van LNC. Defensie heeft destijds dit hek geplaatst. Het uitgangspunt in dit project is vanaf het begin geweest om de huidige positie van dit hek te handhaven.
5. In Bussum zijn diverse malen problemen geweest met de afvoer van hemelwater. Het terrein van Nieuw Cruysbergen is nog lager gesitueerd. Aansluiting op het riool is voor de afvoer van hemelwater uit oogpunt van duurzaamheid niet wenselijk. De gemeente is nu van mening dat hemelwaterafvoer toch op eigen terrein gestalte moet krijgen (bijvoorbeeld via kratten). Bewoners zijn bezorgd dat een dergelijke afwatering niet afdoende zal zijn. Op basis van welke berekeningen of prognoses is de gemeente zelf tot de conclusie gekomen dat hemelwaterafvoer met kratten zou volstaan, zoals nu in de plannen wordt voorzien?
- Infiltreren van hemelwater is beleid.
  - De omgevingsvergunning is getoetst ook op dit onderdeel en is akkoord bevonden.
  - Als er toch twijfel blijft bestaan op dit onderdeel, wil de gemeente dit best nogmaals laten toetsen en de kopers uitsluitel van deze toetsing geven.
6. Tot slot speelt tegen deze achtergrond een boetebeding van EUR 10.000 voor die kopers die niet bereid zijn voor 15 maart a.s. lid te worden van een vereniging die gesprekspartner wordt van de beheerder van het terrein (bijv. het GNR). Daarmee wordt op kopers druk uitgeoefend die waarschijnlijk juridisch niet eens vol te houden is. Hoe kijkt het College hier tegenaan, mede met het oog op openstaande vragen?
- Deze boete is een onderdeel van de gemaakte afspraken tussen Giesbers en de gemeente.
  - Gemeente en Giesbers willen met het automatisch/verplicht lid worden van een vereniging borgen dat de natuurbeherende organisatie een aanspreekpunt heeft bij de kopers en dat participatie van de kopers in het natuurbeheer daardoor mogelijk wordt. Dit boetebeding is volgens bij de gemeente beschikbare informatie juridisch houdbaar.
7. Kopers worden geacht 6.000€ te betalen voor onderhoud. Is hen bekend wat het onderhoudsniveau is en wie het onderhoud eigenlijk gaat doen?
- Zie eerdere beantwoording onder 1 en 4.

Naam raadslid/-leden (fractienaam)  
Mark Marshall, VVD