

Landgraaf, 20 maart 2010

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Uw kenmerk: Stichting Bewonersbelangen Bungalowpark De Bousberg/
BW Landgraaf bouwvergunning/vrijstelling/kapvergunning
zaaknummer 200905042/1/H1 d.d. 14 juli 2009

Behandelend ambtenaar: N. Verweij
Ons kenmerk: RH29011
Betreft: **hoger beroep**

Edelachtbare Heer/ Vrouwe,

Op 15 maart jl. heeft het hoger beroep gediend van onze stichting Bewonersbelangen Bungalowpark De Bousberg (verder afgekort als: stichting). Tijdens de zitting heeft u verzocht om nadere informatie over het rapport "identiteit van parkstad Limburg". Deze informatie is hieronder opgenomen.

Algemeen

Het genoemd rapport "Identiteit van Parkstad Limburg" – ook wel stadsrandenstudie genoemd – is resultaat van een project, dat tot stand gekomen is door een intensieve samenwerking tussen de Provincie Limburg, de regio Parkstad Limburg en de aangesloten Parkstad Gemeenten (waaronder de gemeente Landgraaf). In januari 2004 is genoemd rapport uitgebracht.

De gemeente Landgraaf maakt deel uit van de WGR+ regio Parkstad Limburg. Dit betekent o.a. dat Parkstad Limburg kaders vaststelt, welke van toepassing zijn voor de gehele regio. Herhaaldelijk is genoemd rapport "identiteit van Parkstad Limburg 2004" als beheer- en sturingslijn vastgesteld.

Uitgangspunten rapport

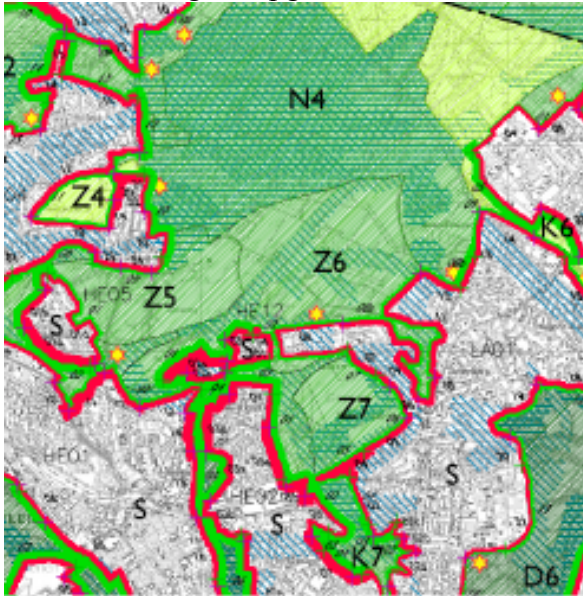
In het rapport staat op bladzijde 5: *"De stad heeft de neiging te groeien op die plaatsen waar de stad het meest kwetsbaar is: aan de randen, ten koste van de groene voegen. Het groeiproces van Parkstad Limburg is in een stadium gekomen dat er keuzen moet worden gemaakt"*. Even verder op genoemde pagina is opgenomen: *"Bij zowel de Provincie Limburg als bij de Regio Parkstad is er daarom behoefte aan een duidelijk en geobjectiveerd beeld van de omvang, kwaliteit, waarde en potentie van met name de randen en de groene voegen van Parkstad Limburg. Dit beeld zou enerzijds de beoordeling van wenselijkheid en inpasbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten ondersteunen en anderzijds*

bouwstenen moeten leveren voor de ruimtelijke structuurvisie Parkstad Limburg. Het voorliggend rapport geeft invulling aan deze behoefte.”

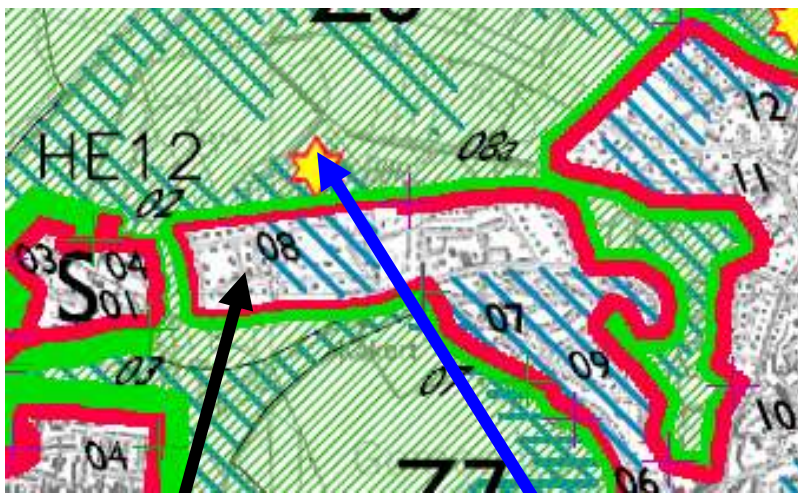
Met andere woorden het rapport geeft kaders weer waar wel of geen uitbreiding wenselijk is.

Digitale kaarten behorend bij rapport

In de digitale kaarten (CD-Rom) behorend bij genoemde nota “identiteit Parkstad Limburg” is onderstaand figuur opgenomen:



Indien we inzoomen op het plangebied (vergroting):



Bestaande wijk

Plangebied

IDENTITEITEN:

- grens identiteit
- S stad
- hoge waarde
- middelhoge waarde
- lage waarde
- bijzondere waarden:
hellingen/dalbodem/droogdalen
natuur/bos
- ☆ sport en/of recreatievoorziening in het landelijkgebied

STADSRANDEN:

- groen
- rood
- Waardevolle randen
- Randen met belang
- Randen zonder belang
- + + Sectie verdeling randen
- // n. Sectienummer rand

Zowel de groene (natuur) als de rode (bebouwing) kwaliteiten zijn voor de reeds bestaande wijk gemiddeld (Randen met belang). Ter hoogte van de Manege zijn de standsranden zelfs aangemerkt als waardevolle randen. Verbetering van de rode randen impliceert dat er verdund (minder hoge bebouwingsdichtheden) ingezet dient te worden. Dit betekent dus minder woningen richting natuur.

Op pagina 115 van het rapport “Identiteit van Parkstad Limburg” is de volgende toelichting opgenomen bij gebied Z06 (gebied waarin de voormalige camping Bousberg is gesitueerd), waaruit duidelijk blijkt dat een ontwikkeling op het gebied van wonen – kleinschalig en/of grootschalig - ongewenst is. Onderstaande tabel is onverkort overgenomen uit genoemd rapport:

provincie limburg & regio parkstad limburg identiteit van parkstad limburg		januari 2004 1673-A	
Z.6	Palemig-Heihof	Ontwikkeling	Z6
Kernkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • heide-ontginning 	Natuur	
Identiteit	<ul style="list-style-type: none"> • dekzandglooiingen met vertakt droogdal • fijn (lemig) zand • afwisseling bouwland en bospercelen • heide-ontginningslandschap • gaaf typerend wegen- en beplantingspatroon en 19^e eeuwse hoeven • sluit aan op Caumerbeek ter hoogte van Palemig • Palemig op heuvel: uniek in landschappelijke context gelegen (als laatste bebouwingscluster van Parkstad) • landgraaf • routegebonden recreatie vanuit stadsrand en verblijfsrecreatie • tweetal natuurkernen (Palemig en Heihof): flora (kwel- en bronmilieu, voedselarm bos), dagvlinders, parklandschapvogels 	Niet-bos	+
kansen	<ul style="list-style-type: none"> • stedelijk uitloopgebied • droogdalstructuur accentueren • landgraaf beleefbaar maken (recreatieve route) • recreatieve bufferzone (ontlasting Brunsummerheide, N.4) • dag- en verblijfsrecreatie (uitstekende ontsluiting door binnenring) 	Bos	+
bedreigingen	<ul style="list-style-type: none"> • binnenring met invulling restruimte ten noorden van Palemig • binnenring als barrière stedelijke uitloop • concessie zandwinning over historisch patroon • idem voor uniek reliëf • idem voor ecologische verbinding 	Landschapselementen	+
ontwikkelings-potenties	<ul style="list-style-type: none"> • vernieuwing • recreatie, aangepaste landbouw 	Recreatie	
		Recreatief medegebruik	++
		Intensieve dagrecreatie, landschapsgebonden	0
		Stedelijke recreatie	0
		Verblijfsrecreatie	0
		Wonen	
		Kleinschalig	-
		Grootschalig	--
		Werken, voorzieningen	
		Grootschalig	--
		Kleinschalig	+
		Dagrecreatie, niet landschapsgebonden	--
		Lawaaisporten	-
		Driedimensionaal	--
		Infra	
		Regionaal	0
		Lokaal/recreatief	0

De mate waarin een ontwikkeling passend wordt geacht is aangegeven in een score van dubbel min, min, nul, plus en dubbel plus.

- -- wil zeggen dat de betreffende ontwikkeling niet inpasbaar is, niet past bij de identiteit van het gebied en zeer ongewenst is.
- - wil zeggen dat de ontwikkeling niet past en voorkeur moet worden tegengegaan.
- 0 betekent dat slechts onder nader te bepalen voorwaarden de ontwikkeling kan worden ingepast.
- + geeft aan dat er in principe geen belemmering is.
- ++ geeft aan dat de ontwikkeling de identiteit zal versterken. |

Duidelijk is dat noch kleinschalige noch grootschalige ontwikkelingen in het plangebied ten aanzien van wonen als wenselijk worden aangemerkt.

Regionale woonvisie

In de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010, welke door de Parkstad Raad op 11 december 2006 is vastgesteld staat:

8. Vormgeving stadsranden.

Plannen en projecten dienen te passen in de visie zoals die is geformuleerd in de Parkstad stadsrandenstudie (2004) en vertaald is in het concept Regionaal Structuurplan Parkstad Limburg. Er zijn er vier mogelijkheden voor de overgangen 'rood-groen'. Deze zijn vertaald ontwikkelingsperspectieven: kwaliteit behouden, aanpakken, verbeteren vanuit rood en verbeteren vanuit groen. Herstructurering, dan wel nieuwbouw dient hier een bijdrage aan te leveren.

9. Verdunning.

De herstructureringslocaties (aangegeven in Woonmilieuvisie Lekker Thuis) en de aan de 'aan te pakken' (rode) randen van de huidige stedelijke woongebieden moeten verdund ingezet worden. Dit betekent minder woningen en meer kwaliteit van de woningen in een (groene) woonomgeving.

Recentelijk is het rapport "identiteit van Parkstad Limburg 2004" nogmaals bekrachtigd als beheer- en sturingslijn. Zo staat op pagina 63 van de intergemeentelijke structuurvisie (vastgesteld door de parkstad raad op 19 oktober 2009): "Als uitgangspunt, objectieve toets en leidraad voor herstructurering of gebiedsontwikkeling dienen de analyse in Identiteit Parkstad Limburg (2004) en de Landschapsvisie Zuid-Limburg 2008."

Op pagina 65 van genoemd rapport staat als beheer- en sturingslijn opgenomen:

6. Aanhouden van de huidige 'rode' contour.

Voor het **stedelijk gebied** wil dit zeggen dat er niet gebouwd wordt buiten de bestaande stedelijke rand. Hier kan slechts gemotiveerd en degelijk onderbouwd van worden afgeweken. Hierbij kan de Analyse 'Identiteit Parkstad Limburg' als leidraad dienen door vooral slechte en matige randen te verbeteren. Goede rode en/of groene randen blijven in principe gevrijwaard van uitbreiding. Compensatie en mitigerende maatregelen zijn nodig op grond van bestaande regelingen (VORM, Rood voor groen, BOM+, EHS/POG etc.)

11. De indeling in gebiedstype is bepalend voor de toekomstige ruimtelijke verschijningsvorm (dichtheid en hoogte) met herkenbare centra zie hiervoor matrix wonen bij thema wonen. Aanvullend hierop dient naar de stadsranden toe een verdunning plaats te vinden met een dichtheid van maximaal 10-25 woningen per ha oplopend naar de centra van 40 woningen per ha. Dit om de nodige kwantitatieve ruimte te creëren voor kwaliteitsontwikkeling in de stadsranden; afname rood toename groen.

Woonvisie Provincie Limburg (mei 2005 vastgesteld)

In de woonvisie is opgenomen (bladzijde 26): "Het gebied Parkstad zit met een complex aan problemen. Aan de ene kant is sprake van een aanzienlijke vraag naar vergaande herstructurering, en aan de andere kant is de vraag naar uitbreiding van de woningvoorraad beperkt. Dat roept complexe vragen op rond schuifruimte, betaalbaarheid en fasering. Daar komt bij dat de vraag naar groen wonen groot is, terwijl het nu juist het grootste belang is het

bestaande groen te borgen en mogelijk zelfs uit te breiden om inhoud te geven aan het begrip Parkstad”.

Conclusie:

Uit alle rapporten: identiteit van Parkstad Limburg 2004, de regionale woonvisie 2006-2010 en de intergemeentelijke structuurvisie alsmede de provinciale woonvisie (vastgesteld door GS op 10 mei 2005) blijkt dat de koers helder is: geen bebouwing richting natuur.

Hoogachtend,

M.L. Bastiaans
Wvd. Voorzitter

R.H.A. Hijlkema
Penningmeester