

Landgraaf, 30 oktober 2008

Rechtbank Maastricht
Postbus 1988
6201 BZ MAASTRICHT

Uw kenmerk: procedurenummers 08/417 08/419, 08/421, 08/423 en 08/425 WRO V SEE.
Ons kenmerk: RH28009 en RH280016
Betreft: **beroep**

Edelachtbare Heer/ Vrouwe,

Onze Stichting heeft eerder beroep aangetekend. Dit beroep is niet alleen gericht tegen de fictieve weigering, maar ook inhoudelijk (op besluit op bezwaar van de gemeente Landgraaf d.d. 11 maart 2008). Voor wat betreft de grond van ons beroep, zij in eerste instantie verwezen naar de gronden, welke reeds in de bezwaarfase zijn aangevoerd en welke door het college van B&W onvoldoende zijn weerlegd. Ter explicatie merken wij nog het volgende op.

Op 29 augustus 2007 heeft de Stichting Bewonersbelangen Bungalowpark De Bousberg (verderop "Stichting" genoemd) bezwaar geuit bij de gemeente Landgraaf tegen de volgende besluiten:

1. Bouwvergunning fase 1 No. 2007-0287 als bedoeld in artikel 40 en artikel 56a van de Woningwet. Datum verzending vergunning 13 augustus 2007;
2. Besluit tot het verlenen van vrijstelling ex art. 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het woningbouwproject "De Bousberg". Opgemerkt wordt dat op grond van het bepaalde in artikel 49, vijfde lid van de Woningwet, de verlening van de planologische vrijstelling voor de mogelijkheid van bezwaar (beroep) ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht geacht deel uit te maken van de beschikkingen waarop zij betrekking heeft, in casu is dit de verleende bouwvergunning 'eerste fase' (art. 56a van de Woningwet) d.d. 31 juli 2007 in verband met de realisatie van 88 woningen;
3. Verleende kapvergunningen aan PRM namens Bousberg Ontwikkeling B.V. voor de kap van 142, 336 en 193 in respectievelijk fase 1, 2 en vier op de locatie plaatselijk bekend als voormalig vakantiepark "De Bousberg".

Aangezien de bezwaren van de stichting als ongegrond zijn aangemerkt, is beroep bij uw rechtbank ingediend tegen de verleende vergunningen/vrijstellingen, zoals hierboven weergegeven. Genoemd bezwaar is in bijlage één opgenomen

Dit beroep heeft betrekking op het woningbouwproject op de voormalig vakantiepark "De Bousberg" te Landgraaf. Dit woningbouwproject omvat de bouw van 88 woningen (met de daarbij behorende infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke), op de percelen kadastraal bekend gemeente Nieuwenhagen, sectie A, nummers 1192, 1609, 2173 t/m 2175, 3329, 3771 t/m 3774 en 3829, en gemeente Schaesberg, sectie E, nummers 832 en 1295.

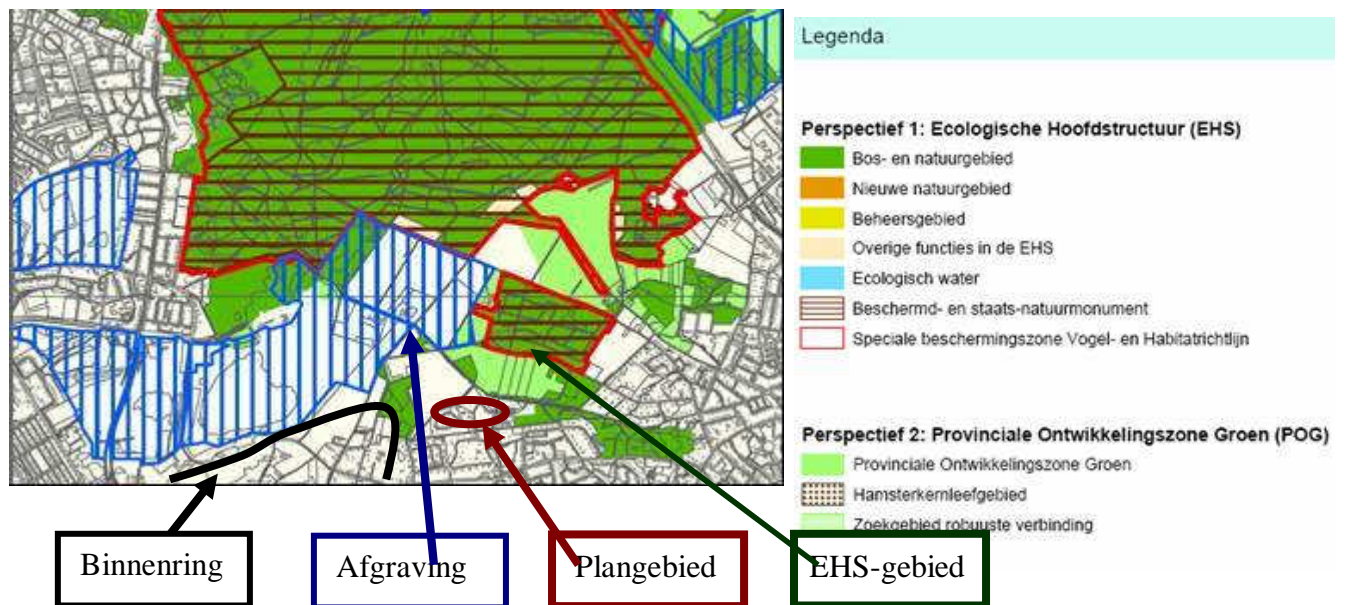
1. Een korte introductie

In februari 2003 zijn reeds bedenkingen geuit tegen de structuurvisie 2002, waarin bebouwing van het voormalig campingterrein “De Bousberg” als voornemen was opgenomen. Op 22 november 2005 heeft onze stichting formeel haar zienswijze tegen dit voornemen bekend gemaakt aan de gemeente Landgraaf. Op 29 augustus 2007 heeft onze stichting bezwaar ingediend tegen de – op de vorige pagina genoemde – besluiten van de gemeente Landgraaf.

Om bomenkap te voorkomen heeft de stichting om een voorziening tegen de bomenkap verzocht. Deze voorziening is in eerste instantie op 17-10-2007 toegekend, doch in een tweede procedure op 14 mei 2008 door de voorzieningenrechter afgewezen.

2. Het plangebied

Om een beeld te vormen van het plangebied, is hieronder een aantal situatietekeningen / overzichtfoto's opgenomen:

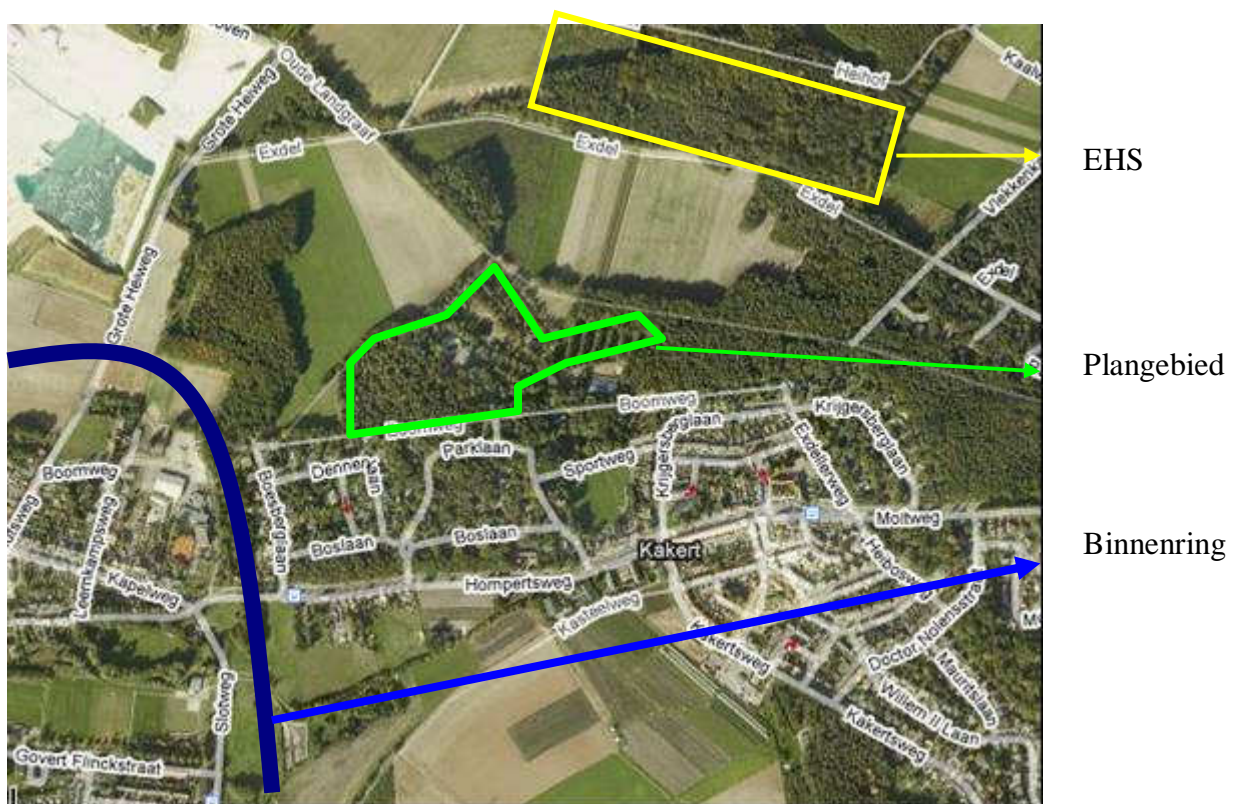


Figuur 1: Plangebied in relatie tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, Brunssummerheide), afgravingen door firma Sigrano en de voorgenomen aanleg van de randweg om Heerlen (De Binnenring).

Korte samenvatting

Op de volgende pagina's wordt ingegaan op de aanvullende argumentatie – bovenop de genoemde punten in het bezwaar (bijlage één) – ten aanzien van dit beroep. Deze aanvullende argumentatie behelst kort samengevat:

- a. belemmeringen zijn onterecht weggenomen (geen onpartijdig handelen gemeente);
- b. bebouwing vindt plaats in te hoge dichtheden en is in strijd met beleid van regio Parkstad;
- c. een passende beoordeling noodzakelijk is, welke niet heeft plaatsgevonden;
- d. bescherming van flora en fauna vindt niet plaats. Vergunningen zijn in strijd met het “nee, tenzij”-principe. Het uitgevoerde onderzoek naar de vleermuizen is onvoldoende
- e. bebouwing is in strijd met provinciaal beleid;
- f. bestaand groen wordt onvoldoende geborgd
- g. bouwhoogten zijn zodanig, dat bebouwing te dominant in het landschap is, zeker gezien de gehanteerde normen voor de aangrenzende wijk.



Figuur 2: Het plangebied en de omgeving

3. De onderbouwing

Hieronder komen de belangrijkste punten van onze bezwaren aan de orde, die wij graag ter explicitering naar voren willen brengen.

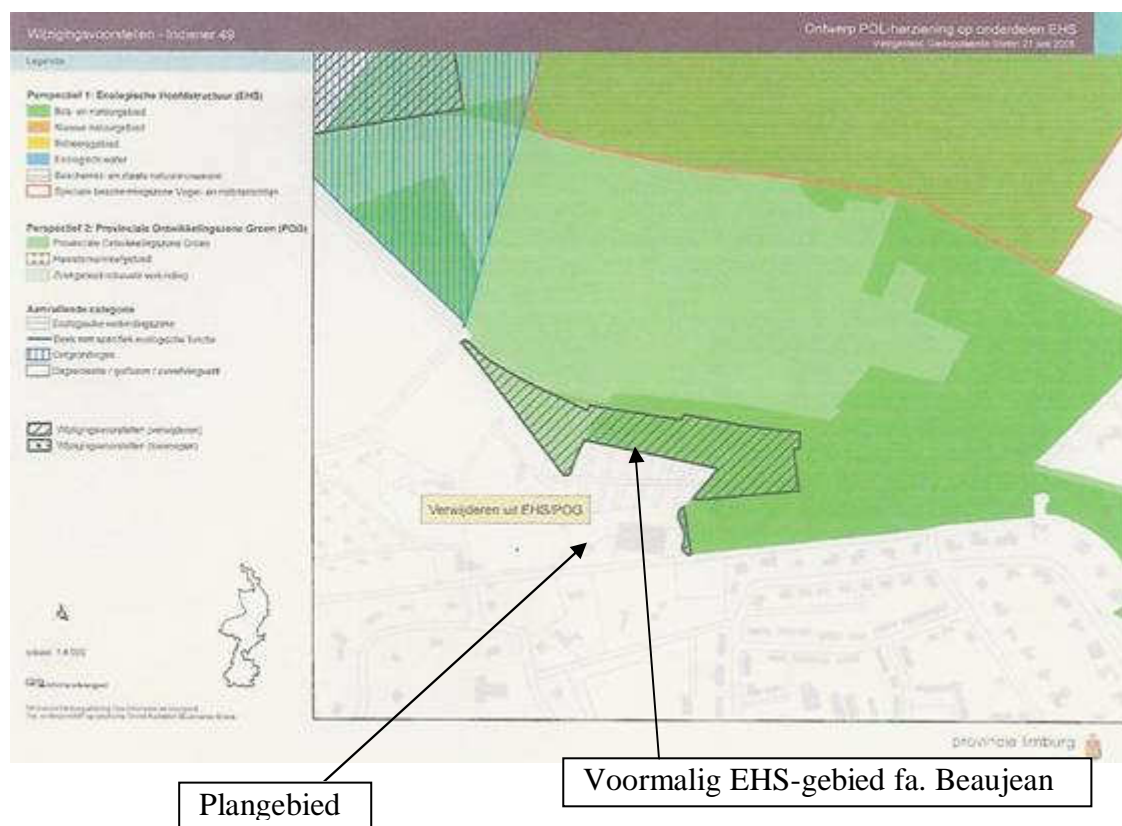
3.1 Belemmeringen weggenomen door gemeente

De gemeente Landgraaf heeft een verzoek ingediend bij de Provincie Limburg om de EHS-status van een direct aan het plangebied grenzend gebied te laten vervallen. Dit verzoek is gehonoreerd door de provincie. Zonder wijziging van deze status zou het vermoedelijk niet mogelijk zijn geweest om in het plangebied te gaan bouwen.

Opgemerkt wordt dat genoemd gebied – waar de EHS-status is vervallen – eigendom is van de firma Beaujean. Van de heer Van Oorschot (directeur) van deze firma is vernomen dat de firma Beaujean nooit heeft verzocht noch toestemming heeft gegeven om de EHS-status van genoemd terrein te verwijderen.

De stichting heeft de indruk dat de gemeente Landgraaf systematisch mogelijke obstakels tegen dit bouwplan heeft weggewerkt. Hierdoor hebben belanghebbende geen/bepaalde juridische mogelijkheden om tegen het bouwplan te procederen.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat er door de gemeente (=code indiener 49) een verzoek is ingediend bij de Provincie Limburg om de EHS/POG-titel op een aangrenzend gebied te laten vervallen (zie POL-herziening, 21 juni 2005).



figuur 3: EHS-intrekking

Conclusie

De stichting is er over verbaasd dat een jarenlang zwaar beschermd natuurgebied, zonder enig onderzoek – opeens geen natuurwaarde meer heeft. De stichting acht evident dat de gemeente Landgraaf niet onpartijdig heeft gehandeld, door alle mogelijke obstakels – vóór presentatie van de plannen – weg te werken. Het wijzigen van de status van het aangrenzend gebied, heeft plaatsgevonden in het kader van de nieuwbouwplannen en genoemde wijziging dient derhalve vernietigd te worden.

De Stichting heeft overigens bedenkingen geuit tegen deze wijziging, bij de POL-herziening.

3.2 Bebouwing vindt in te hoge dichtheid plaats

In het rapport “Identiteit Parkstad Limburg”, ook wel stadsrandenstudie genoemd (zie bijlage zes) is verwoord dat – om de stadsranden te verbeteren – uitsluitend in lagere bebouwingsdichtheden mag worden gebouwd, gezien vanaf de huidige bebouwing richting natuur. Dit om een gelijkmatige overgang te creëren tussen bebouwing en natuur.

Door de projectontwikkelaar en in de ruimtelijke onderbouwing, wordt aangegeven dat de bebouwingsdichtheid van genoemde wijk laag is. Daarbij wordt een vergelijk gemaakt met andere (nieuwbouw)projecten. Een dergelijk vergelijk acht de stichting niet relevant, aangezien geen rekening is gehouden met de feitelijke situatie; ten opzichte van bestaande bebouwing is de bebouwingsdichtheid in de geplande nieuwbouwwijk fors hoger. Op basis hiervan dient het plan te worden afgekeurd.

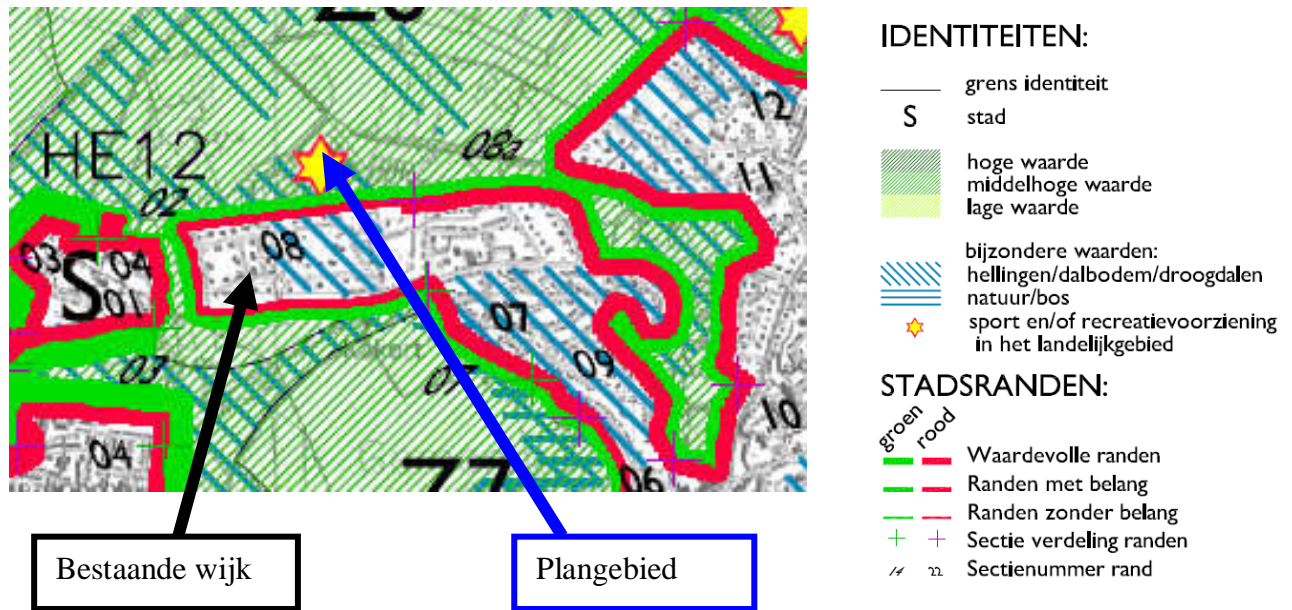
De gemeente Landgraaf geeft (zie bijlage twee: rapport commissie van bezwaarschriften, pagina 13 onderdeel n) aan dat de nota “Identiteit van Parkstad Limburg” geen officiële status heeft. Vorenstaande is onjuist.

Parkstad Limburg stelt – namens de regio, waar Landgraaf deel van uitmaakt – de kaders vast. In de nota “Regionale woonvisie op hoofdlijnen, Parkstad Limburg 2006-2010”, vastgesteld door de Parkstad Raad op 11 december 2006, staat:

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. (zie ook bijlage drie, bladzijde 27)

Zowel de groene (natuur) als de rode (bebouwing) kwaliteiten zijn voor de reeds bestaande wijk gemiddeld (Randen met belang, zie rapport identiteit Parkstad Limburg). Ter hoogte van de Manege zijn de standsranden zelfs aangemerkt als waardevolle randen. Genoemde randen zullen bij ontwikkeling van het nieuwe plan in samenhang sterk verbeterd dienen te worden, hetgeen echter in het onderhavige plan niet het geval is.

Onderstaand figuur is ontleend uit de digitale kaarten (CD-Rom), behorend bij genoemde nota “identiteit Parkstad Limburg”.



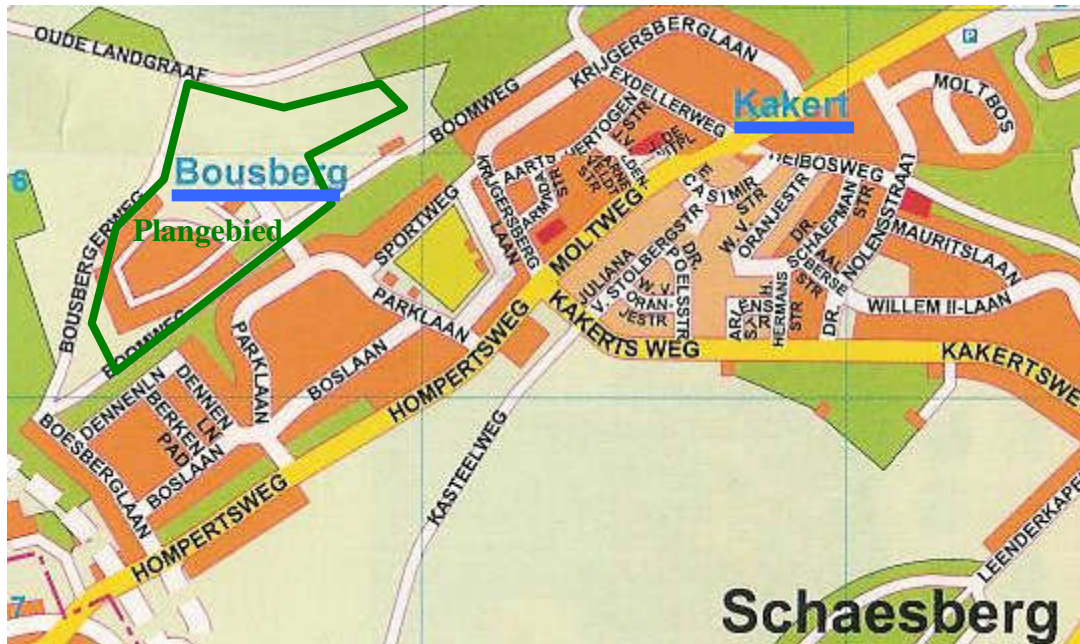
Figuur 3: Parkstadrandenstudie / identiteit Parkstad Limburg

De bezwarencommissie van de gemeente Landgraaf geeft ten aanzien van de bebouwingdichtheid het volgende aan: *“Ten aanzien van de bebouwingdichtheid overweegt de Commissie dat de opmerking over de bebouwingdichtheid afhankelijk is van wat precies verstaan wordt onder de aangrenzende wijk. Indien hieronder slechts het gebied van de Parklaan wordt verstaan, is de bebouwingdichtheid van het bouwterrein inderdaad hoger dan de bestaande wijk. Indien echter het gedeelte van de Exdellerweg ook bij de aangrenzende wijk betrokken wordt, dan is de bebouwingdichtheid van de aangrenzende wijk hoger.*

Gezien de ligging van de gronden en het feit dat het plangebied uitsluitend toegankelijk is via de bestaande wijk “Bousberg” is de stichting van mening dat deze bebouwingdichtheden niet passend in deze omgeving zijn.

Op de website en in de folders van de projectontwikkelaar is opgenomen dat de nieuwbouwlocatie deel uitmaakt van de wijk “De Bousberg”. In de gemeentegids (wegwijzer 2007/2008) is een onderscheid aangebracht tussen de wijk Bousberg en de andere wijk (Kakert), waar de Exdellerweg deel van uitmaakt (zie figuur 4). Zelfs als het deel van de Krijgersberglaan, dat parallel loopt aan het plangebied, wordt betrokken bij de meting van de bebouwingdichtheid, dan is en blijft de bebouwingdichtheid fors lager dan de geplande dichtheid in het plangebied.

Het is niet reëel om de wijk “de Kakert” te betrekken bij de meting van de bebouwingdichtheid. De nieuwbouwwijk kan uitsluitend bereikt worden via de huidige wijk “Bousberg” (grofweg van de Boesberglaan tot en met de Parklaan).



*Figuur 4: bron: overzichtkaart uit gemeentegids “wegwijzer 2007/2008”
In dit figuur is uitsluitend het plangebied ingekleurd. De wijkaanduiding/
teksten “Bousberg” en “Kakert” zijn niet achteraf toegevoegd door de
stichting, doch staan zo vermeld in de gemeentegids.*

Conclusie:

Het bouwplan is in strijd met de vastgestelde regionale visie, waarin verwezen wordt naar de eerder vastgestelde stadsrandenstudie uit 2004. De bebouwingsdichtheid in het onderhavige bouwplan is veel te hoog. De verstrekte bouwvergunningen dienen op basis hiervan vernietigd te worden.

3.3 Nieuwbouwplan in relatie tot overige plannen

De gemeente c.q. projectontwikkelaar geeft aan dat geen Passende beoordeling noodzakelijk is, aangezien er geen significante effecten van het plan op het EHS-gebied zijn te verwachten. Strikt juridisch gezien is vorenstaande correct.

De stichting is echter van mening dat naar de letter van de wet is gehandeld en niet naar de geest. Diverse projecten in de nabije omgeving van het plangebied hebben wellicht ieder géén significant effect, maar de combinatie heeft dit echter wel. Hierbij valt te denken aan de aanleg van de binnenring, de bomenkap/bebouwing in het plangebied en de afgravingen van Sigrano. Door toepassing van de salami-techniek (elke keer kleine plannen goedkeuren, met ieder geen significante effecten, wordt iedere keer een “plakjes van de worst afgesneden”). Uiteindelijk is er – door hantering van deze techniek – echter geen worst (lees: natuur) meer over.

Conclusie:

De stichting is en blijft van mening dat een passende beoordeling noodzakelijk is en blijft.

3.4 Beschermde flora en fauna

In het gebied zijn diverse zeldzame en beschermde diersoorten gesignaleerd. In paragraaf 3.6 van de POL herziening op onderdelen EHS (vastgesteld op 14 oktober 2005), staat over “STRENG BESCHERMDE SOORTEN” de volgende tekst: *“Het nee, tenzij regime is tevens van toepassing voor het leefgebied van plant- of diersoorten die opgenomen zijn in bijlage IV van de Habitatrichtlijn of de in het kader van de Flora en faunawet strengst beschermde soorten. Het afwegingskader van de Flora- en faunawet is hier leidend.”*

Op basis hiervan kan men niet anders dan tot de conclusie komen, dat het “nee, tenzij”-regime van toepassing is op het plangebied. Dit betekent dat kap/bebouwing niet is toegestaan, tenzij er een maatschappelijk belang is. Aangezien in Parkstad – waar Landgraaf deel van uitmaakt – sprake is van een woningoverschot, kan hier geen sprake van zijn.

Conclusie

De kap- en bouwvergunningen die zijn afgegeven, zijn in strijd met genoemd “nee, tenzij”-regime en dienen vernietigd te worden.

3.5 Vleermuizenonderzoek

De bezwaarcommissie vermeldt in haar rapportage van 29 februari 2008, dat de volgende inventarisaties inzake vleermuizen hebben plaatsgevonden op de nacht van:

- a. 22/23 juni 2005
- b. 14/15 september 2005 → geen onderzoek plaatsgevonden
- c. 6/7 juni 2006 → koude nacht, geen representatief onderzoek
- d. 11/12 juli 2006
- e. 14/15 augustus 2006 → aanhoudende regen, geen representatief onderzoek

In de nacht van 14 op 15 september 2005 hebben geen meningen plaatsgevonden, hetgeen blijkt uit de rapportage van Arcadis van 26 februari 2008 (zie bijlage vier). In de nacht van 6 op 7 juni (c) was er een koude nacht, waardoor er al vroeg geen vleermuizen waren (zie opmerking Arcadis). Dit onderzoek is derhalve niet representatief. Hetzelfde geldt voor het onderzoek op 14/15 augustus (e) waar – door de aanhoudende regen – eveneens geen representatief onderzoek mogelijk was.

Inmiddels zijn circa 700 bomen gekapt, waardoor er onherstelbare schade is veroorzaakt in het plangebied. Bebouwing van het plangebied zal deze schade verder vergroten.

Conclusie

Op basis van slechts twee goede onderzoeken (22/23 juni 2005 en 11/12 juli 2006) is men tot de conclusie gekomen dat er geen beschermde vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Een dergelijke beperkt onderzoek acht de stichting onvoldoende en derhalve is de stichting van mening dat er onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de vleermuizen.

3.6 Bebouwing P8-gebied

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom het P8-gebied bebouwd wordt. De bezwaarcommissie vermeldt dat er nog steeds noodzaak is om woningen te bouwen. Zij baseert zich daarbij tevens op de regionale woonvisie van Parkstad Limburg en voert daarbij tevens de noodzakelijke kwalitatieve uitbreiding als argument aan.

In genoemde woonvisie is echter ook aangegeven dat uitbreiding indachtig de stadsrandenstudie dient plaats te vinden. Een aspect dat eerder reeds genoemd is en waar geen rekening mee gehouden is (zie ook paragraaf 3.2).

De commissie is van mening dat bebouwing van het P8 gebied mogelijk moet zijn, omdat een geschikte locatie elders in Landgraaf ontbreekt om dit project te kunnen realiseren. Als onder geschikte locatie wordt verstaan dat er gebouwd mag worden in de natuur, is vorenstaande constatering wellicht juist. Echter in de Woonvisie van de Provincie Limburg (zie bijlage vijf) staat: *“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”*. Met andere woorden: bebouwing in het groen dient niet plaats te vinden.

Er zijn voldoende woningbouwlocaties in Landgraaf, waar woningbouw zonder natuur op te offeren mogelijk is, zoals op het voormalig terrein van Peter van de Mark.

Conclusie

Het onderhavige nieuwbouwplan staat haaks op de provinciale woonvisie en de verleende vergunningen dienen derhalve vernietigd te worden. De schade die aan flora en fauna is aangebracht – door o.a. het kappen van de bomen – dient hersteld te worden.

3.7 Borgen bestaand groen

De commissie van de gemeente Landgraaf, hanteert uitsluitend een formele benadering van het aspect “Bestaand Groen”. Zij merkt de onderhavige bouwlocatie niet aan als zijnde “bestaand groen”, aangezien het plangebied als verblijfslocatie is aangemerkt en derhalve bebouwing mogelijk is.

De commissie gaat in haar conclusies echter voorbij aan het feit dat circa 700 bomen gekapt dienen te worden om bebouwing mogelijk te maken. Een puur formele benadering doet geen recht aan de feitelijke situatie.

Overigens heeft de raad van de gemeente Landgraaf op 23 september 1999 bepaald dat het bestemmingsplan “Brunsummerheide” van toepassing is op het voormalig campingterrein “De Bousberg”. De Brunsummerheide is een (grotendeels zwaar) beschermd natuurgebied. Als het plangebied dus in het verleden jarenlang deel heeft uitmaakt c.q. deel uit maakt van dit natuurgebied, kan men niet anders dan tot de conclusie komen dat er sprake is van bestaand groen.

Conclusie

De stichting is van mening dat het plangebied wel degelijk deel uitmaakt van bestaand groen. Op basis hiervan kan niet anders dan tot de conclusie worden gekomen dat de huidige plannen strijdig zijn met de provinciale woonvisie en de visie van de regio.

3.8 Bouwhoogten

Tijdens de bouw van de huidige wijk “De Bousberg” waren er stringente eisen ten aanzien van hoogte van de woningen (maximaal één woonlaag). Na realisatie van de bestaande woonhuizen, zijn deze eisen versoepeld. Gevolg is dat in het nieuwbouwplan er meerdere woonlagen mogelijk zijn.

Door verschillen in bouwhoogten toe te staan, richting natuur stijgen de bouwhoogten, gaan de woningen niet op in de natuur. De geplaatste woonhuizen – en zeker de kastelen – zijn te dominant aanwezig en verstoren het landschap (horizonvervuiling). Van een harmonisch geheel met de bestaande woonwijk is geen sprake.

Conclusie

De toegestane bouwhoogten in de bouwvergunning leiden tot een verstoring van het landschap, mede doordat de bebouwing te dominant is qua hoogte. Het hanteren van dezelfde eisen qua hoogte als de bestaande woonwijk, zorgt ervoor dat er een harmonisch geheel ontstaat.

4. Eindconclusie

De stichting kan niet anders dan tot de conclusie komen dat het onderhavige plan niet voldoet aan de vereisten. De stichting is derhalve van mening dat de verleende vergunningen vernietigd dienen te worden.

Hoogachtend,

M.L. Bastiaans
Wvd. Voorzitter

R.H.A. Hijlkema
Penningmeester