

KERCKHOFFS ADVOCATEN

A D V O C A T E N & P R O C U R E U R S

MAASTRICHT: MR. R.H.G.M. KERCKHOFFS / MR. K.P. MEEGDES / MR. I. REZELMAN
HEERLEN: MR. Ing. J.G. van EK / MR. B. van AARLE

Aan
Het College van burgemeester en wethouders
Gemeente Landgraaf
Postbus 31000
6370 AA Landgraaf

AANTEKENEN

Per telefax: 045 569 54 80

Maastricht, 13 juli 2005

Inzake: Abrahams; Actiecomité De Bousberg / Gemeente Landgraaf
Onze ref.: 2250
Uw ref.: Inspraak woningbouwontwikkeling "De Bousberg".

Geacht College,

Tot mij wendde zich de heer R. Abrahams, wonende te Landgraaf aan de Parklaan 7 alsmede het Actiecomité "De Bousberg" (hierna: cliënten), welk comité is opgericht ter behartiging van de belangen van de bewoners van de wijk Bousberg en omgeving te Landgraaf, met het verzoek hun belangen te behartigen inzake het navolgende.

Op 5 juli 2005 heeft uw College conform de Algemene Inspraakverordening Landgraaf 1994 bekend gemaakt dat inspraak mogelijk is op een beleidsvoornemen betreffende de voorbereiding inzake toepassing van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in verband met de realisering van het project "Woningbouwontwikkeling De Bousberg". Meer specifiek komt dit nieuwe plan erop neer dat een recreatieterrein op de Brunsummerheide, plaatselijk bekend als "Camping Bungalowpark De Bousberg" wordt vervangen door een nieuwbouw woonwijk.

Tot 19 juli 2005 bestaat de mogelijkheid om schriftelijk, dan wel mondeling, zienswijzen in te dienen inzake het voornoemde beleidsvoornemen. Middels dezes ga ik namens cliënten over tot het indienen van de zienswijzen.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met uw voornemen tot het verlenen van vrijstelling ex art. 19, lid 1 WRO inzake het onderwerpelijke bouwplan zoals dat thans ter inzage ligt. Cliënten zijn van mening, de feiten en omstandigheden in onderlinge samenhang gezien, dat de verzochte vrijstelling door uw College niet verleend moet of kan worden. Cliënten voeren daartoe het navolgende aan.

ADVOCATENKANTOOR KERCKHOFFS B.V.
WILHELMINASINGEL 77, POSTBUS 3021, 6202 NA MAASTRICHT
TELEFOON 043-3215929, TELEFAX 043-3251494
E-MAIL: INFO@KERCKHOFFSADVOCATEN.NL, WWW.KERCKHOFFSADVOCATEN.NL

BIJDE KANTOREN ZIJN ZELFSTANDIGE VESTIGINGEN.
HOËRE AANSPRAKELIJKHEID IS BEPERKT TOT HET BEDRAG DAT IN DAT GEVAL DOOR ONZE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEIDEVERZEKERING WORDT UITDITAALD.
HR: 14631772, BTW nr.: NL830.22.430.B.01

De ter inzage gelegde stukken zijn summier van opzet en geven nauwelijks een compleet beeld of helder inzicht in de totale omvang van de effecten van het project op de omgeving en het milieu. Zodoende zijn cliënten gedwongen om zich in dit stadium te beperken tot het onder de aandacht brengen van een tal van relevante aspecten, zonder daar op dit moment verder uitvoerig op in te kunnen gaan. Cliënten zullen nog nader onderzoek verrichten naar de vele effecten die het project heeft op het betreffende gebied. Meerdere rapporten zullen kunnen worden gepresenteerd in een later stadium van de procedure. De tijd ontbreekt om dit schrijven nu al te voorzien van diepgaande inhoudelijke argumenten. Voor een dergelijke voorbereiding is de termijn van slechts twee weken waarbinnen de reacties mogen worden ingediend, veel te kort.

Met betrekking tot de volgende aspecten heeft uw College onvoldoende rekening gehouden met de belangen van cliënten en bestaat er voldoende aanleiding om te komen tot een herziening van het plan zoals het thans ter inzage ligt.

Praktische bezwaren

Toename van de verkeersintensiteit

Cliënten wonen in de wijk die aan de betreffende locatie grenst. Uit de openbare bekendmaking blijkt dat het voornemen bestaat om 119 woningen te realiseren. Om deze 119 woningen te bereiken, dient gebruik te worden gemaakt van een enkele toegangsweg, die dwars door de wijk waar cliënten woonachtig zijn, loopt. Deze ontsluiting van de nieuwe woonwijk brengt een enorme toename in verkeersintensiteit met zich. De woonbuurt van cliënten is ingericht als een 30 kilometer-per-uur zone en zal een onaanvaardbare last, zoals geluid en trillingen, ondervinden van de hoge toename van verkeersbewegingen.

De kern van het probleem met betrekking tot de onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit, zit in het feit dat de nieuwe woonbuurt slechts één ontsluitingsmogelijkheid kent, terwijl er meerdere toegangswegen eenvoudig te realiseren zijn. Het project kent dus maar één toegangsweg die bovendien dwars door de woonwijk van cliënten loopt. Thans is de verkeersintensiteit in het betreffende gebied aanvaardbaar, doch elke vermeerdering van verkeersbewegingen in de woonwijk zal zich niet meer verdragen met onder anderen de verblijfs- en woonfunctie van het gebied. De woonfunctie zal worden verstoord door de forse toename van doorstromend verkeer.

Aan de hand van ASVV (2004) kan worden berekend dat het aantal verkeersbewegingen resulterend uit de realisatie van de nieuwe woonwijk, zal toenemen van 100 tot 150 verkeersbewegingen per dag naar gemiddeld 900 verkeersbewegingen per dag. Dat is een toename van minimaal 600%. De verkeerstoets die in opdracht van uw College is uitgevoerd door Bureau Arcadis, bevat onjuiste aannames en kan niet als betrouwbaar worden geacht. De resultaten ervan worden dan ook door cliënten betwist en worden voorgelegd ter toetsing door een gespecialiseerd onderzoeksbureau.

Cliënten vragen zich voorts af hoe de infrastructuur er uit gaat zien. Zulks blijkt niet uit de ter inzage gelegde plannen. Zondermeer zal de inrichting van de infrastructuur van invloed zijn op de verkeersintensiteit.

Verkeersveiligheid en Geluidshinder

Het behoeft geen betoog dat door een verkeerstoename van meer dan 600%, de verkeersveiligheid in de woonwijk van cliënten in het gedrang komt. De Parklaan kenmerkt zich door een smalle asfaltweg met aan weerszijde smalle voetpaden. Parkeren aan beide zijden is toegestaan. De ervaring leert dat de weg te smal is om nog naar behoren te kunnen gebruiken, indien aan beide zijden wordt geparkeerd. Zodoende wordt door de bewoners half op het voetpad geparkeerd, met alle hinderlijke gevolgen van dien.

Cliënten zien een dermate grote vermeerdering van verkeersintensiteit in de woonbuurt, dan ook als een direct gevaar voor de reeds te beklagen verkeersveiligheid aldaar. De kinderen zullen alsdan zeker niet meer zonder gevaar en ongedwongen in de wijk op straat kunnen spelen.

Dat er maar 30 kilometer per uur mag worden greden op de Parklaan en de Boslaan, weerhoudt de weggebruikers niet om veel harder dan de toegestane snelheid te rijden. Daarbij komt dat de Parklaan een aanzienlijke hellingsgraad kent. De meeste weggebruikers rijden (noodgedwongen?) met een hoog toerental de weg op, hetgeen tot aanzienlijke geluidsoverlast leidt. Dit probleem zal alleen maar erger worden.

Uit de gepresenteerde plannen blijkt niet dat uw College heeft onderzocht wat de effecten van de geluidstoename zal zijn op de bestaande situatie. Daarbij dient in acht te worden genomen dat vele huizen ter plaatse niet voldoen aan de huidige normen van isolatie. Cliënten achten het achterwege laten van een dergelijk onderzoek in strijd met de Wet Geluidshinder en de plicht die op uw College rust om het beleidsvoornemen zorgvuldig voor te bereiden.

Ook hier maken cliënten wederom de opmerking dat een en ander wellicht anders uitpakt, indien de nieuwbouwwijk beschikt over meerdere uitvalswegen.

Parkeerproblemen

Door uw College wordt voorgesteld dat er ca. 212 parkeerplaatsen binnen het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Of dat voldoende is wordt door cliënten in twijfel getrokken. Redelijkerwijs mag worden verwacht dat de parkeerbehoefte veel groter zal zijn. Cliënten verwachten van uw College dat de parkeernorm wordt berekend aan de hand van de daartoe geldende normen en regelgeving.

Woon- en leefklimaat;

De bouwdichtheid van het plan sluit niet aan op het open en groene karakter van de locatie. De woonbuurt van cliënten bestaat voor het merendeel uit laagbebouwing, hetgeen mooi aansluit op de uitloop naar het natuurgebied Brunssummerheide. Een nieuwbouwwijk met drie grote flatgebouwen ('kastelen'), de resterende wooneenheden met bijbehorende infrastructuur en parkeervoorzieningen op een oppervlakte van ca. 7,5 ha, vormt een schreeuwend contrast met de serene natuur ter plaatse. Meer specifiek betekent dit namelijk een toename van de bebouwingsintensiteit van meer dan 400%. Het plan vormt derhalve geen vloeiende overgang tussen het natuurgebied en de bestaande bebouwing. Dit klemt temeer nu de woonwijk van cliënten nu juist wordt gekenmerkt door de verbondenheid met het aangrenzende natuurgebied.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het contrasterende karakter en de overmatige bouwdichtheid van de geplande nieuwbouwwijk.

Formele gebreken

Ruimtelijke onderbouwing

Voor een projectvrijstelling conform artikel 19, eerste lid, WRO is onder anderen een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. Cliënten constateren dat deze ruimtelijke onderbouwing vooralsnog ontbreekt, hetgeen met zich brengt dat cliënten niet inhoudelijk kunnen reageren hierop. Cliënten verwachten dat dit verzuim wordt gerepareerd, indien het vrijstellingsbesluit wordt genomen.

Verklaring van geen bezwaar

Het bovenstaande geldt eveneens voor de benodigde 'verklaring van geen bezwaar' van de Provincie Limburg benodigd. Het gepubliceerde beleidsvoornemen maakt hier onterecht geen melding van. Op dit moment heeft de Provincie Limburg vermoedelijk nog geen officieel weet van de voorgenomen woningbouwrealisatie. Cliënten vragen zich af of de vrijstellingsaanvraag reeds aan Gedeputeerde Staten is voorgelegd.

Naar verwachting zal de benodigde verklaring van geen bezwaar niet worden afgegeven door Gedeputeerde Staten. Zoals neergelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), voert de Provincie een stringent beleid ten aanzien van uitbreidingsplannen in of aangrenzend aan (beschermd) natuurgebieden. Daarbij komt nog dat er geen noodzaak bestaat voor het realiseren van de nieuwe woningen, hetgeen eenvoudig kan worden aangetoond door statistische onderzoeken.

Evenzeer is van belang of de locatie is gelegen in een PES of in een EHS gebied. Het voorgenomen plan maakt hier onterecht geen melding van. Of de locatie deel uitmaakt van een PES of EHS gebied, wordt door cliënten nog onderzocht.

Flora en Fauna, M.e.r.

Onduidelijk zijn de effecten van het voorgenomen plan op het milieu. Er zullen nog vele onderzoeken moeten plaatsvinden in het kader van, onder anderen, de Flora en Fauna wetgeving, de Natuurbeschermingswet en de Vogel en Habitatrichtlijn. Thans ontbreken dergelijke onderzoeken in het onderhavige beleidsvoornemen.

De concrete omstandigheden van het geval, zoals de ligging van het project en de cumulatieve effecten met andere activiteiten zoals de zandafgravingen van Sigrano, maken een M.e.r. noodzakelijk. Voor zover cliënten hebben vernomen, heeft uw College vooralsnog geen aanstalten gemaakt om over te gaan tot het opstellen van een M.e.r.. Tegen het uitblijven van een M.e.r. inzake opgemeld, zullen cliënten alsdan genoodzaakt zijn bezwaar te maken.

Delegatiebesluit

Gaarne vernemen cliënten van uw College of er een delegatiebesluit is genomen, waarin de bevoegdheid van de Raad om een vrijstellingsbesluit conform artikel 19, lid 1 WRO te

nemen, aan uw College wordt overgedragen. Is dat niet het geval, dan bent u niet bevoegd om te beslissen over een mogelijke vrijstelling voor het nieuwbouwproject.

Planschade

Ook al speelt de mogelijkheid van planschadeclaims naar aanleiding van de te verlenen vrijstelling geen directe rol in de beoordeling of de vrijstelling wordt verleend, wensen cliënten daar toch een opmerking over te maken. De voorgenomen realisatie van de nieuwbouwwijk zal ongetwijfeld (op zijn minst) een waardevermindering van de huizen gelegen in de aangrenzende woonwijk van cliënten met zich brengen. Deze schade en andere nadelige effecten van de planologische wijziging behoren in alle redelijkheid niet te laste van cliënten te blijven. Cliënten zullen, indien nodig, conform artikel 49 WRO overgaan tot het indienen van verzoeken tot vergoeding van de geleden planschade.

Nieuw bestemmingsplan of voorbereidingsbesluit

Indien het bestemmingsplan "Brunssummerheide" ouder is dan 10 jaren, melden cliënten het volgende. Voor zover bij cliënten bekend, heeft uw College, in het kader van de projectvrijstelling, geen ontwerp voor een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is ook geen voorbereidingsbesluit genomen voor het betreffende gebied. Reden voor uw College om conform artikel 19, lid 4 WRO de gevraagde vrijstelling te weigeren.

Slotoverwegingen

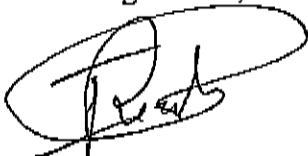
Zoals het project thans is gepresenteerd, geniet het niet de instemming van cliënten. Gelet op hetgeen naar voren is gebracht, komen cliënten tot het oordeel dat de vrijstelling geweigerd dient te worden. Echter, cliënten spreken de uitdrukkelijke wens uit om in goed overleg met uw College en de projectontwikkelaar, te komen tot enkele aanpassingen van het plan die de leefbaarheid en de verkeersveiligheid in de woonwijk van cliënten ten goede zullen komen.

Gaarne worden cliënten uitgenodigd voor een gesprek om een en ander mondeling te kunnen komen toelichten.

Zodat ik er zeker van ben dat u dit schrijven bereikt, zend ik u dit schrijven per telefax alsmede per aangetekende post.

Een afschrift dezoes zond ik tevens aan de projectontwikkelaar, Sendec PRM ontwikkeling.

Hoogachtend,



I. Rezelman
Advocaat-gemachtigde