

STICHTING BEWONERSBELANGEN BUNGALOWPARK DE BOUSBERG

Secretariaat: Boslaan 20 6371 CP Landgraaf E-mail: bastiaansml@kpnplanet.nl

Landgraaf, 29 november 2009

Gemeenteraad Landgraaf
Postbus 31000
6370 AA LANDGRAAF

Betreft: **zienswijze ontwerp bestemmingsplan “Bousberg”**

Geachte leden van de Raad,

Burgemeester en Wethouders van Landgraaf hebben op 11 november 2009 het ontwerpbestemmingsplan Bousberg met bijbehorende stukken en het ontwerp-besluit bekend gemaakt. Daarbij is aangegeven dat zienswijzen binnen zes weken ingediend kunnen en worden; de zienswijze van onze stichting Bewonersbelangen Bungalowpark De Bousberg (hierna te noemen: stichting) komen hieronder aan de orde.

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Bousberg voorziet in de ontwikkeling van maximaal 102 woningen met de daarbij behorende infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke op de voormalige locatie van camping 'De Bousberg' (adres: Boomweg 10 te Landgraaf).

Historie

Op 22 november 2005 heeft de stichting reeds een uitgebreide zienswijze en bedenkingen geuit inzake het toenmalige voornemen om woningen te realiseren op het voormalige terrein van de camping Bousberg. Het nieuwe bestemmingsplan sluit nagenoeg naadloos aan op de plannen van destijds.

Op 29 augustus 2007 heeft de stichting een bezwaarschrift ingediend inzake dit bouwplan. Een toelichting op deze bezwaren is kenbaar gemaakt op 17 september 2007. Aangezien de stichting van mening is dat er onvoldoende tegemoet gekomen is aan de bezwaren, heeft zij op 2 april 2008 beroep ingediend, welke op 30 oktober 2008 nader is onderbouwd. Op 16 juni 2009 heeft de rechtbank het beroep ongegrond verklaard; tegen deze uitspraak is door de stichting op 10 juli 2009 hoger beroep aangekend bij de Raad van State.

Lopende procedures

De gemeente Landgraaf heeft reeds vergunningen afgegeven om bebouwing van het voormalige campingterrein mogelijk te maken. Zoals hierboven aangegeven heeft de stichting onlangs hoger beroep aangekend tegen deze verstrekte vergunningen.

Het ontwerp bestemmingsplan is nagenoeg onverkort een kopie van de reeds afgegeven vergunningen. De stichting is van mening dat de gemeenteraad c.q. het college besluitvorming over het ontwerp bestemmingsplan dient uit te stellen, totdat de hoge raad een uitspraak heeft gedaan over genoemde kwestie, dit mede in het kader van de burger serieus nemen.

Wijzigingen in bestemmingsplan / type bebouwing

In het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat het college van B&W bevoegd is om het type bebouwing – zonder dat hiervoor verdere toestemming nodig is – te wijzigen (zie ook planregels, pagina 17). De stichting is het met een dergelijke vrijbrief oneens en acht dit strijdig met de wet, doordat inspraak c.q. bezwaar/beroep bij wijzigingen niet mogelijk is.

Hoogte bouwwerken

In de planregels bestemmingsplan De Bousberg is op pagina 14, lid B 1/1.1 opgenomen dat: *“het ter plaatse van de aanduiding “maximaal aantal bouwlagen” aangegeven aantal bouwlagen mag voor de aaneengesloten gronden niet worden overschreden.”*

Uit de stukken blijkt nergens hoe hoog de toegestane bebouwing is. De stichting is van mening dat wooneenheden die te gast zijn in de natuur – zoals herhaaldelijk wordt genoemd – niet dominant aanwezig mogen zijn. Zij is derhalve van mening dat de bouwhoogte gelimiteerd dient te worden tot maximaal 3,5 meter van hoofd- en bijgebouwen. Alleen op deze wijze is er namelijk nauwelijks sprake van horizonvervuiling.

Bestuurlijke positieve beoordeling door Provincie

In de toelichting van het bestemmingsplan De Bousberg is opgenomen (blz. 3) dat de provincie het plan bestuurlijk positief heeft beoordeeld. Graag zouden wij – mede in het kader van de wet Openbaarheid Bestuur – een afschrift van deze provinciale beoordeling ontvangen.

Onvoldoende rekening met bezwaren aangrenzende wijkbewoners

De wijkbewoners en de stichting hebben eerder uitgebreid geprotesteerd tegen de plannen, welke nu in het ontwerpbestemmingsplan (wederom) staan uitgewerkt. Het verbaast ons zeer dat nauwelijks met deze eerdere bezwaren rekening is gehouden in dit ontwerp.

Onvoldoende rekening met demografische ontwikkelingen

Bekend is dat de regio Parkstad krimpt. Het is niet uit te leggen dat in een krimpsituatie natuur wordt opgeofferd om bebouwing mogelijk te maken. Huizen zijn op dit moment al nauwelijks verkoopbaar in Landgraaf en in de nabije toekomst zal dit alleen nog erger worden. In dit kader is het onbegrijpelijk dat het college van Landgraaf een dergelijk ontwerpbestemmingsplan publiceert.

Bebouwing P8 gebied

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet, naast bebouwing van een P9-gebied, tevens in bebouwing van een P8 gebied (zie pagina 10/11 van toelichting bestemmingsplan). P8-gebieden omvatten landbouwgebieden tussen het bestaande stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek.

Door dergelijke gebieden vol te bouwen, wordt de natuurlijke buffer onherstelbaar beschadigd. De P8-gebieden zijn in allereerste plaats bestemd voor mensgerichte natuur. Bebouwing van dergelijke gebieden kunnen pas aan de orde zijn als er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszondes nodig zijn.

Aangezien uitbreiding van rode ontwikkelingen niet noodzakelijk zijn, is de stichting van mening dat onterecht het bestaande P8-gebied / natuurbuffer wordt opgeofferd.

Stadsranden

De stichting is van mening dat de stadsranden door het plan aanzienlijk verslechteren, gezien de dichtere bebouwing en de voorgenomen bouwhoogten (alhoewel deze laatste niet in het plan staan genoemd).

Woningoverschot in Parkstad

In de toelichting bestemmingsplan Bousberg wordt op pagina 13 gerefereerd aan de provinciale woonvisie 2006-2010. Zo wordt o.a. genoemd dat het bestaande woningtekort moet worden teruggedrongen. Bekend is dat in Parkstad er sprake is van een sterk stijgend overschot aan woningen. Ook door de provincie en Parkstad wordt dit onderkend. Het is derhalve verbazingwekkend dat naar deze passage wordt verwezen, terwijl deze voor de regio niet van toepassing is. De provincie geeft namelijk ook aan dat er sprake is van Krimp in Parkstad Limburg. De opgenomen suggestieve tekst in het ontwerp bestemmingsplan heeft geen betrekking op de regio Parkstad Limburg en de stichting is derhalve verbaasd dat deze tekst wordt vermeld en niet de tekst waaruit blijkt dat er een groot probleem dreigt te ontstaan in Parkstad door een overschot aan woningen.

De stichting adviseert het college en de raad dringend om de gevolgen van Krimp voor de regio beter te vertalen in de (bestemmings)plannen en de ontwikkelingen op dit gebied beter te volgen en de consequenties hiervan beter te vertalen in de plannen.

Structuurvisie

Het ontwerp bestemmingsplan dient een logisch vervolg te zijn op het structuurplan dat op 7 juli 2005 door de gemeenteraad van Landgraaf is vastgesteld. Dit structuurplan voorziet in de bouw van 80 woningen. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 102 wooneenheden. Een toename van 27,5% achten wij onacceptabel.

Ontsluiting via Boesberglaan is onwenselijk

Momenteel wordt de binnenring aangelegd. Deze weg loopt deels parallel aan de Boesberglaan. De bewoners van deze laan krijgen te maken met overlast en derhalve acht de stichting een tweede ontsluiting van het plangebied via de Boesberglaan onwenselijk.

Verkeersremmende maatregelen zijn noodzakelijk

Aanvullende verkeersremmende maatregelen – zoals wegversmallingen c.q. drempels – zijn volgens de stichting noodzakelijk om de veiligheid in de bestaande wijk te waarborgen. De voorgestelde markeringen op de kruisingen acht de stichting ontoereikend.

Actualiteit (natuur)onderzoeken

In het ontwerpplan wordt verwezen naar onderzoeken welke in 2005 hebben plaatsgevonden. De actualiteit van deze onderzoeken is achterhaald en de stichting is van mening dat hernieuwd c.q. aanvullend onderzoek naar o.a. flora en fauna noodzakelijk is.

Bodemonderzoek

Bekend is dat op het terrein een zwembad heeft gelegen en een opslagplaats heeft gelegen voor chloorhoudende producten en twee ondergrondse huisbrandolie tanks. Uit het ontwerpplan blijkt niet of er – naast een zintuiglijk onderzoek – vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden. Mocht dit niet het geval zijn, dan is de stichting van mening dat een dergelijk onderzoek noodzakelijk is.

Suggestief taalgebruik

In de toelichting ontwerpbestemmingsplan staat op pagina 27 dat de groenvoorzieningen zijn opgeschoond en er enkele bomen zijn geroid. Vorenstaande staat in schril contrast met de bijna 700 gerooide bomen.

Daarnaast staat op pagina 43 genoemd dat de woningen te gast zijn in het landschap. De stichting is van mening dat gasten doorgaans niet ten minste 30 jaar blijven en acht ook deze passage in strijd met de werkelijkheid.

Luchtkwaliteit

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is op pagina 38 genoemd dat geabstraheerd kan worden van het aspect fijnstof veroorzaakt door het zandwinningsbedrijf Sigrano. De stichting is van mening dat metingen naar fijnstof noodzakelijk zijn om risico's voor de volksgezondheid te voorkomen.

Bousbergerweg

Op pagina 39 van de toelichting bestemmingsplan wordt de Bousbergerweg genoemd, naast de Bousberglaan en de Boomweg. In het stratenplan van de gemeente Landgraaf staat de Bousbergerweg niet genoemd; de stichting zou graag vernemen waar deze weg is gesitueerd c.q. is gepland.

Hekwerken

Op pagina 45 van de toelichting bestemmingsplan staat vermeld dat het landschap nadrukkelijk aanwezig blijft door geen privé verkaveling toe te passen, maar een gezamenlijk gebruik en beheer. In de planregels op pagina 15 staat echter dat erafscheidingen aan de voor- en achterzijde maximaal één respectievelijk twee meter hoog mogen zijn. De stichting vindt het onduidelijk of er nu wel of geen hekwerken toegestaan zijn.

Transparante

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat op pagina 45 vermeld dat de huidige afsluiting willen veranderen in een transparant en toegankelijk woongebied. Op pagina 47 van genoemde toelichting staat dat de Brunsummerheide niet zoals nu het geval is wordt buitengesloten, maar in het plan naar binnen wordt gehaald tot aan de ingang van het gebied.

Uit vorenstaande concludeert de stichting dat de huidige hekwerken rondom het plangebied verdwijnen en er geen nieuwe hekwerken worden geplaatst. Graag vernemen wij of deze conclusie juist is.

Tenslotte

- a. regelmatig wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar de straatnaam *Bousberglaan*; dit dient *Bogsberglaan* te zijn. Wij gaan er vanuit dat deze omissie in de definitieve versie wordt gecorrigeerd;
- b. graag worden wij uitgenodigd voor de behandeling in de commissie- en raadsvergadering om onze bedenkingen mondeling toe te lichten.
- c. wij gaan er vanuit dat – indien de hoge raad het eerder genoemde hoger beroep van de stichting gegrond verklaard, dat onderhavig ontwerpbestemmingsplan eveneens niet meer geldig is.

Het huidige bestemmingsplan staat permanente bewoning niet toe. Gezien vorenstaande is de stichting van mening dat aanpassing van deze bestemming niet aan de orde kan zijn.

Er wordt een dringend beroep gedaan op het gezond verstand van de raadsleden om – indachtig de toekomstige ontwikkelingen / Krimp – niet in te stemmen met dit ontwerp bestemmingsplan. Bovendien schaadt dit plan de belangen van de huidige bewoners van de wijk Bousberg.

Met vriendelijke groet,

Mw. M.L. Bastiaans
Wvd. Voorzitter

R.H.A. Hijlkema
Penningmeester