

Landgraaf, 25 februari 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 v4
Betreft: **hoger beroep**

Geachte Staatsraden,

Hierbij ontvangt u een reactie op het verweerschrift dat namens het college van Landgraaf aan u verzonden is op 11 september 2009 (kenmerk gemeente Landgraaf: 7436/09) alsmede op de brief van Boels Zanders Advocaten – namens projectontwikkelaar PRM – van 15 september 2009 met kenmerk HL/DR/10/01.

In ons hoger beroepschrift zijn diverse zaken al uitvoerig van onze kant uit belicht. In deze reactie wordt derhalve uitsluitend ingegaan op aspecten die – naar onze mening – gebaat zijn bij een nadere toelichting.

Prioritair bouwplan

Zowel de gemeente Landgraaf als PRM geven in hun schrijven aan dat het project door Parkstad Limburg als prioritair is aangemerkt. Derhalve heeft Parkstad Limburg uitdrukkelijk de instemming met de uitvoering van dit bouwplan gegeven.

In de regionale woningbouwprogrammering (zie ook bijlage één) staat bij de toelichting op de prioritaire plannen – categorie A, waaronder *De Bousberg* valt – de volgende tekst:

“*Categorie A:*

- ~ plannen opgeleverd in 2006 (conform CBS) of
- ~ plannen reeds goedgekeurd in 1ste tranche dd 10 januari '07 Parkstad Bestuur of
- ~ plannen reeds goedgekeurd in 2de tranche dd 9 mei '07 Parkstad Bestuur of
- ~ plannen met een planologisch-juridische status, te weten:
 - a) bouwvergunning reeds verleend en/of
 - b) plan conform bestemmingsplan en/of
 - c) artikel 19 procedure (reeds doorlopen) of
- ~ plannen waarbij sloop van reguliere woningen plaatsvindt of
- ~ plannen die in Parkstad Centrum of in het landelijk gebied ontwikkeld worden, tenzij het plan onbekend is bij gemeente (D)”

Het plan *De Bousberg* is door Parkstad Limburg aangemerkt als Categorie A, aangezien de bouwvergunning reeds was verleend. Derhalve is het plan inhoudelijk niet door Parkstad Limburg beoordeeld aan de (kwaliteits)eisen.

Vorenstaande blijkt ook uit het verslag van de Commissie Grondzaken van haar vergadering op 26 maart 2007 (zie bijlage twee), waarin is opgenomen dat: *“Wethouder Drippy merkt ten aanzien van voorgaande het volgende op. In het kader van de woonvisie wordt de zeef voor alle Parkstadprojecten volledig uitgewerkt. Binnen nu en twee maanden zal e.e.a. uitgekristalliseerd zijn. Vanuit verschillende gemeenten en met name vanuit Landgraaf wordt aangedrongen op het vooral niet verliezen van tempo als het gaat om een aantal prioritaire projecten. Voor Landgraaf zijn centrumplan Schaesberg, de Bousberg en RKONS aangewezen als prioritaire projecten. Die laatste twee zijn gekozen omdat terugtrekken van de plannen enorme financiële consequenties heeft.”*

N.B. De financiële consequenties zijn namelijk groot, aangezien de gemeente Landgraaf destijds een bouwvergunning voor het plan had afgegeven en een claim van de projectontwikkelaar werd gevreesd bij het alsnog terugtrekken van de plannen.

In het betoog van de gemeente Landgraaf wordt overigens aangegeven dat het rapport “Identiteit van Parkstad” – ook wel stadsrandenstudie genoemd – geen officiële status heeft. Zoals in ons eerder beroep aangegeven heeft de Parkstad Raad in haar vergadering op 11 december 2006 ingestemd met de *“Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010.”* In deze nota 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.

Vorenstaande impliceert dat de Parkstad Raad impliciet de uitgangspunten in de Parkstad stadsrandenstudie heeft bekrachtigd en hiermee weldegelijk een officiële status heeft.

Structuurplan

Het structuurplan heeft onder andere betrekking op het gehele plangebied. In dit structuurplan is eerder aangegeven dat circa 80 woningen in het gebied gebouwd mogen worden.

Het gehele plan voorziet in de bouw van 102 woningen. Dat nu in eerste aanleg slechts 88 woningen worden gerealiseerd (en dat de overige woningen in een latere fase worden gebouwd) is ons inziens irrelevant. Feit is dat men in het plangebied uitgaat van 102 woningen, terwijl de structuurvisie uitgaat van circa 80. Feit is dat de plannen uitgaan van een overschrijding van 27,5% ten opzichte van de structuurvisie

Gezien vorenstaande feiten zijn wij nog steeds van mening dat het plan – waar het bestreden besluit deel van uitmaakt – strijdig is met de structuurvisie.

Bebouwingsdichtheid

De gemeente Landgraaf geeft in haar reactie aan dat de geplande bebouwing zodanig laag is dat gesproken kan worden van landelijke bebouwing, een villa- of bungalowwijk.

Feit is dat de bebouingsdichtheid van het bestreden plan wezenlijk hoger ligt dan de aangrenzende straten. Feit is dat hierdoor de bebouingsdichtheid richting natuur toeneemt. Het plangebied en de geplande bebouingsdichtheden hierbinnen, sluiten niet aan op de huidige bebouwing. Bovendien staan de geplande bouwhoogten in schril contrast met de bouwhoogte van de aangrenzende straten en zullen tot horizonvervuiling leiden. Het is in onze ogen onbegrijpelijk en onterecht dat de geplande flats opgenomen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp.

Een gelijkmatige overgang van rood naar groen (lees: bebouwing naar natuur) is één van de uitgangspunten in het rapport “Identiteit Parkstad Limburg”. Vorenstaande kan niet anders impliceren dan dat de bebouingsdichtheden richting natuur lager dienen te zijn dan de bebouingsdichtheid van de aangrenzende straten. Dat de gemeente Landgraaf deze conclusie niet kan volgen, verbaast ons zeer.

Passende beoordeling / flora- en faunawet

De stichting is van mening dat zij reeds uitgebreid is ingegaan op de passende beoordeling alsmede de onjuiste interpretatie van de flora- en faunawet. Deze argumenten worden derhalve hieronder niet herhaald.

De stichting blijft zich verbazen dat het blijkbaar toegestaan is om een salami-techniek toe te passen. Steeds kleine stukjes natuur opofferen welke, ieder afzonderlijk, geen significant effect hebben op de flora- en faunastand in het gebied. Dat hierdoor uiteindelijk nauwelijks natuur overblijft wordt gemakshalve vergeten. Enkele plannen welke ten koste zijn gegaan van het natuurgebied de Brunsummerheide zijn: de binnenring, afgravingen Sigrano en nu ook nog het bouwplan. De stichting is van mening dat niet in geest met de wet is gehandeld en blijft daarom van mening dat de bouw- en kapvergunning onterecht zijn afgegeven, aangezien deze strijdig zijn met de wet- en regelgeving.

De stichting is dan ook verbaast in het betoog van de gemeente Landgraaf te lezen dat een deel van de bestaande bomen gespaard wordt, zodat er geen sprake is van aantasting van vleermuisverblijven. Ook wordt door de gemeente Landgraaf beweerd dat het leefgebied intact blijft van o.a. de eekhoorn, terwijl er plannen liggen om in het gebied 102 wooneenheden te realiseren en bijna 700 bomen zijn gekapt.

Het is – in onze ogen – onbegrijpelijk dat deze stelling door de gemeente Landgraaf wordt verdedigd, aangezien iedereen begrijpt dat door een massale bomenkap en bebouwing er wel degelijk aantasting van het leefgebied plaatsvindt.

De stichting acht het onbegrijpelijk dat de gemeente Landgraaf c.q. de projectontwikkelaar van mening zijn en blijven dat er geen argumenten zijn om de natuur te sparen. Uit het natuurwaardenmonitoringsonderzoek (zie bijlage 7) blijkt immers dat in het plangebied diverse beschermde diersoorten zijn aangetroffen, zoals de grote bonte specht (2 territoria), bosuil (1 territorium met 3 jongen), wielewaal (1 territorium), zwarte specht (1 territorium buiten het onderzoeksgebied), havik (onvoldoende waarnemingen voor territorium), koekoek (1 territorium). De conclusie dat er geen verstoring of aantasting van de leefgebieden plaatsvindt, is derhalve onjuist en de stichting is van mening dat er een overtreding plaatsvindt van de flora- en faunawet.

Nieuw ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 1 t/m 7)

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landgraaf heeft op 16 december 2009 bekend gemaakt dat zij, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend, het ontwerpbestemmingsplan Bousberg met hierbij behorende stukken en het ontwerp-besluit met ingang van 17 december 2009, gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegd in de Gemeentewinkel.

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). De belangrijkste bijlagen behorend bij dit ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in bijlage één t/m zeven van deze brief.

Onze stichting verzet zich tegen de bouw van woningen in genoemd plangebied. Dit blijkt ook uit de eerder gevoerde procedures en het feit dat nu hoger beroep is aangetekend tegen deze plannen. Opmerkelijk is dat het ontwerpbestemmingsplan nagenoeg identiek is aan de plannen waar tegen onze stichting hoger beroep heeft aangetekend. Volledigheidshalve zijn de stukken van dit ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd.

De stichting is derhalve verbaast te vernemen dat de gemeente Landgraaf niet de uitspraak van de Raad van State afwacht, alvorens een ontwerpbestemmingsplan in te dienen, dat uitgaat van de bouw van 102 woningen in het plangebied "De Bousberg". De stichting acht dit in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Indien de Raad van State de bezwaren van de stichting gegrond verklaard, verzoekt de stichting tevens om vernietiging van genoemd ontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,

Mw. M.L. Bastiaans
Wvd. voorzitter

drs. R.H.A. Hijlkema RE RA
Penningmeester

Bijlagen

1. ontwerp-besluit
2. toelichting
3. planregels
4. planverbeelding
5. bijlagenboek deel1
6. bijlagenboek deel2
7. natuurwaardenmonitoringsonderzoek