

commissie voor de bezwaarschriften gemeente landgraaf

Aan het college van burgemeester en wethouders

Afdeling 3.2 Schr
Nr. 7916/07

Landgraaf, 29 februari 2008

Onderwerp: Advies van de Commissie voor de bezwaarschriften inzake het Awb-bezwaarschrift ingediend d.d. 29 augustus 2007 door mevrouw M. Savelkoul namens Stichting Bewonersbelangen Bungalowpark de Bousberg (verder: reclamante), gericht tegen de besluiten van burgemeester en wethouders van 31 juli 2007 om aan Bousberg Ontwikkeling BV bouwvergunning en vrijstelling te verlenen voor de bouw van 88 woningen en een drietal vergunningen te verlenen voor de kap van in totaal 671 bomen op het terrein van voormalig camping- en bungalowpark 'De Bousberg'.

Procedureverloop:

Op 24 juli 2004 zijn een drietal aanvragen voor kapvergunningen ontvangen voor de kap van respectievelijk 142, 336 en 193 op het terrein van voormalig camping- en bungalowpark 'De Bousberg'.

Op 2 augustus 2005 is door Bousberg Ontwikkeling BV een bouwaanvraag, tevens inhoudende een verzoek om vrijstelling, ingediend voor de bouw van 97 woningen met de daarbij behorende infrastructurele voorzieningen op het terrein van voormalig camping- en bungalowpark 'De Bousberg'.

Op 19 juli 2007 is door Bousberg Ontwikkeling BV een gewijzigde bouwaanvraag ingediend voor de bouw van 88 woningen met de daarbij behorende infrastructurele voorzieningen op het terrein van voormalig camping- en bungalowpark 'De Bousberg'.

Op 31 juli 2007 zijn vrijstelling en bouwvergunning verleend aan aanvrager voor de bouw van 88 woningen en een drietal vergunningen voor de kap van in totaal 671 bomen.

Bij brief van 29 augustus 2007 heeft reclamante een pro forma bewaarschrift ingediend tegen bovengenoemde besluiten.

Bij brief van 3 september 2007 zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld om op uiterlijk 24 september 2007 de bezwaargronden in te dienen.

De gronden van bezwaar zijn bij brief van 17 september 2007, ontvangen 18 september 2007, ingediend.

De bezwaren luiden –zakelijk weergegeven– als volgt:

- a. De Nota Ruimte geeft aan dat in of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden het 'nee, tenzij' regime geldt. Het plangebied ligt in de nabijheid van een beschermd natuurgebied en voldoet niet aan de eisen om in aanmerking te komen voor vrijstelling. Er is onvoldoende onderzoek verricht naar de impact van het plan op het nabijgelegen beschermd natuurgebied.
- b. Er spelen meerdere projecten in het gebied, waardoor er sprake is van cumulatie van effecten. Hiermee is geen rekening gehouden.
- c. Reclamante heeft zienswijzen moeten indienen op een onvolledig plan, na indiening van de zienswijze zijn nog diverse aanvullende onderzoeken verricht. De gemeenteraad was hierdoor op het moment van het raadsbesluit onvoldoende geïnformeerd over de gevolgen van dit plan.
- d. De EHS-status van een aan het plangebied grenzend gebied is op verzoek van de gemeente vervallen. De gemeente werkt systematisch mogelijke obstakels weg. Hierdoor hebben belanghebbenden geen/beperkte mogelijkheden om tegen het bouwplan te procederen.
- e. Er wordt op onterechte gronden geen artikel 19, lid 1 WRO procedure, maar een artikel 19, lid 2 WRO gevolgd. Artikel 19, lid 1 WRO vormt de enige juiste basis voor de procedure.
- f. Er is sprake van een massale bomenkap, en er is te weinig rekening gehouden met de mogelijkheid om bomen te handhaven. Er is een onwaarschijnlijk hoog aantal bomen van slechte kwaliteit. Ook zijn er 12 bomen aangemerkt als onbekende soort. Een compensatie met bomen die afmeting 18/20 hebben acht reclamante onvoldoende, er dient een compensatiefactor van minimaal 1,5 in het plangebied toegepast te worden. Op dit moment wordt slechts 14% van de gekapte oppervlakte aan bomen vervangen. De kap doet in onaanvaardbare mate afbreuk aan ter plaatse aanwezige natuur- en milieuwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waarden voor recreatie en leefbaarheid.
- g. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Er dient voorafgaande aan de kap geïnventariseerd te worden of er vleermuizen aanwezig zijn.
- h. Reclamante is van mening dat er geen vrijstelling/ontheffing ex artikel 75 van de AMvB op grond van de Flora- en Faunawet verleend kan worden, omdat er andere oplossingen zijn om woningbouw in Landgraaf te realiseren.

- i. Op grond van de uitspraak van het Hof van Justitie d.d. 13 januari 2005, C-117/03 is reclamante van mening dat geen toestemming voor kap en bebouwing gegeven kan worden.
- j. De vrijstelling is in strijd met de gedragscode Provinciale Infrastructuur Ffw, omdat er vleermuizen foerageren en huizen in het plangebied.
- k. Het natuurwaardenonderzoek is onvoldoende diepgaand uitgevoerd. Een steekproef van drie dagen is niet representatief. Naar overige fauna is nauwelijks onderzoek gedaan. In de ruimtelijke onderbouwing en in de natuurtoets wordt onvoldoende ingegaan op de mogelijk permanente verstoring van verblijfplaatsen van vleermuizen.
- l. Een gedeelte van het gebied is P8 gebied (stedelijke ontwikkelingszone). Ten aanzien van P8 gebieden geldt dat een dergelijke uitbreiding pas aan de orde kan zijn als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden. De noodzaak om genoemd P8 gebied te bebouwen ontbreekt. Er is niet onderzocht of andere oplossingen mogelijk zijn.
- m. De gemeente blijft in gebreke ten aanzien van informatievoorziening.
- n. Uit de nota 'Identiteit van Parkstad Limburg' blijkt dat de bouwplannen een uitbreiding van de stedelijke dynamiek vormen. Deze uitbreiding staat haaks op het Provinciaal beleid alsmede het beleid van de regio. Ook blijkt uit dit rapport dat slechts gebouwd kan worden in lagere dichtheden dan het voorliggende plan aangeeft.
- o. De bouwplannen zijn in strijd met de Provinciale Woonvisie, omdat de bevolking krimpt en het bestaande groen geborgd dient te worden.
- p. De bestaande wijk krijgt te maken met een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen met wel 300%.
- q. Een passende beoordeling is noodzakelijk en ontbreekt. Een passende beoordeling is vereist indien de plannen kunnen leiden tot significante effecten op de natuurwaarden van het gebied. Reclamante is van mening dat er sprake is van significante effecten voor het richtlijngebied. Reclamante is van mening dat een passende beoordeling noodzakelijk is, alsmede een Habitattoets.
- r. Het plangebied ligt in de buurt van een beschermd natuurmonument (de Oude Landgraaf), waardoor er Natuurbeschermingswetvergunningen aangevraagd dienen te worden.
- s. Reclamante betreurt het dat een adequate natuurcompensatie in de nabijheid van het plangebied niet mogelijk lijkt.
- t. Er is geen rekening gehouden met fijnstof afkomstig van Sigrano.
- u. Reclamante acht het noodzakelijk dat in de ruimtelijke onderbouwing alsnog rekening gehouden wordt met de nieuwe normen uit de Wet veehouderij en geurhinder, om geuroverlast zoveel mogelijk te voorkomen.
- v. Reclamante acht de bouwhoogte van de kastelen te hoog en in strijd met eerdere afspraken. Omdat een kasteel in een helling wordt gebouwd is de hoogte aan een zijde

10,18 meter en aan de andere zijde 15,76 meter. De kastelen zijn dominante horizonvervuilende complexen. Ook is de vloeroppervlakte van de kastelen te hoog. Ook kent de nieuwbouwwijk een hogere bebouwingsdichtheid dan de bestaande wijk. Het nieuwbouwproject zal hierdoor geen positieve impuls geven aan de directe omgeving.

- w. Ten aanzien van de vrije kavels wordt aangegeven dat hiervoor dezelfde normen gelden die van toepassing zijn op de aangrenzende wijk. Deze normen zijn na realisatie van de bestaande wijk fors versoepeld. Het risico bestaat dat de nieuwbouw in praktijk fors zal afwijken van de bestaande bebouwing. Het is daarom noodzakelijk dat voor de nieuwe bebouwing dezelfde normen gelden.

Overwegingen van de Commissie

De Commissie, bestaande uit de heren mr. J.P.G. Hautvast en W.A.A. Buttolo en mevrouw S.T.C. Deben-Lahaye heeft reclamante uitgenodigd om op 13 november 2007 gehoord te worden. Van het horen is een verslag gemaakt dat bij dit advies is gevoegd. De Commissie overweegt ten aanzien van het ingediende bezwaarschrift als volgt.

Overwegingen ten aanzien van het bezwaarschrift:

Ontvankelijkheid

De bestreden besluiten zijn op 13 augustus 2007 bekend gemaakt aan aanvrager. Dit houdt in dat de bezwaartermijn begint te lopen op 14 augustus 2007 en eindigt op 24 september 2007. Het bezwaarschrift is ingekomen op 30 augustus 2007. Het bezwaarschrift is derhalve tijdig ontvangen.

Ook aan de overige in de Awb gestelde voorwaarden is voldaan, waardoor reclamante in haar bezwaren kan worden ontvangen.

Juridisch kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Brunssummerheide'. De betreffende gronden zijn bestemd tot 'verblijfsaccommodatie 1' en 'verblijfsaccommodatie 2'. De aanvraag voor de bouw van 88 woningen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om het bouwplan te kunnen realiseren dient een vrijstellingsprocedure gevolgd te worden.

Met betrekking tot de kapvergunning geldt het volgende juridisch kader.

Van toepassing is de Bomenverordening Landgraaf 2004 (verder: de bomenverordening).

Op grond van artikel 1.2, lid 1 is het, behoudens het bepaalde in de overige leden van het artikel en het bepaalde in artikel 1.3 van de bomenverordening verboden zonder of in afwijking van een door het college verleende vergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen.

De overige leden van artikel 1.2 van de bomenverordening (uitzonderingen op de vergunningplicht) zijn in casu niet van toepassing. Ook artikel 1.3 van de bomenverordening (onthefing kapverbod bij grote gevaarzetting) is niet van toepassing.

Artikel 1.5 van de bomenverordening geeft aan wanneer een kapvergunning geweigerd kan worden, dan wel onder voorschriften verleend kan worden.

Dit is mogelijk in het belang van:

- natuur- en milieuwaarden;
- natuurwetenschappelijke, landschappelijke en ecologische waarden;
- cultuurhistorische waarden;
- waarden voor stads- en dorps-schoon;
- waarden voor recreatie en leefbaarheid;
- de beeldbepalende waarde;
- monumentale waarden.

Tevens kan het college bij het weigeren of onder voorschriften verlenen van een vergunning de boomwaarde als motivering gebruiken. Verder staat in lid 3 van dit artikel dat indien een vergunning wordt geweigerd dan wel onder voorschriften wordt verleend het college zoveel mogelijk verwijdt naar gemeentelijke structuur-, bestemmings-, groen-, bomen- en/of landschapsplannen.

Artikel 1.6 van de bomenverordening geeft aan welke bijzondere voorschriften aan de vergunning verbonden kunnen worden. Tot de aan de vergunning te verbinden voorschriften kan volgens lid 1. behoren het voorschrift dat binnen een bepaalde termijn een bepaalde boomsoort met een bepaalde omvang op een bepaalde locatie op hetzelfde kadastrale perceel en overeenkomstig de door het college te geven aanwijzingen moet worden herplant. Indien het gemeentelijk beleid of een bestemmings- en/of bomen-, groen-, landschaps- of groenstructuurplan de te vellen houtopstand direct of indirect als waardevol omschrijft, wordt in ieder geval een herplantplicht opgelegd.

Lid 2 van dit artikel geeft aan dat indien een voorschrift als in het eerste lid wordt gegeven, tevens kan worden bepaald op welke wijze en binnen welke termijn niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.

Lid 3 geeft aan dat voorschriften ter bescherming van in en rond de boom voorkomende flora en fauna aan de vergunning verbonden kunnen worden.

Lid 4 geeft aan dat voorschriften ter bescherming van een te verplanten boom kunnen worden opgenomen.

Lid 5 geeft aan dat aan de vergunning kan worden verbonden het voorschrift dat pas tot kappen mag worden overgegaan indien een bouwvergunning en/of vrijstelling op grond van de WRO, welke direct verband houdt/houden met de kapvergunning, onherroepelijk is/zijn geworden.

Lid 6 geeft tenslotte aan dat indien een voorschrift als bedoeld in het eerste lid feitelijk niet uitvoerbaar blijkt, aan een vergunning een voorschrift worden verbonden dat ten behoeve van een compensatiebeplanting op een andere locatie een door het college vast te stellen financiële bijdrage wordt voldaan.

Overwegingen ten aanzien van de bezwaren

ad a. Omdat het plangebied in de nabijheid van een EHS-gebied en in het bijzonder van een Habitatrictlijn ofwel Natura 2000 gebied ligt, kan volgens de Nota Ruimte het 'nee, tenzij' regime van toepassing zijn. Dit is aan de orde wanneer blijkt dat nieuwe plannen binnen en in de nabijheid van de EHS-gebieden significante gevolgen kunnen hebben voor de te behouden waarden en kenmerken. Deze plannen zijn niet toegestaan tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Om te toetsen of het betreffende bouwplan significante effecten heeft op het EHS-gebied Brunsummerheide is een voortoets uitgevoerd (bijlage 9 bij de ruimtelijke onderbouwing). De conclusie is dat effecten van betekenis, ofwel significante effecten, van het bouwplan op de Brunsummerheide niet te verwachten zijn. Een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent ook dat het 'nee, tenzij' regime niet van toepassing is en dat er dus geen onderzoek hoeft te worden gedaan naar alternatieven en het openbaar belang.

De voortoets is door een deskundige op dit gebied (Arcadis) uitgevoerd en voldoet aan de hiervoor geldende regels. De voortoets is voor een second-opinion aan Van Heukelom-Verbeek, eveneens deskundige op dit gebied, voorgelegd (bijlage 13 bij de ruimtelijke onderbouwing). Ook Van Heukelom-Verbeek komt, nadat door Arcadis een uitgebreidere toelichting is gegeven, tot de conclusie dat de voortoets voldoende gemotiveerd is.

Reclamante heeft verder geen deskundigenrapport overlegd waaruit het tegendeel blijkt.

ad b. Slechts wanneer er sprake zou zijn van mogelijke significante effecten van het plan op het EHS-gebied, dient het plan in combinatie met andere plannen of projecten beoordeeld te worden door uitvoering van een Passende Beoordeling.

Omdat het plan blijkens de conclusie van de uitgevoerde voortoets geen effecten van betekenis heeft op het EHS-gebied (zie ad a.), hoeft cumulatie met andere plannen niet onderzocht en beoordeeld te worden.

ad c. In de eerste plaats is het besluit van de gemeenteraad om de vrijstellingsprocedure ex lid 1 te voeren inmiddels achterhaald. De gemeenteraad is niet meer bevoegd om ten aanzien van het plan te beslissen nu het niet meer een artikel 19, lid 1 maar een artikel 19, lid 2 WRO-plan betreft. Het uiteindelijke besluit om vrijstelling te verlenen is op 31 juli 2007

door het college genomen. Het college was op dat moment volledig op de hoogte van alle onderzoeken die uitgevoerd waren. Het vrijstellingsbesluit is dan ook zorgvuldig genomen. In de tweede plaats waren op het moment van de terinzagelegging reeds alle belangrijke onderzoeken uitgevoerd. De datum van de onderzoeken ligt overal voor november 2005. Na die datum zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aanvullende onderzoeken uitgevoerd. De zienswijzeprocedure is hier juist met name voor bedoeld.

In recente jurisprudentie (ABRvS 26-9-'07, 200702365/1) overweegt de Afdeling als volgt: 'Er is geen wettelijke bepaling die noopt tot het opnieuw ter inzage leggen van een ontwerpbesluit indien na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit nader onderzoek wordt verricht ten behoeve van het nemen van het definitieve besluit. Evenmin biedt de wet grondslag voor het betoog van appellant dat eerst alle relevante stukken en rapporten moeten zijn ingediend alvorens de aanvraag in behandeling kan worden genomen.'

De aanvullende onderzoeken bevestigen overigens de conclusies van de eerder uitgevoerde onderzoeken.

Gezien het voorgaande was het college naar de mening van de Commissie niet verplicht om de aanvullende onderzoeken terinzage te leggen en de mogelijkheid te bieden hierop zienswijze in te dienen.

- ad d. Feit is dat in het huidige POL het genoemde gebied niet is opgenomen als EHS-gebied. Of de wijziging al dan niet is doorgevoerd vanwege het bouwplan is in dit kader niet relevant, de provincie heeft het POL zoals dat er op dit moment ligt vastgesteld en dit is hetgeen waar bij de bestreden besluiten en bij de beslissing op bezwaar van uitgegaan dient te worden.

Tegen de herziening van het POL konden in die procedure bij de provincie bedenkingen ingediend worden. Er zijn derhalve wel bepaalde mogelijkheden om tegen een dergelijke wijziging op te komen, maar in deze bezwaarprocedure kan dit niet aan de orde gesteld worden.

- ad e. Op het moment dat de bouwaanvraag ingediend werd, was een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO nog de toepasselijke procedure.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg hebben de lijst met gevallen waarop artikel 19, lid 2 WRO van toepassing is, in de loop van de procedure gewijzigd, waardoor nu de vrijstellingsprocedure van artikel 19, lid 2 toegepast kan worden op onderhavig bouwplan. Op dit moment is derhalve artikel 19, lid 2 WRO de juiste basis voor de te voeren vrijstellingsprocedure.

- ad f. Onder het kopje 'juridisch kader' is aangegeven dat in casu een kapvergunning nodig is voor het kappen van de bomen. De weigeringsgronden voor een kapvergunning zijn in artikel 1.5, lid 1 van de bomenverordening opgenomen.

In de eerste plaats zijn de bomen allemaal in 2005 ter plaatse geschouwd en beoordeeld door AAG, een adviesbureau op het gebied van architectuur en groenplanning. Aan de hand hiervan hebben alle bomen een kwalificatie gekregen, van slechte kwaliteit tot bijzondere kwaliteit.

Reclamante heeft hier tegenover geen contra-expertise gesteld, waaruit zou blijken dat de bomen onjuist zijn geïnventariseerd. Reclamante stelt slechts zonder enige deskundige onderbouwing dat er een onwaarschijnlijk hoog aantal bomen van slechte kwaliteit aanwezig is. Het is de Commissie niet gebleken dat het rapport van AAG onzorgvuldig tot stand is gekomen of dat daaraan anderszins ernstige gebreken kleven.

Voor wat betreft de bomen die zijn aangemerkt als onbekende soort merkt de Commissie op dat van deze bomen wel de locatie en de bijbehorende kwalificatie is opgenomen in de bijlagen en dat alleen de concrete boomsoort niet is vermeld. Voor kapvergunning fase 1 gaat het om één boom, voor kapvergunning fase 2 gaat het om negen bomen en voor kapvergunning fase 4 gaat het om twee bomen. In totaal gaat het om twaalf bomen. Tijdens de hoorzitting is door de vertegenwoordiger van het college aangegeven dat deze bomen alsnog worden voorzien van de bijbehorende soortnamen.

De Commissie is ten aanzien hiervan van mening dat deze bomen zijn geïnventariseerd en dat bij de inventarisatie ook rekening is gehouden met de boomsoort. De boomsoort is alleen niet vermeld op de bij de kapvergunningen behorende tekeningen, deze bomen zijn –om onbekende reden– benoemd als onbekende soort. De Commissie is van mening dat de benaming als onbekende soort geen gevolgen heeft voor de beoordeling van de kapvergunningen, omdat bij de inventarisatie de boomsoort bekend was en dit dus meegenomen is bij de kwaliteitsbepaling.

Het college heeft alsnog de tekeningen ingediend waarop de onbekende bomen met de juiste soortnaam zijn benoemd. De onbekende boom in kapvergunning fase 1 betreft een zomereik, de onbekende bomen in kapvergunning fase 2 betreffen een zomereik, vier berken, twee dennen en twee beuken en de onbekende bomen in kapvergunning fase 4 betreffen een zomereik en een den. De tekeningen waarop de onbekende bomen alsnog zijn aangegeven zijn als bijlage bij dit advies gevoegd. De Commissie adviseert om de tekeningen behorend bij de bestreden beslissing waarop de bomen als onbekende soort zijn aangegeven te vervangen door bijgevoegde tekeningen om onduidelijkheid te voorkomen.

Ten aanzien van de opgelegde herplantplicht overweegt de Commissie als volgt.

Een kapvergunning kan slechts geweigerd of onder voorwaarden verleend worden indien een van de in artikel 1.5, lid 1 van de bomenverordening genoemde belangen aan de orde is.

Naar de mening van de Commissie is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden en monumentale waarden. In de natuurtoets wordt aangegeven dat het projectgebied een geringe natuurwaarde heeft, maar dat ondanks dit hier een aantal beschermde soorten zoogdieren en vogels voorkomt. Het gebied waarvoor kapvergunning is verleend vertegenwoordigt derhalve een (geringe) natuurwaarde en ecologische waarde. Ook hebben de bomen, gezien de recreatieve bestemming van het perceel, een recreatieve waarde vanwege de schaduwvoorziening. Verder is de Commissie van mening dat de houtopstand, vanwege de grote hoeveelheid bomen die gekapt wordt, een zekere beeldbepalende waarde heeft. Alles bij elkaar bezien zijn er verschillende van de in artikel 1.5 van de bomenverordening genoemde belangen in casu aan de orde.

Tegenover de hierboven genoemde waarden van de houtopstand staat het belang van de vergunninghouder om te kunnen bouwen conform het vergunde bouwplan. Deze belangen dienen tegen elkaar afgewogen te worden. In de bestreden kapvergunningen is deze belangenafweging niet uitdrukkelijk gemaakt.

In de kapvergunning fase 1 is vergunning verleend voor de kap van 142 bomen. De toelichting bij de kapvergunningaanvraag fase 1 maakt onderdeel uit van het bestreden besluit. In deze toelichting is het groeninrichtingsplan voor deze fase opgenomen. In het gebied van kapvergunning fase 1 worden 76 bomen van autochtone herkomst herplant. In de kapvergunning fase 2 is vergunning verleend voor de kap van 336 bomen. In deze kapvergunning is als voorwaarde opgenomen dat 110 bomen van autochtone herkomst herplant dienen te worden.

In de kapvergunning fase 4 is vergunning verleend voor de kap van 193 bomen. In deze kapvergunning is als voorwaarde opgenomen dat 49 bomen van autochtone herkomst herplant dienen te worden. In het kader van de Boswet, die van toepassing is op dit deel van het plangebied, is een herplantplicht van 1:1 van toepassing. Omdat deze herplant niet geheel in het plangebied kan worden uitgevoerd in verband met de geplande woningbouw (zoals gezegd worden 49 bomen ter plaatse herplant), wordt elders in de gemeente het overige deel herplant. Hiermee is voldaan aan de verplichting die voortvloeit uit de Boswet. De Commissie is van mening dat de belangen die door de kap geschaad worden voor een belangrijk deel opgeheven worden door als voorwaarde aan de kapvergunningen te verbinden dat in totaal 235 bomen van autochtone herkomst herplant moeten worden op het terrein waar gekapt wordt.

De Commissie is verder van mening dat een herplant van bomen met minimummaat 18–20 voldoende is. Het is niet noodzakelijk om bomen met dezelfde afmeting als de gekapte bomen aan te planten, de bomen dienen zich in de loop der tijd te ontwikkelen.

Buiten de herplant van de genoemde bomen is er een groeninrichtingsplan verbonden aan de kapvergunningen en de vrijstellingen, waarin de aanplant van overig groen in het plangebied opgenomen is. Het totale groeninrichtingsplan (bomen, struiken, grassen, kruidlaag) versterkt de natuurwaarden in het plangebied.

Door de voorwaarden van herplant, samen met de overige mitigerende voorwaarden, aan de kapvergunning te verbinden is de Commissie van mening dat het belang van vergunninghouder om te kunnen kappen vanwege de geplande woningbouw zwaarder weegt dan de hierboven genoemde belangen die geschaad worden door de kap. De Commissie is dan ook van mening dat de kapvergunningen met bijbehorende voorwaarden terecht zijn verleend.

- ad g. Ten behoeve van de vleermuisinventarisatie zijn diverse veldbezoeken uitgevoerd. De veldbezoeken zijn uitgevoerd op 22/23 juni 2005, 14/15 september 2005, 16/17 mei 2006 en 6/7 juni 2006 en er zijn nog acht veldbezoeken geweest in de periode juli/augustus 2006 en mei t/m juli 2007. Van deze laatste acht veldbezoeken zijn, ondanks de vermelding hiervan in de ruimtelijke onderbouwing, geen resultaten in de bijlagenboeken opgenomen. Deze stukken zijn na de hoorzitting aangeleverd door vergunninghouder en zijn als bijlage bij dit advies gevoegd.

Tijdens de inventarisatie van 22/23 juni 2005 zijn in en rondom het plangebied vier vleermuisensoorten waargenomen. De inventarisaties op 14/15 september 2005, 16/17 mei 2006, 6/7 juni 2006, 11/12 juli 2006 en 14/15 augustus 2006 bevestigen de resultaten van de eerste inventarisatie. Er is geen zwermgedrag waargenomen, er zijn geen kolonies te verwachten en er zijn volgens de onderzoeken evenmin duidelijke vliegroutes. De veldinventarisaties van mei t/m juli 2007 hebben geen betrekking op vleermuizen, maar op broedvogels. In totaal hebben er zes vleermuisinventarisaties plaatsgevonden. Er is naar de mening van de Commissie voldoende onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied.

Aangezien uit de onderzoeken niet gebleken is dat in het plangebied te rekenen valt met vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, is het niet nodig om voorafgaand aan de kap te schouwen op aanwezigheid van vleermuizen. Overigens is aan de kapvergunningen wel de voorwaarde verbonden dat voorafgaande aan de kap geschouwd wordt op de aanwezigheid van beschermde vogels en zoogdieren, zoals de eekhoorn. Voor de vleermuizen is dit gezien het voorgaande niet nodig.

- ad h. De natuurtoets is door Arcadis, deskundige op dit gebied, uitgevoerd. Hierin staat vermeld dat geen ontheffing ex artikel 75 Ffw nodig is. Voor de algemene soorten geldt de AMvB van artikel 75, lid 1 Ffw (Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten), waarmee voor deze soorten een vrijstelling van de verboden van artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet gegeven wordt, voor de eekhoorn is geen ontheffing nodig omdat voor deze soort het leefgebied intact blijft en ten aanzien van de verstoring van (broed)vogels en aantasting van vleermuisverblijven is er geen sprake van overtreding van een verbodsbepaling als de genoemde beschermende maatregelen in acht worden genomen. De stelling van reclamante dat geen vrijstelling/ontheffing verleend kan worden op grond van artikel 75 Ffw vanwege de aanwezigheid van vleermuizen in het betreffende gebied zou slechts opgaan indien er daadwerkelijk vrijstelling noodzakelijk zou zijn vanwege aantasting van vleermuisverblijven. Uit de natuurtoets blijkt dat er geen sprake is van aantasting van vleermuisverblijven, omdat een deel van de bestaande bomen gespaard wordt en de bosrand langs het projectgebied gehandhaafd blijft. De schouw die op basis van de zorgplicht regelmatig wordt uitgevoerd bevestigt de resultaten van de natuurtoets. Er is dus naar de mening van de Commissie geen sprake van overtreding van de Ffw en er is daarmee ook geen ontheffing op grond van artikel 75 Ffw nodig.
- ad i. De uitspraak van het Europees Hof van Justitie waarnaar reclamante verwijst heeft betrekking op de bescherming van de Brunssummerheide als Habitatrictlijngebied/Natura 2000 gebied. Artikel 6, lid 2 t/m lid 4 van de Habitatrictlijn, waarnaar de uitspraak verwijst, zegt dat significante effecten van projecten in de omgeving van een Habitatrictlijngebied onderzocht dienen te worden en indien er significante effecten kunnen zijn, er een passende beoordeling gedaan moet worden. Indien er sprake is van significante effecten, kan dan slechts in geval van ontbreken van alternatieve oplossingen in geval van dwingende redenen van groot openbaar belang het plan gerealiseerd worden. Zoals reeds onder ad a. is aangegeven is er een voortoets uitgevoerd waaruit is gebleken dat geen effecten van betekenis te verwachten zijn van het bouwplan op het gebied Brunssummerheide. Er is derhalve voldaan aan de beschermingsmaatregelen van artikel 6 van de Habitatrictlijn en aan de uitspraak waarnaar reclamante verwijst.
- ad j. De 'Gedragscode provinciale infrastructuur in het kader van de Flora- en Faunawet' waarnaar reclamante verwijst heeft volgens pagina 7 van de gedragscode tot doel om provinciale beheerders de gelegenheid te bieden om gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheden die de Flora- en faunawet biedt voor de overige en streng beschermde soorten. De gedragscode spitst zich daarom toe op werkzaamheden

uitgevoerd door of in opdracht van de provincies. Dit zijn vooral werkzaamheden in het kader van wegbermen- en waterbeheer.

De gedragscode beschrijft hoe de provincie bij de uitvoering van genoemde werkzaamheden omgaat met de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten. Door het opstellen van een goedgekeurde gedragscode kan de provincie gebruik maken van de vrijstellingsmogelijkheden die de Flora- en Faunawet biedt. De genoemde gedragscode is derhalve niet van toepassing op onderhavige zaak, omdat het geen werkzaamheden van de provincie in het kader van wegbermen- en waterbeheer betreft die hier worden uitgevoerd.

- ad k. Het natuuronderzoek is door een deskundige op dit gebied (Arcadis) uitgevoerd en voldoet aan de hiervoor geldende regels. Er zijn diverse veldbezoeken in en rond het plangebied geweest. Het rapport uitgebracht door Arcadis is voor een second-opinion aan Van Heukelom-Verbeek (ook deskundige op het gebied van natuurwaarden) voorgelegd. Ook Van Heukelom-Verbeek komt, nadat door Arcadis enkele vragen zijn beantwoord en de onderbouwing is aangevuld, tot de conclusie dat het natuurwaardenonderzoek voldoende rekening houdt met de al dan niet aanwezige beschermde natuurwaarden.

Verder wordt het gebied in het kader van de zorgplicht die voortvloeit uit artikel 2 van de Flora- en Faunawet regelmatig geschouwd. De resultaten hiervan bevestigen de resultaten van het natuurwaardenonderzoek (pagina 37 van de ruimtelijke onderbouwing). Het gebied zal ook de komende tijd, tot het moment dat daadwerkelijk overgegaan wordt tot uitvoer van de vergunningen, regelmatig geschouwd worden.

Reclamante heeft verder geen deskundigenrapport overlegd waaruit het tegendeel blijkt.

- ad l. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom het P8-gebied bebouwd wordt. In de eerste plaats behoort het gebied tot het perceel van de bestaande camping. De ontwikkelaar heeft dit gebied bij de planontwikkeling integraal meegenomen. In de tweede plaats betreft dit project een uniek project dat nergens anders in Landgraaf op deze manier (het woningbouwplan is te gast in het landschap) uitgevoerd kan worden. Alternatieve woningbouwlocaties in Landgraaf komen derhalve niet in aanmerking voor de realisatie van dit bijzondere woningbouwproject.

Zowel uit de Provinciale woonvisie als uit de regionale woonvisie blijkt dat er op termijn nog steeds noodzaak is om nieuwe woningen aan het bestaande woningbestand toe te voegen. De provinciale woonvisie geeft Parkstad de mogelijkheid om tot 2010 netto 2000 woningen toe te voegen. De regionale woonvisie van Parkstad kent Landgraaf de mogelijkheid toe om circa 200 van die 2000 woningen te realiseren. Wel dienen de woningen aan bepaalde kwaliteitseisen te voldoen om zo aan te sluiten op de vraag vanuit

de markt. Het onderhavige project is dermate uniek en kwalitatief hoogwaardig van opzet dat dit project past binnen de woonvisies en is opgenomen in het woningbouwprogramma.

De Commissie is derhalve van mening dat het P8-gebied in het bouwplan betrokken kan worden vanwege het ontbreken van een geschikte andere locatie in Landgraaf om dit project te kunnen realiseren.

ad m. Zoals reeds gezegd onder ad b. was het niet noodzakelijk om de aanvullende onderzoeken ter inzage te leggen.

Voor zover er sprake zou zijn van gebreken in de informatievoorziening overweegt de Commissie dat alle relevante documenten bij de bekendmaking van de bouwvergunning en de vrijstelling ter inzage zijn gelegd. Ook is de ruimtelijke onderbouw met de bijlagenboeken aan reclamante toegezonden. Op het moment van indienen van bezwaar beschikte reclamante over alle relevante documenten. Reclamante is derhalve niet in haar belangen geschaad.

Indien reclamante zoals zij aangeeft een verzoek op grond van de Wet op de Openbaarheid van Bestuur (WOB) heeft gedaan, en zij heeft de gevraagde gegevens zonder verdere berichtgeving niet gekregen, dan had zij tegen het uitblijven van een beslissing op het WOB-verzoek bezwaar kunnen indienen. Aangezien reclamante inmiddels beschikt over de gevraagde documenten is dit naar de mening van de Commissie niet meer aan de orde.

ad n. De nota 'Identiteit van Parkstad' heeft geen officiële status. Het document is slechts een bouwsteen voor het regionaal structuurplan dat nog steeds in ontwikkeling is. De nota is op bepaalde punten reeds achterhaald, inmiddels valt het plangebied in het huidige POL binnen de aanduiding 'stedelijke bebouwing' en 'stedelijke ontwikkelingszone' binnen de stedelijke dynamiek. Ook is in de tussentijd de regionale woonvisie tot stand gekomen. Het plan 'Bousberg' is opgenomen op de lijst met prioritaire plannen die is vastgesteld door Parkstad Limburg. Parkstad Limburg heeft derhalve uitdrukkelijk ingestemd met de uitvoering van dit bouwplan.

Aangezien het plangebied volgens het POL binnen de stedelijke dynamiek valt, de regio het bouwplan heeft opgenomen op de lijst met prioritaire plannen en de nota 'Identiteit van Parkstad' geen officiële status heeft, is de Commissie van mening dat deze uitbreiding niet in strijd is met Provinciaal en regionaal beleid.

ad o. In de Provinciale Woonvisie wordt inderdaad aangegeven dat het aantal huishoudens op termijn zal dalen en dat deze trend in de regio Parkstad voor de deur staat. Op basis hiervan is de provincie van mening dat de regio Parkstad nog maar een beperkt aantal

woningen zal kunnen toevoegen aan het woningbestand. In de woonvisie wordt een aantal van maximaal 2000 woningen voor de regio Parkstad gegeven. Hiervan heeft Landgraaf er via de regionale woonvisie circa 200 toebedeeld gekregen.

Ook wordt in de regionale woonvisie aangegeven dat het bestaande groen geborgd dient te worden. De huidige locatie valt echter niet onder de kwalificatie 'bestaand groen' zoals gehanteerd door de provincie. Het betreft een terrein bestemd voor verblijfsrecreatie en is niet aangemerkt als bos- of natuurgebied of anderszins als 'groen' gebied. Ook geeft de provincie op pagina 26 van de woonvisie aan dat het aantal stads- en dorpsranden in Parkstad vergroot kan worden en dat die extra randen daadwerkelijk benut kunnen worden voor wonen. Hierbij verwijst de provincie naar 'Lekker thuis in Parkstad', waarnaar eveneens op pagina 19 van de ruimtelijke onderbouwing verwezen wordt.

Onderhavig plan voldoet derhalve naar de mening van de Commissie volledig aan de provinciale woonvisie.

ad p. Ten aanzien van het verkeer is een verkeerstoets en een verkeersstudie uitgevoerd door Arcadis (bijlage 4 en 5 van het bijlagenboek). Uit deze verkeersstudie blijkt dat één ontsluitingsweg voldoende is voor de ontsluiting van het bouwplan. De verkeersintensiteit op de drie erftoegangswegen in totaliteit zal toenemen van 380 mvt/etmaal naar 1080 mvt/etmaal. Hierbij is de verkeersintensiteit van de voormalige camping geheel buiten beschouwing gelaten. Indien de verkeersintensiteiten van de voormalige camping wel in beschouwing genomen worden, dan blijkt er – uitgaande van een volledige bezetting van de camping- per saldo geen toename van de verkeersintensiteit te zijn. Alleen de piekbelasting ligt bij een camping anders dan bij een woonbuurt, en er zal slechts in het hoogseizoen sprake zijn van een volledige bezetting. Daarbuiten zal de bezetting en daarmee de verkeersintensiteit lager liggen.

De huidige woonbuurt is ingericht als een 30 km/uur verblijfsgebied. Deze inrichting stelt richtlijnen aan de verkeersintensiteiten. De wenselijke intensiteit van een 30 km/uur gebied is maximaal 3000 mvt/etmaal. Een maximaal acceptabele intensiteit van een 30 km/uur gebied ligt op 5000 mvt/etmaal.

De verwachte verkeersintensiteit blijft derhalve zelfs ver onder de wenselijke intensiteit van 3000 mvt/etmaal. Blijkens de verkeersstudie levert de hogere intensiteit ook geen problemen op met betrekking tot de vormgeving van de wegen. De verkeersstudie geeft aan dat het wegbeeld van de huidige woonbuurt voldoet aan de eisen voor een verblijfsgebied.

Uit het onderzoek blijkt dat er ten opzichte van de huidige situatie –waarin een camping/bungalowpark nog steeds planologisch toegestaan is- een verandering in de verkeersintensiteit zal optreden na realisatie van het bouwplan, vooral voor wat betreft de

piekbelasting en de seizoensbelasting. Deze verandering in de verkeersintensiteit blijft naar de mening van de Commissie echter ver onder de maximale normen voor verkeersintensiteit die gesteld worden aan een 30 km/uur weg, waarvan in casu sprake is. Ook betreft het hier naar de mening van de Commissie een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee rekening gehouden moet worden.

De Commissie is dan ook van mening dat de omwonenden door de veranderingen in de verkeersintensiteit niet zodanig in hun belangen geschaad zijn dat hun belang voor het belang van de vergunninghouder om het bouwplan te realiseren dient te gaan.

- ad q. De voortoets die is uitgevoerd betreft de oriëntatiefase van de Habitattoets zoals genoemd in het document "toetsing groene wet- en regelgeving" van de provincie Limburg. Omdat geen negatieve effecten van het plan op het EHS-gebied te verwachten zijn (zie ad a.), is een nadere habitattoets, die kan bestaan uit ofwel een verslechterings- en verstoringstoets ofwel een passende beoordeling, naar de mening van de Commissie niet nodig.
- ad r. De Oude Landgraaf is niet aangewezen als beschermd natuurmonument. Hierop hoeft derhalve geen natuurtoets uitgevoerd te worden.
- ad s. Er is naar de mening van de Commissie afdoende onderzoek gedaan naar de mogelijkheid tot natuurcompensatie in de omgeving van het plangebied. Uit het onderzoek bleek echter dat er te weinig ruimte was om hier de noodzakelijke compensatie uit te voeren. Er is derhalve gekozen voor een locatie elders in de gemeente om de compensatie uit te voeren.
- ad t. Sigrano verwerkt het gewonnen zilverzand door het te vermalen tot meelzand. Dit is het door reclamante genoemde Microsil. De fabriek waarin dit gebeurt bevindt zich op een afstand van ruim 1 kilometer van het plangebied.
- In het onderzoek van Cauberg-Huygen naar de luchtkwaliteit is opgenomen dat Sigrano zand wint en bewerkt in haar fabriek. Bij het onderzoek was derhalve bekend dat het gewonnen zand wordt verwerkt tot Microsil. Cauberg-Huygen geeft aan dat niet alleen de analyse van het gewassen zand, maar ook de relatief grote afstand van de fabriek tot het bouwplan en de vergunningvoorschriften ten aanzien van stofverspreiding tot de conclusie leiden dat er geen significante bijdrage aan de fijnstofconcentratie ter plaatse van het bouwplan uitgaat.
- In het luchtkwaliteitsonderzoek is naar de mening van de Commissie derhalve rekening houden met de productie van Microsil (kwartsmeel) door Sigrano.

ad u. Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Deze wet is slechts van toepassing op aanvragen voor vergunning die op of na 1 januari 2007 zijn ingediend.

De betreffende bouwaanvraag is ingediend op 2 augustus 2005, derhalve voor 1 januari 2007. Op 19 juli 2007 is door aanvrager een gewijzigde bouwaanvraag ingediend. Aangezien het hier geen ingrijpende planologische wijzigingen betreft, is sprake van hetzelfde bouwplan waardoor de datum van 2 augustus 2005 dient te worden aangehouden als indieningsdatum. Aangezien de datum van de aanvraag van de bouwvergunning gelegen is voor de datum van inwerkingtreding van de Wet geurhinder en veehouderij, is deze wet naar de mening van de Commissie op deze aanvraag niet van toepassing.

De Commissie is van mening dat het vergunde bouwplan voor wat betreft de afstand tot de manege voldoet aan de regelgeving die gold voor de inwerkingtreding van de Wet geurhinder en veehouderij, te weten de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder, de Brochure Veehouderij en Hinderwet, de geldende jurisprudentie en de handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. In de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder is voor paarden geen vaste afstand opgenomen. Als er geen afstand uit de Richtlijn kan worden afgeleid, moet het bevoegd gezag voor het beoordelen van de geurhinder eigen inzichten hanteren. Op basis van jurisprudentie wordt een afstand van 50 meter tussen de ventilatieopeningen van de veehouderij en de gevels van stankgevoelige objecten voldoende geacht (ABRvS 6-9-1996, E03.95.2002 en ABRvS 31-7-2002, 200104029/1). In het vergunde bouwplan is een afstand van 50 meter tussen de manege en de dichtstbijzijnde woningen aangehouden. Er is zelfs jurisprudentie (o.a. ABRvS 13-10-1998, E03.96.1159 en ABRvS 16-8-1999, E03.97.0243) op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat wanneer het om een beperkt aantal dieren gaat, een kortere afstand dan 50 meter is toegestaan. In die specifieke gevallen ging het om 12 respectievelijk 13 paarden die op een afstand van 48 respectievelijk 21 meter van het geurgevoelige object gehouden mochten worden. De manege beschikt over 16 stallen, dus er kan naar de mening van de Commissie gezegd worden dat het gaat om een beperkt aantal paarden. Dit betekent dat de gehanteerde afstand van 50 meter in ieder geval voldoende is om geurhinder te voorkomen en dat de afstand zelfs wellicht nog minder zou mogen zijn.

ad v. De kastelen omvatten maximaal vier bouwlagen. Over de hoogte van de kastelen liggen geen afspraken vast die met reclamante hierover gemaakt zouden zijn, derhalve is er geen strijd met de afspraken. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er zelfs één woning per kasteel weggelaten.

De Commissie is van mening dat de beide kastelen goed passen in het stedenbouwkundig ontwerp. Door verschillende typen woningen in het plan te brengen komt differentiatie in het woningaanbod waardoor verschillende doelgroepen worden aangesproken. Het ontwerp is zodanig dat de kastelen op het landschap georiënteerd zijn. Ook heeft de welstandscommissie de plannen voor de kastelen goedgekeurd. De welstandscommissie beoordeelt onder andere of het bouwwerk in de omgeving past. Reclamante heeft geen contra-expertise overlegd waarin het welstandsadvies gemotiveerd bestreden wordt.

Gezien het voorgaande is de Commissie van mening dat de bouwhoogte en het bouwvolume van de kastelen niet te hoog is.

Ten aanzien van de bebouwingsdichtheid overweegt de Commissie dat de opmerking over de bebouwingsdichtheid afhankelijk is van wat precies verstaan wordt onder de aangrenzende wijk. Indien hieronder slechts het gebied van de Parklaan wordt verstaan, is de bebouwingsdichtheid 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 bebouwingsdichtheid van de aangrenzende wijk hoger.

De geplande bebouwing heeft een bebouwingsdichtheid van circa 14 woningen/HA. Dit is een zeer lage bebouwingsdichtheid. Bij 25 of minder woningen/HA wordt gesproken van landelijke bebouwing, een villa- of bungalowwijk. De bebouwingsdichtheid van het bouwplan ligt nog een stuk lager dan dit. Het bouwplan heeft qua bebouwingsdichtheid de uitstraling van landelijke bebouwing en past naar de mening van de Commissie in de omgeving, waaronder de door reclamante genoemde wijk.

ad w. De vrije kavels maken geen onderdeel uit van de bestreden besluiten. In de bezwaarprocedure kan het college slechts een beslissing op bezwaar nemen over zaken waarop de bestreden besluiten zien. Zaken die geen onderdeel uitmaken van de bestreden besluiten, zoals de vrije kavels, kunnen in deze bezwaarprocedure niet beoordeeld worden. Op het moment dat besluiten genomen worden over de vrije kavels kunnen deze argumenten door reclamante naar voren gebracht worden.

Advies

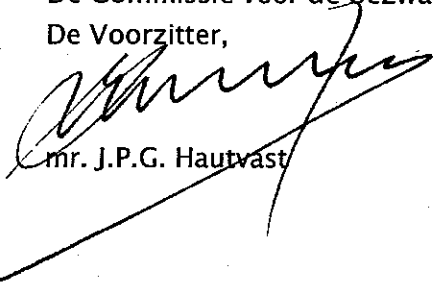
De Commissie adviseert te besluiten de tekening met nummer 953602-07 van 27 juni 2007 behorende bij de kapvergunning fase 1 te vervangen door bijgevoegde tekening met nummer 953602-07 van 25 januari 2008, de tekening met nummer 953603-07 van 27 juni 2007 behorende bij de kapvergunning fase 2 te vervangen door bijgevoegde tekening met nummer 953603-07 van 25 januari 2008 en de tekening met nummer 953601-07 en 953604-07 van 16

juli 2007 behorende bij de kapvergunning fase 4 te vervangen door bijgevoegde tekening met nummer 953601-07 en 953604-07 van 25 januari 2008.

De Commissie adviseert verder het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en de bestreden besluiten in stand te laten onder aanvulling van de motivering zoals opgenomen in dit advies.

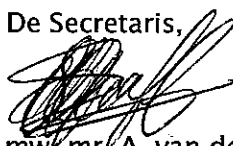
De Commissie voor de bezwaarschriften,

De Voorzitter,



mr. J.P.G. Hautvast

De Secretaris,



mw. mr. A. van de Schraaff