

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

Per telefax: 045 - 5695480

Maastricht, 22 november 2005

Inzake: Stichting BBB en c.s./ Gemeente Landgraaf

Onze ref.: 2250

Uw ref.: --

Geacht College,

Tot mij wendde zich de heer **R.P. Abrahams**, wonende te Landgraaf aan de Parklaan 7; de heer **S.H. Baar**, wonende te Landgraaf aan de Parklaan 10; de heer **P.H.J. Bastiaans**, wonende te Heerlen aan de Voskuilenweg 12; de heer **D.C. Boshuizen**, wonende te Landgraaf aan de Boslaan 5; de heer **E.A.E.A. Janssen**, wonende te Landgraaf aan de Parklaan 16; de heer **R.J.S. Lamers**, wonende te Landgraaf aan de Boslaan 17; de heer **A.J.B. Merckx**, wonende te Landgraaf aan de Parklaan 2; de heer **P.J.H. Mosmuller**, wonende te Landgraaf aan de Parklaan 18; de heer **A.J.A.L. Rameckers**, wonende te Landgraaf aan de Parklaan 4; mevrouw **A.M.D Smits**, wonende te Landgraaf aan de Parklaan 5; mevrouw **M.L. Savelkoul-Bastiaans**, wonende te Landgraaf aan de Boslaan 20; de heer **G.C.M Vangangelt** wonende te Landgraaf aan de Parklaan 14; en de 'Stichting **Bewonersbelangen Bungalowpark De Bousberg**' (Stichting BBB) gevestigd te Landgraaf, aan de Boslaan 20, (hierna: cliënten), met het verzoek hun belangen te behartigen inzake het navolgende.

Bij brief van 11 oktober 2005, verzonden 12 oktober 2005, heeft u bekend gemaakt, dat met ingang van 12 oktober 2005 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt, de ontwerpen van de te nemen besluiten met betrekking tot het project "Woningbouwontwikkeling De Bousberg" op de locatie vakantiepark 'De Bousberg'. Meer specifiek betreft het de bijgevoegde ontwerpbesluiten (**bijlage 1 en 2**). Tot 23 november a.s. bestaat aldus de mogelijkheid om de zienswijzen in te dienen.

Reeds eerder heb ik namens cliënt bij brief d.d. 13 juli 2005, zienswijzen ingediend tegen het voornoemde beleidsvoornemen. Deze bijgevoegde (**bijlage 3**) zienswijzen dient u als herhaald en ingelast te beschouwen.

Na bestudering van het "Eindverslag inspraakproject Woningbouwontwikkeling De Bousberg" en de thans ter inzage gelegde stukken, kunnen cliënten zich niet verenigen met uw voornemen tot het verlenen van vrijstelling ex. art. 19, lid 1 WRO inzake het onderwerpelijke bouwplan. Cliënten zijn van mening, de feiten en omstandigheden in onderlinge samenhang bezien, dat de verzochte vrijstelling door uw College niet verleend moet worden. Cliënten voeren daartoe het navolgende aan.

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.

## **BELEIDSKADER**

### **Provinciaal beleid**

#### ***POL; EHS – PES (POG)***

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), met als ondertitel 'Liefde voor Limburg', is een integraal plan, vastgesteld door de Provinciale Staten op 29 juni 2001. Een gedeelte van het plangebied heeft de bestemming "Bos en/of Natuurgebied". Dergelijke gebieden zijn – gezien de hoogwaardige flora en fauna – extra beschermd, door o.a. de beleidsregel mitigatie en compensatie Natuurwaarden (zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 6 september 2005). Om niet te hoeven voldoen aan het zwaarste beschermingsregime, dat door Gedeputeerde Staten is bekrachtigd, is een verzoek ingediend bij de provincie om de grenzen van het PES-gebied te verleggen. Dit verzoek is enkele weken geleden verwerkt in de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid', waardoor het plangebied geen deel meer uit zal maken van de POG (opvolger PES). Deze wijziging kent echter nog geen rechtskracht en is nog aan een lopende gerechtelijke procedure onderhavig.

Op 23 september 1999 heeft de Raad van de gemeente Landgraaf bepaald dat het bestemmingsplan "Brunsummerheide" van toepassing is op het voormalige campingterrein "De Bousberg". De Brunsummerheide is een erkend beschermd natuurgebied, dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is aangewezen als Habitatrictlijngebied. Het plangebied grenst aldus direct aan de genoemde EHS. Mede hierdoor heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de Raad laten vastleggen dat "uitdrukkelijk is bepaald dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan". Hiermee benadrukt de Raad het beschermd natuurkarakter van het betreffende gebied.

Op basis van genoemd Raadsbesluit in 1999 en de hoogwaardige aanwezige natuur in het betreffende plangebied, is in het verleden bepaald dat een groot gedeelte van het plangebied onderdeel uitmaakte van de provinciale ecologische structuur, PES (thans POG).

Op rijksniveau heeft de ecologische hoofdstructuur (EHS) een kaderfunctie. De PES is vooral een verfijning en vervolmaking van de EHS en is opgebouwd uit gebieden die een duidelijke concentratie van natuurwaarden en/of een grote kansrijkdom voor het (verder) ontwikkelen van natuurwaarden bezitten, dan wel een verbindingsfunctie tussen natuur- en bosgebieden vormen.

Voor de gehele PES geldt een planologische basisbescherming. Ingrepen en activiteiten in deze gebieden en in de onmiddellijke nabijheid ervan zijn niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden respectievelijk de nagestreefde natuurontwikkeling in deze gebieden aantasten. Alleen bij zwaarwegend maatschappelijk belang kan hiervan worden afgeweken. Of daarvan sprake is, wordt op basis van voorafgaand onderzoek vastgesteld. Hierbij moet tevens worden nagegaan of aan dit belang niet redelijkerwijs elders of op een andere wijze tegemoet te komen valt. Als maatschappelijke ontwikkelingen na een zorgvuldige afweging van belangen vereisen dat in uitzonderingsgevallen aantasting van belangrijke natuur, bos en landschapswaarden onontkoombaar is, moet compensatie plaatsvinden waarbij mag zowel kwalitatief als kwantitatief geen nettoverlies aan natuur, bos of landschapswaarden optreden.

Het vergaande beschermingsstelsel zoals opgenomen in de PES, is een vertaling van het beleid zoals neergelegd in de ecologische hoofdstructuur. Vandaar ook dat elke activiteit die wordt ontplooid binnen het PES-gebied en voldoet aan het stringente beschermingsregime, ook niet in strijd mag zijn met het rijksbeleid zoals dat is neergelegd in de EHS.

Zoals reeds aangehaald genieten de gebieden die vallen onder de PES extra bescherming. Deze bescherming wordt vertolkt door het zogenoemde "nee-tenzij" regime. In onderhavige kwestie is het van belang of is voldaan aan het "nee-tenzij" regime. Dit wil zeggen dat elke aantasting niet is toegestaan, tenzij er sprake is een zwaarwegend maatschappelijk belang, welk belang en de afwezigheid van reële alternatieven de aantasting legitimeert. Bovendien moet worden voorzien in voldoende compenserende maatregelen.

Thans bestaat er geen conformiteit met het stringente "nee-tenzij" regime, omdat er geen sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en er niet is onderzocht of, indien er wel sprake zou zijn van een zwaarwegend maatschappelijk belang, er alternatieve locaties voorhanden zijn. Bovendien zijn er tevens geen compensatie maatregelen getroffen. Een nadere onderbouwing van het voorgaande treft u onderstaand aan.

## **Gemeentelijk beleid**

### ***Structuurplan***

Op grond van artikel 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft de gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente een structuurplan vastgesteld, waarin de toekomstige ontwikkeling van de gemeente wordt aangegeven.

Het structuurplan is globaal en indicatief van aard en vooral een ontwikkelingsplan. Het plan dient als middel waarmee het ruimtelijk beleid van de verschillende overheden onderling op elkaar worden afgestemd. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en van ruimtelijke onderbouwingen in het kader van vrijstellingen op grond van artikel 19, lid 1 WRO moeten de uitgangspunten van het structuurplan in acht genomen worden. In artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt het structuurplan als voorkeursalternatief voor de ruimtelijke onderbouwing genoemd.

De bewonersvereniging woonwijk Kakert (BWK) heeft – mede namens de bewoners van Bungalowpark De Bousberg – bij de behandeling van het structuurplan aangegeven tegen bebouwing te zijn van het huidige campingterrein "De Bousberg". Dit heeft echter niet tot het schrappen van het voornemen tot bebouwing geleid.

Van belang is dat in de structuurplannen staat verwoord dat circa 80 grondgebonden (!) woningen op dit terrein gerealiseerd zouden (mogen) worden. Uit de actuele bouwaanvraag blijkt dat dit aantal inmiddels fors naar boven is bijgesteld: de huidige plannen gaan uit van 112 woningen, waarvan een groot gedeelte gestapelde woningbouw is gepland (een toename van ca. 40%). Het voorgaande brengt met zich dat de huidige bouwplannen zich niet verdragen met de in dit structuurplan neergelegde beleid. Het structuurplan voorziet aldus niet in een draagkrachtige motivering voor de voorgenomen verlening van de bouwvergunning annex vrijstelling, dan wel de ruimtelijke onderbouwing.

### *Structuurvisie Parkstad*

Landgraaf, Heerlen, Kerkrade en Brunssum zijn onlangs een samenwerkingsverband aangegaan (WGR-plus regio). Op het gebied van o.a. grondbeleid (artikel 118 e.v. van dit samenwerkingsverband) zal de visie van Parkstad leidend worden.

In de Structuurvisie Parkstad is opgenomen dat landschappelijke kwaliteiten leidend en dominant dienen te zijn. Hoogwaardig groen dient te worden versterkt en maatregelen dienen te worden getroffen om op genuanceerde wijze de geobjectiveerde waardering voor het landschap veilig te stellen. Hierbij is de insteek bescherming en behoud van gebieden van hoge kwaliteit, en vernieuwing en verbetering. Daarbij wordt met name gewezen op de unieke locaties, zoals de Brunsummerheide. De huidige aanvragen zijn strijdig met de genoemde structuurvisie en dienen derhalve verworpen te worden.

### **MAATSCHAPPELIJK BELANG**

In de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan is opgenomen dat het gebied gebaat is bij een aantal grotere, markante gebouwen. Een dergelijke bebouwing achten cliënten ontoelaatbaar gezien de horizonvervuiling aan de rand van een kwetsbaar natuurgebied. Door de hoogbouw neemt bovendien de intensiteit van de bewoning in het betreffende gebied toe. Daarnaast zijn cliënten van mening dat door deze hoogbouw met name de rust, stilte, lichtval, belevingswaarde en landschapsstructuur te zeer verstoord zal raken.

In de Ruimtelijke Onderbouwing is opgenomen dat het groene karakter van het gebied verbeterd en gewaarborgd wordt. Op welke wijze dit zal plaatsvinden is onduidelijk, temeer gezien het feit dat een grondige studie naar flora en fauna ontbreekt en er meer dan honderd bomen worden gekapt alsmede de belasting van het gebied fors zal toenemen. Cliënten zijn derhalve van mening dat door de bouwplannen in het plangebied – en zeker in combinatie met de geplande hoogbouw – het groene karakter van het gebied onherstelbaar zal worden beschadigd.

Het nieuwe plangebied is gesitueerd tussen de Brunsummerheide en het Bungalowpark De Bousberg. In de Ruimtelijke Onderbouwing is opgenomen dat door de bouwplannen de stadsrand zal verbeteren. Echter ten opzichte van de aangrenzende woonwijk is de bebouwingsintensiteit aanzienlijk hoger en bovendien is zelfs hoogbouw in het plan opgenomen. Dit laatste ontbreekt volledig in de het bungalowpark De Bousberg. Uit vorenstaande blijkt evident dat van de momenteel aanwezige bijzondere stadsrand door de bouwplannen niets meer overblijft.

## Woningen versus huishoudens

Gezien het woningoverschot in Landgraaf – dat de komende jaren verder zal toenemen, zie volgende paragraaf – is de noodzaak niet aanwezig. Van een groot openbaar belang is geen sprake. Daarnaast zijn er volop alternatieven aanwezig om elders, buiten het plangebied, dat grenst aan de EHS, te bouwen. Hieronder zal ingegaan worden op:

- Provinciale woonvisie Limburg;
- woningbouwprogramma 2000-2006;
- woningbouwprogramma 2005-2015;
- Programmabegroting;
- Woningoverschot.

### *Provinciale Woonvisie Limburg*

In Woonvisie Limburg is opgenomen dat de bevolking krimpt, door migratie, vergrijzing en ontgroening. Door ETIL – het regionaal economisch onderzoeksbureau dat werkt voor overheden, instellingen en bedrijfsleven – is in opdracht van de Provincie Limburg de bevolkingsontwikkeling geprognosticeerd. Het waarschijnlijk geachte scenario – de middenvariant – gaat uit van een afname van het aantal inwoners van 1.140.000 begin 2004 naar 1.080.000 in 2020.

‘RIGO’ heeft in opdracht van de provincie Limburg becijferd dat het aantal huishoudens nog zal stijgen in Limburg van ca. 490.000 in 2004 naar 502.000 (midden-variant) in 2018, waarna de daling zich zal inzetten.

In de Woonvisie Limburg staat (pagina 10): *“Hoewel de bevolking krimpt, stijgt het aantal huishoudens aanvankelijk nog, maar op den duur vlakt die stijging af en is er mogelijk zelfs sprake van een daling. Dat verschilt natuurlijk per variant, maar er zijn ook regionale verschillen. In het noorden van de provincie begint de daling van het aantal huishoudens later; zuidelijker is de omslag veel vroeger of staat hij zelfs voor de deur (Parkstad).”*

In dezelfde visie is bovendien opgenomen (bladzijde 26): *“Het gebied Parkstad zit met een complex aan problemen. Aan de ene kant is sprake van een aanzienlijke vraag naar vergaande herstructurering, en aan de andere kant is de vraag naar uitbreiding van de woningvoorraad beperkt. Dat roept complexe vragen op rond schuifruimte, betaalbaarheid en fasering. 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”.*

Mede gezien de krimpende bevolking en afnemend aantal huishoudens, komt de Provincie Limburg in haar Woonvisie Limburg tot de volgende conclusie: *“Nieuwbouw zal niet meer – als makkelijkste keus – de oplossing zijn voor alle denkbare problemen. Veel antwoorden zullen zeker gezocht en gevonden moeten worden in aanpassing en transformatie van de bestaande voorraad”.*

Uit vorenstaande drie alinea’s blijkt enerzijds dat de noodzaak tot bouwen ontbreekt en bovendien dat de huidige plannen (wonen in het groen) haaks staat op deze woonvisie.

### *Woningbouwprogramma 2000-2006*

In het bouwprogramma heeft Landgraaf een taakstelling van 1.691 nieuw te bouwen woningen. Deze taakstelling betreft de bruto toevoeging; rekening houdend met het sloopp programma (825 woningen) resteert een netto toevoeging voor Landgraaf van 866 woningen. Tot en met 2004 zijn 452 nieuwbouwwoningen toegevoegd<sup>1</sup>. Uit bijlage twee van het woningbouwprogramma Landgraaf, blijkt dat in 2005 totaal 416 woningen in aanbouw zijn. De taakstelling van het gemeentelijk bouwprogramma is hiermee ruimschoots bereikt. Ook hieruit blijkt dat de noodzaak om te bouwen op het voormalige campingterrein "De Bousberg" ontbreekt.

### *Woningbouwprogramma 2005-2015*

In het woningbouwprogramma 2005-2015 van de gemeente Landgraaf is opgenomen dat, in een periode van 10 jaar, totaal 1.336 woningen bijgebouwd moeten worden. De plannen in ontwikkeling hebben reeds een capaciteit van 940 woningen. Indien aan deze capaciteit de plannen die thans in aanbouw zijn dan wel waarvoor vergunning is of op korte termijn wordt verleend, worden toegevoegd dan zal het aantal woningen zelfs 1.346 bedragen.

Rekening houdend met:

- a. de onterechte conclusie in het woningbouwprogramma Landgraaf dat de woningvoorraad verder dient te worden vergroot én
- b. gezien het feit dat er nu reeds plannen liggen, waardoor het aantal te bouwen woningen hoger is dan opgenomen in het woningprogramma tot 2015, achten cliënten de noodzaak om te bouwen niet aanwezig.

Bovendien merken cliënten op dat de plannen die er nu al liggen -en reeds in ontwikkeling zijn- impliceren dat de komende 10 jaren geen woningbouwplannen meer worden ontwikkeld. Een dergelijke veronderstelling houdt overduidelijk geen stand.

### *Programmabegroting*

In de programmabegroting<sup>2</sup> Landgraaf 2006 staat op pagina 14 vermeldt: "In Limburg krimpt de bevolking. In Oostelijk Zuid-Limburg sneller en eerder dan gemiddeld." In dezelfde begroting is opgenomen dat het de ambitie is om vooral het groene karakter van de gemeente te benadrukken (zie o.a. pagina 16 en 18 van deze begroting).

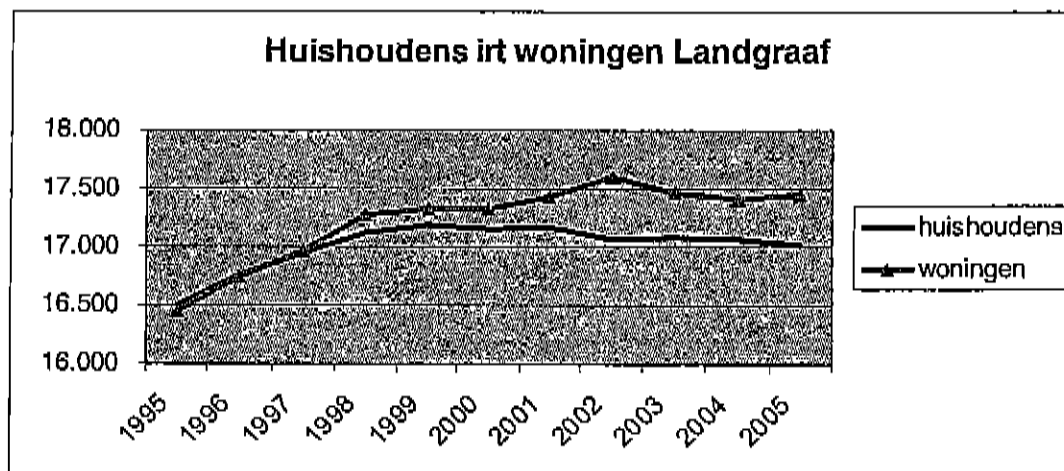
In de begroting 2006 van Landgraaf (pagina 142) staat: "De verwachting is dat de saldi van de grondexploitaties in 2006 en volgende jaren onder druk komen te staan vanwege de verslechterde economische omstandigheden, de veranderende volkshuisvestingsgerichte inzichten en de tengevolge hiervan dalende grondprijzen." Ook dit toont aan dat de noodzaak om te bouwen ontbreekt.

<sup>1</sup> Zie *Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 1 WRO, Arcadis, oktober 2005, pagina 13.*

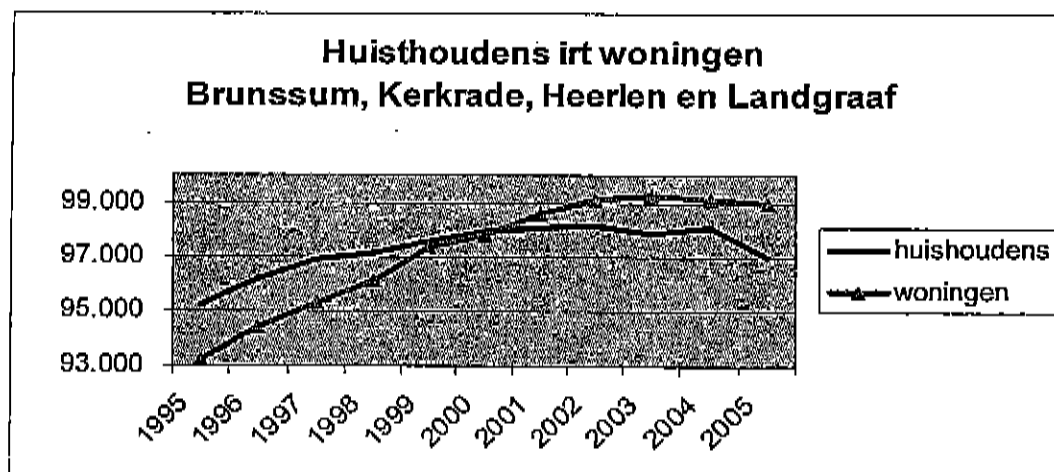
<sup>2</sup> *De programmabegroting betreft de versie van 8 september 2005. Deze programmabegroting wordt in deze nota afgekort tot begroting*

### Woningoverschot

Sinds 1997 is er in Landgraaf een woningenoverschot, met andere woorden: er zijn meer woningen aanwezig dan dat er huishoudens zijn. De laatste jaren is dit woningoverschot significant gestegen. Per 1 januari 2005 bedroeg dit overschot 441 woningen (bron: CBS). Niet alleen binnen Landgraaf is deze tendens te signaleren; ook bij de omliggende gemeenten is dit het geval. Het overschot van Brunssum, Heerlen, Kerkrade en Landgraaf bedroeg per 1 januari 2005: 1.931 woningen. In onderstaande grafieken is e.e.a. gevisualiseerd.



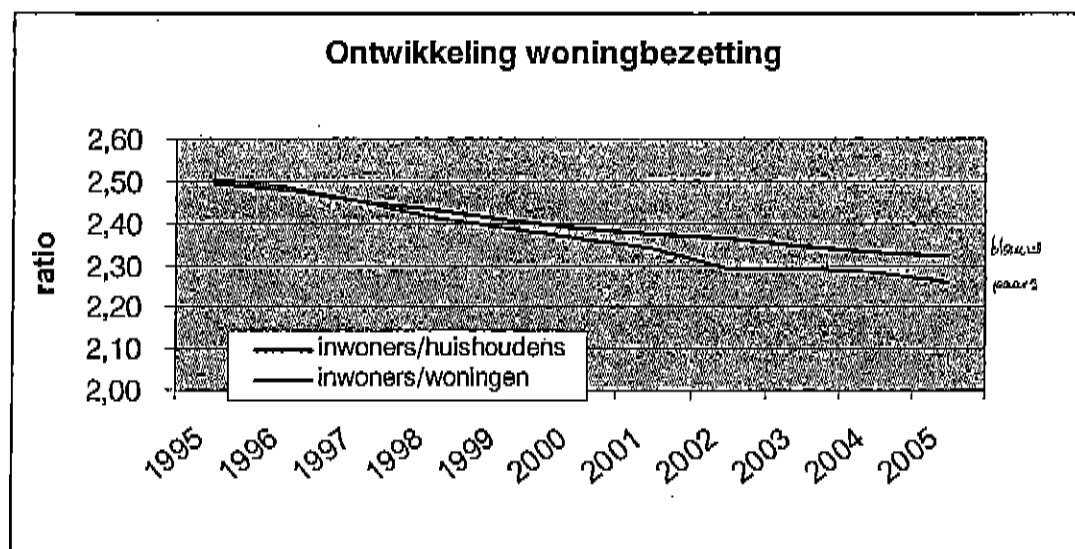
Opgemerkt wordt dat in 2005 totaal 416 woningen in Landgraaf aanbouw zijn c.q. waarvoor de vergunningen zijn verleend en/of afgerond/in procedure zijn.



Bij de bouwaanvraag (bijlage één) is een beknopte versie van het woningbouwprogramma Landgraaf opgenomen. Figuur één van deze bijlage toont de ontwikkeling woningbezetting. De lezer van deze bijlage krijgt de indruk dat het aantal personen per woning afneemt, hetgeen een uitbreiding van het woningenbestand rechtvaardigt.

Bij genoemde grafiek is echter een cruciale denkfout gemaakt. In plaats van de ratio inwoners versus huishoudens te hanteren (de blauwe lijn), is het aantal inwoners afgezet tegen het

aantal **woningen** (de paarse lijn). De gemeente Landgraaf heeft verzuimd om het woningoverschot in Landgraaf (begin 2005 ruim 441) te betrekken in haar calculaties. Hierdoor ontstaat een onjuist gepresenteerd beeld.



Cliënten achten met vorenstaande aangetoond dat de economische noodzaak en het maatschappelijk belang om te bouwen in het plangebied ontbreekt. Tevens achten zij het bewezen dat gemeente Landgraaf een aantal onjuiste veronderstellingen heeft gehanteerd bij het bepalen van de woningbehoefte, door onder andere een onjuiste ratio huishoudens/woningen te hanteren.

Gezien het eerder genoemde “nee, tenzij”-principe kan niet anders dan tot de conclusie gekomen worden dat de huidige plannen afgewezen dienen te worden. Daarbij wijzen cliënten tevens op de meer dan voldoende aanwezige bouwlocaties binnen Parkstad.

## NATUUR

### **Flora- en faunawet**

De Flora- en faunawet vormt, samen met de Natuurbeschermingswet 1998, het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en *buiten* de beschermde natuurgebieden. Het betreft vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten. Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden.

### *Inventarisatie natuurwaarden*

Vast staat dat er een aantal beschermde dier- en plantsoorten voorkomen in het betreffende gebied. Welke dat allemaal precies zijn, is evenwel niet voldoende onderzocht door ARCADIS, in haar rapport “Natuurtoets De Bousberg” d.d. 6 juli 2005, welk rapport integraal deel uitmaakt van de aan de bestreden ontwerpbesluiten ten grondslag gelegde ruimtelijke onderbouwing.



Het rapport maakt melding van slechts drie veldbezoeken aan het plangebied, hetgeen als te weinig dient te worden aangemerkt. Doorgaans is de doorlooptijd voor een veldonderzoek een jaar. Indien in het kader van de projectvoortgang gekozen wordt voor een (te) kort veldonderzoek, dan dient er minimaal te worden beoordeeld welk effect er in het 'slechtste' geval kan optreden. Daarbij dient dan te worden uitgegaan van verspreidingsgegevens van beschermde soorten. Zulks is niet gebeurd. Dit klemt te meer nu dat er door de Vereniging Natuurmonumenten in het plangebied en in het aangrenzende gebied, een aantal van de beschermde soorten zijn waargenomen, zoals bijvoorbeeld de Ringslag, Zandhagedis, Levendbarende hagedis, Hazelworm, Knoflookpad en de Hazelmuis, welke soorten zijn vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Ook zijn in het gebied enkele bijzondere bomen, zoals beuken en de zomereik, aangetroffen.

Voorts maakt het ARCADIS rapport melding van een extra veldonderzoek in week 34 (2005), waarvan de resultaten niet zijn gepubliceerd. Cliënten hebben daarvan geen kennis kunnen nemen.

Qua vogels, zijn in het plangebied waargenomen: de Groene specht (rode lijstsoort en staat op de lijst van internationaal beschermde dieren vermeldt; Bern Conventie: the Convention on the conservation of European Wildlife and Natural Habitats, Appendix II); de Geelgors (provinciale aandachtsoort); de Grauwe vliegenvanger (rode lijstsoort); en de Zwarte specht. Van de Geelgors wordt gesteld, dat deze vogelsoort zich niet meer in het plangebied ophoudt. Volgens ARCADIS zou een onderzoek uit 2005 zulks hebben uitgewezen. Voor cliënten is het volstrekt onduidelijk welk onderzoek hiernmee wordt bedoeld, nog daargelaten dat met geen woord wordt omschreven hoe, wat, waar en wanneer dit onderzoek zou hebben plaats gevonden. Bovendien is de Geelgors frequent gesignaleerd in het plangebied, hetgeen uitdrukkelijk het ingenomen standpunt van ARCADIS weerspreekt.

Gebleken is eveneens dat het plangebied een foerageer- en verblijfsgebied van minstens vier beschermde vleermuissoorten is. Echter, door ARCADIS is maar gedurende één nacht (14 op 15 september 2005) een vleermuizeninventarisatie verricht. Het spreekt voor zich dat een inventarisatie van slechts één dag onmogelijk volledig en derhalve betrouwbaar kan zijn. Gedurende de inventarisatie is een aantal vleermuizen waargenomen, waarvan meerdere dieren regelmatig de werfroep lieten horen. In Nederland zijn vleermuizen beschermd door de Natuurbeschermingswet 1973 en het Besluit Bescherming Inheemse Diersoorten. Dit betekent dat vleermuizen niet gevangen mogen worden of gedood. Ook is het niet toegestaan om vleermuizen dood of levend in bezit te hebben of te verstoren zonder noodzaak. Indien de bouwplannen worden goedgekeurd, zal verstoring zeker aan de orde zijn.

In de natuurtoets is opgenomen dat een kraamkolonie van dwergvleermuizen gesignaleerd is ten zuiden van het projectgebied. Aangezien het nieuwe plangebied via het zuiden zal worden ontsloten, is verstoring van de vliegroute van deze vleermuis zeer waarschijnlijk.

De huidige onderzoeken bieden onvoldoende basis om vast te stellen dat de natuur niet wordt geschaad door de bouwplannen. Dit wordt versterkt door de vermelding (in de rapportage van ARCADIS) van het feit dat het gebied gevoelig is voor wijzigingen in de hydrologische situatie en verstoring. In de ruimtelijke onderbouwing wordt nog verwezen naar een onderzoek verricht door Peeters Ecoconsult; dit onderzoek van Peeters Ecoconsult maakt echter geen deel uit van de set bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing.

In de ruimtelijke onderbouwing is voorts aangegeven dat het gebied slecht onderhouden is. Juist het ontbreken van onderhoud heeft er toe geleid dat de natuur alle ruimte heeft gekregen en flora en fauna zich volop heeft kunnen ontwikkelen.

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat het plangebied geen belemmeringen bevat, daar er geen beschermde plant- en diersoorten in het gebied aanwezig zijn. Uit de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing blijkt het tegendeel echter waar te zijn, zo is tijdens het vlemuizen onderzoek herhaaldelijk de roep van de Groene specht waargenomen in het plangebied.

Ingevolge de nabijheid van het beschermde natuurgebied Brunssummerheide en de natuurwaarden en eigenschappen van het plangebied is bovendien sprake van een ecologische relatie tussen Brunssummerheide en het plangebied. Zulks blijkt eveneens uit de specifieke hydro-geologische kenmerken van het plangebied.

### *Effectstudie*

Op grond van de Flora- en faunawet is een effectstudie verplicht omdat er in het plangebied aldus beschermde soorten aanwezig zijn en er een ecologische relatie bestaat met het aangrenzende beschermd natuurgebied.

ARCADIS heeft weliswaar een effectstudie uitgevoerd, maar schiet daarin schromelijk tekort. Alle aspecten van de voorgenomen ontwikkeling die invloed hebben op de beschikbaarheid van voedsel, voortplantingsmogelijkheden voor de dieren zijn van belang. Voor planten moet een vergelijkbare beoordeling worden gemaakt. De negatieve invloed op de soorten moet gerelateerd worden aan de 'staat van instandhouding' van de soorten. Daarbij wordt naar het duurzaam voortbestaan van de populatie gekeken.

Door verstoring door geluid, licht en de aanwezigheid van mensen en verkeer, kan de kwaliteit van het leefgebied afnemen. Deze invloeden kunnen tot op honderden meters van de geplande ingreep effecten teweeg brengen. Dit brengt met zich dat de negatieve effecten zonder moeite kunnen reiken tot het beschermde gebied Brunssummerheide. Het niet onderbouwde argument, dat de Brunssummerheide op voldoende afstand ligt van het onderhavig plangebied, zodat er geen sprake is van significante gevolgen voor het natuurgebied, treft dan ook geen doel! Er is niet eens geïnventariseerd welke effecten de negatieve gevolgen van de realisatie van het woningbouwproject in kwestie, zouden kunnen hebben op het natuurgebied, welk gebied de hoogste bescherming geniet. Er worden, in tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd door ARCADIS, wel paden in het plangebied gerealiseerd die de eventuele toekomstige bewoners en anderen, naar het natuurgebied kunnen en zullen leiden. Naar verwachting zullen er zelfs meerdere paden en of wegen worden gecreëerd, ofwel door bewoners zelf, of door anderen. Anders dan nu, zal het natuurgebied namelijk via het plangebied veel makkelijker bereikbaar zijn, omdat men zich via een openbare weg in een woonwijk de toegang tot het natuurgebied kan verschaffen. Nu is de toegang tot de camping voorbehouden aan campinggasten en kan niet zomaar iedereen via het terrein naar het natuurgebied komen. De stelling, dat er maar 1 ontsluitingsweg richting het zuiden wordt gerealiseerd, is onjuist, getuige de toezeggingen die door het College zijn gedaan in het Eindverslag van de inspraakronde. Er wordt op zijn minst nog een ontsluitingsweg gerealiseerd. Deze aspecten en de effecten ervan, zijn niet, dan wel onvoldoende meegewogen in de effectenstudie, hetgeen de effectenstudie onvolledig maakt.

Voorts staat de effectenstudie niet, dan wel onvoldoende stil bij de effecten van de versnippering en herinrichting van het leefgebied van de aangetroffen beschermde soorten. Meerdere netwerken van kleinere leefgebieden zullen mogelijk worden verstoord, hetgeen, indien mogelijk, voldoende gecompenseerd en/of gemitigeerd dient te worden. Hiervan maakt de natuurrapportage van ARCADIS geen melding.

Cliënten stellen, dat de aanwezigheid van de camping in het plangebied, reeds de maximale toelaatbare graad van verstoring met zich brengt. De komst van een gehele nieuwe woonwijk zal altijd meer verstoring met zich brengen, hetgeen op grond van de natuurbeschermingsregels, zoals de Flora- en faunawet, ontoelaatbaar is.

Onterecht wordt er niet stilgestaan bij de cumulatieve effecten. Verschillende ingrepen die verband houden met de zandafgravingen van Sigrano, de aanleg van de binnenring en de verleende, dan wel de nog te verlenen concessies aan Beaujean, kunnen samen met de komst van de nieuwe woonwijk, tot significante effecten leiden. In dat geval moet worden uitgegaan van het gecombineerde effect. Zulks is niet gebeurd.

### *Voorkomen en alternatieven*

De stap na het opstellen van de effectenrapportage, is de rapportage over het voorkomen van de geconstateerde negatieve effecten en het eventueel aandragen en inventariseren van alternatieven. De eerste toets is, of de negatieve effecten kunnen worden voorkomen.

Het standpunt, dat er gezocht is naar aanpassingen in het voorgenomen plan, welke ervoor zorgdragen dat de meeste van de negatieve effecten worden weggenomen, trekken cliënten ten zeerste in twijfel. Volgens ARCADIS kunnen de noemenswaardige negatieve effecten voor de beschermde soorten allemaal worden voorkomen. Echter, dit standpunt wordt slechts onderbouwd met louter aannames. Aangenomen wordt bijvoorbeeld, dat als er maar een paar bomen blijven staan, de aangetroffen beschermde vogelsoorten uiteindelijk wel weer een plekje vinden om te broeden. Aan deze restrictie van ARCADIS "wanneer de aanwezige bomen grotendeels gehandhaafd blijven", wordt echter niet voldaan. De plannen wijzen uit dat een aanzienlijk deel van de bomen gekapt zullen worden. Gesteld wordt voorts, dat in de nieuwe situatie nieuwe geschikte broedplaatsen zullen ontstaan en dat er nieuwe biotopen zullen worden ontwikkeld. Evenwel blijkt dit nergens uit. In feite wordt het leefgebied van bijvoorbeeld de beschermde vogels, noodgedwongen teruggedrongen richting Brunssummerheide. In tegenstelling tot hetgeen wordt gesuggereerd door ARCADIS in haar 'Natuurtoets de Bousberg', zullen de aanwezige bomen niet grotendeels gehandhaafd blijven. Eventuele nieuwe aanplant van bomen, zal pas hetzelfde gunstige effect hebben, als de bomen volgroeid zijn. Evident is dat bijvoorbeeld de Groene Specht weinig heeft aan een nieuw dun boompje van enkele jaren oud, ter vervanging van een boom die al tientallen jaren in het plangebied aanwezig is. Het is overigens geen vast gegeven dat de Groene specht en de Grauwe Vliegenvanger genoeg zullen hebben aan een paar resterende bomen, als wordt bedacht dat ze nu kunnen beschikken over een veel bomenrijker gebied, welk gebied ook nog eens veel rustiger is. Evenzo kan niet zomaar worden aangenomen dat het leefgebied voor de eekhoorn behouden blijft, terwijl het wel eerst zal worden vernietigd. Het is nog maar de vraag of de gunstige staat van instandhouding niet blijvend door het nieuwe plan wordt verstoord. Is dat wel het geval, dan is het project op grond van de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat bomen van slechte kwaliteit in één adem worden genoemd met niet waardevolle bomen. Beide categorieën worden in het plan niet nader uitgesplitst. Daarnaast ontbreekt een tabel, waaruit blijkt hoeveel bomen van welke categorie nu exact gekapt gaan worden. Daarnaast ontbreekt een onderbouwing van de definitie "bomen in slechte kwaliteit" en "niet waardevolle bomen". Hierdoor valt niet te toetsen of deze definitie juist is c.q. te ruim is. Cliënten achten het noodzakelijk dat de definitie van "niet waardevolle bomen" wordt opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing alsmede een indicatie van het aantal te kappen bomen per categorie. Het ontbreken van deze gegevens achten zij onacceptabel.

Cliënten zijn van mening dat door de bomenkap de hydrologische situatie in het gebied zal verslechteren. Cliënten achten voorts, dat het ontbreken van de effecten van de bomenkap in combinatie met de afgravingsactiviteiten van Sigrano nader onderzoek vereist om te komen tot een oordeel over de gewijzigde hydrologische situatie. Zij achten een dergelijk onderzoek noodzakelijk.

ARCADIS geeft aan dat verstoring beperkt zal zijn, aangezien het gebied wordt ingericht als woongebied en de verlichting, bijvoorbeeld, niet wezenlijk hoger zal zijn dan in de bestaande situatie. Opgemerkt wordt dat door de intensieve bebouwing broedgebieden zullen verdwijnen en bij de aanleg van het gebied flora en fauna onherstelbaar wordt beschadigd. Het leefgebied van diverse zeldzame dieren zal hierdoor verdwijnen.

Ook al wordt door ARCADIS aldus gesteld, dat alle negatieve effecten op de beschermde soorten kunnen worden voorkomen, is dit niet met zekerheid vastgesteld. Zulks brengt met zich, dat aangenomen moet worden dat niet alle negatieve effecten op de beschermde soorten kunnen worden voorkomen. In dat geval dient er gezocht te worden naar alternatieven die geen negatieve effecten hebben op de beschermde soorten. Dit impliceert, dat onder meer gezocht moet worden naar alternatieve locaties in Landgraaf voor de realisatie van 112 geplande woningen. Uit de jurisprudentie blijkt dat het zoeken naar alternatieven in sommige gevallen nog breder dan slechts andere locaties opgevat moet worden. Het onderzoek naar de alternatieven moet dus breed opgezet worden. Voor zover bij cliënten bekend, is er helemaal géén aandacht besteedt aan een alternatievenonderzoek, hetgeen tot de conclusie moet leiden dat de bescherming van de in het plan- en aangrenzende natuurgebied, bedreigde dier- en plantsoorten, geen volwaardige plaats in de afweging geniet.

### *Compensatie*

Zelfs wanneer er geen enkele alternatieve oplossing gevonden kan worden waarbij de negatieve effecten op de beschermde soorten voorkomen kunnen worden, kan compensatie een laatste redmiddel zijn.

Mitigatie en compensatie voor schade toegebracht aan soorten wordt in principe niet meer via de lijn van de ruimtelijke ordening geregeld, maar via de lijn van de Flora- en faunawet (onthefing). De Flora- en faunawet kent geen compensatieplicht. Toch kan compensatie van negatieve effecten of beschermde soorten noodzakelijk zijn. Wanneer negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden, maar het maatschappelijke belang van het plan zo groot is dat effecten gerechtvaardigd kunnen worden, is compensatie een laatste redmiddel om de "gunstige staat van instandhouding" van de beschermde soorten te waarborgen en de staat van instandhouding van streng beschermde soorten niet verder te verslechteren. Naast compensatie moeten negatieve effecten altijd zoveel mogelijk gemitigeerd (verzacht) worden.

Dit volgt uit de zorgplicht. Bovendien blijkt dit uit de "Beleidsregel Mitigatie en Compensatie Natuurwaarden" (Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg, d.d. 6 september 2005.)

De Habitatrictlijn vormt het kader waarbinnen de compensatie wordt uitgewerkt. De compensatie moet strikt gerelateerd zijn aan het te compenseren effect. Die ecologische functie van een gebied voor een soort die verloren gaat, moet gecompenseerd worden. De ecologische functies van het landschap moeten ononderbroken aanwezig blijven. Dat betekent dat compensatie gerealiseerd moet zijn en moet functioneren op het moment dat aantasting van het oorspronkelijke gebied plaatsvindt. Het opstellen van een compensatieplan vergt doorgaans een lange looptijd. Het compensatieplan dient uiteindelijk integraal onderdeel te zijn van het uiteindelijke projectplan. Zo dienen ook de mitigerende maatregelen te worden verankerd in het ontwerp.

Het moge duidelijk zijn dat het plan in kwestie niet is voorzien van een compensatieplan. Cliënten zijn van mening dat derhalve het plan niet uitgevoerd mag worden.

### *Eventuele rechtvaardiging*

Een aanwezig maatschappelijk belang kan een ingreep met negatieve effecten voor de beschermde soorten rechtvaardigen. Het maatschappelijk belang van de ingreep dient op te wegen tegen de verwachte schade. De concrete invulling van het maatschappelijk belang waarbij aantasting gerechtvaardigd kan worden, is voor de streng beschermde soorten anders dan die voor de overige beschermde soorten.

In het plan gebied zijn streng beschermde soorten aangetroffen. Met het project zullen aldus 'dwingende redenen van groot openbaar belang' gemoeid moeten zijn. Daarbij komt dat vogels een aparte groep binnen deze groep van streng beschermde soorten vormen. De Europese Vogelrichtlijn kent namelijk geen enkel maatschappelijk belang op basis waarvan de eventuele negatieve effecten gerechtvaardigd kunnen worden. Voor deze categorie kan dus geen ontheffing worden verleend. In haar rapport stelt ARCADIS dan ook maar, dat er helemaal geen negatieve effecten zijn voor de streng beschermde vogelsoorten in het plangebied, hetgeen door cliënten wordt bestreden. Nog daargelaten dat er geen maatschappelijk belang kan worden aangetoond, hetgeen reeds eerder is toegelicht.

### **Habitatrictlijn & de Natuurbeschermingswet**

Terwijl de Flora- en faunawet toeziet op de instandhouding van soorten, zien andere wetten en verdragen op gebiedsbescherming. Naast de bepalingen uit de Flora- en faunawet dienen tevens de bepalingen uit de Natuurbeschermingswet en de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn in acht te worden genomen.

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als staats- of beschermd natuurmonument (dit zijn terreinen en wateren, die van algemeen belang zijn uit een oogpunt van natuurschoon of om hun natuurwetenschappelijke betekenis). Deze juridische status geeft een extra bescherming aan bijzonder waardevolle en kwetsbare natuurgebieden.

Bij de toetsing aan de Habitatrictlijn is het niet van belang of de voorgenomen activiteit binnen of buiten het beschermde gebied plaatsvindt. Van belang is of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de natuurwaarden ten behoeve waarvan het gebied is aangewezen.

De habitatrichtlijn heeft dus ook consequenties voor projecten buiten het beschermde gebied, dit principe wordt aangeduid met externe werking.

Conform de richtlijnen dienen plannen of projecten, die mogelijk leiden tot significante effecten in combinatie met andere plannen of project beoordeeld te worden. Deze beoordeling heeft niet plaatsgevonden, terwijl er wél diverse andere projecten in de nabije omgeving uitgevoerd c.q. gepland zijn. Hierbij valt te denken aan de ontgronding door Sigrano – met zeer waarschijnlijk tot gevolg een grondwaterdaling en afkaveling van de natuur – alsmede de aan te leggen Binnenring (randweg).

Gezien de geplande forse bomenkap en de intensieve bebouwing – met zelfs twee appartementcomplexen van ieder 15 wooneenheden – is het zeer waarschijnlijk dat, zoals reeds gesteld, de ontwikkelingen in het plangebied effecten zullen hebben op het aangrenzende door de Habitatrichtlijn beschermde EHS-gebied. Deze verstoring wordt onder meer versterkt doordat diverse paden van het plangebied rechtstreeks zullen uitkomen op de Brunssummerheide.

Te verwachten is, dat het voorgestane plan wel significante effecten heeft op de natuurwaarden van de Brunssummerheide en het betreffende plangebied. Er is niet onderzocht of er reële alternatieven voorhanden zijn. Er zijn geen dwingende redenen van groot openbaar belang voor de realisatie van het project. De voorgeschreven en benodigde compenserende maatregelen om de algemene samenhang van het Natura-2000-netwerk te waarborgen, zijn niet getroffen. Dit brengt met zich dat het onderhavig bouwplan niet voldoet aan de eisen zoals gesteld in de gebiedsbeschermende regelgeving.

### **M.e.r. beoordelingsplicht**

In het algemeen geldt de m.e.r.-(beoordelings)plicht voor projecten en plannen die het milieu belangrijke schade kunnen berokkenen. Uit het Besluit Milieu-effectrapportage 1994 (hierna: Besluit m.e.r.) kan worden afgeleid of er in de onderhavige casus een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Gelet op het bepaalde in onderdeel D, van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r., onder 11.1, komt het aantal te bouwen woningen van het bestreden woningbouwproject niet uit boven de genoemde drempelwaarde van 2000 woningen.

Los hiervan is het goed om als bevoegd gezag, ook al valt een project (of activiteit) onder de m.e.r.-beoordelingsdrempel, toch na te gaan wat de negatieve gevolgen voor het milieu zouden kunnen zijn en hoe die zo veel mogelijk voorkomen kunnen worden. Desnoods kan er gekozen worden voor een vrijwillige m.e.r., In de jurisprudentie worden hierover vrij regelmatig uitspraken gedaan zoals bijvoorbeeld in de uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 maart 2001 Vz ABRvS d.d. 1 maart 2001, nr. 200100242/1. Een ander voorbeeld is de uitspraak van de Afdeling van 12 september 2001 ABRvS d.d. 12 september 2001, nr. 200000065/1, Nieuwsbrief STAB, nr.4, 2001.

Tenslotte is een laatste voorbeeld, de uitspraak van het Hof van Justitie van de EG inzake de Commissie versus Ierland. Daaruit blijkt dat het bevoegd gezag zich niet slechts mag beperken tot het beoordelen van die projecten die binnen nationaal vastgestelde m.e.r.-beoordelingsdrempels vallen. Absolute drempelwaarden kunnen volgens de Commissie niet garanderen dat elk project dat aanzienlijke milieueffecten kan hebben, aan een beoordeling wordt onderworpen, want zolang een project beneden de drempelwaarde blijft, is een

beoordeling niet vereist, welke andere kenmerken dat project ook heeft. Daardoor kunnen sommige bijzonder gevoelige gebieden of waardevolle locaties worden aangetast. Het hof oordeelde dat artikel 4, lid 2, tweede alinea van de EU richtlijn m.e.r. de lidstaten weliswaar een beoordelingsmarge laat om bepaalde aan een beoordeling te onderwerpen projecttypes te specificeren of criteria en / of drempelwaarden vast te stellen, maar die beoordelingsmarge wordt begrensd door de in artikel 2, lid 1 neergelegde verplichting, projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, met name gezien hun aard, omvang of ligging, aan een beoordeling van die effecten te onderwerpen.

In dit geval dient voor vrijwillige toepassing van de m.e.r. gekozen te worden, omdat van de activiteit klaarblijkelijk toch wezenlijke gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Te denken valt aan de reeds eerder genoemde cumulatieve effecten met andere activiteiten zoals de zandafgravingen van Sigrano, de aanleg van de binnenring en de verleende, dan wel de nog te verlenen concessies aan Beaujean. Er bestaat bij cliënten grote behoefte aan, dat daar eerst expliciet aandacht aan wordt besteedt, c.q. dat er inzicht in de daadwerkelijke effecten wordt verkregen. Zodoende gebiedt de te betrachten zorgvuldigheid in dezen, dat uw College op die manier openheid biedt aan cliënten als belanghebbenden. Zulks strookt eveneens met de op de initiatiefnemer rustende zorgplicht.

## VERKEER

### **Hinder**

Cliënten wonen in de wijk die aan de betreffende locatie grenst. Uit de openbare bekendmaking blijkt dat het voornemen bestaat om 112 woningen te realiseren. Om deze 112 woningen te bereiken, is slechts voorzien in een enkele toegangsweg, die dwars door de wijk van cliënten loopt en wordt er onderzocht of een tweede toegangsweg mogelijk is. 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 ondervinden van de hoge toename van verkeersbewegingen. Ter toelichting het navolgende.

### **Verkeersbewegingen**

Onder de paragraaf verkeerseffecten nieuwe woningbouw onder het derde aandachtsbolletje staat weergegeven dat in het voor- en naseizoen de verkeersproductie 50% van het totaal bedraagt. Wat is in dit kader voor- en naseizoen? Duidelijk is dat vanaf oktober t/m maart (6 maanden) vanwege de temperatuur de stacaravans nauwelijks bewoond zullen zijn. Resteren de vakantiewoningen waarbij ook de vraag kan worden gesteld of deze gedurende het hele jaar bewoond zijn. Nemen we als uitgangspunt dat de vakantiewoningen 100% bezet zijn, dan zal de verkeersbelasting gedurende de periode oktober – maart geen 445 (50% van 990) maar 105 mvt/etmaal bedragen (e.e.a. gebaseerd op de normen die in de verkeerstoets zijn gehanteerd).

In de vakantieperiode (juli – augustus) zou de camping 100% bezet kunnen zijn. Vanaf april t/m juli en september zal de bezetting sterk afnemen (aangenomen is gemiddeld 50% van de maximale bezetting).

Dat betekent het volgende voor de bezetting:

- Januari t/m maart: 33 vakantiewoningen;
- April t/m juni: 33 vakantiewoningen + 140 kampeerplaatsen (hoge schatting);
- Juli – Augustus: 33 vakantiewoningen + 281 kampeerplaatsen;
- September: 33 vakantiewoningen + 140 kampeerplaatsen (hoge schatting);
- Oktober t/m december: 33 vakantiewoningen.

De totale jaarlijkse verkeersbelasting wordt hiermee bepaald op 146.435 mvt/jaar.

Indien met de nieuwe bebouwing rekening wordt gehouden zijn in de verkeerstoets twee scenario's beschreven:

- 1) aantal mvt/etmaal is gebaseerd op 5 autoverplaatsingen per woning / huishouden per etmaal;
- 2) aantal mvt/etmaal is gebaseerd op 7 autoverplaatsingen per woning / huishouden per etmaal;

Het aantal jaarlijkse mvt's bij scenario 1 bedraagt: 224.475 mvt/jaar

Het aantal jaarlijkse mvt's bij scenario 2 bedraagt: 313.900 mvt/jaar

Ten opzichte van de huidige situatie met optimale bezetting van de camping bij scenario 1, 53% jaarlijks meer auto bewegingen en bij scenario 2, 114% jaarlijks meer auto bewegingen.

Hiermee is zonder meer duidelijk dat in de nieuwe situatie het aantal autovoertuig bewegingen per jaar sterk toeneemt met alle nadelige gevolgen van dien. De toename vindt daarnaast ook in de verkeersspits plaats met alle vervelende consequenties voor de verkeersafwikkeling op de Hompertsweg. In de toets van ARCADIS wordt aan dit aspect voorbij gegaan, althans onvoldoende aandacht aan besteedt.

Verkeerstellingen zijn zover bekend nooit uitgevoerd ondanks het feit dat de Stichting BBB hierom wel gevraagd heeft (tijdens eerste inspraakoverleg met delegatie van stichtingsbestuur i.o.).

De Stichting BBB heeft zelf op 8-7-2005 handmatige verkeerstelling uitgevoerd ter hoogte van Parklaan 8, alwaar het totale aantal autovoertuig bewegingen via de Parklaan van en naar de camping de Bousberg worden afgewikkeld. Resultaat van dit onderzoek is, dat in de periode tussen 16:00 en 18:00 uur in totaal 53 motorvoertuig bewegingen zijn geteld. Per spitsuur is dit een gemiddelde van 27 mvt/spitsuur. De etmaalbelasting is derhalve 300 mvt/etmaal. Dit aantal is duidelijk lager dan het in de eerder gehanteerde berekening voor juni van 545 mvt/etmaal  $((33 + 140) \times 3) \times 1,05$ .

Uit vorenstaande berekening kan worden afgeleid, dat de eerder gegeven jaarlijkse toename van mvt/jaar van 53% bij scenario 1 en 114% bij scenario 2 nog hoger zal zijn.

### **Parkeren**

In de parkeertoets wordt in het geheel niet gerefereerd aan normen die in de ASVV 2004 zijn weergegeven. Binnen het nieuwe woongebied is sprake van woningen in het dure segment, hetgeen inhoudt dat het autobezit ook hoger zal zijn dan het gemiddelde. Een norm van 1,5 auto per woning is ons inziens veel te laag ingeschat.



In de gegeven parkeerbalans wordt bij 1,5 auto per woning een parkeerbehoefte van 212 parkeerplaatsen berekend.

Voor 59 parkeerplaatsen is bepaald, dat deze nader moeten worden ingevuld. Indien van de meer realistische norm van gemiddeld 2 auto's per woning wordt uitgegaan, zal dit nader in te vullen aantal parkeerplaatsen oplopen naar 81 parkeerplaatsen. Dit zal ons inziens een extra ontoelaatbare parkeerdruk in de Parklaan tot gevolg hebben, met alle nare consequenties van dien.

### **Woon- en leefklimaat**

De bouwdichtheid van het plan sluit niet aan op de open en lage bebouwing van de directe omgeving. Een nieuwbouwwijk met drie grote flatgebouwen, de resterende woningen met bijbehorende infrastructuur en parkeervoorzieningen op een relatief klein oppervlak van ca. 7,5 ha, vormt een schreeuwend contrast met de open natuur en bestaande bebouwing ter plaatse. Het voorgenomen bouwplan betekent namelijk een toename van bebouwingsintensiteit van meer dan 400 %. Derhalve kan niet gesteld worden, dat het bouwplan een vloeiende overgang vormt tussen het natuurgebied en de bestaande woonwijk. Dit klemt temeer nu de bestaande woonwijk (alwaar cliënten woonachtig zijn) juist wel wordt gekenmerkt door de verbondenheid met de aangrenzende natuur.

Voorts ontbreekt er in de ruimtelijke onderbouwing, een rapportage, met daarin een overzicht van de te treffen maatregelen in het kader van de waarborging van de externe veiligheid, welke in het gedrang komt door de toename van verkeers- en milieubelasting.

## **ZORGVULDIGHEID**

### **Economische uitvoerbaarheid**

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd, aangezien een exploitatieovereenkomst wordt gesloten tussen Bousberg Ontwikkeling BV en de gemeente Landgraaf. Opgemerkt wordt dat in de B&W vergadering van 27 september 2005 (B-lijst) is opgenomen dat de gesloten voorovereenkomst tussen de gemeente Landgraaf en Bousberg Ontwikkeling BV, is verlengd tot 1 december 2005.

Van een daadwerkelijk gesloten exploitatieovereenkomst is – bij het indienen van de ruimtelijke onderbouwing – aldus geen sprake. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid – op datum indienen van het plan nog niet veiliggesteld. Dit impliceert dat er sprake is van een onvolledige aanvraag, hetgeen dient te leiden tot afwijzing van de bouwaanvraag. Bovendien merken cliënten op dat het vermelden van het enkele feit, dat een exploitatieovereenkomst is afgesloten, onvoldoende basis biedt om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen.

### **Bouwplannen**

Uit de bouwaanvraag blijkt, dat de kastelen circa 18,5 meter boven het maaiveld uitsteken. In het besluit tot aanvragen van een verklaring van geen bezwaar in verband met het verzoek tot vrijstelling voor project "de Bousberg" van B&W is bovendien opgenomen dat de overschrijding 3 meter mag bedragen. Dit impliceert dat de kastelen in theorie een hoogte

kunnen hebben van 21,5 meter en drie meter breder/dieper mogen worden dan op tekening. Het is ongebruikelijk om een dergelijke ruime tolerantie te hanteren.

### **Antwoord op de inspraakreacties**

In totaal zijn er 37 inspraakreacties ingediend met betrekking tot het voornemen om een bestemmingsplanwijziging door te voeren ten aanzien van het voormalige campingterrein "De Bousberg". In het Eindverslag inspraakproject "Woningbouwontwikkeling De Bousberg" is als antwoord opgenomen dat: "de ingediende inspraakreacties niet behoeven te leiden tot aanpassing van het project".

Cliënten zijn van mening dat inhoudelijk onvoldoende is gereageerd op de inspraakreacties en stemmen niet in met de voornoemde reactie van B&W. Vorenstaande blijkt bijvoorbeeld overduidelijk uit het feit dat de gemeente in het eindverslag de opmerking maakt dat "Het is ons onduidelijk hoe de inspreker aan een intensiteit van 900 mvt/etmaal komt". De gemeente heeft niet de moeite genomen om bij dit onderdeel – alsmede de andere onderdelen waar volgens de gemeente sprake is van onduidelijkheden – een toelichting te vragen. Cliënten zijn aldus van mening dat de (afwikkeling van) de inspraakronde onzorgvuldig is geweest. Dit baseren zij o.a. op het feit dat voorafgaand aan de inspraaktermijn een adequate ruimtelijke onderbouwing ontbrak én het feit dat door de gemeente niet de moeite is genomen om bij onduidelijkheden een toelichting te vragen.

### **Communicatie over ontwerpplannen**

Sinds april 2004 heeft Nederland een Rijksadviseur voor het Landschap, die benoemd is door het ministerie van LNV: de heer D. Sijmons. In deze functie, die te vergelijken is met die van de Rijksbouwmeester, adviseert de heer Sijmons het Rijk over natuur, landbouw en landschapsprojecten. Hij benadrukt, dat bij dergelijke projecten communicatie en voorlichting essentieel is. Ook de Raad voor het Landelijk gebied – een onafhankelijk adviescollege voor Landbouw, Natuur, Bos en Landschap, Openlucht recreatie en Visserij – benadrukt het belang van een vroegtijdige betrokkenheid van de burger.

De bewoners van bungalowpark De Bousberg (hierna: de bewoners) zijn pas in juni 2005 geïnformeerd over de plannen van de gemeente Landgraaf om woningbouw te realiseren op het huidige campingterrein. Op dat moment was er al ruim anderhalf jaar overleg tussen gemeente en projectontwikkelaar (na vestiging van WVG) over de bouwplannen. Ook het feit dat de inspraakronde in eerste instantie slechts twee weken bedroeg én het feit dat deze midden in de zomervakantie viel, getuigt van weinig respect voor de belangen van de bewoners. Pas ná protesten van bewoners is deze termijn in een later stadium verruimd naar vier weken.

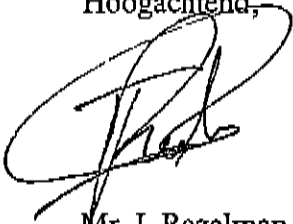
De bewoners werden in juni 2005 geconfronteerd met ver uitgewerkte plannen, zonder een adequate ruimtelijke onderbouwing. Tijdens de informatieavond is aangegeven door de projectontwikkelaar dat er ruimte is voor inbreng/wijziging. De praktijk heeft aangetoond dat er – ondanks het feit dat een fors aantal bewoners gebruik heeft gemaakt van de inspraakronde – geen aanpassing in de plannen heeft plaatsgevonden. Feit blijft, dat de bewoners niet in een vroegtijdig stadium betrokken/geïnformeerd zijn geweest over de plannen. Dit achten de bewoners en de Stichting BBB onzorgvuldig en zulks getuigt van weinig respect voor de bewonersbelangen.

CONCLUSIE

Gelet op hetgeen naar voren is gebracht, komen cliënten tot het oordeel dat de gevraagde vrijstelling geweigerd dient te worden en dientengevolge de bestreden besluiten niet verleend kunnen worden.

Voor de goede orde zend ik u dit schrijven per telefax (zonder bijlagen) alsmede per gewone post.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'I. Rezelman', written over a horizontal line.

Mr. I. Rezelman

Advocaat-gemachtigde

Bijlagen: 3