

# Pleitnotitie:

van het college van B&W van Landgraaf

naar aanleiding van bezwaarschriften ingediend door R.A.M. Janssens, J.P. Klugt, mevrouw M.L. Kessels-Brandt, mevrouw K. Vliegen-Kessels, T. Boumans en F. Berkers, Stichting bewonersbelangen Bungalowpark de Bousberg en Muurmans advocaten (namens bewoners Parklaan) gericht tegen de besluiten van het college d.d. 31 juli 2007 waarbij vrijstelling en bouwvergunning is verleend aan Bousberg Ontwikkeling bv. voor de bouw van 88 woningen en drie kapvergunningen zijn verleend voor de kap van in totaal 671 bomen op het terrein van de voormalige camping 'De Bousberg'.

---

Geachte commissieleden,

Tegen de verleende planologische vrijstelling, bouwvergunning 'eerste fase' en een drietal kapvergunningen zijn door de bovengenoemde reclamanten bezwaarschriften ingediend.

## 1. Procedure

Voor de gevoerde procedure en de ter plaatse vigerende bestemming wordt korthedshalve verwezen naar het planologisch vrijstellingsbesluit.

## 2. Belanghebbende

Het college is van oordeel dat de heer Janssens niet aangemerkt kan worden als belanghebbende.

Het perceel van reclamant ligt op geruime afstand van het bouwplan. Uit meting blijkt dat het perceel van reclamant op een afstand van 275 meter van de dichtstbijzijnde perceelsgrens van het bouwplan ligt. Reclamant heeft geen zicht op het bouwplan, omdat er bebouwing en bosgebied gelegen is tussen het bouwplan en het perceel van reclamant.

Reclamant is woonachtig aan de Exdellerweg. Hier zijn geen extra verkeersbewegingen door het bouwplan te verwachten. De toegangsweg tot het bouwplan is gelegen aan de Parklaan. Bewoners van het bouwplan zullen via de doorgaande weg (Hompertsweg/Moltweg) het bouwplan slechts kunnen bereiken via de Boslaan of de Parklaan.

Reclamant voert aan dat in de toekomst een tweede ontsluitingsweg noodzakelijk zal zijn, waardoor de variant Boomweg/Exdellerweg weer aan de orde zal komen. Op dit moment is er geen sprake van een tweede ontsluitingsweg, omdat uit de verkeersstudie uitgevoerd door Arcadis in augustus 2006 blijkt dat de gekozen ontsluitingsweg de verwachte

verkeersbewegingen kan verwerken en een tweede ontsluitingsweg niet noodzakelijk is. Ook blijkt uit deze studie dat het alternatief Boomweg/Exdellerweg geen volwaardig alternatief is. Reclamant kan niet als belanghebbende bij de bestreden besluiten worden aangemerkt vanwege een onzekere toekomstige gebeurtenis.

Het college is van mening dat reclamant geen belanghebbende is bij de bestreden besluiten, omdat er geen zicht is op de voorgenomen bebouwing en de bestreden besluiten ook voor het overige geen invloed hebben op de woon- en leefomgeving van reclamant.

De voorlopige voorzieningenrechter is in zijn uitspraak van 17 oktober 2007 overigens tot dezelfde conclusie gekomen.

### **3. Bezwaren**

De ingediende bezwaren tegen de genomen besluiten (planologische vrijstelling, Bouwvergunning 'eerste fase' en kapvergunningen fase 1, 2 en 4) zijn hieronder samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie is daaropvolgend weergegeven.

**1. Betwijfeld wordt of de juiste planologische procedure is gevoerd / Het gemeentebestuur had moeten kiezen voor een bestemmingsplanwijziging en niet voor een planologische vrijstellingsprocedure (gelet op de omvang van het project/ kring van benadeelde belanghebbenden wordt beperkt door toepassing van artikel 19 WRO)**

#### **Gemeentelijke reactie**

Artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de mogelijkheid om ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling te verlenen van een geldend bestemmingsplan. Voor alle duidelijkheid wordt vermeld dat het project ten tijde van het opstarten van de planologische vrijstellingsprocedure een project betreft waarvoor de planologische vrijstellingsprocedure ex art. 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de aangewezen planologische vrijstellingsprocedure is. Door de recente aanpassing van de 'handreiking bestemmingsplannen van de Gedeputeerde Staten van Limburg' betreft het thans een project dat past binnen de categorieën van gevallen waarvoor een vrijstelling ex art. 19, tweede lid, van de Wet op Ruimtelijke Ordening verleend kan worden. Het besluit van de gemeenteraad om de vrijstellingsprocedure ex art.19 lid 1 WRO te voeren is 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.

Planologische vrijstellingsprocedures ex art. 19 van de wet op de Ruimtelijke Ordening zijn omgeven met de nodige rechtswaarborgen. Het college is van mening dat de kring van belanghebbenden door het voeren van een vrijstellingsprocedure niet wordt beperkt ten opzichte van een wijziging van het bestemmingsplan. Indien vervolgens het besluit (bouwvergunning) wordt genomen, kunnen slechts belanghebbenden hiertegen actie

ondernemen. Op dit punt is er geen verschil tussen beide procedures. Overigens is de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO juist in het leven geroepen om bouwplannen te kunnen vergunnen zonder dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Ten aanzien van de vrije bouwkavels die geen onderdeel uitmaken van onderhavige bouwvergunning en vrijstelling geldt dat hierover in de ruimtelijke onderbouwing gezegd is dat voor deze kavels een aparte planologische procedure gevolgd zal worden. De planning is om het bestemmingsplan te wijzigen zodat het gehele bouwplan Bousberg in de wijziging meegenomen kan worden. De bestemmingswijziging ziet dan niet alleen toe op de vrije kavels. Het is echter ook mogelijk dat er alsnog besloten wordt een vrijstellingsprocedure te volgen voor de vrije kavels.

Het college is van mening dat ten aanzien van onderhavig bouwplan de vrijstellingsprocedure gevolgd mocht worden en dat deze procedure correct doorlopen is. Een bestemmingsplanherziening is niet aan de orde en staat nu ook niet ter beoordeling. Het bouwplan aan de "Oude Landgraaf" waarnaar (reclamant Janssens) verwijst is niet relevant voor de beoordeling of in casu een vrijstellingsprocedure gevolgd mocht worden.

## **1.2 De planologische vrijstellingsprocedure is gestart op basis van onvolledige onderzoeken**

### **Gemeentelijke reactie**

Op het moment van de terinzagelegging waren 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 reclamanten dat eerst alle relevante stukken en rapporten moeten zijn ingediend alvorens de aanvraag in behandeling kan worden genomen.' Overigens heeft er veelvuldig overleg met de omwonenden plaatsgevonden; op verzoek van de stichting is bijvoorbeeld de aanvullende verkeersstudie ter hand gesteld.

## **1.3 Betwijfeld wordt of voldaan is aan publicatievoorschriften**

### **Gemeentelijke reactie**

Het voornemen (ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken) om de planologische vrijstellingsprocedure op te starten is overeenkomstig het bepaalde in Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd in de Landgraaf Koerier van 11 oktober 2005. Daarmee is voldaan aan de wettelijk voorgeschreven publicatievereisten.

## **1.4 Een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten (GS) is vereist**

### **Gemeentelijke reactie**

De categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) van GS is benodigd, zijn limitatief opgesomd in de "Handreiking bestemmingsplannen van GS". Geen

van de genoemde categorieën is van toepassing op het project. Er bestaat aldus geen verplichting tot het aanvragen van de vvgb.

2. De uitgevoerde verkeersstudie is ondeugdelijk/ onvolledig (door een van de bezwaarmakers is een rapport bijgevoegd van buro Royal Haskoning)

#### Gemeentelijke reactie

Het college is van mening dat de verkeersstudies uitgevoerd door Arcadis (bijlagen 4 en 5 ruimtelijke onderbouwing) zorgvuldig tot stand zijn gebracht. De gevolgen van het bouwplan voor het verkeer zijn voldoende onderzocht. Dit geldt ook voor de parkeersituatie. Deze voldoet aan de parkeernormen uit de ASVV.

#### Samengevat:

- de verkeersbewegingen na realisatie van het woningbouwproject (rekening houdend met de bestaande woonwijk) vallen ruimschoots binnen de maximaal toegestane intensiteiten ter plaatse (ASVV);
- een tweede ontsluiting van en naar het plangebied is niet noodzakelijk;
- de calamiteitenweg is gepland aan de westzijde van het plangebied en sluit aan op de Boomweg-Bousberglaan;
- de intensiteiten leveren geen problemen op met betrekking tot de vormgeving van de wegen;
- in het onderzoek is aandacht besteed aan aanvullende verkeersmaatregelen die ervoor kunnen zorgen dat het verkeersgedrag afgestemd blijft op het verkeersregime (30 km/ uur);
- teneinde de snelheid van het dalend verkeer, dat vanwege het hoogteverschil in de woonbuurt hogere snelheden kan halen, te beperken, wordt op de kruispunten van de Boslaan met de Parklaan en Bousberglaan een snelheidsremmende maatregel getroffen in de zin van een attentieverhogende maatregel (markering) op de kruispunten;
- voor de overgang tussen de woonbuurt en Hompertsweg, welke in de huidige situatie is geregeld via een voorrangssituatie, bebording en markering, zijn aanvullende fysieke verkeersmaatregelen niet noodzakelijk;
- de aansluiting tussen de Parklaan en de Boomweg wordt aangepast om het verkeer van en naar de woningbouwlocatie goed te kunnen afwikkelen;
- Arcadis is uitgegaan van geldende richtlijnen voor autoverplaatsingen bij woningen.

Het onderzoek van buro Haskoning aangeleverd door de reclamanten Berkers en Boumans is voorgelegd aan Arcadis.

Puntsgewijs wordt hieronder nader ingegaan op het rapport van Haskoning.

- de door Arcadis gehanteerde uitgangspunten zijn gebruikelijke, maar zijn niet volledig. Dit bevestigt ons beeld dat de studies van Arcadis op een juiste wijze tot stand zijn gebracht. Juist om zo veel volledig mogelijk te zijn, is in de berekeningen uitgegaan van een (goedlopende) camping die gebruikt maakt van de volledige planologische mogelijkheden.

- Voor de situatie met het plan De Bousberg ontbreekt de toets op de maatschappelijke verkeerstoename in straten.

In de studie van Arcadis is gekozen voor een toets aan landelijk erkende verkeerskundige richtlijnen. De gehanteerde methodiek door Haskoning is niet onderbouwd en is geen landelijk erkende verkeerskundige richtlijn.

- Arcadis gaat voorbij aan de perceptie van de bewoners in de straat

Om te voorkomen dat een discussie gevoerd wordt over (subjectieve) gevoelsnormen, is juist gekozen om een verkeerstoets te laten uitvoeren op basis van landelijk erkende en objectieve richtlijnen.

- de verkeersproductie van de camping kent een grotere bandbreedte en er is geen gebruik gemaakt van tellingen.

Zoals eerder aangegeven; er is in de berekeningen uitgegaan van een (goedlopende) camping die gebruikt maakt van de volledige planologische mogelijkheden. Dit is de meest zorgvuldige en volledige methode.

- Arcadis is uitgegaan van gelijke verdeling van het verkeer over de Parklaan. Arcadis heeft dit niet gemotiveerd.

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat een van de twee wegen zwaarder wordt belast. Haskoning geeft aan dat de verkeersgroei in 1 van de 2 wegen reëel is. Haskoning onderbouwt dit echter niet. Voor beide wegen geldt dat het logische routes zijn naar de Homperstweg en dat het afhankelijk is van de herkomst/ bestemming buiten het gebied welke weg gekozen wordt.

- het deel van de Parklaan tussen pand 8 en 10 wordt geconfronteerd met alle verkeer van en naar de Bousberg.

In de oude situatie was dit ook de toegang tot de camping. Ook in de nieuwe situatie wordt dit de toegang tot de woningbouwlocatie. Ter plaatse is voldoende ruimte aanwezig om een rijbaan van 5 meter te realiseren.

- Bij een aanzienlijke toename van het verkeer op de Homperstweg in de toekomst is het aannemelijk dat de wachttijd voor het verkeer vanuit de Parklaan naar de Homperstweg onacceptabel wordt.

De conclusie van Haskoning is niet onderbouwd. Uit de studies van Arcadis blijkt dat de wachttijden acceptabel zullen blijven.

- Een tweede ontsluitingsroute is noodzakelijk in geval van een calamiteit;

Een calamiteitsweg is gepland aan de westzijde van het plangebied en sluit aan op de Boomweg-Bousberglaan;

- De Parklaan zal schade gaan ondervinden van het bouwverkeer waardoor hinder en overlast gaan optreden.

Voorafgaand en aan het eind van het werk vindt een inspectie plaats, zodat vastgelegd kan worden of er schade veroorzaakt is door wegverkeer en welke schade gerelateerd kan worden aan het werkverkeer.

Het is het college opgevallen dat buro Haskoning in zijn studie geen rekening gehouden heeft met de aanvullende verkeersstudie van Arcadis (bijlage 5 ruimtelijke onderbouwing).

3. Het project is in strijd met hoger beleid (Nota Ruimte/ Provinciaal Omgevingsplan Limburg/ regionaal beleid)

#### Gemeentelijke reactie

Vanuit de Nota Ruimte (Rijksbeleid), het POL2006 (Provinciaal beleid) en regionaal beleid zijn geen bezwaren gebleken tegen de ontwikkeling van het plan. Korthedshalve wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

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 aanduidingen 'stedelijke bebouwing (p9)' en 'stedelijke ontwikkelingszone (p8)' 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.

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 uitgevoerd kan worden.

4. Er is geen behoefte aan extra nieuwbouw/ project is in strijd met volkshuisvestingsbeleid

#### Gemeentelijke reactie

In de provinciale Woonvisie wordt aangegeven dat het aantal huishoudens op termijn zal dalen en dat deze trend in de regio Parkstad voor de deur staat. 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.

In de regionale woonvisie wordt 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 (provinciale) woonvisie aan dat het aantal stads- en dorpsranden in Parkstad vergroot kan worden en dat die extra randen daadwerkelijk benut kunnen worden voor wonen. Onderhavig plan voldoet derhalve volledig aan de provinciale en regionale woonvisie.

5.

- het project is in strijd met natuurwetgeving/ de uitgevoerde natuurtoetsen zijn onzorgvuldig tot stand gekomen/ zijn onjuist;
- de bomenkap is te massaal; er is onvoldoende onderzoek verricht naar de mogelijkheid om bomen te handhaven;
- de bomenkap brengt onherstelbare schade toe aan de flora en fauna;
- de gehanteerde boomwaardebepalingsmethode wordt ter discussie gesteld;
- er is geen rekening gehouden met cumulatieve effecten van andere activiteiten in de omgeving;
- een ontheffing op basis van de Flora- en Faunawet is nodig;
- Habitattoets/volledige natuurtoets ontbreekt.

Het uitgevoerde natuuronderzoek is door een deskundige op dit gebied (Arcadis) uitgevoerd en voldoet aan de hiervoor geldende regels. Er zijn diverse veldbezoeken geweest. Het rapport uitgebracht door Arcadis is in opdracht van de gemeente voor een second-opinion aan Van Heukelom-Verbeek voorgelegd. Ook Van Heukelom-Verbeek komt, nadat door Arcadis enkele vragen zijn beantwoord, 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 zal worden tot uitvoer van de vergunningen, regelmatig geschouwd worden. Desgewenst kunnen reclamanten inzicht krijgen in de resultaten van de uitgevoerde veldbezoeken. Het college is van mening dat afdoende onderzoek gedaan is naar de aanwezige natuurwaarden. Reclamanten hebben overigens geen contra-expertise overlegd waaruit het tegendeel blijkt.

Door een deskundig bureau (AAG) is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Ter plaatse zijn alle bomen geschouwd en beoordeeld. De bomen zijn individueel geïnventariseerd op basis van criteria die in het inrichtingsplan (bijlage 17 bij de ruimtelijke onderbouwing) zijn opgenomen. Ook blijkt uit de bij het inrichtingsplan geraadpleegde literatuur dat de methodiek 'Bomen behouden en inpassen in nieuwe woonwijken' van de Bomenstichting is gehanteerd. Dit is een algemeen geaccepteerde methode. Het college is van mening dat de bomeninventarisatie voldoende onderbouwd is. Geen van de reclamanten heeft een contra-expertise laten uitvoeren waaruit blijkt dat de inventarisatie niet klopt.

Wat betreft de onbekende bomen; deze zijn wel aangeduid op de tekeningen (kapaanvragen) en zijn ook in de oorspronkelijke waardebeoordeling meegenomen. Wat ontbreekt is slechts de

naam van de bomen. Voor kapvergunningfase 1 gaat het om 1 boom, Voor kapvergunningfase 2 gaat het om 9 bomen en voor kapvergunningfase 4 gaat het om 2 bomen. Voor een inhoudelijke wijziging van de beoordeling van de kapvergunningaanvragen heeft dit verder geen gevolgen. In de tekeningen zullen de bomen alsnog worden voorzien van de daarbij behorende naam.

Een herplantplicht kan opgelegd worden door het college bij het toekennen van een kapvergunning. Dit is echter een bevoegdheid en geen verplichting. Alleen in het kader van de Boswet, die van toepassing is op een klein deel van het plangebied (zijnde het oostelijk deel), is een herplantplicht van 1 op 1 van toepassing. Omdat deze herplant niet geheel in het plangebied kan worden uitgevoerd, wordt elders in de gemeente het overige deel herplant. Een compensatie factor van 1,5 in het plangebied is dan ook niet aan de orde. Het college wijst er op dat niet alleen bomen worden herplant, maar dat voor het overige de natuurstructuur in het plangebied door toepassing van het inrichtingsplan alleen maar zal toenemen, omdat de diversiteit van het aanwezige groen groter wordt. Het totale groenplan levert een bijdrage aan de instandhouding van de aanwezige dieren in het gebied. Natuur bestaat niet alleen uit bomen, maar uit veel meer.

Overigens wijst het college er op dat het plangebied zelf niet is aangewezen als gebied zoals bedoeld in de Habitatrichtlijn/ Natuurbeschermingswet.

Omdat het plangebied in de nabijheid van een EHS-gebied en in het bijzonder van een Habitatrichtlijn ofwel Natura 2000 gebied ligt, kan 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 Habitatrichtlijn-gebied Brunssummerheide 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 Brunssummerheide 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.

Omdat het plan geen effecten heeft op het natura 2000 gebied (tevens EHS), hoeft cumulatie met andere plannen niet onderzocht te worden.

Op het moment dat de gemeenteraad haar besluit nam, was de natuurtoets van Arcadis reeds uitgevoerd en bekend. Hierin staat vermeld dat geen ontheffing ex artikel 75 Ffw nodig is. Voor de algemene soorten is de AMvB van artikel 75, lid 1 Ffw in werking getreden, voor de eekhoorn is geen ontheffing nodig omdat voor deze soort het leefgebied intact blijft en er geen nesten worden aangetast. 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 reclamanten dat geen vrijstelling verleend kan worden op grond van artikel 75 Ffw vanwege de aanwezigheid van vleermuizen in het betreffende gebied zou slechts



opgaan indien er daadwerkelijk sprake zou zijn van 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. Er is dus geen sprake van overtreding van de Flora- en Faunawet en er is daarmee ook geen ontheffing op grond van artikel 75 Ffw nodig.

De schouw die op basis van de zorgplicht regelmatig wordt uitgevoerd, bevestigt de resultaten van de natuurtoets.

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 Habitatrichtlijn-gebied te verwachten zijn, is een nadere habitattoets, die kan bestaan uit ofwel een verslechterings- en verstoringstoets ofwel een passende beoordeling, niet nodig.

De Oude Landgraaf is geen beschermd natuurmonument. Hierop hoeft derhalve geen natuurtoets uitgevoerd te worden.

## **6. Het stedenbouwkundig plan is onzorgvuldig voorbereid, kastelen passen niet in plangebied, horizonvervuiling**

### **Gemeentelijke reactie**

Bij de planvorming hebben het bestaande landschap en de natuur juist als belangrijke uitgangspunten gediend. De woningen zijn op een zorgvuldige wijze in het landschap ingepast. Er is rekening gehouden met de bestaande buurt door aandacht voor verschillende bebouwingstypen waaronder vrije kavelwoningen. De vrije kavelwoningen zijn gesitueerd in het overgangsgebied van de bestaande naar de nieuw wijk.

De bebouwingsdichtheid met 15 woningen per hectare is beperkt in verhouding tot standaard planontwikkeling. De kastelen omvatten maximaal vier bouwlagen. Over de hoogte van de kastelen zijn geen afspraken gemaakt met de Stichting, derhalve is er geen strijd met de afspraken. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er zelfs één woning per kasteel weggelaten. Het college is van mening dat de beide kastelen goed passen in het stedenbouwkundig ontwerp en er van horizonvervuiling geen sprake is. Door verschillende typen woningen in het plan op te nemen, ontstaat 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 aangepaste plannen voor de kastelen goedgekeurd.

Wat betreft het ingediende alternatieve stedenbouwkundig plan door Muurmans Advocaten (namens cliënten), merken wij op dat deze niet strookt met het gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunt waarin een volledige verkaveling van het plangebied is uitgesloten.

7. Het plangebied heeft in het POL-2006 andere aanduidingen gekregen door inspraak van de gemeente

#### Gemeentelijke reactie

Wijzigingen van aanduidingen van gebieden in het POL2006 vallen niet binnen de reikwijdte van deze procedure. De reden waarom de wijzigingen zijn doorgevoerd, zijn in dit kader niet relevant. Het POL2006 is vastgesteld door de provincie en is een gegeven. Het heeft een ieder vrijgestaan om ten aanzien van de POL-herziening bedenkingen in te dienen. Voor zover bij het college bekend, hebben geen van de reclamanten dit gedaan.

8. Er is onvoldoende onderzoek verricht naar luchtkwaliteitsaspecten; de verwerking van gewonnen zand tot microsil (door Sigrano) is hierin niet verwerkt

#### Gemeentelijke Reactie

De uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoeken door Cauberg Huygen zijn op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen.

Sigrano verwerkt het gewonnen zilverzand door het te vermalen tot meelzand (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 derhalve rekening houden met de productie van Microsil (kwartsmeel) door Sigrano.

9.

- Manege (Vliegen-Wessels) vreest klachten van omwonenden omdat het bouwplan vanwege de beperking van het aantal woningen nog exclusiever is geworden;
- Reclamant Vliegen-Wessels vreest dat de doorgang via het ruiterspad geblokkeerd zal worden.

#### Gemeentelijke reactie

Het vergunde bouwplan voldoet aan de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder, de Brochure Veehouderij en Hinderwet, de geldende jurisprudentie en de handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. De minimale afstand van 50 meter tussen ventilatieopeningen van de paardenstal en de gevels van stankgevoelige objecten blijft in het gewijzigde plan gehandhaafd.

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. Reclamanten (Vliegen-Wessels) hebben 16 stallen in hun manege, dus er kan naar de mening van het college gezegd worden dat het gaat om een beperkt aantal paarden. Dit betekent dat de gehanteerde afstand van 50 meter in ieder geval voldoende is en wellicht zelfs nog minder zou mogen zijn.

Geluidhinder van stemverheffing bij het geven van instructies op de manege hoeven in het kader van de Wet Geluidhinder niet onderzocht te worden. Deze is hierop niet van toepassing. De VNG heeft een handreiking "Bedrijven en milieuzonering" gemaakt voor gemeentes. Deze handreiking geeft richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. Maneges zijn afzonderlijk opgenomen in deze bijlage. De gestelde afstanden gelden voor de factoren geur, stof en geluid. Voor geluid is een afstand van 30 meter opgenomen. Aangezien in casu een afstand van 50 meter vanaf het dichtstbijzijnde punt van de manege tot aan de toekomstige bebouwing in acht is genomen, is de afstand met betrekking tot geluid ook in acht genomen.

Ook zijn aan de voor de manege geldende Wet milieubeheervergunning, voorschriften verbonden die erop gericht zijn eventuele overlast voor de omgeving te reduceren.

Overigens worden reclamanten door het bouwplan niet in een nadeligere positie gebracht voor wat betreft uitbreidingsmogelijkheden van de manege. Op het perceel van de voorgenomen bebouwing rust de bestemming verblijfsaccommodatie 1 en verblijfsaccommodatie 2. Deze bestemming blijft er na verlening van de vrijstelling op rusten. Kampeerterreinen worden gezien als geurgevoelige objecten. De standplaatsen van het kampeerterrein waren gesitueerd tot aan de perceelsgrens van reclamanten. De uitbreidingsmogelijkheden van de manege zijn derhalve op dit moment reeds niet aanwezig, omdat (conform de geldende milieuvergunning) te allen tijde de afstanden tot aan het kampeerterrein als geurgevoelig object in acht genomen dient te worden.

Aan de Boomweg verandert niets, het aanwezige ruiterspad blijft gewoon bestaan. Juist mede vanwege de aanwezigheid van het ruiterspad is herplant van bomen aan de Boomweg niet mogelijk (bijlage 18 bij de ruimtelijke onderbouwing). Wel zal gedurende de bouw, het bouwverkeer en straks het woonverkeer gebruik maken van de toegangsweg tot het terrein, die de Boomweg kruist. Dergelijke overlast is maatschappelijk aanvaardbaar te achten. Zoals reeds in de reactie op de zienswijze is aangegeven zal de overlast van de bouwwerkzaamheden in overleg met de omwonenden zoveel mogelijk beperkt worden. Overigens werd diezelfde toegangsweg in het verleden door de campinggasten gebruikt.

10.

- Het is onzorgvuldig dat geen planschadescan is uitgevoerd;
- Gevreesd wordt voor een waardedaling van de woningen.

#### **Gemeentelijke reactie**

De gemeente heeft inzicht in de resultaten van het door vergunninghouder verrichte planschade-onderzoek. Dit onderzoek is echter niet openbaar. Met vergunninghouder is overeengekomen in de exploitatieovereenkomst dat eventuele kosten vanwege planschade verhaald worden op vergunninghouder.

Ofschoon planschade-aspecten buiten de reikwijdte van deze procedure vallen, verwacht het college dat het woningbouwproject, door de bijzondere stedenbouwkundige/ landschappelijke kwaliteiten, een positieve invloed zal hebben op de omgeving. Het college verwacht dan ook geen waardedaling van de woningen in de omgeving.

## 11. Uitspraak Voorlopige voorzieningenrechter

De voorlopige voorzieningenrechter heeft bij uitspraak van 17 oktober 2007 besloten de kapvergunningsbesluiten te schorsen tot 6 weken na beslissing op bezwaar om de redenen dat in de kapvergunningsbesluiten de afweging ontbrak zoals voorgeschreven in art. 1.5, eerste lid, van de Bomenverordening. De voorzieningenrechter heeft voorts geoordeeld dat uit de kapvergunningsbesluiten onvoldoende blijkt of de gemeente beoordeeld heeft of de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de kapvergunningsbesluiten op een zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen.

Vooropgesteld wordt dat het gemeentebestuur beleids- en beoordelingsvrijheid heeft bij de belangenafweging zoals voorgeschreven in art. 1.5 van de Bomenverordening. In art. 1.5, eerste lid, van de genoemde verordening is bepaald dat het college de vergunning kan weigeren dan wel onder voorschriften kan verlenen in het belang van:

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

Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillende afwegingscriteria.

- natuur- en milieuwaarden
- natuurwetenschappelijke, landschappelijke en ecologische waarden

De natuurwaarden ter plaatse zijn onderzocht. Uit de zorgvuldig tot stand gekomen natuurtoetsen vloeien geen bezwaren voort tegen de bomenkap, indien voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden in de kapvergunningsbesluiten. De milieuwaarden in het gebied worden evenmin aangetast. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

Door een deskundig bureau (AAG) is een inrichtingsplan (landschapsplan) opgesteld waarin natuurwetenschappelijke, landschappelijke en ecologische aspecten zijn betrokken. Uit de bomeninventarisatie van AAG blijkt dat het gebied in slechte staat verkeert en slecht onderhouden is. Het groen- en landschapsplan van bureau AAG is erop gericht om de natuur in het gebied kwalitatief te verbeteren door onder meer bomen van slechte kwaliteit te verwijderen en nieuwe gezonde bomen in het plangebied op te nemen teneinde het landschap verder te versterken. De natuur, landschappelijke en ecologische

structuur in het plangebied zal door toepassing van het inrichtingsplan alleen maar toenemen, omdat de diversiteit van het aanwezige groen groter wordt. Het totale groenplan levert een bijdrage aan de instandhouding van de aanwezige dieren in het gebied.

– cultuurhistorische waarden;

In de toelichting behorend bij de Bomenverordening is aangegeven dat het hier gaat om bomen die het behouden waard zijn vanwege hun historische betekenis.

Hier gaat het om bomen die vermeld staan op een vastgestelde lijst van het college van B&W behorend bij de Bomenverordening (art. 2.1 Bomenverordening). Geen van de bomen in het plangebied is op deze lijst opgenomen.

– waarden voor stads- en dorpschoon

Het gebied is niet aangewezen als een beschermd stads- of dorpsgezicht. Waarden voor stads- en dorpschoon worden door het groen- en landschapsplan van AAG alleen maar versterkt en verbeterd.

– waarden voor recreatie en leefbaarheid

Volgens de toelichting behorend bij de Bomenverordening kan hier gedacht worden aan bomen die gewaardeerd worden om hun schaduw. Van deze bomen is in het plangebied geen sprake.

– de beeldbepalende waarde/ monumentale waarde

Hier gaat het om bomen die vermeld staan op een vastgestelde lijst van het college van B&W behorend bij de Bomenverordening (art. 2.1 Bomenverordening). Geen van de bomen in het plangebied is op deze lijst opgenomen.

Het college concludeert:

- dat geen sprake is van een weigeringsgrond zoals bedoeld in art. 1.5, eerste lid, van de Bomenverordening;
- dat de onderzoeken die ten grondslag hebben gelegen aan de kapvergunningen op een zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen;
- de kapvergunningen terecht zijn verleend.

## 12. Resumerend

Alle onderzoeken behorend bij de planologische vrijstelling, bouwvergunning en kapvergunningen zijn op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen. De genoemde vergunningen zijn dan ook terecht verleend.

Naar ons oordeel dient het ingediende bezwaar van de heer Janssens niet-ontvankelijk te worden verklaard.

De kapvergunningen in stand laten onder toevoeging van de overwegingen zoals opgenomen in paragraaf 11.

De overige bezwaren ongegrond te verklaren.