

STICHTING BEWONERSBELANGEN BUNGALOWPARK DE BOUSBERG

Datum: 13 november 2007
Betreft: PLEITNOTA

Algemeen

In 1999 heeft de gemeenteraad van Landgraaf verklaard dat het gebied onderdeel uitmaakt van de Brunssummerheide en heeft daarbij uitdrukkelijk bepaald dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan. In 2005 heeft de gemeenteraad het roer omgegooid. Op dat moment was echter onbekend dat voor dit plan 671 bomen gekapt moeten worden en dat er beschermde dieren in het plangebied huizen. Bovendien zijn diverse aanvullende onderzoeken pas na instemming Raad uitgevoerd. De stichting is van mening dat hier sprake is van onzorgvuldigheid (eerst toestemming en vervolgens onderzoek).

Passende Beoordeling noodzakelijk

Arcadis geeft in ruimtelijke onderbouwing aan dat de invloed op het nabijgelegen EHS-gebied ten gevolge van het project beperkt zal zijn. Volgens advocaat-generaal (zie zaak C127/02) dienen alle schadelijke gevolgen te worden gezien als **significante** gevolgen voor het betrokken gebied (zie ook uitspraak Europees Hof van Justitie 1991).

Bij significante gevolgen dient volgens de wet een passende beoordeling te worden uitgevoerd. Bovendien is naar mening van de stichting onterecht geen rekening gehouden met de cumulatieve negatieve effecten, veroorzaakt door de afgravingen van Sigrano, de aanleg van de binnenring in combinatie met het geplande project en de massale bomenkap. De stichting acht de ruimtelijke onderbouwing op dit punt onvolledig.

Beschermde diersoorten

Om bebouwing mogelijk te maken dienen er bijna 700 bomen gekapt te worden. In het plangebied komt fauna voor, zoals vermeld in bijlage IV van de richtlijn 92/43-EEG (o.a. rosse vleermuis). Deze vleermuis huist in bomen, die door de planontwikkelaar als "van slechte kwaliteit" zijn aangemerkt en nagenoeg allen gekapt worden. Dat er vleermuizen huizen in het gebied, blijkt uit de kapvergunning. De stichting acht derhalve het verstrekken van deze vergunning in strijd met de Europese wetgeving op dit punt.

Plan is in strijd met landelijk, provinciaal en regionaal beleid

In nota ruimte is opgenomen dat in de nabijheid van beschermde natuurgebieden het "nee, tenzij-principe" geldt. Dus niet bouwen, tenzij. Dit principe is tevens van toepassing op het leefgebied van diersoorten, genoemd in bijlage IV Habitatrictlijn EEG. Tevens valt een gedeelte onder de boswet, waar ook het "nee, tenzij-regime" van toepassing is. Het plangebied ligt slechts 250 meter van een EHS/natura-2000 gebied. Het plan dient derhalve afgewezen te worden (in strijd met landelijk beleid). Bovendien is het wrang dat natuur wordt opgeofferd in een tijd dat de bevolking alsmede het aantal huishoudens krimpt en er sprake is van een stijgend overschot aan woningen.

In provinciale woonvisie staat: "*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*". Het plan is strijdig met deze woonvisie.

In de nota "Identiteit van Parkstad Limburg" staat dat uitsluitend gebouwd kan worden in lagere dichtheden dan het voorliggend plan aangeeft. De bebouwingsdichtheid van het nieuwbouwplan (richting natuur) is immers hoger dan de aangrenzende wijk, die verder van de natuur af is. Ook deze nota is als beleidsdocument door de gemeente Landgraaf vastgesteld.

Aantasting woon- en leefklimaat

Door realisatie van het plan én de reeds uitgevoerde plannen (zoals oprukkende Sigrano en aanleg binnenring) wordt het woon- en leefklimaat van de huidige wijkbewoners Bousberg fors aangetast. Dit temeer omdat al het verkeer van de nieuwe woonwijk door de bestaande wijk heen moet.

Samengevat:

Samengevat: het plan in strijd met het Europese wetgeving, het landelijk, provinciaal en regionaal beleid en dient derhalve geen doorgang te vinden.

Landgraaf 13 november 2007

Mijne heren,

Graag maak ik gebruik van de gelegenheid om een aantal van mijn bezwaren toe te lichten. Ik heb veel meer bezwaren! Maar ik beseef ook dat er vanavond niet genoeg tijd is om alles te bespreken. Vandaar dat ik mij beperk tot een klein aantal, waarvan ik de indruk heb dat jullie niet beseffen wat voor impact het heeft op een bedrijfje dat al vanaf 1961 (dus 46 jaar!) op deze plaats ligt.

In alle voorafgaande hoorzittingen, besprekingen, vergaderingen en bijeenkomsten is ons, mijn man Sjaak Vliegen en mij, telkens weer gezegd dat ons bezwaar niet relevant was. "Jullie worden er immers toch beter op!" werd ons schaamteloos gezegd. "want als het bestemmingsplan gewijzigd is en de camping officieel niet meer bestaat kunnen jullie uitbreiden..." Wilt u deze zinnen goed onthouden terwijl ik verder ga met mijn betoog...

Er wordt gesproken over een officiële stankcirkel van 50 meter. De grote heren rekenen hierbij van muur tot muur. Met andere woorden: van de muur van onze manege tot aan de muur van de te bouwen woningen. Maar op ons hele terrein ligt ~~terrein~~ de bestemming "hippisch gebeuren" en in artikel 7.2 staat over de Hippische accommodatie

1. De op de bestemmingskaart als hippische accommodatie aangegeven gronden zijn bestemd voor een binnen- en buitenmanege t.b.v. de hippische sport.

Dat betekent dat op de zandgronden tussen de muur van de manege en de muren van de te bouwen woningen een buitenmanege gebruikt kan worden. De paarden maken al dagelijks gebruik van deze gronden en bovendien mag ik er ook les geven.

En hoewel ik het nog steeds niet eens ben met een minimale afstand van 50 meter, vind ik dat in dit geval niet de muur als richtpunt gebruikt dient te worden, maar de erfafscheiding. De te bouwen huizen moeten dus verder terug komen te liggen ten opzichte van de erfafscheiding.

Waarom?

Ik heb hier een uitsprakenoverzicht van ~~de~~ ^{en} arrondissementsbank over het jaar 2005 (Willekeurig genomen) over (milieu)specialismen. In dit uitsprakenoverzicht wordt melding gemaakt van 18 specifieke paardenhouderijen of maneges. Als ik dan ook nog de lijst van veehouderijen bekijk op dit uitsprakenoverzicht, tel ik er 120.

Waar uitspraken zijn, zijn dus klachten!!

De meeste klachten gaan over stank, stof, geluid en klachten over licht.

En dan spreek ik nog niet over de klachten die het niet tot aan de rechtbank halen, maar die wel tijd, geld en ergernis kosten! 140 gevallen met betrekking tot dieren in een jaar tijd...

In al deze A4 tjes wordt gesproken over overlast door maneges. Het zijn stukjes van internet die in dagbladen hebben gestaan of brieven van Gemeentes waarin gesproken wordt over problemen met maneges. Het gaat voornamelijk over nieuwe bewoners die in de loop der tijd in de buurt van bestaande (!!!) manegebedrijven zijn gaan wonen en die zijn gaan klagen over de betreffende bedrijven.

Bedrijven die noodgedwongen verhuisd zijn. In ons geval wil ik ten eerste eerst duidelijk maken dat ik niet wil verhuizen. Het is een uniek bedrijf dat ik absoluut gedeeltelijk open wil laten, zodat de paarden niet tegen muren aan staan te kijken. Deze open constructie is ook veel gezonder voor de paarden wat betreft de luchtwegen. Herplaatsing aan de Brunsummerheide is onmogelijk. We zouden naar een industrieterrein verplaatst moeten

worden. Er zijn nog maar 3 bedrijven die aan de Brunssummerheide liggen: manege Brunssummerheide aan de Ouverbergstraat in Brunssum, Dhr. Nielen aan de kleine Heihof en wij... Onze collega van de Manege Brunssummerheide is al meer dan 15 jaar bezig om herplaatst te worden, tot nu toe is er nog geen bevredigende plek gevonden. Ik ben absoluut niet van plan om uit de Brunssummerheide weg te gaan en het unieke karakter van ons bedrijf op te geven.

In de brief van de Gemeente Den Haag wordt gesproken over een manegebedrijf Den Ruijgenhoek in Scheveningen. Daar wordt sinds 1983 een manege geëxploiteerd op basis van een milieuvergunning voor 85 paarden. Naar aanleiding van (gezondheid-) klachten van omwonenden (50 meter afstand) is door een extern bureau ten aanzien van de manege een geuronderzoek gedaan. Nav dit onderzoek bleek dat de genoemde norm niet werd overschreven indien de eigenaar 40 paarden gestald had. De milieuvergunning werd teruggedraaid naar 40 paarden. Op grond daarvan was het bedrijf niet meer rendabel. De eigenaar heeft na verloop van tijd gevraagd om het bestaande bedrijf te mogen slopen en de grond te verkopen als bouwgrond. Omdat dit echter niet in het bestemmingsplan stond is dit verzoek niet gehonoreerd...

Je zou toch denken: de familie Vliegen was er het eerst met hun manegebedrijfje en zij hebben de oudste rechten? Laten we ons niks wijsmaken! We hebben een manegebedrijf en we zijn verplicht een milieuvergunning te hebben. Dat is niet voor niks! Een vergunning wordt je gegeven op grond van bepaalde bestemmingen en richtlijnen. Deze vergunningen en richtlijnen kunnen zonder problemen veranderd of ingetrokken worden als blijkt dat er door omwonenden overlast wordt ervaren. De gemeente heeft toch immers ook in deze kwestie, in samenwerking met de provincie, zonder problemen richtlijnen veranderd (POL plan). En wie is dan de dupe? Worden wij er beter op?

Wanneer begrijpen jullie gemeenteambtenaren nu eindelijk eens dat de uitspraak "jullie worden er toch beter op." niet alleen uiterst arrogant is, maar zelfs ook beledigend!

Jullie offeren willens en wetens een bestaand bedrijf op, voor een prestige zaak: de 'kastelen van de Bousberg'. En hoe staan jullie ten opzichte van jullie inwoners van de Krijgersberglaan en van de Parklaan en omstreken? Hun bezwaren worden zonder pardon van de tafel geveegd. Hoe gaan jullie om met het stukje Brunssummerheide, een schitterend natuurgebied: er wordt een kapvergunning afgegeven voor de fase 1, 2 en 4 over 700 bomen. Fase 3 is nog niet bekend, dus het zou wel eens kunnen gaan over 1000 bomen. Een complete kaalslag. Waarvoor? Voor woningen die in ieder geval door jullie huidige inwoners niet gewenst zijn. Waarvoor dan wel? Voor prestige? Voor het geld? Wat is belangrijker? Jullie mensen of de woningen die straks niet verkocht worden of leeg komen te liggen omdat de bevolking vergrijst? Jullie hadden een keuze...

Ik blijf vechten voor mijn bedrijf en voor het stukje natuur eromheen. Ik ga door tot in de hoogste instanties, omdat ik geen keuze heb! En dan word ik er niet eens beter van, ik vecht om de rechten te behouden die ik nu heb, ik vecht om hetzelfde te blijven!

Katinka en Sjaak Vliegen

MdV,

De voornaamste reden voor mijn aanwezigheid hier vanavond is de wijze waarop een belanghebbende burger door de gemeente, en in een voorlopig oordeel door de Voorzieningenrechter, buitenspel wordt gezet. Dit gebeurt door mij in mijn bezwaren tegen het voorliggende bebouwingsplan van de Bousberg niet als belanghebbende aan te merken op grond van het afstandscriterium en het zichtcriterium. Door mij niet als belanghebbende aan te merken wordt vermeden een oordeel te vellen over mijn inhoudelijke bezwaren.

Ik woon rond 500 meter van de toekomstige bouwlocatie. Als natuurliefhebber en frequent wandelaar op de Brunsummerheide passeer ik die locatie meerdere malen per week. In de optie van de bestuurders raakt het mij kennelijk niet dat bijna naast mijn deur een stuk natuur wordt opgeofferd door o.a. een duizendtal bomen te kappen en vanaf het aangrenzende natuurgebied horizonvervuiling wordt toegelaten.

De bestuurders van de gemeente Landgraaf hebben de stedenbouw buitenwerking gesteld. Ik kan dat het beste illustreren met het plan Parkheide dat met artikel-19 vergunningen is gerealiseerd. Ook voor de renovatie van de wijk De Kakert ontbreekt een coherent en integraal stedenbouwkundig plan en wordt een ad hoc beleid gevoerd, voor zover je ad-hoc-besluiten beleid zou kunnen noemen.

Ditzelfde opportunisme zien wij bij de herbestemming van de voormalige camping De Bousberg. Het gebied dat een andere bestemming krijgt dan het vigerende bestemmingsplan voorziet is exact gelijk aan de toevallige eigendomsgrenzen. Van een samenhang met de omgeving is geen sprake, alle lyrische beschrijvingen van de door de projectontwikkelaar ingehuurde derden ten spijt. Ook hier zien wij weer de tot dusver met succes gehanteerde artikel 19 procedure toegepast.

Een van mijn voornaamste en principiële bezwaren tegen deze handelwijze is dat de kring van belanghebbenden met bezwaren sterk wordt beperkt. Dat dit tot absurde situaties kan leiden wil ik met een voorbeeld verduidelijken.

Ik weet niet of u bekend bent met de woonwijk De Kakert waar ik woon. Een aantal jaren geleden is in de zgn Oude Kakert, ook met artikel 19, een monstrueus woongebouw van 5 verdiepingen neergezet midden in een dorpse bebouwing. Dat dit gebouw op die plaats slecht verhuurbaar was en is wegens ontbrekend behoeftenonderzoek laat ik hier maar buiten beschouwing. Tegen dit bouwplan kon ik, omdat ik in de zgn Nieuwe Kakert woon, geen bezwaar maken wegens de gezichtsafstand. Inmiddels zijn tussen dit woongebouw en mijn huis woningen gesloopt, waardoor dit woongebouw wel zichtbaar is vanuit mijn huis. Plotseling zou ik nu wel belanghebbende zijn geworden en bezwaar hebben kunnen maken tegen dit misplaatste woongebouw. Dit is de ongerijmdheid ten top.

Indien mijn inhoudelijke bezwaren door de gemeente niet in behandeling worden genomen, omdat ik niet op gezichts-, hoor- en reukafstand woon van de bouwlocatie, en deze bezwaren daardoor niet door de rechter worden getoetst, zal ik worden gedwongen de Raad van State in een later processtadium te laten oordelen of ik belanghebbende ben en de gemeente in het bevestigende geval daarmee te dwingen mijn inhoudelijke bezwaren alsnog in behandeling te nemen.

Terzijde hoop ik dat de gemeenteraad zich gaat realiseren hoe door een ongebreidelde en ongenueanceerde artikel-19-praktijk belangen van inwoners onbedoeld worden geschaad.

Ik dank u wel.

PLEITNOTA

van **mr. H.H.B. Lamers**

Onafhankelijke bezwaarschriftencommissie van de gemeente Landgraaf
13 november 2007 te 18.00 uur

Inzake:

BOUSBERG ONTWIKKELING BV

In het geschil tussen

diverse reclamanten

en

**het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS DER GEMEENTE
LANDGRAAF**

Geachte leden van de commissie,

Drie (groepen van) besluiten liggen ter advisering voor u: de kapvergunningen, de vrijstelling en de bouwvergunning. Als aanvulling op het door de gemeente gestelde moge het navolgende dienen.

1. Ontvankelijkheid reclamanten

Vergunninghoudster pleit voor niet-ontvankelijkverklaring van reclamant R.A.M. Janssens. Vergunninghoudster verwijst daartoe naar r.o. 2.11 van de uitspraak voorlopige voorziening van de Maastrichtse bestuursrechter. Janssens woont op geruime afstand van het plangebied en heeft ook geen zicht op het plangebied, reden waarom hij niet als belanghebbende in de zin van art. 1:2 Awb kan worden gekwalificeerd.

2. Kapvergunning

Aan Bousberg Ontwikkeling BV zijn drie kapvergunningen verleend voor fase 1, fase 2 en fase 4. Vergunningverlening heeft plaatsgevonden op basis van de Bomenverordening Landgraaf. De kap is noodzakelijk in verband met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie op het voormalige vakantiepark "de Bousberg".

De besluiten zijn zorgvuldig voorbereid. Bij de aanvraag is een toelichting gevoegd. Door Architectuur en Groenplanning AAG zijn de te kappen bomen gekwalificeerd en is een groeninrichtingsplan opgesteld op grond waarvan in het nieuwe woningbouwplan wordt voorzien in compensatie. Tevens is een natuurtoets/effectenstudie uitgevoerd door Arcadis en door Heukelom-Verbeek Landschapsarchitecten.

Bureau Heukelom-Verbeek is op verzoek van de gemeente ingeschakeld. Nadat Heukelom-Verbeek zich heeft uitgesproken over de rapportage van Arcadis heeft Arcadis daar weer op gereageerd en heeft als laatste Heukelom-Verbeek daar weer op gereageerd. Derhalve is de voorbereiding van de kapvergunningen met alle waarborgen omkleed geweest.

De herplant is gegarandeerd nu deze als verplichting is opgenomen in de exploitatie-overeenkomst die geldt tussen de gemeente en Bousberg Ontwikkeling BV. Het herplantplan vormt daarenboven een bijlage bij de aanvraag en in de besluiten tot kapvergunningverlening is bepaald dat:

- mitigerende maatregelen moeten worden uitgevoerd
- compensatie- en herplantmaatregelen in het plangebied en compensatiemaatregelen buiten het plangebied moeten worden uitgevoerd.

De compensatie vindt, zoals gezegd, gedeeltelijk in het plangebied plaats en gedeeltelijk daarbuiten. De compensatie kan niet worden gerealiseerd op de zogenaamde Boomweg omdat het daar gelegen ruitpad – mede op verzoek van de exploitant van de manage – behouden dient te blijven.

In artikel 1.5 van de Bomenverordening zijn limitatief de weigeringsgronden opgenomen. Van geen der weigeringsgronden is in casu sprake. De te kappen bomen zijn veelal van mindere kwaliteit en worden volgens de toelichting van Heukelom-Verbeek Landschapsarchitecten vervangen door hoogwaardigere beplanting in de vorm van bomen, struiken, heide etc.

De Stichting Bewonersbelangen Bungalowpark de Bousberg betoogt nu dat in beginsel in het geheel niet gekapt mag worden. Zij heeft echter, tijdens het periodieke overleg met Bousberg Ontwikkeling BV zelf een woningbouwplan voor een 60-tal woningen ontwikkeld als alternatief voor het nu vergunde plan. Het ging daarbij om 60 kavels van gemiddeld 1.000m². Op die kavels zou dan nota bene vergunningvrij gekapt mogen worden. Tevens diende het gebied door middel van een tweede ontsluitingsweg extra ontsloten te worden. Als vergunninghoudster die plannen had overgenomen had er meer gekapt moeten worden dan nu vergund wordt.

De door partij Vliegen-Kessels aangevoerde bezwaren tegen de kapvergunning zijn niet gebaseerd op de limitatieve weigeringsgronden van artikel 1.5. Gesteld wordt slechts dat, als de bouwplannen niet doorgaan, nodeloos wordt gekapt. Er is echter geen sprake van een wettelijke coördinatiebepaling tussen de bouw- en de

kapvergunning.

In de uitspraak van de Voorzieningenrechter van 17 oktober 2007 is geoordeeld (zie r.o. 2.5 e.v.) dat door vergunningverlener nagelaten is de afweging als voorgeschreven in art. 1.5 lid 1 van de Bodemverordening Landgraaf 2004 te maken. Ook hebben b & w volgens de Voorzieningenrechter nagelaten zich ervan te vergewissen of de rapportages die dienen als ondersteuning van de kapvergunningaanvragen op deugdelijke en zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen.

Deze onvolkomenheden zullen bij beslissing op bezwaar worden gerepareerd. Als eerste stap daartoe is aan Heukelom-Verbeek Landschaparchitectuur verzocht een voorzet te geven voor de beoordeling van de deugdelijkheid van met name het rapport van Architectuur en Groenplanning AAG dat ten grondslag lag aan de vergunningaanvraag, zij bijlage 17 bij de Ruimtelijke Onderbouwing.

Heukelom-Verbeek concludeert dat de waardebeoordeling van de aanwezige bomen op de juiste wijze heeft plaatsgevonden door een indeling te hanteren die een onderscheid maakt tussen:

- bomen van slechte kwaliteit
- niet waardevolle bomen
- te handhaven bomen; indien mogelijk behouden
- te handhaven bomen met bijzondere kwaliteit.

Met ondersteuning van Heukelom-Verbeek en Architectuur en Groenplanning AAG zal in de beslissing op bezwaar een zorgvuldig belangenafweging gemaakt worden en zullen b & w zich, op basis van die externe advisering, een zelfstandig oordeel vormen over de rapportages die ten grondslag hebben gelegen aan de aanvragen.

3. Bouwvergunning

Aan Bousberg Ontwikkeling BV is een bouwvergunning 1e fase verleend. Eerst nadat de bouwvergunning 2^e fase verleend is, kan worden gestart met bouwen. Op korte termijn wordt de fase 2-aanvraag in procedure gebracht. Nu vrijstelling van bepalingen van het geldend bestemmingsplan verleend was en geen verdere weigeringsgronden ex art. 44 Woningwet aanwezig waren was het college van

b & w gehouden de bouwvergunning 1^{ste} fase te verlenen.

4. Vrijstelling

Resteert de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO. Reclamanten stellen dat de gevolgde procedure te licht is en gekozen had dienen te worden voor partiële herziening van het bestemmingsplan. Daarbij wordt voorbijgegaan aan het feit dat de wetgever met de procedure ex art. 19 WRO heeft bedoeld een zelfstandige projectprocedure in het leven te roepen die een volwaardig alternatief vormt voor de bestemmingsplanprocedure. Overigens zal te zijner tijd wel een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd hetgeen echter onverlet laat dat, volgens vaste rechtspraak, de procedure ex art. 19 WRO als een volwaardige procedure wordt beschouwd.

Het bouwplan, zoals in eerste instantie op 2 augustus 2005 aangevraagd, omvatte 97 woningen met daarbij behorende infrastructurele voorzieningen. Daartegen zijn zienswijzen ingediend. Onderdeel daarvan vormde het aantal woningen.

Die zienswijzen zijn voor Bousberg aanleiding geweest het aantal woningen (dat ingevolge de allereerste plannen zelfs 117 bedroeg) te verlagen tot 88 (56 villa's, 1 landhuis met 4 woningen en 2 kastelen met elk 14 appartementen) en het bouwvolume van de zogenaamde kastelen (appartementengebouwen) te verkleinen en de bouwhoogte te verlagen.

Uiteindelijk is voorzien in 102 woningen: de 88 genoemde woningen plus 14 vrije kavels. Deze laatste vormen géén onderdeel van deze procedure. Dat alles leidt er toe dat slechts 25% van het gebied wordt bebouwd met projectmatige bouw en 15% met vrije kavels. 60% van het gebied blijft landschap en openbare ruimte. Vóórdat Bousberg Ontwikkeling BV in beeld kwam zijn er eerdere plannen geweest, bijvoorbeeld inhoudende het bouwen van een veelvoud van dat aantal woningen. Daar wilde de gemeente niet aan meewerken.

In dat kader is tevens het volgende van belang.

Toen de eerste plannen van Bousberg bekend raakten, hebben een aantal omwonenden de Stichting Bewonersbelangen Bungalowpark Bousberg opgericht. Cliënte heeft met die stichting, soms met en soms zonder de gemeente, zowel

schriftelijk als mondeling uitvoerig overleg gevoerd over de bouwplannen, telkenmale geïnitieerd door de ontwikkelaar. Telkens terugkerende onderwerpen daarbij waren de verkeersontsluiting van het gebied en de bebouwingsdichtheid. Met name werd gepleit voor een tweede ontsluiting. Met betrekking tot de beoordeling van een alternatieve planmogelijkheid geldt volgens vaste Afdelingsrechtspraak (zie o.a. ABRvS 27 februari 1997 en 13 oktober 1998, Gemeentestem 7067 nummer 7 en Bouwrecht 1999, 766) dat een alternatief enkel beoordeeld dient te worden indien op voorhand vaststaat dat dat zal leiden tot een aanmerkelijk beter resultaat met overwegend minder bezwaren. Zo echter gekozen wordt voor een tweede ontsluitingsweg zullen omwonenden van de locatie van die tweede ontsluitingsweg daartegen ageren. Dat bleek reeds uit het uitvoerig vooroverleg dat vergunninghoudster met diverse omwonenden heeft gevoerd. Mede omdat volgens verkeersonderzoek van Arcadis een tweede ontsluiting niet noodzakelijk was is daar niet voor gekozen.

Voor een tweede ontsluiting is enkel aanleiding indien er sprake zal zijn ontoelaatbare verkeersoverlast. Daarvan zal echter geen sprake zijn. De entree naar het nieuwe gebied ligt op de plek waar nu de inrit van het campingterrein ligt. Blijkens de verkeersstudie die Arcadis heeft uitgevoerd (zie bijlage 4 en bijlage 5 bij de Ruimtelijke Onderbouwing) zal de verkeersintensiteit nagenoeg niet toenemen. Er wordt uitgegaan van een aantal van 1.000 mvt/etmaal. Enige reclamanten voor wie mr. Rezelman optreedt gaan uit van slechts 750 mvt/etmaal, zie pagina 4 van zijn bezwaarschrift. Mr. Schrieder gaat in zijn bezwaarschrift uit van 855mvt/etmaal, zie zijn bezwaarschrift pagina 5. Het aantal van 1.000 waarvan de gemeente uitgaat past ruim binnen de richtlijn voor een zogenaamde erftoegangsweg van 3.000 mvt/etmaal.

Het bouwverkeer is tijdelijk van aard. Dit zal mogelijk hinder veroorzaken maar mag geen onderdeel vormen van de beoordeling van het verzoek om vrijstelling en bouwvergunning. Overleg tussen ontwikkelaar, gemeente, aannemer en omwonenden moet te zijner tijd leiden tot beperking van die overlast.

In totaal heeft Bousberg drie presentaties voor belanghebbenden verzorgd over het totale plan, met name het verkeer, de ontsluiting en het landschapsplan. Ook is aan de hand van een maquette inzicht gegeven in de (op verzoek van omwonenden)

aangepaste bouwplannen. Medio 2006 lag een compromis tussen alle betrokkenen in het verschiet. Toen ontstond echter een scheiding van geesten binnen de stichting en werd cliënte met twee groepen belanghebbenden geconfronteerd met tegenstrijdige visies ten aanzien van de planvorming. Ondanks die scheiding van geesten is Bousberg onverkort blijven proberen tot een vergelijk te komen. Zij heeft, zoals gezegd, het bouwplan, voorzover mogelijk, aan de wensen van omwonenden aangepast. Vergunninghoudster stelt zich overigens op het standpunt dat slechts sprake is van wijziging van de aanvraag op ondergeschikte onderdelen, dit alles in het belang van de omwonenden, zodat een hernieuwde terinzagenlegging van een ontwerp-vrijstellingsbesluit niet aan de orde was.

Zowel vergunninghouder als gemeente dachten vervolgens in het najaar van 2006 dat overeenstemming over een compromis alsnog nagenoeg bereikt was. In een beeldspraak sprak de wethouder over "ondertrouw". Echter, de eis van de Stichting dat toekomstige planwijzigingen (zonder beperking in tijd) vooraf dienden te worden goedgekeurd door de Stichting is méér dan een brug te ver. De Wet op de Ruimtelijke Ordening kent een systeem van totstandkoming van besluiten, de Algemene Wet Bestuursrecht regelt de rechtbescherming. Daaraan toevoegen dat een Stichting, die er niet in geslaagd is de gelederen gesloten te houden, vooraf goedkeuring verleent is onacceptabel. Appellanten, ieder voor zich zouden ook nimmer accepteren dat hun burens vooraf goedkeuring zouden moeten verlenen over bouwplannen waarvoor het college van B & W het bevoegd gezag is. En, hoe stellen appellanten zich dat in de dagelijkse praktijk voor? Na realisering van het plan zal Bousberg Ontwikkeling BV terugtreden. Moeten dan alle nieuwe bewoners van woningen, die wijzigingen aan een woning wensen aan te brengen, met de Stichting overleg plegen en daar goedkeuring krijgen alvorens zij bijvoorbeeld de gewenste serre op basis van een door de gemeente verleende bouwvergunning kunnen realiseren?

De gemeente heeft zeer uitgebreid gereageerd op de ingediende zienswijzen, hetgeen benadrukt dat de gemeente op zorgvuldige wijze tot besluitvorming is gekomen.

Bij de eerste opstart van de vergunningverleningsprocedure is geopteerd voor een artikel 19 lid 1 WRO-vrijstelling. Echter, voordat het vrijstellingsbesluit werd

genomen werd de zogenaamde "Handleiding gebiedsaanduiding stedelijke ontwikkelingszone" gewijzigd waardoor, op basis van de provinciale lijst, artikel 19 lid 2 WRO van toepassing werd. Daarom is het verzoek om vrijstelling getoetst aan de lijst die gold op het moment dat daadwerkelijk werd beslist op het vrijstellingsverzoek. Dat is conform geldende rechtspraak, zie onder andere ABRvS 13 oktober 2004, AB 2004, 401: beslissing op aanvraag ex nunc.

Er is behoefte aan nieuwe woningen, met name kwalitatief hoogwaardige woningen. Het feit dat dit soort woningen op de markt komt leidt tot doorstroming zodat andere woningen voor een andere doelgroep vrijkomen.

De Provincie eist van de gemeente Landgraaf een woningbouwprogramma. Volgens de Provinciale Woonvisie dient Parkstad tot het jaar 2010 netto 2.000 woningen te realiseren.

Die verplichting is vertaald in een regionaal woningbouwprogramma/ volkshuisvestingsplan.

5. Overige

Partij Vliegen vreest voor haar bedrijfsvoering. Gezien de kaart waarop het bouwplan is ingetekend, welke kaart de omlijning aangeeft van de grens van het vrijstellingsbesluit, blijkt dat ten opzichte van de inrichting van partij Vliegen de wettelijke afstand (in casu 50 meter tot gevoelige bestemmingen) in acht wordt genomen. Alle geplande woningen liggen buiten die cirkel. Binnen die cirkel geldt een groenbestemming. Op basis van het vigerend bestemmingsplan heeft reclamant Vliegen geen uitbreidingsmogelijkheden. Als de vrijstelling te zijner tijd wordt vertaald in een bestemmingplan gaat partij Vliegen erop vooruit in de zin dat zij wel uitbreidingsmogelijkheden heeft. Dat betekent, wat de nu aangevochten besluitvorming betreft, enerzijds dat Vliegen niet in haar bedrijfsvoering, zoals vastgelegd in de geldende milieuvergunning, wordt beperkt en anderzijds dat in de toekomst te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat zal zijn gegarandeerd. Ter geruststelling van partij Vliegen wordt opgemerkt dat de doorgang langs de Boomweg gehandhaafd blijft.

Uit de onderzoeksrapportage van Arcadis blijkt dat geen sprake is van overtreding van een verbodsbepaling van de Flora- en faunawet ten aanzien van de in het gebied foeragerende vleermuizen. Doordat bomen waarin deze dieren huizen in de nieuwe situatie aanwezig blijven is de aantasting namelijk verwaarloosbaar. Een ontheffingsprocedure behoeft derhalve niet te worden gevolgd.

Ten aanzien van te verwachten verboden handelingen tegen de overige, niet in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 bij het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten genoemde beschermde diersoorten geldt blijkens artikel 16b, lid 1 onder d en lid 2, van genoemd besluit een algemene vrijstelling bij de uitvoering van werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Daarvan is in casu sprake.

De stichting ageert tegen het feit dat na indiening van zienswijzen nog op háár verzoek de nodige aanvullende onderzoeken zijn verricht, daarvan rapportages zijn uitgebracht en deze niet ter hand zijn gesteld. Dezerzijds wordt verwezen naar de Afdelingsuitspraak de datum 5 april 2006, nummer 200506117/1, r.o. 2.8.1. waarin is geoordeeld dat aanpassing van de ruimtelijke onderbouw in de loop van de procedure naar aanleiding van ingediende zienswijzen is toegestaan. Voor zover reclamanten eerst in de bezwaarschriftfase kennis nemen van rapportages worden zij daardoor niet in hun rechtsbescherming geschaad, mede in het licht van de Afdelingsuitspraak de datum 4 juli 2007, AB 2007, 274. En, nu deze rapportages niet resulteerden in nieuwe feiten of omstandigheden die voor de besluitvorming van aanmerkelijk belang zijn mist artikel 7:9 Awb in deze toepassing. Ik verwijs naar ABRvS 26-9-2007, nr. 200702365/1.

6. Belangenafweging

De ontwikkelaar wil starten. Hij beschikt over een onherroepelijke sloopvergunning, hij wil kappen en de infrastructuur in de zin van tijdelijke bouwwegen aanleggen. Zodra de bouwvergunning tweede fase verleend is, dat gebeurt naar verwachting nog in 2007, wil hij – gefaseerd – starten met de uitvoering van de bouwplannen. De bomenkap dient vóór het voorjaar te worden uitgevoerd. Gebeurt dat niet dan loopt het gehele plan in elk geval een jaar vertraging op.

Reclamanten wensen eigenlijk dat in hun achtertuin een natuurpark/bos verschijnt. De wereld moet op slot. Zij zijn blijkbaar inmiddels vergeten dat ter plaatse meer dan 20 jaar een recreatiepark annex camping is geëxploiteerd. De omvang van de camping is 281 parkeerplaatsen en 33 vakantiewoningen. In geval van een volle bezetting, de maximale planologisch beschikbare ruimte moet bij een eventuele vergelijking het uitgangspunt zijn, zijn er 1.000 à 1.200 recreanten aanwezig. Dat leidt tot 990 mvt/etmaal. Op basis van het geldende bestemmingsplan, dat door de vrijstellingverlening onaangetast blijft kan zelfs een mega-camping met recreatiewoningen geëxploiteerd worden zonder dat ook maar een enkel onderzoek naar natuurwaarde, luchtkwaliteit, verkeersveiligheid etcetera wordt verricht. Die bedreiging zal definitief tot het verleden behoren na realisering van een kwalitatief hoogwaardig woningbouwprogramma, daar waar nu nog het recreatiepark/de camping ligt. Reclamanten zijn blijkbaar ook vergeten dat zij ooit zelf ter plaatse gebouwd hebben. Dat mocht toen blijkbaar wel, maar nu mag er in hun ogen niets meer.

Conclusie

Tot gedeeltelijke gegrondverklaring van de bezwaren met betrekking tot de motivering van de besluiten tot verlening van kapvergunningen en tot advisering deze motivering in de beslissingen op bezwaar alsnog op te nemen; voor het overige tot ongegrondverklaring van de bezwaren en tot niet-ontvankelijkverklaring van reclamant Janssens.

Maastricht, 13 november 2007

H.H.B. Lamers

Advocaat / gemachtigde