

Zienswijzennota

Woningbouwproject 'De Bousberg'

31 juli 2007
gemeente Landgraaf

1. Eindverslag zienswijzen woningbouwproject 'De Bousberg'

1.1 Inleiding

Tijdens een presentatie voor omwonenden in juli 2005 is een plan gepresenteerd met in totaal 119 woningen, waarvan 20 vrije kavels. Voordat de plannen in het kader van het besluitvormingsproces omtrent het voeren van de planologische procedure zijn voorgelegd aan de gemeenteraad, zijn bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan een tweetal woningen geschrapt, waardoor het aantal woningen daalde van 119 naar 117 woningen. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 15 september 2005 besloten een planologische vrijstellingsprocedure te voeren voor 97 woningen (exclusief 20 vrije kavels). De vrije kavels worden via een aparte planologische procedure geregeld. In het kader van de integrale planvorming zijn de vrije kavels echter wel reeds in de eerste stedenbouwkundige plannen opgenomen. Het stedenbouwkundig plan is steeds gericht geweest op het totale gebied, waardoor een grotere ruimtelijke eenheid ontstaat en een hogere ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd wordt.

Voorafgaand en gedurende de formele planologische procedure, heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, PRM en diverse betrokken partijen waaronder Stichting 'bewonersbelangen bungalowpark de Bousberg'. Dit heeft geresulteerd in een voorstel van ontwikkelaar dat beschreven is in een gezamenlijke brief van PRM en gemeente van 8 augustus 2006, met postkenmerk 6416/06. Ofschoon het vanuit stedenbouwkundig oogpunt/planologisch oogpunt niet noodzakelijk was, had PRM als potentiële tegemoetkoming aan reclamanten zich bereid verklaard de onderstaande planaanpassingen door te voeren.

- **verlaging bouwhoogte**

PRM heeft voorgesteld de hoogte van het westelijk gelegen appartementengebouw met één bouwlaag (zijnde circa 3 meter) te verlagen. Daarnaast is voorgesteld de massa van het andere appartementengebouw aan te passen.

- **aantal woningen**

Uit alle relevante studies en toetsingskaders is gebleken dat er vanuit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt geen overwegende bezwaren bestaan tegen het bebouwingsplan van 117 woningen. Om de exploitatie van dit unieke plan inclusief het landschapsbeheer en -onderhoud te waarborgen, is een minimum aantal woningen vereist. Desondanks heeft PRM voorgesteld het aantal woningen te verminderen door onder meer het vervangen van twee landhuizen met elk 4 woningen door eengezinswoningen, een en ander betekent dat het totaal aantal woningen uitkomt op maximaal 102 woningen in plaats van 117 woningen.

- **ontsluiting**

Ofschoon uit verkeersonderzoeken is gebleken dat een 2^e ontsluiting niet noodzakelijk is, heeft PRM, als potentiële tegemoetkoming aan reclamanten, de mogelijkheden onderzocht. Uit deze onderzoeken is gebleken dat een 2^e ontsluiting met één-richtingsverkeer via de Boomweg naar de Bousberglaan mogelijk is. PRM heeft zich onder voorwaarden bereid verklaard deze 2^e ontsluiting te realiseren. De voorwaarde was onder meer dat in de gehele wijk draagvlak aanwezig zou moeten zijn voor de 2^e ontsluiting.

De betreffende gezamenlijke brief van de 8 augustus 2006 met het voorstel van PRM is verspreid in de wijk. Daarnaast hebben ook de indieners van zienswijzen een afschrift van de brief ontvangen. Uit de ontvangen reacties en gevoerde gesprekken met betrokkenen blijkt dat de opvattingen in de wijk uiteenlopen en dat niet alle belanghebbenden op één lijn te krijgen zijn, met name met betrekking tot de ontsluiting. Op basis hiervan concluderen wij dat het

bereiken van consensus op alle punten met de betrokken partijen/ omwonenden niet te verwachten is. Nu gebleken is dat de opvattingen in de wijk verdeeld zijn en het honoreren van alle wensen en individuele belangen van de verschillende partijen en omwonenden niet mogelijk is, hebben wij ons bij de beantwoording van de ingediende zienswijzen beperkt tot een toetsing aan de relevante toetsingskaders en uitgevoerde onderzoeken.

Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten zijn diverse aanvullende onderzoeken uitgevoerd op het gebied van verkeer, ecologie, luchtkwaliteit, waterhuishouding en archeologie. Vanuit deze aanvullende onderzoeken zijn geen overwegende stedenbouwkundige/planologische bezwaren voortgekomen, die zouden moeten leiden tot een aanpassing van de plannen. Desondanks is ter tegemoetkoming aan reclamanten het aantal woningen verlaagd van 117 naar 102, ofschoon dit dus vanuit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt niet noodzakelijk was. Voor de goede orde wordt vermeld dat het (oude) aantal van 117 woningen bestond uit 97 projectwoningen en 20 vrije kavels. De opgestarte planologische vrijstellingsprocedure heeft zoals ook openbaar bekend is gemaakt slechts betrekking op de projectwoningen en niet op de vrije kavelwoningen. Het gewijzigde bebouwingsplan van 102 woningen bestaat uit 88 projectwoningen en 14 vrije kavels. Volledigheidshalve wordt vermeld dat PRM ter tegemoetkoming aan reclamanten het bouwvolume van beide appartementengebouwen (kastelen) heeft verlaagd, ofschoon deze aanpassingen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet noodzakelijk zijn.

Gelet op het voorgaande is een gewijzigde bouwaanvraag ingediend waarin de verlaging van het aantal projectwoningen van 97 naar 88 en het aangepaste bouwvolume van de appartementengebouwen, zijn opgenomen.

Aangezien de reacties die zijn ingediend door omwonenden/ indieners van zienswijzen naar aanleiding van de gezamenlijke brief van PRM en gemeente d.d. 8 augustus 2006, met postkenmerk 6416/06, grotendeels overeenkomen met de zienswijzen die in het kader van de planologische vrijstellingsprocedure zijn ingediend, zijn deze niet apart weergegeven. Hieronder treft u een weergave aan van de ingediende zienswijzen in het kader van de planologische vrijstellingsprocedure en de gemeentelijke reactie dienaangaande.

2. Weergave ingediende zienswijzen

In het kader van de planologische vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO juncto artikel 19a, lid 4 WRO heeft het ontwerp-besluit en de hierop betrekking hebbende stukken vanaf 12 oktober 2005 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het voorliggende plan zijn zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn kenbaar gemaakt door:

1. Th. J. C. F. Boumans, Parklaan 6, 6371 CR Landgraaf, hierna te noemen reclamant 1. De zienswijze is tijdig op 10 november 2005 door ons ontvangen.
2. Dhr/mevr. Mosmuller-Fuhren, Parklaan 18, 6373 CR Landgraaf, hierna te noemen reclamant 2. De zienswijze is tijdig op 14 november 2005 door ons ontvangen.
3. S.H. Baar en J. Baar-Meijer, Parklaan 10, 6371 CR Landgraaf, hierna te noemen reclamant 3. De zienswijze is tijdig op 15 november 2005 door ons ontvangen.
4. J.M.H. Cox, Krijgersberglaan 45, 6371 CA Landgraaf, hierna te noemen reclamant 4. De zienswijze is tijdig op 15 november 2005 door ons ontvangen.
5. R.A.M. Janssens, Exdellerweg 6, 6371 CC Landgraaf, hierna te noemen reclamant 5. De zienswijze is tijdig op 15 november 2005 door ons ontvangen.

6. Dhr. & mevr. R.J.S. Lamers-Wismans, Boslaan 17, 6371 CN Landgraaf, hierna te noemen reclamant 6. De zienswijze is tijdig op 15 november 2005 door ons ontvangen.
7. J.M.J. Kisters, Boslaan 13, 6371 CN Landgraaf, hierna te noemen reclamant 7. De zienswijze is tijdig op 15 november 2005 door ons ontvangen.
8. A.J.B. Merckx en V.J.M. Merckx Hollander, Parklaan 2, 6371 CR Landgraaf, hierna te noemen reclamant 8. De zienswijze is tijdig op 15 november 2005 door ons ontvangen.
9. Fam. Mulder, Dennenlaan 14, 6371 CS Landgraaf, hierna te noemen reclamant 9. De zienswijze is tijdig op 15 november 2005 door ons ontvangen.
10. F.M.J.L. Habets, Dennenlaan 4, 6371 CS Landgraaf, hierna te noemen reclamant 10. De zienswijze is tijdig op 16 november 2005 door ons ontvangen.
11. M. Boekkerk van Ruth, Boslaan 5, 6371 CN Landgraaf, hierna te noemen reclamant 11. De zienswijze is tijdig op 16 november 2005 door ons ontvangen.
12. H. Boijmans, Krijgersberglaan 37, 6371 CA Landgraaf, hierna te noemen reclamant 12. De zienswijze is tijdig op 17 november 2005 door ons ontvangen.
13. N.M. Kok, Krijgersberglaan 33, 6371 CA Landgraaf, hierna te noemen reclamant 13. De zienswijze is tijdig op 18 november 2005 door ons ontvangen.
14. J. Kurnig, Dennenlaan 2, 6371 CS Landgraaf, hierna te noemen reclamant 14. De zienswijze is tijdig op 18 november 2005 door ons ontvangen.
15. J. de Vries en J.M. de Vries-Smeets, Parklaan 9, 6371 CR Landgraaf, hierna te noemen reclamant 15. De zienswijze is tijdig op 18 november 2005 door ons ontvangen.
16. BWK Landgraaf, Moltbos 10, 6371 EA Landgraaf, hierna te noemen reclamant 16. De zienswijze is tijdig op 21 november 2005 door ons ontvangen.
17. Rigo Bosman en Vanda Takács, Boslaan 11, 6371 CN Landgraaf, hierna te noemen reclamant 17. De zienswijze is tijdig op 21 november 2005 door ons ontvangen.
18. W.H. Brethouwer en M.L. Paffen, Krijgersberglaan 48, 6371 CB Landgraaf, hierna te noemen reclamant 18. De zienswijze is tijdig op 21 november 2005 door ons ontvangen.
19. M.H.L.M. Bronzwaer, Boslaan 6, 6371 CP Landgraaf, hierna te noemen reclamant 19. De zienswijze is tijdig op 21 november 2005 door ons ontvangen.
20. R.H.A. Hijlkema, Bousberglaan 7, 6371 CV Landgraaf, hierna te noemen reclamant 20. De zienswijze is tijdig op 21 november 2005 door ons ontvangen.
21. Ing. J.M.H. Littmann namens IVN De Oude Landgraaf en de Archeologische Werkgroep Landgraaf, Postbus 31043, 6370 AA Oude Landgraaf, hierna te noemen reclamant 21. De zienswijze is tijdig op 21 november 2005 door ons ontvangen.
22. M. Otten, Boslaan 15, 6371 CN Landgraaf, hierna te noemen reclamant 22. De zienswijze is tijdig op 22 november 2005 door ons ontvangen.
23. mr. I. Rezelman van Kerckhoffs Advocaten, namens 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 te noemen reclamant 23. De zienswijze is tijdig op 21 november 2005 door ontvangen.

24. W.B.P. Smaling en W.H. Smaling-Kessels, Krijgersberglaan 43, 6371 CA Landgraaf, hierna te noemen reclamant 24. De zienswijze is tijdig op 21 november 2005 door ons ontvangen.
25. H.J.A. Tacken, Krijgersberglaan 39, 6371 CA Landgraaf, hierna te noemen reclamant 25. De zienswijze is tijdig op 21 november 2005 door ons ontvangen.
26. L.G. Vromen, Dennenlaan 6, 6371 CS Landgraaf, hierna te noemen reclamant 26. De zienswijze is tijdig op 21 november 2005 door ons ontvangen.
27. Actiecomité Exdellerweg/Krijgersberglaan, p.a. Krijgersberglaan 24, 6371 CB Landgraaf, hierna te noemen reclamant 27. De zienswijze is tijdig op 22 november 2005 door ons ontvangen.
28. F.J.T. Berkers, Parklaan 8, 6471 CR Landgraaf, hierna te noemen reclamant 28. De zienswijze is tijdig op 22 november 2005 door ons ontvangen.
29. P. Bogers, Berkenpad 3, 6371 CT Landgraaf, hierna te noemen reclamant 29. De zienswijze is tijdig op 22 november 2005 door ons ontvangen.
30. J. Janssen, Parklaan 5, 6371 CR Landgraaf, hierna te noemen reclamant 30. De zienswijze is tijdig op 22 november 2005 door ons ontvangen.
31. J.P. Klugt, Dennenlaan 8, 6371 CS Landgraaf, hierna te noemen reclamant 31. De zienswijze is tijdig op 22 november 2005 door ons ontvangen.
32. mw. Mr. Dr. J.G.L. van Nus van Adelmeijer Hoyng Advocaten, namens Zilverzand Exploitatie Beaujean BV, gevestigd aan de Jongmansweg 69, 6413 CR Heerlen, hierna te noemen reclamant 32. De zienswijze is tijdig op 22 november 2005 door ons ontvangen.
33. Mevrouw K. Vliegen-Kessels, Boomweg 4, 6371 CZ Landgraaf, hierna te noemen reclamant 33. De zienswijze is tijdig op 22 november 2005 door ons ontvangen.
34. S. Wennekes, Krijgersberglaan 61, 6371 CA Landgraaf, hierna te noemen reclamant 34. De zienswijze is tijdig op 22 november 2005 door ons ontvangen.
35. Frido Evers, Boslaan 24, 6371 CP Landgraaf, hierna te noemen reclamant 35. De zienswijze is door de gemeente afgestempeld op 23 november 2005 maar gedateerd op 22 november 2005. Het is dan ook aannemelijk dat deze op 22 november ter post is bezorgd (althans in de gemeentelijke brievenbus is gedeponneerd) zodat deze kan worden beschouwd als tijdig ingediend.
36. Donckers, Bousberglaan 13, 6371 CV Landgraaf, hierna te noemen reclamant 36. De zienswijze is door de gemeente afgestempeld op 30 november 2005. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen en het uitbrengen van adviezen als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bedraagt zes weken, tenzij bij wettelijk voorschrift een langere termijn is bepaald. Ingevolge vaste jurisprudentie geldt hierbij de zogenaamde verzendtheorie: de zienswijze moet binnen de termijn ter post zijn bezorgd en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen. Als bewijs dat tijdig ter post is bezorgd geldt de datumstempel van het postkantoor; als bewijs dat tijdig door de gemeente is ontvangen geldt het stempel van de gemeente. Het poststempel vermeldt de datum 29 november 2005. Aangezien de termijn eindigde op 22 november 2005 is de zienswijze dus buiten de termijn ter post bezorgd. De zienswijze moet dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard.

Weergave zienswijzen en gemeentelijke reactie

Hieronder volgt een zakelijke weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie dienaangaande.

Weergave zienswijze reclamant 1

1. Plan strookt niet met structuurplan: in het structuurplan is opgenomen dat er mogelijk circa 80 woningen op het huidige plangebied zouden worden gerealiseerd. De huidige plannen van 112 woningen wijken hier dusdanig sterk vanaf dat de huidige plannen in strijd zijn met dit structuurplan en derhalve afgekeurd dienen te worden.
2. Geen adequate inspraakronde: gedurende de inspraakronde is in ruime mate de gemeente voorzien van bedenkingen tegen de huidige plannen. Geen een van deze bedenkingen heeft geleid tot aanpassing van de plannen. Daarnaast heeft de gemeente bij onduidelijkheden niet de moeite genomen om in dialoog te gaan met de indieners van bedenkingen. Derhalve is reclamant van mening dat dit traject onvoldoende zorgvuldig is uitgevoerd; de eerder kenbaar gemaakte bedenkingen tijdens de inspraakprocedure acht reclamant nog onverkort van kracht.
3. Flora en Fauna: Het nee, tenzij-principe: het plangebied grenst direct aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van de Brunssummerheide. In dit laatste gebied komen diverse dieren en planten voor die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet (zie beheersvisie Brunssummerheide 2003 t/m 2014 van de vereniging Natuurmonumenten). Een aantal van de voorkomende flora en fauna is zelfs beschermd met het meest zware regime (conform bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AMVB). Daarnaast is uit onderzoek gebleken dat er beschermde vogels en vleermuizen in het gebied voorkomen c.q. foerageren; zo is de groene specht herhaaldelijk in het gebied gesignaleerd. Deze vogel staat op de lijst van internationaal beschermde dieren vermeld (Bernconventie: the convention on the conservation of European wildlife and Natural Habits, Appendix 11). Voor dergelijke beschermde dieren geldt het zogenaamde “Nee, tenzij-“principe. Dit impliceert dat bouw in principe niet is toegestaan tenzij:

- a. dwingende redenen van groot openbaar belang zijn;
- b. er geen andere bevredigende oplossingen aanwezig zijn.

In de raadsvergadering van 26 mei 2005 is een motie ingediend door de fractie GBBL. Uit deze door de Raad aangenomen motie blijkt: “dat tijdens deze behandeling is gebleken c.q. in voldoende mate is komen vast te staan dat de meerderheid van de raad majeure informatie is onthouden en spreekt daarover zijn afkeuring uit.” Concreet handelt deze motie over het niet door de wethouder Heinrichs verstrekken van informatie uit de brief van de Provincie Limburg van 17 januari 2005. In deze brief is opgenomen dat voor het gebied van Parkstad Limburg als geheel voor de periode 2004-2020 slechts behoefte is aan 1600-1800 extra woningen gezien onder andere de afnemende bevolkingsomvang. Het aandeel van Landgraaf hierin zou circa 20 % dienen te bedragen (naar rato van het aantal inwoners) en derhalve beperkt dienen te blijven tot 320-360 woningen verspreid over 16 jaar.

Het woningbouwprogramma 2005-2015 van de gemeente Landgraaf voorziet – exclusief de bouwplannen op de voormalige camping – reeds ruimschoots in deze woningbehoefte (in genoemd programma zijn maar liefst 1.346 woningen opgenomen). Aangezien reeds uitgebreid voorzien is in de uitbreiding van woningbehoefte zijn andere bevredigende oplossingen niet aan de orde.

4. Onvoldoende aandacht geschonken aan relatie met andere projecten/waterpeil: in de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende aandacht geschonken aan de relatie met andere projecten. Door de aanleg van de binnenring en de afgravingswerkzaamheden door Sigrano wordt in de nabije omgeving een forse aanslag gepleegd op de natuur (inclusief daling grondwaterpeil). Doordat deze relatie niet is gelegd is het plan onvolledig en dient het verworpen te worden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat – alhoewel op het terrein infiltratie zal worden toegepast van regenwater – onduidelijk is wat de effecten zijn van het grondwaterpeil, mede doordat een fors aantal bomen gekapt gaat worden. Gevreesd wordt voor een verdere daling van

het grondwaterpeil met alle schadelijke gevolgen voor flora en fauna. Het ontbreken van een onderzoek hiernaar is een ernstige tekortkoming.

5. Verkeersbelasting: alhoewel de projectleider meerdere ontsluitingswegen aan het onderzoeken is is over de aanleg en locatie hiervan geen duidelijkheid. Aangezien het plan op dit onderdeel nog volop in beweging is is er geen sprake van een definitief plan. De ingediende aanvraag dient derhalve verworpen te worden.

Aangezien de huidige plannen uitgaan van een ontsluiting uitsluitend via de Parklaan zal de verkeersbelasting in deze straat onaanvaardbaar sterk toenemen. Aangezien deze straat een aanzienlijk stijgingspercentage heeft zal – ondanks een 30 km zone – sprake zijn van een forse geluid- en stankoverlast alsmede een toename van fijnstof. In de huidige plannen wordt geen rekening gehouden met dit stijgingspercentage noch met de meer dan verdubbeling van het verkeer in de Parklaan. Vorenstaande is een ernstige tekortkoming in het plan.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de huidige parkeermogelijkheden in het plan onvoldoende zijn. Er wordt gerekend met een parkeerfactor van 1,5 terwijl een factor 2 meer realistisch zou zijn gezien het segment waarop het plan zich richt. Dit is een omissie in het plan.

6. Ontbreken van adequate financiële onderbouwing: bij de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een adequate financiële onderbouwing. Hierdoor dient het plan verworpen te worden.
7. Ontbreken van natuurcompensatie: tenslotte wordt opgemerkt dat het plan voorziet in een forse kap van bomen om bebouwing mogelijk te maken. In het plan is geen aandacht voor natuurcompensatie hetgeen een dusdanig ernstige tekortkoming wordt geacht dat het plan verworpen dient te worden.

Weergave zienswijze reclamant 2

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 3

1. Als mede oprichter en eigenaar van dit park 1957-1997 destijds in 1958 geopend door de toenmalige burgemeester van Nieuwenhagen, maakt reclamant bezwaar tegen het wegvallen van enkele honderden recreatieve plaatsen in de gemeente welke zoals het college zegt wel nodig te zijn maar hiervoor toch toestemming heeft verleend. Het wegvallen van arbeidsplaatsen. Het verlies aan inkomsten voor de gemeente door het wegvallen van de toeristenbelasting. Het inboeten aan inkomsten voor de lokale horeca en middenstand.
2. Voor zover de plannen nu bij reclamant bekend zijn zien zij een forse toename van de verkeersintensiteit over een weg (Parklaan) die hiervoor naar hun ervaring niet geschikt is. Daarbij grenst hun perceel aan de in- en uitrit van de geplande woonwijk. Tot 1978 echter behoorde deze uitrit bij hun perceel.
3. Verder maakt reclamant bezwaar tegen het te grote aantal woningen dat er gebouwd gaat worden, vooral de twee geplande hoogbouwprojecten, terwijl in de wijde omgeving geen wooneenheden met meer dan twee woonlagen te vinden zijn. Dit is voor reclamant onaanvaardbaar.
4. Ten slotte maakt reclamant bezwaar tegen het feit dat de recreatiebungalows voor permanente bewoning gebruikt worden zonder enige vorm van toezicht of controle (onder andere veel zwerfvuil). Doet reclamant vermoeden dat dit in strijd is met de

exploitatievergunning en wat gebeurt er met deze vergunning als het object van eigenaar verwisselt?

Weergave zienswijze reclamant 4

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 5

Concreet samengevat richten de bezwaren zich:

- a. tegen het toepassen van artikel 19 van de WRO en
- b. tegen de aard als bouwen in meerdere woonlagen en het aantal woningen die het fysieke draagvlak van de aangrenzende wijken en het omliggend beschermd natuurgebied te boven gaan.

“Uw voornemen vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan om woningbouw op “De Bousberg” mogelijk te maken is overeenkomstig de in Landgraaf gedurende reeds een groot aantal jaren toegepaste gedragslijn. Naar aanleiding van een ad hoc besluit wordt een artikel 19-procedure toegepast teneinde met het plan strijdige bebouwing te kunnen realiseren. Met deze handelwijze wordt de kring van benadeelde belanghebbenden beperkt, in tegenstelling tot de koninklijke procedure van wijziging van het desbetreffende bestemmingsplan.

De gevolgde handelwijze staat in schril contrast met uw interpretatie van niet-wenselijke bebouwing conform dit bestemmingsplan voor het perceel Oude Landgraaf 101. Recent heeft een gemeentelijke medewerker toegelicht, dat zowel rijks- als provinciaal beleid het wenselijk achten in een buitengebied zoveel als mogelijk bebouwing te vermijden en geen nieuwe woningen in dit gebied toe te staan. Het argument dat wordt aangevoerd tegen de bouw van een enkele woning, min of meer binnen de bebouwde kom gelegen, geldt niet voor de bouw van circa 120 woningen op een, min of meer als natuurgebied aan te merken, perceel. Uw medewerker heeft zelfs gesuggereerd dat om de bouw van die ene woning mogelijk te maken een wijziging van het bestemmingsplan zelf aan de orde kan zijn.

In het huidige bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om via een binnenplanse planologische vrijstelling of wijziging medewerking te verlenen aan het ingediende bouwproject. Daarom geldt de kritiek op de handelwijze des te meer omdat het bestemmingsplan Brunsummerheide een van de veelal verouderde bestemmingsplannen in Landgraaf is dat wel binnen de wettelijke termijn is geactualiseerd (1999) en aan voortschrijdende inzichten is aangepast. De betreffende gronden zijn ook toen nog nadrukkelijk tot verblijfsaccommodatie aangemerkt en de ontwikkeling van permanente woningbouw bleef uitgesloten. Een wijziging van het bestemmingsplan zelf zou dus voor de hand hebben gelegen indien, zoals hier het geval is, geen aanpassing van het plan maar een totaal andere bestemming wordt beoogd. Kennelijk vindt uzelf een bestemmingsplanwijziging de logische weg omdat voor de bebouwing van 20 vrije kavels, die geen onderdeel uitmaken van de voorgenomen bebouwing wel (ik citeer) “de daarvoor geëigende planologische procedure, zijnde een bestemmingsplanprocedure” wordt gekozen.

De voorliggende bouwplannen zijn niet gebaseerd op de van gemeentelijk standpunt uit bezien gewenste en toelaatbare ontwikkeling van “De Bousberg”, maar door derden, in casu de projectontwikkelaar, vanuit een oogpunt van winstmaximalisatie en niet van winstoptimalisatie nagestreefde ontwikkeling. Uitgangspunt voor de bebouwingsdichtheid lijkt niet te zijn hetgeen wenselijk is maar wat haalbaar wordt geacht. Dat blijkt o.a. uit het

feit dat de druk die ontstaat op de bestaande infrastructuur door de gemeente vooraf niet deugdelijk is onderzocht. Het betreft betrekkelijk smalle woonstraten die in de jaren 1950 voor de buurt zijn ontworpen maar niet geschikt zijn als toegangswegen naar een nieuwe woonwijk. Anders valt het niet verklaren dat na protesten van bewoners van o.a. de Parklaan over de te verwachten verkeersdruk de gemeente stelt, bij gebleken te grote verkeersbelasting na realisatie van het voorliggende bouwplan, als uitwijkmogelijkheid een toegang te zien via de eveneens betrekkelijk smalle Exdellerweg en de dan te verbreden en verharderen Boomweg. Inmiddels is dan een onomkeerbare situatie ontstaan die de gemeente dwingt die uitwijkmogelijkheid te realiseren. Voor bewoners aan de Krijgersberglaan vloeit hieruit een verkeersdruk voort aan de voor- en achterzijde van hun woning die door de korte achtertuinen – met de mogelijke overlast door fijn stof – onevenredig belastend is en hun woongenot sterk aantast. De problemen zullen nog worden vergroot indien het terrein van de bestaande manege ook zal worden bebouwd. Het is niet aannemelijk te achten dat wanneer de gestarte contacten tussen de projectontwikkelaar en de manege-eigenaar in een verkoop van de manege uitmonden, de betreffende gronden als natuurgebied zullen worden ingericht. Woningbouw ter plaatse zal de verkeersdruk verder doen toenemen. Met de voorliggende plannen wordt een eenmalig voordeel voor de verkopende eigenaar van de camping en voor de projectontwikkelaar opgeofferd aan een blijvend nadeel voor anderen. De financiële consequenties voor de gemeente van de uitwijkmogelijkheid Boomweg/Exdellerweg zijn overigens niet in kaart gebracht.

De bouwplannen sluiten niet aan bij aangrenzende bebouwing. Zo is voor de bungalows aan o.a. de Krijgersberglaan slechts bebouwing in een woonlaag toegestaan. Het bouwplan voor “De Bousberg” kent daarentegen deels gestapelde bouw. Vanaf de Exdel ontstaat het beeld van een stedelijke bebouwing en wordt de horizon vanuit het aangrenzende natuurgebied vervuild. Het ligt meer voor de hand een bebouwingsomvang en –vorm te kiezen die dit kwetsbare natuurgebied niet aantast en geen onaanvaardbare belasting van het woongenot van de reeds zittende aangrenzende bewoners tot gevolg heeft. Te meer omdat de bouwplannen maar ten dele stoelen op de woningbehoefte van Landgraaf zelf.

Bij herhaling hebben de verantwoordelijke portefeuillehouder en de raadsleden die recent voor toepassing van artikel 19 hebben gestemd een beroep gedaan op de eerder door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie – waartegen geen beroepsmogelijkheid bestond – en het recente structuurplan, om de huidige bouwplannen te rechtvaardigen. Het structuurplan bepaalt echter niet een concrete invulling. Die is aan de orde bij de vaststelling van het bestemmingsplan en biedt alsdan de Landgraafse burgers de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen, zoals meerdere malen van de kant van de gemeente als mogelijkheid is verkondigd. Een afweging van de belangen van de projectontwikkelaar en van de bewoners van de nabij gelegen woningen bij de voorgenomen bovenmatige bebouwing van “De Bousberg” heeft niet plaatsgevonden, is althans niet aannemelijk gemaakt. De noodzaak om toekomstige bewoners van elders voor het project aan te trekken ten einde het bouwplan in de huidige opzet een kans van slagen te geven gaat ten koste van de huidige Landgraafse ingezetenen.

Door voor de verkorte procedure ex artikel 19 te kiezen wordt de kring van belanghebbenden ingeperkt. Bovendien wordt de noodzaak voor deze verkorte procedure niet gemotiveerd. In de proceduregang zijn tot dusver uitsluitend de bewoners van Parklaan, Boslaan en Bousberglaan rechtstreeks geïnformeerd. Bewoners van de Krijgersberglaan en Exdellerweg werden niet ingelicht. “

Weergave zienswijze reclamant 6

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 7

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 8

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 9

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 10

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 11

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 12

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 13

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 14

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 15

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 16

1. Bebouwingsplan 'De Bousberg'/woningbehoefte: de door de projectontwikkelaar ingediende aanvraag tot bouwvergunning betrof volgens de gemeentelijke publicatie d.d. 16 augustus 2005 in Landgraaf Koerier 119 woningen en bijbehorende voorzieningen. In de publicatie van 30 augustus 2005 volgde een rectificatie en werd dit aantal naar 97 woningen teruggebracht. De 20 vrije kavels werden bij de aanvraag buiten beschouwing gelaten. Uit de Ruimtelijke Onderbouwing, status definitief, gedateerd oktober 2005, valt op te maken dat het aantal vrije kavels terug is gebracht naar 15 met een grotere oppervlakte dan eerst was voorzien. Het totale aantal te realiseren woningen komt nu uit op 112. Reclamant maakt bezwaar tegen een dergelijke massale bebouwing van de voormalige camping. Tevens is reclamant van mening dat de appartementencomplexen, de zogenaamde kastelen die met een hoogte van 12 tot 15 meter boven de boomtoppen uitsteken, niet passen bij de aangrenzende bestaande bebouwing. Onze visie dat geconcludeerd moet worden dat de woningen op de locatie De Bousberg voorzien in de verwachte woningbehoefte in de periode 2005-2015, becijferd op 1.346 nieuwe woningen, deelt reclamant niet. Alom is bekend dat de vergrijzing toeslaat en dat het bewonersaantal al jaren een sterk dalende lijn vertoont, een lijn die naar verwachting ook zal worden voortgezet, aldus reclamant. Voorts merkt reclamant op dat als de bebouwingsplannen ten gemeentehuize kunnen worden ingezien deze telkens gewijzigd blijken te zijn waarbij niet wordt aangegeven waar deze wijzigingen zijn aangebracht. De tekeningen die er thans liggen zijn gedateerd 10-10-2005 en zijn dus kennelijk nog aangepast nadat hierover door de gemeenteraad een besluit is genomen. Voor bewoners, zijnde leken op dit gebied, maakt dit een goede beoordeling van de plannen er niet makkelijker op.
2. Infrastructuur/verkeer/parkeren: op de tekening die te zien is op pagina 9 van de Ruimtelijke Onderbouwing is een zich kronkelende weg te zien die de woningen met elkaar verbindt met ontsluiting vanaf de Parklaan. Op de grote originele ingekleurde tekening die kon worden ingezien is deze weg grijs gekleurd terwijl een gele pijl is te zien aan de uiterste oostelijke rand van de bebouwing die richting Exdel/Vlekkenkamp wijst. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt niet uitgelegd wat deze gele pijl voor betekenis heeft. Reclamant zou daarover graag geïnformeerd worden. In het bijlagenboek, bijlage 3, zit wel de verkeerstoets van Arcadis van 18 augustus 2005 maar het resultaat van het gehouden aanvullend verkeersonderzoek ligt niet ter inzage. Ook hierover wil reclamant graag geïnformeerd worden. Volgens de tekst op pagina 22 van de Ruimtelijke Onderbouwing is de parkeerbehoefte gebaseerd op de kencijfers uit de ASVV'04 waarbij wordt uitgegaan van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Reclamant vraagt zich af of het niet beter zou zijn om uit te gaan van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. De ervaring leert dat kapitaalkrachtige bewoners al gauw 2 tot 3 auto's per gezin bezitten terwijl ook rekening dient te worden gehouden met bezoekers. Het moet toch niet zo zijn dat de bewoners van de reeds bestaande wijk naast de verkeers-, stank- en geluidsoverlast, fijnstof, ook nog eens geconfronteerd worden met parkeeroverlast.
3. Gemeentelijk beleid/structuurplan: in de Ruimtelijke Onderbouwing, pagina 15/16, wordt bij herhaling verwezen naar het op 7 juli 2005 door de gemeenteraad vastgestelde structuurplan. Letterlijk staat er: 'Dit structuurplan doet uitspraken over diverse onderwerpen, de herontwikkeling van locatie De Bousberg komt daarbij ook aan de orde. Het voorgestelde nieuwbouwplan past binnen de kaders, zoals gesteld in het structuurplan.' Graag had reclamant willen toetsen of die stelling juist is. Maar hoewel het structuurplan al vier maanden geleden is vastgesteld is dit nog steeds niet gepubliceerd. Daardoor zijn bewoners/belanghebbenden niet in staat gesteld hierin inzicht te verkrijgen hetgeen een slechte zaak is.

4. Bomenkap/compensatie van groen: AAG heeft een inventarisatie van de bestaande bomen op de camping uitgevoerd. Zeer veel bomen zijn betiteld als van slechte kwaliteit of niet waardevol en staan op de nominatie om te worden gekapt. Gevreesd wordt voor een kaalslag om bebouwing mogelijk te maken. Het verdwijnen van zoveel groen vindt reclamant een zeer kwalijke zaak en reclamant verzoekt ons dan ook bij kap een compensatie van groen af te dwingen c.q. op te leggen.
5. Geluid/wegverkeerslawaai/industrielawaai: in de Ruimtelijke Onderbouwing op pagina 23/24 wordt gesteld dat voor de woonstraten Krijgersberglaan, Exdellerweg, Aartshertogenstraat en Armadastraat een maximum snelheid van 30 kilometer/uur geldt (30 km-gebied). Deze stelling is niet juist. Als de gemeente deze verkeersmaatregel wellicht nastreeft is dit wel een vreemde manier om dit aan de bewoners kenbaar te maken. Onze conclusie dat de werkzaamheden binnen Sigrano BV geen nadelige gevolgen zullen hebben voor de te ontwikkelen woningen deelt reclamant niet.
6. Water/ecologie: in het plan wordt volgens de Ruimtelijke Onderbouwing, pagina 25/26/27, voorzien in opvang van regenwater en infiltratie in de ondergrond. 'Centraal daarbij staan het vasthouden van gebiedseigen water en het tegengaan van verdroging van de omgeving.' De afwatering naar de buffers zal volgens het infiltratieplan hoofdzakelijk bovengronds verlopen. Opgemerkt wordt dat opvalt dat het pre-wateradvies van het Waterschap Roer en Overmaas dateert van 4 oktober 2005 terwijl het besluit over vrijstelling bestemmingsplan al op 15 september 2005 is genomen. In de Ruimtelijke Onderbouwing valt niet te lezen dat aandacht is geschonken aan de relatie met andere projecten in de directe omgeving van de voormalige camping. Door de aanleg van de Binnenring en de afgravingswerkzaamheden door Sigrano BV wordt een forse aanslag gepleegd op de natuur (inclusief daling grondwaterpeil). Reclamant is van mening dat bij de ingewonnen adviezen niet alleen naar het vasthouden van gebiedseigen water gekeken had moeten worden maar dat er ook rekening gehouden dient te worden met uitdroging van de naaste omgeving, met name het Beschermd Natuurmonument de Brunssummerheide. De verwachte forse bomenkap en het rooien van groen op de camping ten gevolge van de bebouwingsplannen zal bovendien effect hebben op het vasthouden van water en het grondwaterpeil. Op pagina 29 staat vermeld dat: 'In het algemeen kan worden geconcludeerd dat, de voorgestane ontwikkeling van woningbouw op de locatie De Bousberg geen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden in en om het gebied.' Reclamant zou het op prijs stellen als niet van algemene veronderstellingen wordt uitgegaan maar meer in het bijzonder onderzoek naar de negatieve gevolgen voor de aanwezige flora en fauna zou worden gedaan.
7. Luchtkwaliteit: opgemerkt wordt dat de resultaten van de aanvullende toets van Cauberg-Huygen vastgelegd in een brief d.d. 10 oktober 2005 bij de besluitvorming op 15 september 2005 niet voorhanden waren.
8. Economische uitvoerbaarheid: op pagina 33 van de Ruimtelijke Onderbouwing staat vermeld: 'Ter waarborging van de financiering van het project zal voordat de planologische vrijstelling is verleend tussen Bousberg Ontwikkeling BV en de gemeente Landgraaf een exploitatieovereenkomst worden gesloten. De economische uitvoerbaarheid van het plan is zodoende gewaarborgd.' Bij navraag bij de desbetreffende beleidsmedewerker van Ruimtelijke Ordening bleek dat de exploitatieovereenkomst tussen partijen nog niet is gesloten en pas in december aanstaande wordt verwacht. Op dit moment ligt er slechts een intentieovereenkomst. Het besluit over vrijstelling is dus genomen zonder dat er zekerheid bestaat over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met andere woorden, het plan is in procedure genomen zonder dat er voldoende waarborg voor haalbaarheid is. Bovendien willen de burgers ook tevoren geïnformeerd worden over de financiële haalbaarheid van dit plan. Dat is niet geschied.

Weergave zienswijze reclamant 17

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 18

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 16. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 19

“In de bijlage is een nadere weergave van en toelichting op mijn bezwaren opgenomen. Tevens verwijs ik in dat verband naar en herhaal ik de bezwaren en overwegingen terzake die ik heb opgenomen in mijn brieven aan u d.d. 17 juli 2005 en d.d. 30 augustus 2005.

Wat u feitelijk doet is het toepassen van een artikel 19 procedure om een bebouwing te kunnen realiseren welke strijdig is met het vigerende bestemmingsplan zonder dat de noodzaak tot het toepassen van artikel 19 door u wordt gemotiveerd. Dat laatste is inderdaad lastig aangezien deze noodzaak niet bestaat. De juiste manier van handelen zou uiteraard zijn om een wijziging van het betreffende bestemmingsplan te initiëren indien u van mening bent dat dit gerechtvaardigd is. Wat u tevens met uw huidige handelwijze bereikt, zonder twijfel zeer bewust, is een aanzienlijke beperking van de belanghebbenden die nadeel ondervinden van de voorgenomen bouwplannen en op grond daarvan bezwaar kunnen aantekenen.

Het vigerende bestemmingsplan is in 1999 geactualiseerd en daarbij is permanente woningbouw, net als voorheen, nadrukkelijk uitgesloten. Daarvoor bestonden en bestaan nog steeds goede redenen. Zoals immers zowel door de vereniging Natuurmonumenten als van overheidswege is aangegeven, gaat het hier om een uniek en kwetsbaar natuurgebied. De voorgenomen bouwplannen sluiten ook volstrekt niet aan bij de ter plaatse bestaande bebouwing in een wijk en een bestemmingsplan bestaande uit zeer ruim opgezette kavels waarop nagenoeg uitsluitend bungalows staan en zijn toegestaan. De voorgenomen bebouwing zal leiden tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat in de bestaande omringende wijk. In deze wijk heeft welbewust nog nooit dergelijke dichte en intensieve bebouwing, laat staan hoogbouw, plaatsgevonden. Intensieve en dichte bebouwing en hoogbouw op een plek midden in een natuurgebied en midden in deze bestaande woonwijk zijn des te meer onaanvaardbaar in het licht van het ontbreken van de noodzaak om deze bouwplannen te realiseren gelet op de feitelijke woningbehoefte binnen Landgraaf in de komende 5 tot 10 jaren. In dat verband verwijs ik ook naar de door de Raad op 26 mei 2005 aangenomen motie van afkeuring inzake de door de wethouder achtergehouden informatie in dezen. “

Als bijlage bij de zienswijze zijn argumenten bezwaar/bedenkingen opgenomen zoals weergegeven bij reclamant 1.

Weergave zienswijze reclamant 20

Samengevat luidt deze zienswijze als volgt:

1. Structuurplan: de bouwplannen zijn strijdig met het structuurplan en dienen derhalve verworpen te worden.

2. Inspraakronde: de afwikkeling van de inspraakronde is onzorgvuldig geweest. Dit is onder andere gebaseerd op het feit dat voorafgaand aan de inspraaktermijn een adequate ruimtelijke onderbouwing ontbrak en het feit dat door de gemeente niet de moeite is genomen om bij onduidelijkheden een toelichting te vragen.
3. Communicatie over ontwerpplannen: feit is dat de bewoners niet in een vroegtijdig stadium betrokken/ingelicht zijn geweest over de plannen. Dit is onzorgvuldig en getuigen van weinig respect voor de bewoners van Bungalowpark De Bousberg.
4. Natuur:
 - a. Brunssummerheide: de Brunssummerheide is een kwetsbaar natuurgebied. Verdere aantasting van het kwetsbare natuurgebied De Brunssummerheide is onverantwoord en derhalve kan en mag hiervoor geen toestemming worden gegeven. Op 23 september 1999 heeft de Raad van de gemeente Landgraaf bepaald dat het bestemmingsplan “Brunssummerheide” van toepassing is op het voormalige campingterrein “De Bousberg”. Op basis van genoemd Raadsbesluit in 1999 en de hoogwaardige aanwezige natuur in het betreffende plangebied is in het verleden bepaald dat een gedeelte van het plangebied onderdeel uitmaakte van de Provinciaal Ecologische Structuur (PES).
 - b. Nee, tenzij-principe: het is zeer waarschijnlijk dat beschermde diersoorten aanwezig zullen zijn binnen het plangebied zoals vermeld in de Flora- en faunawet. Een adequaat onderzoek hiernaar heeft niet plaatsgevonden. Daarnaast is uit onderzoek aangetoond dat er beschermde vogels – zoals de groene specht – in het gebied aanwezig zijn. In de Flora- en faunawet is opgenomen dat het aanwezig zijn van beschermde inheemse vogels geen grond kan zijn voor het verlenen van een ontheffing; de Europese Vogelrichtlijn staat dit niet toe. Het bouwplan dient derhalve afgewezen te worden.
 - c. Natuurcompensatie: het ontbreken van een adequate natuurcompensatie in de ruimtelijke onderbouwing is een grove omissie. Bij deze natuurcompensatie dienen ten minste de normen zoals verwoord in de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden (Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 6 september 2005) als uitgangspunt te worden gehanteerd.
 - d. Externe werking en relatie met andere projecten: gezien de kwetsbare natuur in het EHS-gebied dat grenst aan het plangebied alsmede de geplande bomenkap is het waarschijnlijk dat dit EHS-gebied alsmede de aanwezige flora en fauna binnen het plangebied verstoord zal worden. Een Passende Beoordeling is derhalve noodzakelijk. Deze toetsing heeft niet plaatsgevonden door PRM hetgeen een tekortkoming is van de Ruimtelijke Onderbouwing.
 - e. Provinciaal Omgevingsplan Limburg: 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 onder andere 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 waardoor het plangebied geen deel meer uitmaakt van de POG (opvolger PES). Een dergelijke wijziging acht reclamant nietig c.q. vernietigbaar aangezien dit onder andere in strijd is met de geest van de wet.
 - f. Vleermuizen en inventarisatie flora en fauna: in tegenstelling tot hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen is onomstotelijk bewezen dat er in het

plangebied wel degelijk sprake is van beschermde plant- en diersoorten. Het ontbreken van de gevolgen hiervan op de ruimtelijke onderbouwing is onacceptabel. Het plan dient derhalve verworpen te worden. De ten zuiden van het plangebied gelegen kraamkolonie van vleermuizen zal verstoord worden mede doordat het plangebied voornamelijk ontsloten zal worden via het zuiden. Daarnaast zal vermoedelijk ook het foeragegebied van de vleermuiskolonie waarschijnlijk verstoord worden. Gedurende slechts een avond heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige vleermuizen en slechts gedurende drie dagen naar flora en fauna. Gezien de rapportage van vereniging Natuurmonumenten inzake de aanwezige beschermde dieren in de Brunsummerheide waarvan het plangebied deel uitmaakt is een dergelijke globale toets absoluut ontoereikend. Het verwijzen naar een gedateerd onderzoek door Peeters Econsult (3 jaar oud) is onvoldoende; dit onderzoek van Peeters Econsult maakt overigens geen deel uit van de set bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing. Deze onderzoeken zijn van een dusdanig beperkte diepgang dat deze verworpen dienen te worden. Een uitgebreide toets is het absolute minimum; deze uitgebreide toets is echter niet uitgevoerd.

- g. Gevolgen bomenkap: door de bomenkap zal de hydrologische situatie in het gebied verslechteren. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een onderzoek hiernaar waarbij tevens ingegaan wordt op de effecten van de bomenkap in combinatie met de afgravingactiviteiten van Sigrano. Daarnaast wordt opgemerkt dat het noodzakelijk is dat de definitie van niet waardevolle bomen wordt opgenomen in de rapportage alsmede een indicatie van het aantal te kappen bomen per categorie. Het ontbreken van deze gegevens is een ernstige omissie in het rapport.
 - h. Verstoring natuurlijk evenwicht/intensieve bebouwing: het is evident dat bebouwing van het voormalige campingterrein invloed zal hebben op de rust, stilte, donkerte, openheid, de landschapsstructuur, belevingswaarde en vermoedelijk ook op de natuurkwaliteit en areaal, geomorfologische en aardkundige waarden en processen, waterhuishouding, kwaliteit van bodem alsmede water en lucht; het gebied wordt immers zwaarder belast en intensiever bebouwd.
 - i. Verbetering stadsrand: de beschrijving van de huidige en toekomstige beschreven stadsranden is misleidend en geeft de huidige en toekomstige feitelijkheid op een onjuiste wijze weer. Van een verbetering van de stadsrand is geen sprake doch van een verslechtering. Doordat het plan misleidend en onjuist is dient het verworpen te worden. Van een verbetering van de stadsrand – in tegenstelling tot de ruimtelijke onderbouwing – is geen sprake, immers de bebouwingsintensiteit van de stadsrand neemt toe en er komt horizonvervuiling (welke tot nu toe ontbreekt). De plannen zijn bovendien strijdig met het concentratie- en verdichtingsbeleid zoals verwoord in het rijks- en provinciaal beleid. Uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is het plan niet passend en dient het verworpen te worden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt herhaaldelijk vermeld dat de natuurstructuur versterkt wordt. Onduidelijk is waarop een dergelijke uitspraak is geciteerd aangezien nauwelijks tot geen informatie is opgenomen over natuurverbetering.
5. Structuurvisie Parkstad: conclusie is dat de huidige aanvragen strijdig zijn met deze structuurvisie en derhalve verworpen dienen te worden.
 6. Woningen versus huishoudens: gezien het woningoverschot in Landgraaf 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.
 - a. Provinciale Woonvisie Limburg: in Woonvisie Limburg is opgenomen dat de bevolking krimpt door migratie, vergrijzing en ontgroening. RIGO heeft in opdracht van de provincie Limburg becijferd dat het aantal huishoudens nog zal stijgen in

Limburg van circa 490.000 in 2004 naar 502.000 (middenvariant) in 2018 waarna de daling zich zal inzetten.

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 staan op deze woonvisie.

- b. Brief provincie d.d. 17 januari 2005: in deze brief is opgenomen dat voor het gebied van Parkstad Limburg als geheel voor de periode 2004-2020 slechts behoefte is aan 1.600-1.800 extra woningen gezien onder andere de afnemende bevolkingsomvang. In het woningbouwprogramma 2005-2015 van de gemeente Landgraaf is opgenomen dat in een periode van 10 jaar totaal 1.336 woningen bijgebouwd gaan worden. Het aandeel van Landgraaf hierin zou circa 20% dienen te bedragen en derhalve beperkt dienen te blijven tot 320-360 woningen verspreid over 16 jaar. De plannen in ontwikkeling hebben reeds een capaciteit van 940 woningen. Gezien de fors neerwaartse correctie van de provincie kan gesteld worden dat Landgraaf al aanzienlijk meer heeft gebouwd/gepland dan volgens de provincie wenselijk is. Het ontbreken van Economische noodzaak is hiermee aangetoond; het bouwplan dient derhalve verworpen te worden.
- c. 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 sloopprogramma (825 woningen) resteert een netto toevoeging voor Landgraaf van 866 woningen. Tot en met 2004 zijn 452 nieuwbouwwoningen toegevoegd. 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.
- d. 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. Rekening houdend met: a. de onterechte conclusie in het woningbouwprogramma Landgraaf dat de woningvoorraad verder dient te worden vergroot en b. gezien het feit dat er nu reeds plannen liggen waardoor het aantal te bouwen woningen hoger is dan opgenomen in het woningbouwprogramma tot 2015 is de noodzaak om te bouwen niet aanwezig. Als dit woningbouwprogramma wordt uitgevoerd waarvan eerder opgemerkt is dat dit een bouwvolume aangeeft dat strijdig is met de uitgangspunten van de provincie impliceert dit dat de komende 10 jaren geen woningbouwplannen meer worden ontwikkeld.

- e. Programmabegroting: in de programmabegroting Landgraaf 2006 staat op pagina 14 vermeld: “In Limburg krimpt de bevolking. In Oostelijk Zuid-Limburg sneller en eerder dan gemiddeld.” 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 volkshuisvestelijke inzichten en de ten gevolge hiervan dalende grondprijzen.”
 - f. Woningoverschot: sinds 1997 is er in Landgraaf een woningenoverschot, met andere woorden: er zijn meer woningen aanwezig dan dat er huishoudens zijn. Opgemerkt wordt dat in 2005 totaal 416 woningen in Landgraaf in aanbouw zijn c.q. waarvoor de vergunningen zijn verleend en/of afgerond/in procedure zijn. Bij de bouwaanvraag (bijlage 1) is een beknopte versie van het woningbouwprogramma Landgraaf opgenomen. Figuur 1 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. Bijgenoemde grafiek is echter een cruciale denkfout gemaakt. In plaats van de ratio inwoners versus huishoudens te hanteren (de zwarte lijn) is het aantal inwoners afgezet tegen het aantal woningen (de grijze 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.
 - g. Conclusie: met vorenstaande is aangetoond dat de economische noodzaak om te bouwen in het plangebied ontbreekt. Tevens is hiermee 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. Bovendien zijn er ruimschoots andere bouwlocaties binnen Parkstad aanwezig.
7. Bouwplannen: de gehanteerde toleranties zijn onaanvaardbaar groot en niet conform hetgeen bij andere bouwplannen door de gemeente wordt gehanteerd/getolereerd. Het voorgenomen besluit inzake de bouwaanvraag is derhalve niet consistent met eerdergenomen besluiten en dient ingetrokken te worden.
 8. Economische uitvoerbaarheid: aangezien een adequate financiële onderbouwing ontbreekt is de economische uitvoerbaarheid niet aangetoond hetgeen dient te leiden tot afwijzing van de plannen.
 9. Wegen: de ruimtelijke onderbouwing is onvolledig. Uit toezeggingen van PRM is gebleken dat mogelijkheden voor meerdere ontsluitingswegen worden onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn momenteel nog onbekend. Onduidelijk is derhalve of er een ontsluitingsweg of meerder ontsluitingswegen worden gerealiseerd. Ten aanzien van deze mogelijke additionele ontsluitingswegen is onduidelijk waar deze worden gerealiseerd. Indien er meerdere ontsluitingswegen gerealiseerd worden dienen deze niet aan te sluiten op de Bousberglaan; de bewoners aan deze weg worden immers reeds door de nog aan te leggen binnenring in ernstige mate geconfronteerd met aantasting van het woon- en leefklimaat. Door bovenstaande is onomstotelijk bewezen dat het plan nog volop in beweging is. Van een definitief plan is derhalve geen sprake. Aangezien uitsluitend definitieve plannen voor een bouwvergunning/vrijstelling art. 19.1 in aanmerking komen dient het huidige plan afgewezen te worden.
 10. Bodemverontreiniging: de ruimtelijke onderbouwing is tegenstrijdig met het inspraakverslag. Onduidelijk is of er nu wel of geen sprake is van vervuiling.

Ten slotte vermeldt reclamant nog het volgende: “Zoals blijkt uit deze brief heb ik fors geïnvesteerd om mijn argumenten goed en zorgvuldig te formuleren. Bij het uiten van deze bedenkingen/bezwaar is getracht om de punten kort en bondig weer te geven.

Bij uw reactie ga ik er vanuit dat u dezelfde zorgvuldigheid betracht. Indien u uitleg op een of meerdere onderdelen van deze brief wenst – hetgeen gezien de complexiteit best denkbaar is – ben ik graag bereid deze toe te lichten.

In dit kader ga ik er vanuit dat in uw reactie passages in de trend van “het is ons onduidelijk hoe de inspreker aan ...”, zullen ontbreken (dit in tegenstelling tot hetgeen u vermeldt in het inspraakverslag).

Tevens maak ik bij deze kenbaar graag een persoonlijk gesprek over deze brief te willen en deze brief graag persoonlijk in de nog te houden onafhankelijke (bezwaren)commissie wens toe te lichten. “

Weergave zienswijze reclamant 21

1. Uit de stukken is niet duidelijk in hoeverre:
 - A. de Boswet en de provinciale beleidsregel betreffende migratie en compensatie van natuurwaarden van toepassing zijn;
 - B. een juist inzicht is verkregen van de flora en fauna in de vier seizoenen in het genoemde gebied (nacht- en schemerdieren);
 - C. de invloed van de geluidsbelasting en luchtvervuiling door de verhoogde autoconcentratie in het plangebied en de reeds bestaande bebouwing;
 - D. - de kapvergunning wordt aangevraagd voor welke aantallen, soorten en op welke plaats;
 - op welke manier vindt de compensatie plaats;
 - wat wordt er bedoeld met het versterken van de natuurstructuur;
 - wat de invloed is op het aangrenzende natuurgebied Brunsummerheide, zeker ten aanzien van de hoogbouw;
 - hoe wordt gehandeld bij het beschadigen van bomen door uitvoeringswerkzaamheden;
 - E. er maatregelen worden getroffen om het archeologisch monument De Landgraaf veilig te stellen;
 - F. onderzoek is gedaan naar:
 - de mogelijke invloed van luchtverontreiniging, zwevende deeltjes fijnstof, veroorzaakt door de exploitatie van zilverzand door Sigrano (dit geldt ook voor de bestaande bebouwing);
 - de geluids- en kunstlichtbelasting in de nachtelijke uren en welk effect dit heeft op het aangrenzende natuurgebied Brunsummerheide.
2. Reclamant is van mening dat de geplande bebouwingsdichtheid veel te groot is en dat de kastelen qua naam en omvang in dit natuurgebied niet thuis horen. Daarbij komt dat behalve deze bebouwing ook de daarvoor geplande kap van bomen een nadelige invloed zal hebben op de natuur. Bovendien zal het veelvuldig gebruik van auto's (meer dan een per woning?) extra geluidsoverlast en luchtvervuiling, ook buiten het plangebied, veroorzaken.
3. De opmerking in het rapport dat de bomen van slechte kwaliteit en niet waardevol zijn is een misplaatste opmerking. Groen is waardevol. Het huidige bomenbestand maakt deel uit van de soortenrijkdom welke in dit biotoop thuishoort. Misschien kan worden opgemerkt dat er achterstallig onderhoud is. Echter in een natuurlijk bos doet de natuur haar werk. Hierdoor kunnen er dode bomen staan. Dood hout leeft en is belangrijk voor diverse insecten en vogelsoorten; denk hierbij aan onder andere de spechten.

Weergave zienswijze reclamant 22

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 23

Samengevat luidt deze zienswijze als volgt:

1. Beleidskader:

- a. Provinciaal beleid: 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;

b. Gemeentelijk beleid:

1. **Structuurplan:** van belang is dat in de structuurplannen staat verwoord dat circa 80 grondgebonden woningen op dit terrein gerealiseerd zouden 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 circa 40%). Het voorgaande brengt met zich dat de huidige bouwplannen zich niet verdragen met het in dit structuurplan neergelegde beleid. Het structuurplan voorziet aldus niet in een draagkrachtige motivering voor de voorgenomen verlening van de bouwvergunning annex vrijstelling danwel de ruimtelijke onderbouwing.
 2. **Structuurvisie Parkstad:** 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 Brunssummerheide. De huidige aanvragen zijn strijdig met de genoemde structuurvisie en dienen derhalve verworpen te worden.
2. **Maatschappelijk belang:** gezien het woningoverschot in Landgraaf 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.
- a. **Provinciale Woonvisie Limburg:** in Woonvisie Limburg is opgenomen dat de bevolking krimpt door migratie, vergrijzing en ontgroening. RIGO heeft in opdracht van de provincie Limburg becijferd dat het aantal huishoudens nog zal stijgen in Limburg van circa 490.000 in 2004 naar 502.000 (middenvariant) in 2018 waarna de daling zich zal inzetten.
- 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 staan op deze woonvisie.

- b. 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 sloopprogramma (825 woningen) resteert een netto toevoeging voor Landgraaf van 866 woningen. Tot en met 2004 zijn 452 nieuwbouwwoningen toegevoegd. 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.
 - c. 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. Rekening houdend met: a. de onterechte conclusie in het woningbouwprogramma Landgraaf dat de woningvoorraad verder dient te worden vergroot en b. gezien het feit dat er nu reeds plannen liggen waardoor het aantal te bouwen woningen hoger is dan opgenomen in het woningbouwprogramma tot 2015 is de noodzaak om te bouwen niet aanwezig. Als dit woningbouwprogramma wordt uitgevoerd waarvan eerder opgemerkt is dat dit een bouwvolume aangeeft dat strijdig is met de uitgangspunten van de provincie impliceert dit dat de komende 10 jaren geen woningbouwplannen meer worden ontwikkeld.
 - d. Programmabegroting: in de programmabegroting Landgraaf 2006 staat op pagina 14 vermeld: “In Limburg krimpt de bevolking. In Oostelijk Zuid-Limburg sneller en eerder dan gemiddeld.” 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 volkshuisvestelijke inzichten en de ten gevolge hiervan dalende grondprijzen.”
 - e. Woningoverschot: sinds 1997 is er in Landgraaf een woningenoverschot, met andere woorden: er zijn meer woningen aanwezig dan dat er huishoudens zijn. Opgemerkt wordt dat in 2005 totaal 416 woningen in Landgraaf in aanbouw zijn c.q. waarvoor de vergunningen zijn verleend en/of afgerond/in procedure zijn. Bij de bouwaanvraag (bijlage 1) is een beknopte versie van het woningbouwprogramma Landgraaf opgenomen. Figuur 1 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. Bijgenoemde grafiek is echter een cruciale denkfout gemaakt. In plaats van de ratio inwoners versus huishoudens te hanteren (de zwarte lijn) is het aantal inwoners afgezet tegen het aantal woningen (de grijze 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.
3. Natuur:

- a. 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 de 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.
1. 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 temeer nu 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. Reclamant heeft daarvan geen kennis kunnen nemen.
 - Qua vogels zijn in het plangebied waargenomen: de Groene specht, de Geelgors, de Grauwe vliegenvanger 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 reclamant is het volstrekt onduidelijk welk onderzoek hiermee 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 een nacht (14 op 15 september 2005) een vleermuisinventarisatie verricht. Het spreekt voor zich dat een inventarisatie van slechts een 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 ertoe 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 vleermuisonderzoek herhaaldelijk de roep van de Groene specht waargenomen in het plangebied.
- Ingevolge de nabijheid van het beschermde natuurgebied Brunsummerheide en de natuurwaarden en eigenschappen van het plangebied is bovendien sprake van een ecologische relatie tussen Brunsummerheide en het plangebied. Zulks blijkt eveneens uit de specifieke hydro-geologische kenmerken van het plangebied.

2. 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 teweegbrengen. Dit brengt met zich dat de negatieve effecten zonder moeite kunnen reiken tot het beschermde gebied Brunsummerheide. Het niet onderbouwde argument dat de Brunsummerheide 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 danwel onvoldoende meegewogen in de effectenstudie hetgeen de effectenstudie onvolledig maakt.

- Voorts staat de effectenstudie niet danwel 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 gecompenseerd en/of gemitigeerd moeten worden. Hiervan maakt de natuurrapportage van ARCADIS geen melding.
- Reclamant stelt 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 danwel 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.

3. 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 trekt reclamant 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 Brunsummerheide. 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 een 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. Reclamant acht 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 acht reclamant onacceptabel.
- Reclamant is van mening dat door de bomenkap de hydrologische situatie in het gebied zal verslechteren. Reclamant acht 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. Reclamant acht 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 reclamant bekend is er helemaal geen aandacht besteed 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.

4. 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. Reclamant is van mening dat derhalve het plan niet uitgevoerd mag worden.

5. 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 plangebied 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 reclamant wordt bestreden. Nog daargelaten dat er geen maatschappelijk belang kan worden aangetoond hetgeen reeds eerder is toegelicht.

b. 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 habitatrictlijn 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 wel 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.

c. M.e.r. beoordelingsplicht:

- In het algemeen geldt de m.e.r.-beoordelingsplicht voor projecten en plannen die het milieu belangrijke schade kunnen berokkenen. Uit het Besluit Milieueffectrapportage 1994 (hierna: Besluit m.e.r.) kan worden afgeleid of er in de onderhavige casus een m.e.r.-beoordelingsplicht 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 2.000 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 zoveel 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, nummer 200100242/1. Een ander voorbeeld is de uitspraak van de Afdeling van 12 september 2001 ABRVS d.d. 12 september 2001, nummer 200000065/1, Nieuwsbrief STAB, nummer 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 danwel de nog te verlenen concessies aan Beaujean. Er bestaat bij reclamant grote behoefte aan dat daar eerst expliciet aandacht aan wordt besteed c.q. dat er inzicht in de daadwerkelijke effecten wordt verkregen. Zodoende gebiedt de te betrachten zorgvuldigheid in dezen dat ons College op die manier openheid biedt aan reclamant als belanghebbenden, aldus reclamant. Zulks strookt eveneens met de op initiatiefnemer rustende zorgplicht.

4. Verkeer:

a. Hinder: reclamant woont 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 reclamant loopt en wordt er onderzocht of er een tweede toegangsweg mogelijk is. Deze ontsluiting van de nieuwe woonwijk brengt een enorme toename in verkeersintensiteit met zich. De woonbuurt van reclamant is ingericht als 30 kilometer-per-uur-zone en zal een onaanvaardbare last ondervinden van de hoge toename van verkeersbewegingen. Ter toelichting het navolgende.

b. 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 tot en met 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 tot en met 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 en 2) aantal mtv/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 autobewegingen en bij scenario 2 114 % jaarlijks meer autobewegingen.
- Hiermee is zondermeer duidelijk dat in de nieuwe situatie het aantal autovoertuigbewegingen 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 voorbijgegaan, althans onvoldoende aandacht aan besteed.
- 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 autovoertuigbewegingen via de Parklaan van en naar de camping de Bousberg worden afgewikkeld. Resultaat van dit onderzoek is dat in de periode tussen 16 en 18 uur in totaal 53 motorvoertuigbewegingen 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.

c. 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 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 een extra ontoelaatbare parkeerdruk in de Parklaan tot gevolg hebben met alle nare consequenties van dien.

d. 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 circa 7,5 hectare 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 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.
5. Zorgvuldigheid:
- a. 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 merkt reclamant op dat het vermelden van het enkele feit dat een exploitatieovereenkomst is afgesloten onvoldoende basis biedt om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen.
 - b. 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 gebruikelijk om een dergelijke ruime tolerantie te hanteren.
 - c. 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”.
 - Reclamant is van mening dat inhoudelijk onvoldoende is gereageerd op de inspraakreacties en stemt 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, aldus reclamant. Hij is aldus van mening dat de afwikkeling van de inspraakronde onzorgvuldig is geweest. Dit baseert reclamant onder andere op het feit dat voorafgaand aan de inspraaktermijn een adequate ruimtelijke onderbouwing ontbrak en het feit dat door de gemeente niet de moeite is genomen om bij onduidelijkheden een toelichting te vragen.
 - d. 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, Openluchtrecreatie 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 en het feit dat deze midden in de zomervakantie viel getuigt van weinig respect voor de belangen van de bewoners. Pas na 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/ingelicht zijn geweest over de plannen. Dit achten de bewoners en de Stichting BBB onzorgvuldig en zulks getuigt van weinig respect voor de bewonersbelangen.

Weergave zienswijze reclamant 24

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 16. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 25

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 26

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 27

1. Wegen: de ruimtelijke onderbouwing is op dit punt onvolledig. Uit toezeggingen van PRM is gebleken dat mogelijkheden voor meerdere ontsluitingswegen worden onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn op dit moment nog onbekend. Het ingediende plan is dan ook onvolledig en moet worden afgewezen. Iedereen begrijpt dat de realisering van de nieuwbouwplannen en de dienovereenkomstige toe te nemen verkeersbewegingen niet via de op tekening aangegeven ontsluitingsweg kan en alleen mogelijk is als er nieuwe wegen bijkomen of bestaande wegen veel drukker worden. De RO ziet dat blijkbaar anders. Reclamant vreest verder dat de bestaande wegen drukker zullen worden. Nieuwe wegen kunnen alleen ten koste gaan van groen waarmee het natuurgebied en het groene karakter van de wijk onherstelbaar zal worden aangetast.

Tevens ontbreekt wat noodzakelijk is bij de inhoud van een Milieurapport de maatregelen die getroffen worden om de externe veiligheid door toename van verkeers- en milieubelastingen te waarborgen.

2. 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. Ondanks protesten van betrokkenen tegen bebouwing van het huidige campingterrein “De Bousberg” houdt de gemeente vast aan de onderhavige bouwplannen.
- Het structuurplan is als handleiding bedoeld voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en van ruimtelijke onderbouwingen in het kader van vrijstellingen op grond van artikel 19 WRO. In artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt het structuurplan als voorkeursalternatief voor de ruimtelijke onderbouwing genoemd. In het structuurplan staat te lezen dat circa 80 grondgebonden woningen op dit terrein zullen worden gebouwd. Uit de plannen blijkt evenwel dat dit aantal inmiddels flink is verhoogd. De huidige plannen gaan zelfs uit van 112 woningen waarvan gedeeltelijk gestapelde woningbouw is gepland. Dit betekent dat de onderhavige bouwplannen in strijd zijn met het door de gemeente zelf vastgestelde structuurplan.

3. Communicatie over ontwerpplannen:

- Reclamant is niet eerder dan 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 over de bouwplannen. Ook het feit dat de inspraakronde in eerste instantie maar twee weken zou bedragen en het feit dat deze midden in de zomervakantie viel geeft te denken over de wijze waarop de gemeente met reclamant omgaat. Pas na protesten van bewoners is deze termijn in een later stadium verlengd naar vier weken.
- De bewoners werden in juni 2005 geconfronteerd met ver uitgewerkte plannen zonder een RO. Tijdens de informatieavond is aangegeven door de projectontwikkelaar dat er ruimte is voor inbreng/wijziging. De praktijk heeft aangetoond dat de gemeente zich niets van de opvattingen van bewoners aantrekt. In de RO staat nota bene op pagina 8 bovenaan: “.....ir. K. Rijnboutt in september-oktober 2004 (!?) een basis-concept (heeft) uitgewerkt wat de goedkeuring en het ENTHOUSIASME (!!!!!) VAN BETROKKEN PARTIJEN DRAAGT”. Het is daarmee duidelijk dat de bewoners in elk geval NIET tot de betrokken partijen horen; hen wordt pas in augustus 2005 iets gevraagd. En als ze dan niet enthousiast zijn wordt daar volstrekt geen rekening mee gehouden.
- Reclamant vindt de wijze waarop het college probeert de bouwplannen door de strot te duwen onaanvaardbaar en onfatsoenlijk, een gemeente onwaardig.

4. Woningbouw:

- De RO acht de plannen noodzakelijk in verband met het vergroten van de woningvoorraad van Landgraaf. Naar reclamants mening zal in Landgraaf het woningoverschot in de toekomst alleen maar verder toenemen waardoor de noodzaak tot het bouwen ontbreekt. Van een groot openbaar belang is geen sprake. Daarnaast zijn er volop alternatieven aanwezig om ergens anders buiten het plangebied dat grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) te bouwen. Hierover het volgende.
- In de Provinciale Woonvisie Limburg is opgenomen dat de bevolking krimpt door migratie en vergrijzing. Het ETIL heeft in opdracht van de Provincie Limburg de bevolkingsontwikkeling geprognosticeerd en 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 circa 490.000 in 2004 naar 502.000 in 2018 waarna de daling zich zal inzetten. In de Woonvisie Limburg staat dat de bevolking krimpt, het aantal huishoudens aanvankelijk nog stijgt maar op den duur die stijging afvlakt. Er zou zelfs sprake zijn van een daling. Verder staat in de Woonvisie dat het van het grootste belang is het bestaande groen te waarborgen en mogelijk zelfs uit te breiden om inhoud te geven aan het begrip Parkstad.

- In het bouwprogramma heeft Landgraaf een taakstelling van 1.691 nieuw te bouwen woningen. Deze taakstelling betreft de bruto toevoeging: rekening houdend met het sloopprogramma (825 woningen) blijft er een netto toevoeging voor Landgraaf over van 866 woningen. Tot en met 2004 zijn 452 nieuwbouwwoningen toegevoegd. Uit bijlage twee van het woningbouwprogramma Landgraaf blijkt dat in 2005 totaal 416 woningen in aanbouw zijn. Aan de taakstelling van het gemeentelijke bouwprogramma is daarmee ruim tegemoetgekomen. Ook hieruit blijkt dat de noodzaak om te bouwen op het voormalige campingterrein “De Bousberg” ontbreekt.
- 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 reeds bekende plannen in ontwikkeling hebben een capaciteit van 940 woningen. Als aan deze capaciteit de plannen die thans in aanbouw zijn danwel waarvoor vergunning is of op korte termijn wordt verleend worden toegevoegd dan zal het aantal woningen zelfs 1.346 bedragen.
- Ervan uitgaande dat vaststaat dat de woningvoorraad niet verder dient te worden vergroot en dat er nu al genoeg plannen liggen waardoor het aantal te bouwen woningen hoger is dan opgenomen in het woningbouwprogramma tot 2015 vindt reclamant dat het onderhavige bouwplan in zijn geheel niet nodig is.
- In de programmabegroting Landgraaf 2006 staat op pagina 14 vermeld: “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. Ook de begroting 2006 van Landgraaf vermeldt: “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 volkshuisvestelijke inzichten en de tengevolge hiervan dalende grondprijzen.” Ook dit toont aan dat de noodzaak om te bouwen volkomen ontbreekt.
- 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 duidelijk 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.
- Reclamant vindt dat hiermee het bewijs is geleverd dat de economische noodzaak om te bouwen in het plangebied ontbreekt. Reclamant vindt trouwens dat er in Parkstad in het algemeen maar ook in Landgraaf in het bijzonder meer dan genoeg bouwlocaties zijn. De bebouwing van camping De Bousberg is daarmee totaal overbodig.

5. Natuur:

- Voor wat er allemaal nodig is in het geval van projecten in of nabij vogel- en habitatrictlijngebieden verwijst reclamant naar de website van Arcadis. Arcadis is ook door de gemeente ingeschakeld bij de RO. Uitgelegd wordt aldaar in gevallen als de onderhavige dat moet worden beoordeeld of de kans op significante gevolgen voor het gebied reëel is. Als blijkt dat deze gevolgen niet kunnen worden uitgesloten moet een passende beoordeling worden uitgevoerd. Het is vreemd dat Arcadis in het

onderhavige geval niet tot de conclusie komt die zij op haar eigen website wel verkondigt. Het heeft er alle schijn van dat Arcadis het woord moet spreken van haar broodheer, de gemeente Landgraaf. Geconcludeerd moet dan ook worden dat in tegenstelling tot hetgeen verplicht is geen passende beoordeling heeft plaatsgevonden.

- De bouwplannen moeten afgewezen worden in verband met het volgende:
 - a. reclamant vindt dat verdere aantasting van het natuurgebied De Brunssummerheide onverantwoord is en hiervoor dan ook geen toestemming mag worden gegeven;
 - b. op 23 september 1999 heeft de Raad van de gemeente Landgraaf bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Brunssummerheide” dat van toepassing is op het voormalige campingterrein “De Bousberg” bepaald dat “dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan”. Op grond hiervan moeten de bouwplannen dan ook worden afgewezen als zijnde in strijd met de eigen opvattingen van de gemeente;
 - c. op basis van de Flora- en faunawet is het wijzigen van de bestemming niet toegestaan tenzij er dwingende redenen van groot openbaar belang zijn er geen andere bevredigende oplossingen aanwezig zijn. In de Flora- en faunawet is opgenomen dat het aanwezig zijn van beschermde inheemse vogels nooit grond kan zijn voor het verlenen van een ontheffing; de Europese Vogelrichtlijn staat dit niet toe. De Groene-, Zwarte- en de Witrug-Specht zijn in het plangebied gesignaleerd. Die komen op de lijst van internationaal beschermde dieren voor. Omdat er geen redenen zijn van groot openbaar belang en er nog genoeg andere oplossingen voor de hand liggen dienen de bouwplannen dan ook dwingend te worden afgewezen. Zoals eerder vermeld betekent dit dat niet kan worden volstaan met een zogeheten voortoets. Er moet dus dwingend een passende beoordeling worden uitgevoerd;
 - d. in de RO wordt met geen woord gerept over enige vorm van natuurcompensatie. In verband met de kwetsbaarheid van de natuur in het gebied is dit volkomen onaanvaardbaar. In de RO (pagina 29) staat vermeld: “De provincie heeft recentelijk verklaard dat de Beleidsregel Natuurcompensatie niet meer geldt voor provinciale aandachtsoorten (waaronder alle rode lijstsoorten), omdat de Flora- en faunawet voldoende bescherming biedt. Dat betekent dat het leefgebied van deze soorten geen speciale bescherming meer geniet.” Dat valt ook te lezen in de natuurtoets. De conclusie dat het leefgebied geen speciale bescherming meer geniet slaat nergens op: dat de beleidsregel natuurcompensatie niet meer geldt wil niet zeggen dat de flora-faunawet niet meer geldt. In die wet is het gebied aangewezen als beschermd natuurmonument (RO pagina 27). Reclamant vindt dat op grond hiervan de bouwplannen in strijd zijn met de wet;
 - e. als gevolg van de Habitatrichtlijn maakt het niet uit of de voorgenomen bouwplannen binnen of buiten het beschermde gebied plaatsvinden. Van belang is alleen of de voorgenomen plannen gevolgen hebben voor het natuurgebied. Gelet op de kwetsbare natuur van de Ecologische Hoofdstructuur van de Brunssummerheide dat grenst aan het plangebied alsmede de geplande bomenkap is reclamant van mening dat het waarschijnlijk is dat de bouwplannen negatieve effecten op dit EHS-gebied zullen hebben maar ook de aanwezige flora en fauna binnen het plangebied zal worden verstoord. Zoals eerder gezegd moet hier een passende beoordeling plaats vinden. Deze toetsing heeft niet plaatsgevonden door PRM hetgeen een tekortkoming is van de RO;

- f. in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) heeft een gedeelte van het plangebied de bestemming “Bos en/of Natuurgebied”. De gemeente heeft het POL laten aanpassen, aldus reclamant. Door het verleggen van de grenzen van het PES (Provinciale Ecologische Structuur) –gebied maakt het plangebied opeens geen deel meer uit van de POG (opvolger PES) (Provinciale Ontwikkelingszone Groene Waarden). Dit is werkelijk ongelooflijk. Hieruit blijkt dat de gemeente alles aan haar laars lapt om de projectontwikkelaar zijn zin te geven ten koste van alles, aldus reclamant;
- g. Arcadis heeft blijkens de RO een nacht vleermuizen geteld. Meer hoeft blijkbaar niet. In het gebied zijn desondanks beschermde plant- en diersoorten geconstateerd zonder dat in de RO in dit verband gerept wordt over de gevolgen hiervan in verband met de bouwplannen. Er wordt slechts verwezen naar een onderzoek van Peeters Econsult; dit onderzoek van Peeters Econsult zit echter niet in de bijlagen bij de RO. Er moet dus een fatsoenlijke toets komen en niet een of ander flut-onderzoek, aldus reclamant;
- h. Gezien de geplande forse bomenkap en de intensieve bebouwing is het zeer waarschijnlijk dat er sprake zal zijn van negatieve effecten. Hierbij valt te denken aan aantasting door ruimtebeslag, verdroging en toename betreding. Een onderzoek naar de negatieve effecten in een zogenaamde Passende Beoordeling heeft niet plaatsgevonden. Dit dient alsnog te geschieden;
- i. Door Arcadis is een natuurtoets uitgevoerd waarin te lezen valt: “Wanneer de aanwezige bomen grotendeels gehandhaafd blijven gaat het broedgebied van de Groene Specht en Grauwe Vliegenvanger niet verloren”. Uit de plannen van PRM blijkt dat een fors aantal bomen gekapt zal worden. Beide spreken elkaar hier tegen. Wat is het nou? Bovendien worden er prachtige grote bomen gekapt die dan blijkbaar worden vervangen door jonge aanplant. Dat is voor de natuur zeker niet hetzelfde en geeft de minachting van de gemeente weer voor de natuur en zijn bewoners. In de RO wordt ook geen onderscheid gemaakt tussen bomen van slechte kwaliteit en niet waardevolle bomen. Hoeveel en welke bomen er nou precies worden gekapt is ook nergens te lezen. Daarnaast ontbreekt een onderbouwing van de definitie “bomen in slechte kwaliteit” en niet waardevolle bomen. Deze gegevens moeten dwingend in de RO worden opgenomen;
- j. In de RO van het bouwplan is opgenomen dat het gebied “gebaat is bij een aantal grotere markante gebouwen”. Reclamant vindt gebouwen die boven de bomen uitsteken geen gezicht; dergelijke bebouwing lijkt alleen te zijn bedoeld voor de winstgevendheid en de haalbaarheid van het project. Door de hoogbouw neemt bovendien de intensiteit van de bewoning in het betreffende gebied toe hetgeen ertoe zal leiden dat door deze hoogbouw het groene karakter van het gebied onherstelbaar zal worden beschadigd. Volgens de RO wordt het groene karakter van het gebied verbeterd en gewaarborgd. Reclamant snapt niet hoe dat kan, ook omdat een grondige studie naar flora en fauna in de RO ontbreekt, meer dan honderd bomen worden gekapt en de belasting van het gebied alleen maar zal toenemen;
- k. In de RO is opgenomen dat door de bouwplannen de stadsrand zal verbeteren. Reclamant vindt dat daar helemaal geen sprake van kan zijn. Reclamant is van mening dat de bouwplannen in strijd zijn met het concentratie- en verdichtingsbeleid van rijk en provincie. Uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt vindt reclamant het plan absoluut niet passend;

1. Een inrichting- en beheersplan van het openbaar groen ontbreekt. Tevens wordt nergens aangegeven op wiens kosten dit in de toekomst onderhouden gaat worden. Als bewoners van Landgraaf kan reclamant nu reeds niet accepteren straks voor deze kosten te moeten opdraaien.
6. **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 opgenomen dat de overschrijding 3 meter mag bedragen. Dit zou betekenen dat deze kastelen in theorie een hoogte kunnen hebben van 21,5 meter en drie meter breder/dieper mogen worden dan op tekening. Reclamant snapt niet dat een tolerantie van 3 meter mogelijk is. Dat is ongebruikelijk en mag anders ook niet. Dit gegeven suggereert dat de 4 lagen hoog geplande bebouwing in een later stadium verhoogd gaat worden. Dit werkt uiterst misleidend omdat conform het bouwbesluit de thans gehanteerde hoogtes voor een 4-laagse bebouwing niet noodzakelijk zijn.
7. **Economische uitvoerbaarheid:** in de RO is opgenomen dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd omdat een exploitatieovereenkomst wordt gesloten tussen Bousberg Ontwikkeling BV en de gemeente Landgraaf. Uit de verslagen van de B&W vergadering van 27 september 2005 valt op te maken dat dat een VOOR-overeenkomst tussen de gemeente Landgraaf en Bousberg Ontwikkeling BV is en dus geen exploitatie-overeenkomst. Het lijkt reclamant heel bijzonder als een voor-overeenkomst in casu kan gelden als voldoende waarborg. In elk geval is er geen sprake van een daadwerkelijk gesloten exploitatieovereenkomst. Tevens blijkt uit de stukken dat er geen planschadescan heeft plaats gevonden daar deze niet bijgevoegd is. Voor een juiste financiële onderbouwing en het bepalen van een economische uitvoerbaarheid is dit noodzakelijk. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid zeker niet bewezen. Dit impliceert dat er sprake is van een onvolledige aanvraag hetgeen moet leiden tot afwijzing van de bouwaanvraag. Aangezien de financiële onderbouwing van de bouwplannen ontbreekt is de economische uitvoerbaarheid niet bewezen hetgeen dient te leiden tot afwijzing van de plannen.
8. **Structuurvisie Parkstad:** Landgraaf, Heerlen, Kerkrade en Brunssum zijn recent een samenwerkingsverband aangegaan (WGR-plus-regio). In de Structuurvisie Parkstad is opgenomen dat landschappelijke kwaliteiten leidend en dominant dienen te zijn. Hoogwaardig groen moet worden versterkt en maatregelen moeten 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 als ook vernieuwing en verbetering. Daarbij wordt met name gewezen op unieke locaties zoals de Brunsummerheide. De huidige aanvragen zijn dan ook in strijd met deze structuurvisie en moeten derhalve verworpen worden.

Weergave zienswijze reclamant 28

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 29

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 30

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 31

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 32

1. De inhoud van de inspraakreactie d.d. 29 juli 2005 alsook aansprakelijkheidsstelling d.d. 8 september 2005 wordt als hierbij herhaald en integraal ingelast beschouwd;
2. In de aan de voorgenomen vrijstelling ten grondslagliggende ruimtelijke onderbouwing (blz. 14) wordt gesuggereerd dat op basis van het Woningbouwprogramma Landgraaf 2005-2015 en het Rapport Bevolking Parkstad Limburg 2005/2035 de beoogde woningen op de locatie De Bousberg voorzien in een reële woningbehoefte. Die opvatting is onjuist.
 - Ten eerste is daarbij veronachtzaamd dat in de praktijk veel woningen in het duurdere segment leeg staan in de directe omgeving. Bijvoorbeeld in het nauw aangrenzende Heerlen waar niet blijkt van daadwerkelijke belangstelling voor daar beschikbare kavels c.q. woningen. De beweerdelijke behoefte aan een nieuwe woonomgeving met nieuwe woonvormen ontbreekt op die wijze. En een behoefte die niet bestaat hoeft ook niet te worden ingevuld.
 - Ten tweede volstaat de voorgelegde ruimtelijke onderbouwing niet nu daaraan volgens vaste rechtspraak strenge eisen worden gesteld. Ook in dit opzicht, nog altijd uit hoofde van de vereiste urgentie van het bouwplan waartoe dient te worden vrijgesteld. Die dringendheid blijkt in elk geval niet objectief uit de hierbij bestreden ruimtelijke onderbouwing waarmee aan actuele vaste jurisprudentie niet is voldaan. Immers hoewel onder de vigeur van het actuele artikel 19 WRO de urgentievoorwaarde inzake de spoedeisendheid van het bouwplan is vervallen geldt nog altijd de urgentienoodzaak in materiele zin ofwel dient de urgentie van het project een rol te spelen in het kader van de belangenafweging (ABRS 24 december 2002, GST 2003, 7182/51, geannoteerd door J. Teunissen). In rechte wordt ook structureel streng getoetst aan die voorwaarde nu het namelijk logisch is naar gelang de inbreuk die een project maakt op het bestaand planologisch regime en de planologische uitstraling die dat project heeft op de omgeving groter is naarmate de belangen die door een vrijstelling zouden kunnen worden geschaad zwaarwegender zijn die belangen die worden gediend door een realisering van dit project dringender moeten zijn. Dat dient uitdrukkelijk terug te keren in de ruimtelijke onderbouwing en juist in dit opzicht is die onderbouwing niet toereikend. De ruimtelijke onderbouwing motiveert namelijk niet genoegzaam waarom de te projecteren woonwijk zou moeten worden gerealiseerd, ja zelfs voorrang zou moeten krijgen boven het bij ons bekend algemeen maatschappelijk belang van ZEB bij winning van het buitengewoon hoogwaardig zilverzand uit haar groeve in Landgraaf, aldus reclamant.
 - Gelet op het aldus ontbreken van een toereikende, dat wil zeggen kenbare en deugdelijke motivering voor het van gemeentezijde actief bevorderen in het buitengebied van een puur politiek prestigieuze grootschalige exclusieve

woonvoorziening kleeft aan het voorgenomen ontwerpbesluit een gebrek waardoor dat niet houdbaar is. De bij ruimtelijke onderbouwing aangedragen feiten die als aanleiding zijn aangehaald ter realisering bouwplan zijn niet voldoende om het nu in voorbereiding zijnde besluit rechtens te kunnen dragen. De feiten zijn slechts vage veronderstellingen c.q. blote stellingen die niet tot een consistent feitencomplex leiden. Bij gebreke aan een voldoende afgewogen feitencomplex kan derhalve naar behoren geen gebaseerde belangenafweging totstandkomen. Aldus is het voorgenomen besluit in strijd met het zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel (vervat in art. 3:2 jis. 3:46/47 Awb) en dient definitief het besluit niet te worden afgehamerd.

- Van gemeentezijde is in elk geval niet inzichtelijk gemaakt bij ruimtelijke onderbouwing of anderszins dat het hierbij bestreden voornemen-besluit basis vindt in een door of namens haar uitgebracht gefundeerd onderzoek waarbij de vermeende behoefte aan nieuwe vormen van wonen in Landgraaf reëel in beeld is gebracht, aldus reclamant. Bovendien is van gemeentezijde volstrekt voorbijgegaan aan de bestaande aanwezige woonvoorraad van diverse aard waardoor zelfs niet vooraf in kaart is gebracht welke wooncapaciteit reeds aanwezig is, inachtnemend uiteraard jaar en staat van die woningen en welke ruimte resteert voor nieuwbouw.
- ZEB ziet voor nieuwbouw op de locatie De Bousberg geen ruimte en reden. Het Woningprogramma Landgraaf 2005/2015 en het Rapport Bevolking Parkstad Limburg 2005/2035 overtuigen niet zodanig dat de inhoud daarvan zou moeten leiden tot een andere opvatting. ZEB constateert dat aangehaald rapport wel is opgenomen in het bijlagenboek behorend en deeluitmakend van de ruimtelijke onderbouwing maar dat daaruit geenszins blijkt waar welke woningbehoefte bestaat. Dat strookt niet met de in deze geboden formele en materiele zorgvuldigheid nu de wet verplicht om ook bij voorbereiding van besluitvorming volledig onderzoek te verrichten naar alle feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor die besluitvorming.
- Bovendien benadrukt ZEB dat de onderzoeksuitkomsten in voormeld Rapport Bevolking Parkstad Limburg 2005/2035 juist leiden tot de eenduidige conclusie dat het aantal inwoners in Parkstad Limburg daalt. Concreet haalt zelfs de gemeente Landgraaf de grens van 40.000 ingezetenen niet (meer). Dit betekent dat doorgaande woningbouw of onvoldoende sloop nota bene een overschot van woningen kan opleveren (Rapport, blz. 22).
- De opsteller van dat rapport concludeert daarom zelf al dat in Parkstad Limburg de maximale vraag naar huizen reeds is bereikt (E. van der Linden, Geassocieerde Pers Diensten en Center Novem, 5 oktober 2005). De rapporteur meent hierbij in het bijzonder dat in Parkstad Limburg aan sloop en nieuwbouw moet worden gedaan waardoor buitengebieden worden gespaard. Die opvatting staat haaks op en is volstrekt onverenigbaar met het actueel en hierbij bestreden gemeentevornemen om in het buitengebied woningen uit te breiden in plaats van huizen te vervangen.
- De bevinding van voornoemd rapporteur sluit feilloos aan bij de beleidslijn uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2001). Daarin is namelijk bepaald dat (nieuw)bouw in niet-verstedelijkte landelijke gebieden zoals het onderhavige niet wenselijk is. En dat brengt met zich mee dat als een andere regio of locatie elders voldoende woonopvang heeft die wooncapaciteit uitdrukkelijk de voorkeur moet hebben boven de groene ruimte van in dit geval Landgraaf.
- Die bevinding geeft dus aan dat wat wonen betreft uitsluitend aan re-locatie via vervanging dient te worden gedaan. Dus niet open plaatsen – in dit geval overwegend groen met te beschermen flora en fauna en slechts in beperkte mate versteend voor uitsluitend vakantiedoeleinden dus geen woondoeleinden - moeten worden

- opengebroken om daar volstrekt nieuwe faciliteit, namelijk woonvoorzieningen, te treffen. Aldus worden grotendeels groene delen onnodig en in strijd met provinciebeleid verstedelijkt. Die bevinding staat haaks op het actueel en hierbij bestreden woonvoornemen van de gemeente Landgraaf in het buitengebied.
- Bij ruimtelijke onderbouwing heeft de gemeente onzorgvuldig ook een halve waarheid in dit opzicht gepresenteerd, aldus reclamant. Immers, hierbedoelde bevinding om buitengebied te sparen door sloop van bestaande woningen en het op dezelfde plaats oprichten van vervangende nieuwbouw bevindt zich niet bij de uit hoofde van de hierbij bestreden ontwerpbesluitvorming overgelegde stukken. Dit terwijl deze studie wel actueler is en aan de gemeente Landgraaf als een van de Parkstadgemeenten bekend behoort te zijn. Het betreft het in opdracht van Parkstad Limburg medio 2005 uitgebracht rapport, genaamd Woningvoorraad Parkstad Limburg 2005-2035 per gemeente, waarvan de conclusies dus niet ten voordele kunnen strekken van het door de gemeente nu voorgenomen bouwplan De Bousberg.
 - Bovendien is bij de hier bestreden besluitvorming ten onrechte miskend dat, gelet op de voorziene vergrijzing van de Parkstad-bevolking, inbegrepen de ingezetenen van Landgraaf, aan woningen die zouden moeten worden gerealiseerd bij het bouwplan De Bousberg geen reële behoefte bestaat. ZEB vermoedt trouwens dat deze studie bewust buiten beschouwing is gelaten, verdergaand dan via eventuele vertrouwelijkheidsclaim. Maar ware die aanname onjuist dan kan dit niet afdoen aan de reeds via locale en landelijke pers bekendgemaakte samengevatte bevindingen van hierbedoeld rapport, recenter dan het rapport waarvan de inhoud door de gemeente ten grondslag is gelegd aan de ruimtelijke onderbouwing ter vrijstellingverlening.
3. De ruimtelijke onderbouwing is bovendien gebrekkig voor zoveel daarin absoluut ontbreekt enige afweging aangaande het aanzienlijk ontgrondings- en winbelang van ZEB die direct aangrenzend aan de beoogde bouwlocatie een groeve in eigendom heeft met noemenswaardig winkapitaal.
- ZEB staat ter plaatse behoud door ontwikkeling voor met beoogde glooiende groende bufferzone en optimale herinrichting huidig landschap waardoor bestaande waarden worden gerespecteerd alsook aanwezig leefklimaat wordt bevorderd. Aldus kan dit woonbelang zinvol samengaan met zwaarwegend maatschappelijk noodzakelijke delfstoffenwinning zoals Sigrano trouwens al in de directe nabijheid is toegestaan.
 - Die oppervlakedelfstoffenwinning van in het bijzonder hoogwaardig Mioceenzand ofwel zilvezand dient huist van overheidszijde actief te worden bevorderd in plaats van in dit geval volledig te worden vernietigd en voor de toekomst verloren te gaan. Ook vanuit de vele milieuvriendelijke toepassingen c.q. doeleinden die schaars hoogwaardig zilvezand kent, daaronder begrepen maar daartoe niet beperkt milieuvriendelijke productieprocessen/-producten zoals fosfaatvrije wasmiddelen, zwavelvrije dieselbrandstof, autokatalysatoren, groene autobanden, zonnepanelen, chloorvrij papier, condensvrij dubbelglas, harsvrije lijm etcetera. Kortom, onvoldoende onderzocht zijn de maatschappelijke gevolgen van het realiseren van het woningbouwproject De Bousberg voor de zilvezandwinning van ZEB.
 - Tevens tekenend is dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt benadrukt het belang van inderdaad de Vierde Nota extra als geactualiseerd. Kernpunt daarvan is dat rijksbeleid is een geconcentreerde stedelijke ontwikkeling waarbij gestreefd wordt naar een bundeling van onder meer huisvesting en werkgelegenheid. In dit geval heeft overigens zonder goede reden en naar het ZEB voorkomt na slechts ampele overweging eenzijdig het huisvestingsbelang geprevaleerd boven dat van werkgelegenheid. Onjuist is aan die werkgelegenheidsfactor voorbijgegaan waarbij wordt verduidelijkt dat ZEB's zilvezandwinning grootschalig bijdraagt aan zowel

directe als indirecte werkgelegenheid waaraan reële behoefte. Voorts vermeldt ZEB hier de voorgenomen vestiging van Econcern mogelijk op het Chemelotterrein voor siliciumproductie naast de maatschappelijk relevante zonnecelfabricatie door reeds Solland Solar Energy dat zich bevindt op het grensoverschrijdend bedrijventerrein Avantis en in gelijke zin volledig afhankelijk is van zilverzand.

- Ten overvloede: de Nota Ruimte gebiedt tot aangehaalde afweging tussen wonen en winnen nu daarin verplicht is voorgeschreven dat bij nieuwe ruimtelijke plannen het buitengebied, een bouwgrondstoffen-toets moet worden verricht. Die toets beoogt reële potentiële winmogelijkheden c.q. winlocaties voor toekomstige generaties te bewaren en in het bijzonder volledig veilig te stellen, gelet op het daarmee gediend zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang. Dat belang is hier ontegenzeggelijk aantoonbaar hetgeen blijkt uit reeds verricht onderzoek door deskundige instantie waartoe ZEB hierbij bewijsaanbod doet.
- Met die verplichte maar bij deze ruimtelijke onderbouwing niet verrichte dus geschonden grondstoffentoets worden de winmogelijkheden voor toekomstige generaties onderzocht, mogelijkheden van multifunctionele winning bekeken en worden de effecten op de bouwgrondstoffenvoorziening betrokken. Nu ZEB constateert dat bij de ruimtelijke onderbouwing zodanige toets niet is verricht waardoor rechtens relevante belangen ten onrechte niet jegens elkaar zijn afgewogen is het vrijstellingsvoornemen in strijd met het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel.
- Uitdrukkelijk hiervan getuigt ook de reactie op de eerdere inspraak met name bladzijde 97 daarvan. Daarin is namelijk bloot gesteld dat het realiseren van het woningbouwplan De Bousberg geen effect heeft op de bouwgrondstoffenvoorziening. In geen enkel opzicht is die conclusie onderbouwd en kan deze dus ook niet worden gestaafd. ZEB vermoedt vooraleerst dat in deze dus geen sprake is geweest van enige naar behoren zijnde bestuurlijke belangenafweging. Ware dit anders dan geeft in elk geval de bestuurlijke besluitvorming in dit stadium geen enkel handvat om te beoordelen of en zo ja of die belangenafweging dan juist en volledig is verricht.
- Om die reden onthoudt ZEB niet dat het in Zuid-Limburg geologisch aanwezige winbare voorraad hoogwaardig zilverzand slechts als eindig moet worden beschouwd. Kortom, zodanig Zilverzand raakt op en de behoefte daaraan bestaat reeds en zal dus in de nabije toekomst uitsluitend belangrijk toenemen. Dit dringende besef heeft de aanleiding gevormd om vanuit de beleidstaak van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat op het gebied van de Nationale Bouwgrondstoffenvoorziening onderzoek te verrichten.
- Belangrijke bevinding van dit onderzoek is dat juist de groeve van ZEB uiterst hoogwaardig Mioceenzand bevat van een unieke aard en buitengewoon goede kwaliteit die voor toekomstige generaties moet worden behouden ingevolge het actueel appel van de Nota Ruimte.
- Weliswaar heeft hierbedoeld research ook opgeleverd dat zich in Noord-Limburg en Noord-Brabant hoeveelheden zilverzand bevinden maar die zandvoorkomens zijn aanzienlijk minder hoogwaardig dan de huidige zilverzanden in Zuid-Limburg lokaal en in het bijzonder rond Parkstad, daaronder begrepen de gemeente Landgraaf.
- Het hier bestreden vrijstellingsvoornemen van de gemeente Landgraaf gaat daarmee niet alleen voorbij aan het verplichtend beleid op rijksniveau maar ook aan stemmen die opgaan in de Provincie Limburg. Immer, onlangs heeft gedeputeerde M. Eurlings nog publiek bekendgemaakt de dringende en actuele noodzaak van meer ontgrondingen in de Provincie Limburg gelet op de gestegen en nog stijgende behoefte aan hoogwaardig Mioceenzand (Dagblad De Limburger 19 oktober 2005).

- Tekenend ten deze is ook dat de provincie eind 2005 vanuit de door de Rijksoverheid afgestoten regierol terzake zilverzand met overlating daarvan aan in dit geval de Provincie Limburg juist actief en druk doende is om te geraken tot een behoorlijke belangenafweging betreffende bouwgrondstoffen in Limburg en het daarop toegespitst beleid. Cruciaal daarbij is op welke wijze het actueel rijksbeleid ingevolge de Nota Ruimte die verplicht tot het bewaren van het eindig en dus schaars hier in Limburg hoogwaardig zilverzand voor de komende generaties in Limburg moet worden toegepast. De opgedragen onderzoekers, te weten ETIN Adviseurs die dit jaar nog uitbrachten hun Economische verkenning bouwgrondstoffen voorziening Limburg hebben daarbij zondermeer bij de Provincie Limburg aangedrongen op directe duidelijkheid over toekomstige winmogelijkheden met maximale duidelijkheid voor de winning op korte termijn en richtinggevende duidelijkheid voor de winning op middellange termijn waartoe bij voorkeur dan de provincie planologisch randvoorwaarden vaststelt.
 - Het gemeentevornemen om in woningen te voorzien waar deze voorheen niet waren bij De Bousberg is aldus prematuur en neemt dus niet in acht de noodzaak van het eerst in beeld brengen van de kostbare delfstoffen in de grond waaraan de ruimtelijke onderbouw – behoudens een enkele zinsnede over Sigrano – geen enkel woord wijdt.
4. Ook is onjuist in de ruimtelijke onderbouw (blz. 6 t/m 13) gesuggereerd dat het gebied waar het bouwplan De Bousberg geprojecteerd is een herstructureringslocatie zou betreffen.
- ZEB ziet daarvoor geen enkele aanleiding en vindt die opvatting ook gestaafd in gezaghebbende literatuur (oa recent: A.W. Klaassen, Handboek Ruimtelijke Ordening en Bouw 2005, blz. 369) waarin juist een herstructureringsgebied is genoemd, een gebied waar sprake is van sloop en herbouw van woningen. Die opvatting is overigens gemeengoed want die mening is gebaseerd en vloeit direct voort uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 voor zoveel dat handelt over nieuwbouw in situaties van herstructurering. Als de wetgever aan dat begrip onmiskenbaar een eenduidige uitleg geeft staat het de gemeente hier niet vrij om daarvan eigenmachtig in haar belang en dat van een derde commercieel projectontwikkelaar af te wijken.
 - In onderhavig geval is namelijk geen sprake van vervangende huisvesting nu thans niet aanwezig zijn verblijfseenheden voor permanente bewoning ofwel woningen voor 24-uursbewoning. Immers, al jaren is ter plaatse niet meer toegestaan dan uitsluitend voor dagelijkse activiteiten bedoelde recreatie. Ofwel zogenaamde vakantiebungalows die ook thuishoren op een kampeer- en recreatieterrein. Dat dit terrein aan vernieuwing toe is doet niet af aan het vereiste dat sprake moet zijn van het vervangen van bestaande woningen door nieuwe woningen quod non.
 - Ook planologisch ligt die niet-permanente bewoning vast. Volgens kaart Zuid behorend bij het POL ligt het huidig campingterrein buiten de grond bestemd voor stedelijke bebouwing bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied is gedeeltelijk aangeduid als verblijfs- en dagrecreatieve voorziening, overigens als bos- en/of natuurgebied. Daarnaast zijn de gronden waar nu woningen zouden moeten komen planologisch vervat in het bestemmingsplan Brunsummerheide. Dit bestemmingsplan ziet op het buitengebied waar woningen dus niet thuishoren.
5. Indien en voor zoveel onderhavige locatie een uitbreidingsgebied betreft is in de ruimtelijke onderbouw geen rechtvaardiging te vinden waarom deze locatie voor woningen mag worden benut.
- Vanuit het adagium ‘inbreiding heeft voorrang boven uitbreiding’ zou het op de weg van de gemeente moeten liggen om uiteen te zetten welke inbreidingslocaties en/of

herstructureringslocaties in en om de gemeente Landgraaf aanwezig zijn dan wel binnen afzienbare tijd ter herontwikkeling kunnen worden benut. Maar onderhavige ruimtelijke onderbouwing is daaraan zelfs geen woord gewijd. Daarmee is niet voldaan aan de verplichting dat alle reële c.q. potentiële bestaande en toekomstige inbreidingslocaties c.q. herstructureringslocaties in beeld zouden moeten zijn gebracht – mede indien en voor zoveel zou moeten worden ingevuld het hierbedoeld zogenaamd provinciaal 1000-woningenplan (waaraan trouwens geen fatale termijnstelling is gekoppeld en welk beleid niet voor onderhavige locatie De Bousberg is voorgeschreven nu namelijk slechts de Oude Kakert onder dit beleidsplan valt) – teneinde adequaat te kunnen afwegen aan welke locatie dan rechtens voorkeur zou kunnen en moeten worden gegeven.

- ZEB onthoudt niet dat juist op Provincieniveau verplicht is gesteld ingevolge het POL dat voorrang moet worden gegeven aan bebouwing van open plekken binnen de bebouwde kom en herstructurering boven uitbreiding (Boek 6, blz. 126). Die plicht die voorts voortvloeit uit vaste rechtspraak (o.a. ABRS 7 juli 2004, 200306037/1; ABRS 24 november 2004, 200403445/1) is dus tot heden niet ingevuld en zelfs enige concrete afweging daarop ziend ontbreekt tot heden.
6. ZEB meent gelet op het eindverslag Inspraakproject Woningbouwontwikkeling De Bousberg (blz. 14) dat reden heeft bestaan voor het uitvoeren van een aanvullend verkeersonderzoek teneinde de mogelijkheid c.q. noodzaak van een tweede ontsluiting in beeld te brengen.
- Naar het ZEB voorkomt is in de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de voorgenomen vrijstelling niet vervat zodanig aanvullend verkeersonderzoek althans rechtens relevante bevinding daaruit. Daarmee heeft de gemeente niet op voorhand inzichtelijk gemaakt of daadwerkelijk een tweede ontsluiting nodig is. Zo wel een additioneel mobiliteitsonderzoek is verricht is dat dus ten onrechte niet aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd waardoor die onderbouwing in elk geval in dit opzicht formeel gebrekkig is.
7. Ten slotte tekent ZEB bezwaar aan tegen de voorgenomen vrijstellingverlening voor het overschrijden van de grenzen aangegeven bij – kennelijk onnauwkeurige of afwijkende - kaart en de grenzen in praktijk, uitgaande van de feiten.
- Die vrijstelling – voor zoveel deze ziet op begrenzing met ZEB's grond – brengt namelijk met zich mee dat u eigendom occupeert van ZEB zonder dat daarvoor enige (onteigenings)titel aanwezig is. Ook het Eerste protocol van het EVRM, artikel 1 verbiedt het op deze en onredelijke wijze ontnemen van eigendom van ZEB. Zeker zonder dat daarvoor enige schadeloosstelling c.q. schadevergoeding wordt geboden en enige wettelijke verplichte serieuze onderhandeling met ZEB tot heden is uitgebleven.
 - Daarbij betwist ZEB dat de feitelijke situatie in deze doorslaggevend is of kan zijn. Op geen andere wijze dan via het Kadaster uit de voor iedereen kenbare kadastrale begrenzing in deze zijn eigendomsrechten vastgesteld waarvan ook derden moeten uitgaan.
 - Bovenal bestrijdt ZEB dat in redelijkheid de voorgenomen vrijstelling houdbaar zal zijn indien en voor zoveel deze beoogt toe te staan om slechts drie meter uit de erfgrans woningen te richten. Dit mede indachtig de beoogde ontwikkeling die ZEB op haar grond voorstaat waarmee zowel de gemeente als de provincie inmiddels genoegzaam bekend worden geacht te zijn.
 - Ook is het voor zoveel deze vrijstellingverlening behelst dat met (alle) bebouwingsgrenzen een flexibiliteit van telkens drie meter kan worden betracht onaanvaardbaar dat zodanige flexibiliteit wordt ingebouwd. De wet- en regelgeving te

deze is 100 % helder. Artikel 18, lid 1 vereist dat een vrijstelling ex artikel 19 WRO vergezeld gaat van tenminste een duidelijke situatieschets van het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft. Die wetsplicht behoeft geen toelichting. En brengt met zich mee dat exacte begrenzings van het bouwen reeds in de aanvraag dienen te zijn verdisconteerd. Daarom dient een nieuwe perfecte aanvraag te worden ingediend. In dit geval is sprake van een zodanige ruimte en meer omvattende flexibiliteit dat bij elke grens maar liefst drie meter overschrijding zou kunnen plaatsvinden. Dat is te onnauwkeurig en te multi-interpretabel waardoor sprake is van ontoelaatbare rechtszekerheid.

- Ware zodanige flexibiliteit al te regelen (quod non) hoort dit niet thuis in onderhavige vrijstellingsprocedure die slechts tot doel kan hebben om een andere bestemming te geven aan onderhavig recreatiegebied. De artikel 19 WRO-procedure impliceert dat ook uitsluitend die doelstelling kan worden ingevuld en geen andere. Zou het de reële bedoeling van de gemeente zijn om de voorgestane flexibiliteit planologisch in te bouwen dat dient dit te geschieden via een regulier bestemmingsplantraject. Daarbij zal dan uiteraard in acht moeten worden genomen de met het oog op de rechtszekerheid voorgeschreven verplichtingen, vervat in artikel 12 juncto artikel 16 BRO waarin voorschriften zijn vervat voor in het bijzonder een duidelijke plankaart. Dit alles uiteraard uitgaande van de gebruikelijke standaardisering via het Informatiemodel voor de Ruimtelijke Ordening (IMRO) alsook de Geografische Informatie Systemen (GIS) niet in de laatste plaats vanwege de duidelijkheid, leesbaarheid en ingevolge artikel 10 BRO uitvoerbaarheid van een planologische maatregel.

Weergave zienswijze reclamant 33

1. Geur en stof:

- In de ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19, lid 1 WRO voor het plan Bousberg is alleen het effect van emissies van verkeer onderzocht (2.6.6). Voor wat betreft het nabijgelegen zandwinningsbedrijf Sigrano is aangenomen dat er geen overlast zal zijn door fijn stof doordat dit bedrijf door vergunningsvoorschriften is gehouden hinder door fijn stof te voorkomen.
- Reclamant houdt zich aan de voorschriften van de Hinderwetvergunning en is niet gehouden en verkeert overigens ook in de praktische onmogelijkheid om het opwerpen van stof door paardenhoeven te voorkomen zonder daarbij de bedrijfsvoering op onaanvaardbare wijze te beperken.
- Ook is reclamant gerechtigd om mest op te slaan en paarden te houden en te stallen. De daarmee samenhangende geur is voor reclamant toelaatbaar nu er een vergunning is afgegeven. Het is echter te voorzien dat toekomstige omwonenden deze geur niet aanvaardbaar vinden.
- Verder voldoet de afvoer van kooklucht aan de voorschriften wat in het geheel niet wil zeggen dat omwonenden deze kooklucht bij een bepaalde windrichting niet kunnen ruiken.
- Het bovenstaande maakt het des te meer noodzakelijk dat de door reclamant verwachte klachten over hinder door geur en stof op een andere wijze worden benaderd dan ze bij voorbaat te negeren. De ruimtelijke onderbouwing gaat echter geheel voorbij aan dit toch voor de hand liggende probleem. Reclamant is van mening dat het bouwproject en de manege onverenigbare zaken zijn en vindt het niet juist dat zelfs geen poging is gedaan om te achterhalen of geur- of stofhinder door de manege de realisering van het bouwproject dient te beperken.

2. Geluid:
 - De geluidsbelasting is gemeten in het kader van de normen van de Wet Geluidhinder. Daarbij is rekening gehouden met diverse mogelijke veroorzakers van in het kader van de Wet Geluidhinder niet toegelaten geluidsoverlast.
 - Reclamant is van mening dat de verwachte geluidhinder door de manege met name door stemgeluid ten onrechte niet in de beoordeling is betrokken.
3. Hinderwetvergunning:
 - De voor het bedrijf van reclamant afgegeven Hinderwetvergunning en de afstanden in verband met geur, stof en geluid zijn in de onderbouwing van de voorliggende artikel 19-procedure in het geheel niet meegenomen wat een manco is. Reclamant meent dat alleen al op grond hiervan niet gesproken kan worden van een zorgvuldige voorbereiding van het besluit dat het gemeentebestuur wil nemen.
4. Planschadescan:
 - Er is in de onderbouwing van de voorliggende artikel 19-procedure geen planschadescan opgenomen. Het ontbreken hiervan vergroot het vertrouwen in de zorgvuldige voorbereiding niet.
5. Doorgang:
 - Via een ruiterspad langs de Boomweg in oostelijke of westelijke richting heeft reclamant met paarden toegang tot het terrein gelegen achter het campingterrein / geplande bouwproject. Reclamant heeft een dergelijke doorgang dichtbij de manege nodig voor haar bedrijfsvoering. Deze doorgang is in het project zoals het thans voorligt niet gegarandeerd. Reclamant kan dit niet accepteren gezien de bij de gemeente bekende belangen van de manege. Geen goede oplossing is een brede weg waarover ook het bouwverkeer zal moeten gaan nu dat niet te verenigen is met het gaan met paarden over die weg. Paarden zullen schrikken van veel verkeer of zwaar verkeer hetgeen onaanvaardbare veiligheidsrisico's met zich meebrengt.
 - Ook is niet aanvaardbaar dat tijdens bouwwerkzaamheden die jaren in beslag kunnen nemen de weg naar het achterliggende terrein doorsneden wordt door een doorgang voor zwaar verkeer. Dit heeft veiligheidsrisico's en bovendien kan men een kapotgereden weg niet oversteken met paard en wagen. Een goede onbelemmerde doorgang is ook van belang opdat het terrein van reclamant bereikbaar blijft voor brandweer en ambulance.
6. Fauna:
 - Reclamant meent dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar het voorkomen van diersoorten. Zo weet reclamant uit eigen waarneming dat vele padden voorkomen en er ook sprake is van paddentrek. Zeer ten onrechte wordt in bijlage 8, nummer 4.3.4, gesteld dat er in 2005 geen reptielen zijn waargenomen. Wellicht zijn die niet waargenomen vanuit het kantoor maar ze zijn er wel degelijk en in grote aantallen. Reclamant bestrijdt de juistheid van de stellingen omtrent het voorkomen van beschermde soorten. Bovendien stelt reclamant vast dat de onderzoeken waarnaar wordt verwezen niet zijn aangeleverd; indien de omschrijving van het onderzoek in 4.1 moet dienen als onderbouwing dan is het bezwaar daartegen dat dit schromelijk onvoldoende is qua diepgang, onafhankelijkheid en verifieerbaarheid.
 - De hiervoor geconstateerde tekortkomingen doen reclamant geen vertrouwen hebben in Natuurtoets De Bousberg. Reclamants stelling is dat dit niet voldoende, niet onafhankelijk en verifieerbaar is onderzocht.

Weergave zienswijze reclamant 34

1. Reclamant is als bewoner van de Krijgersberglaan tegen een tweede ontsluitingsweg via de Boomweg zodat de nieuwe bewoners uitwaaiëren over de Exdellerweg en de Krijgersberglaan (in beide richtingen).
2. Reclamant merkt op dat voor hem de aanwezigheid van de manege onderdeel uitmaakt van het begrip 'recreatiegebied'. Reclamant heeft begrepen dat door de nieuwbouw mogelijk de toekomstige bedrijfsvoering van de manege in gevaar komt als de nieuwe bewoners bijvoorbeeld over stank of stof gaan klagen. Dat zou nog een negatief effect van de nieuwbouwwijk zijn, aldus reclamant.
3. Behalve de verkeersintensiteit op de wegen vindt reclamant ook het behoud van de groene uitstraling aan de rand van de heide belangrijk. Reclamant maakt zich serieus zorgen over de flats die absurd kastelen genoemd worden. Reclamant doet een beroep op onze integriteit om te zorgen dat de beloften ook waar worden gemaakt en de in de presentatie genoemde hoogte van 12 tot maximaal 15 meter hoogte gehandhaafd wordt.

Weergave zienswijze reclamant 35

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Weergave zienswijze reclamant 36

Deze zienswijze komt, voor wat de inhoud betreft, overeen met de zienswijze van reclamant 1. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 1

Ad 1:

In het structuurplan 2005 wordt gesproken over 110 woningen voor zover het de locatie 'De Bousberg' betreft. In totaal telde het ontwerp circa 117 woningen. Dit aantal is zoals aangegeven in de inleiding verlaagd naar 102 woningen. Dit aantal valt ruimschoots binnen het genoemde aantal woningen in het Structuurplan 2005. Voor de goede orde wordt vermeld dat het structuurplan geen gedetailleerd ruimtelijk plan betreft. Van de ontwikkelingen die het gemeentebestuur het meest wenselijk acht voor de toekomst zijn voor het gehele gemeentelijke grondgebied in hoofdlijnen de ruimtelijke consequenties weergegeven. Het plan is niet gedetailleerd maar geeft hoofdlijnen van beleid aan. Nadere uitwerking daarvan volgt in andere plannen en projecten zoals bijvoorbeeld ontwikkelingsplannen voor bouwlocaties en bestemmingsplannen. De genoemde aantallen woningen in het structuurplan zijn dan ook indicatief; ze geven slechts een richting aan en er kan eventueel van afgeweken worden.

Ad 2:

Naar aanleiding van de inspraakreacties en de beantwoording ervan, hebben wij inderdaad geconcludeerd dat deze inspraakreacties niet behoeven te leiden tot een aanpassing van de plannen. In de ruimtelijke onderbouwing is nader ingegaan op meerdere aspecten, die in de inspraakreacties aan de orde zijn gesteld. Bovendien zijn waar mogelijk de door enkele insprekers aangedragen suggesties voor de planvorming overwogen. Ofschoon uit het verkeersonderzoek (augustus 2005) is gebleken dat een tweede ontsluiting naar en van het plangebied niet noodzakelijk is, hebben wij toch ter tegemoetkoming aan de bezwaren van diverse insprekers, een aanvullend verkeersonderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden

om een tweede ontsluiting te creëren. Ook in de aanvullende verkeersstudie (augustus 2006) wordt geconcludeerd dat de noodzaak voor een tweede ontsluiting ontbreekt. Een tweede ontsluiting -met uitzondering van een calamiteitenroute- is in de plannen dan ook niet verwerkt. De zienswijze dat dit traject onvoldoende zorgvuldig is uitgevoerd delen wij niet. Er is voldoende onderzoek verricht naar de ontsluitingsmogelijkheden van het plangebied. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. De gemeente heeft wel degelijk de moeite genomen om in overleg te treden met omwonenden. Herhaaldelijk heeft onder meer overleg plaatsgevonden met 'Stichting Bewonersbelangen Bungalowpark De Bousberg'. Het overlegtraject met onder andere de Stichting heeft ertoe geleid dat PRM ter tegemoetkoming aan reclamanten zich onder meer bereid heeft verklaard het aantal woningen te verlagen van 117 naar 102.

Ad 3a:

Eind 2004 heeft ARCADIS een Quickscan Natuurwetgeving (5 oktober 2004) uitgevoerd ten aanzien van het voornemen om op camping De Bousberg te Landgraaf woningbouw te realiseren. Uitkomst van deze Quickscan was dat het aanbeveling verdiende om mogelijke effecten op het Habitatrictlijngebied Brunsummerheide in de vorm van een Voortoets in kaart te brengen ("Voortoets Camping de Bousberg, toetsing aan de Habitatrictlijn en de Natuurbeschermingswet", van 16 juni 2005).

De Brunsummerheide is gesitueerd ten noorden van het onderhavig projectgebied en is aangewezen als Habitatrictlijngebied en Beschermd Natuurmonument in het kader van de Natuurbeschermingswet. De Habitatrictlijn is een Europese richtlijn die de lidstaten verplicht gebieden aan te wijzen ter bescherming van de soorten en habitats opgenomen in Bijlage II van de richtlijn. Het beschermingskader en de aanwijzing van gebieden dienen overgenomen te worden in de nationale wetgeving van de lidstaten. Nederland heeft dit opgenomen in de nieuwe Natuurbeschermingswet. Op grond van de Natuurbeschermingswet is het gebied tevens aangemerkt als Beschermd Natuurmonument.

De gebiedsbescherming op grond van de Natuurbeschermingswet gaat iets verder dan de Vogel- en Habitatrictlijn, hetgeen inhoudt dat de Natuurbeschermingswet het gebied als geheel en de natuurlijke kenmerken van het gebied beschermt.

Bij het beoordelen van activiteiten in en rond Habitatrictlijngebieden en Beschermd Natuurmonumenten staat de vraag centraal of de activiteit significante gevolgen heeft voor de natuurwaarden waarvoor het gebied is aangewezen. Het gaat daarbij zowel om activiteiten binnen het Habitatrictlijngebied als activiteiten buiten het gebied die invloed kunnen hebben op de waarden binnen het gebied. Het vaststellen of sprake is van significante effecten door bestaand gebruik of nieuwe activiteiten kan plaatsvinden in een zogenaamde Voortoets. Wanneer mogelijk sprake is van significante effecten dient een passende beoordeling uitgevoerd te worden.

Voorafgaand aan de daadwerkelijke effectbeoordeling zijn op basis van de beschermde natuurwaarden en de voorgenomen activiteit de factoren in kaart gebracht die mogelijk tot effecten kunnen leiden. Aangezien de voorgenomen ingreep buiten het projectgebied plaatsvindt, kunnen directe effecten door ruimtebeslag uitgesloten worden. Ondanks dat het projectgebied buiten het beschermde gebied ligt, kunnen activiteiten binnen het projectgebied toch van invloed zijn op de beschermde natuurwaarden, als gevolg van:

- verdroging;
- verzuring;
- vermesting;

- verstoring;
- toename betreding door recreatie.

Uit de effectenbeoordeling van ARCADIS kan worden geconcludeerd dat effecten van betekenis ten gevolge van verdroging, verzuring, vermesting en verstoring op de Brunsummerheid niet zijn te verwachten. Een nadere beoordeling van deze effecten middels een Passende Beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Door een zorgvuldige inrichting van het gebied is te voorkomen dat het plan leidt tot een extra recreatieve belasting van de Brunsummerheide. Verder wordt opgemerkt dat er sprake is van een continue periodieke monitoring van de natuurwaarden en van inspecties ter plaatse.

De rapportage “Voortoets Camping de Bousberg, toetsing aan de Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet”, van 6 juli 2005 met kenmerk 110502/ZC5/0A8/700073 is opgenomen in het bijlagenboek bij de ruimtelijke onderbouwing.

Flora- en faunawet

Voor de beoogde woningbouw op De Bousberg te Landgraaf is het noodzakelijk het plan te toetsen aan de natuurwet- en regelgeving. Deze toetsing richt zich op de effecten op natuurwaarden, die kunnen optreden bij de realisatie van de voorziene bestemming.

Mede naar aanleiding van inspraak en vragen uit de buurt is vanaf 2005 aanvullend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen, broedvogels en reptielen binnen het projectgebied. Om de betreffende soorten in kaart te brengen zijn drie veldbezoeken aan het projectgebied gebracht (op 3 mei, 6 juni en 22-23 juni 2005).

Daarnaast zijn de nieuwste inzichten met betrekking tot de natuurwetgeving verwerkt. Hierbij wordt specifiek aandacht geschonken aan het gewijzigde provinciale natuurbeleid.

Op grond van de natuurtoets is geconcludeerd dat in het projectgebied vliegroutes en foerageergebieden voor vleermuizen liggen. Omdat in de nieuwe situatie bomen aanwezig blijven zal de aantasting te verwaarlozen zijn. Onder deze voorwaarde is geen sprake van overtreding van een verbodsbepaling van de Flora- en faunawet. Een ontheffingsprocedure is derhalve niet aan de orde.

Het verwijderen van de aanwezige begroeiing en de uitvoer van verstorende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaats te vinden om verboden handelingen ten aanzien van broedvogels te voorkomen, danwel dient in voorkomende gevallen sprake te zijn van ecologische begeleiding van de (bouw)werkzaamheden om verstoring van de broedvogels te voorkomen.

Voor de overige beschermde soorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet.

De provincie heeft recentelijk verklaard dat de Beleidsregel Natuurcompensatie niet meer geldt voor provinciale aandachtsoorten (waaronder alle rode lijstsoorten), omdat de Flora- en faunawet voldoende bescherming biedt. Dat betekent dat het leefgebied van deze soorten geen speciale bescherming meer geniet.

Gezien de zorgvuldige landschappelijke inpassing van het woningbouwplan – met ontsluiting aan de zuidzijde en handhaven van de bosrand – vindt geen aantasting plaats van de aangrenzende groene waarden. Compensatie is daarmee niet aan de orde.

De rapportage 'Natuurtoets de Bousberg, d.d. 6 juli 2005, met kenmerk 110502/ZC5/0A7/700073 is opgenomen in het bijlagenboek bij de ruimtelijke onderbouwing.

Vleermuizeninventarisatie

In de nacht van 14 op 15 september 2005 (week 37) is tussen 20.00 uur en 7.00 uur door een ecooloog van ARCADIS een vleermuizeninventarisatie uitgevoerd in het projectgebied met als doel de in de natuurtoets beschreven bevindingen en onderzoeksresultaten nogmaals te kunnen bekrachtigen. Van deze inventarisatie is een korte notitie opgesteld, die is opgenomen in het bijlagenboek bij de ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste conclusies van de vleermuizeninventarisatie zijn, dat er tijdens de inventarisatie geen zwermgedrag is waargenomen.

Er zijn geen kolonies te verwachten en evenmin duidelijke vliegroutes. Wel is er foeragegedrag waargenomen. Wat betreft vliegroutes kan gesteld worden dat er sprake is van minder frequent gebruik van het projectgebied als vliegroute. Ook is de Groene Specht tweemaal gehoord. Met deze resultaten worden de eerdere onderzoeksresultaten bevestigd en blijven de conclusies van de natuurtoets onverminderd van kracht.

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat, uit oogpunt van de Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet, de voorgestane ontwikkeling van woningbouw op de locatie De Bousberg geen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden in en om het gebied.

Aanvullende werkzaamheden

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het plan zijn met betrekking tot het ecologische aspect enkele aanvullende werkzaamheden uitgevoerd.

Veldinventarisaties

Gedurende de maanden mei t/m augustus 2006 zijn zes aanvullende veldbezoeken uitgevoerd, ten behoeve van de inventarisatie van vleermuizen en broedvogels in het projectgebied. Ook in de maanden mei t/m juni-juli 2007 heeft monitoring plaatsgevonden door middel van een viertal veldonderzoeken. Middels de onderzoeksresultaten van deze aanvullende inventarisaties kunnen de reeds eerder behaalde onderzoeksresultaten worden bevestigd en bekrachtigd.

De resultaten van de aanvullende veldbezoeken zijn tevens opgenomen in het bijlagenboek behorende bij de ruimtelijke onderbouwing.

Beantwoording toets

Er is door bureau Van Heukelom-Verbeek Landschapsarchitecten een aanvullende inhoudelijke toets uitgevoerd van de door ARCADIS uitgevoerde Voortoets en Natuurtoets. Dit naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten. Een deskundige binnen ARCADIS heeft vervolgens een inhoudelijke reactie gegeven op de op- en aanmerkingen in deze toets en geeft daarmee een aanvulling en nadere toelichting op de Voor- en Natuurtoets op het vlak van natuurwet- en regelgeving. Bureau Van Heukelom-Verbeek heeft in reactie hierop aangegeven dat het inhoudelijk antwoord van ARCADIS afdoende is en dat er voldoende rekening wordt gehouden met de al dan niet aanwezige beschermde natuurwaarden. Een en ander had geen consequenties voor de planvorming. Deze inhoudelijke reactie d.d. 21 juni 2006 met kenmerk 110501/ZC6/2V9/701359, alsmede de toets van Van Heukelom-Verbeek én hun reactie zijn opgenomen in het bijlagenboek bij de ruimtelijke onderbouwing.

Samengevat kan worden geconcludeerd dat de Voor- en Natuurtoets bekeken en beoordeeld moeten worden in relatie tot de ruimtelijke onderbouwing. De opmerkingen uit de second-opinion leiden niet tot wezenlijke wijzigingen in de reeds opgestelde rapportages. De conclusies kunnen gehandhaafd blijven en de motiveringen zijn waar nodig nader aangevuld en verduidelijkt, mede met behulp van de onderzoeksresultaten uit de aanvullende inventarisatie, zoals hierboven beschreven.

Ad 3b:

De provinciale woonvisie

Onlangs is voor de periode 2006-2010 de provinciale Woonvisie vastgesteld. Deze dient als onderlegger voor de door de regio's op te stellen Regionale woonvisie (als opvolger van het RVP). In een reactie op het concept heeft de regio aangegeven niet in te willen gaan op de kwantitatieve aspecten van deze woonvisie, omdat het een discussie betreft over aannames. Ook in de opgestelde regionale agenda worden geen kwantitatieve uitspraken gedaan. Wel wordt in de agenda aangegeven dat het bestaande woningtekort moet worden teruggedrongen en dat er ingezet moet worden op het aantrekken van nieuwe doelgroepen. Er zullen bovendien afspraken moeten worden gemaakt over de fasering, afstemming en omvang van het programma. Hiervoor geldt de Regionale agenda als leidraad.

De regionale Woonmilieuvisie

Ook bekend als "Lekker thuis in Parkstad Limburg". Dit document dient gezien te worden als bouwsteen voor de Regionale Woonvisie PSL 2006-2010 (opvolger RVP), waarmee Parkstad Limburg streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de regionale woningmarkt. De onderhavige woonmilieuvisie is een eerste uitwerking van het kwalitatief regionaal woonbeleid.

In de woonmilieuvisie worden een aantal kwaliteitspijlers benoemd voor de woningmarkt. Er moet volgens deze visie niet meer van hetzelfde worden gebouwd, er dienen uitdagende nieuwe concepten en woonmilieus ontwikkeld te worden waarbinnen ruimte is voor experimenten. Hierbij is het dus van belang dat er supplementair wordt gebouwd in de woningmarkt. Daarnaast moet niet enkel worden geïnvesteerd in de aanwezige doelgroepen, maar er moet ook worden geïnvesteerd in het opsporen en aantrekken van nieuwe doelgroepen. Ter versterking van identiteit en imago bevat de woonmilieuvisie onder andere de aanbeveling om stad en park beter op elkaar te laten aansluiten en de stadsranden kwalitatief te verbeteren.

Het woningbouwplan voor het gebied de Bousberg maakt zichtbaar wat de regio met deze visie voor ogen heeft. De Bousberg grenst aan het natuurgebied Brunsummerheide en vormt de overgang tussen de natuur en het stedelijk gebied van Landgraaf. Door deze ligging en de landschappelijke kwaliteit van het gebied is sprake van een zeer bijzondere stadsrand, hetgeen ook tot uitdrukking komt in de basisgedachte die aan het stedenbouwkundig concept ten grondslag ligt: de nieuwe bebouwing dient te gast te zijn in het landschap. Het landschap is leidend en vormt de mal waarbinnen de bebouwing een plaats dient te vinden. Daarnaast wordt ingezet op een kwaliteit die zeker ook buiten de regio belangstelling zal wekken; niet enkel door de kwaliteiten van het gebied, maar tevens door het bijzondere karakter van de woningen en woonvormen c.q. woningtypen die in dit gebied zullen worden gerealiseerd in samenhang met de verbetering en instandhouding van het landschap.

Het gaat om de herstructurering van een reeds ontwikkeld maar slecht onderhouden gebied waarbij gekozen wordt voor een alternatieve verkaveling met een grote differentiatie in de woningen en woonvormen, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de 'senior-

citizen' en het levensloopbestendig bouwen. Bovendien wordt het groene karakter van het gebied verbeterd en gewaarborgd en zal de natuur en openbare ruimte in een nog te ontwikkelen vorm van 'parkmanagement' in gezamenlijk beheer en onderhoud worden gebracht. De hoge kwaliteit van het plan en zijn omgeving en het geraffineerde samenspel tussen openbare ruimte / natuur en bebouwing / architectuur leidt tot een hoogwaardig woongebied in de natuur, waarbij natuur en stad elkaar respecteren en elkaars kwaliteiten naar voren brengen. Dit laatste is tevens de beste garantie dat het landschap duurzaam en langjarig wordt onderhouden en dat de waarden van landschap en bebouwing elkaar blijven versterken. Met dit project wordt binnen Landgraaf niet langer iets van hetzelfde geboden, maar biedt men méér. Het betreft aldus een uniek project dat in Landgraaf, de Parkstad, de Provincie Limburg en Nederland belangstelling zal wekken.

Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen Parkstad Limburg 2006-2010

De Parkstad Raad heeft in haar vergadering van 11 december 2006 de Regionale Woonvisie vastgesteld. Parkstad Limburg krijgt als eerste regio van Nederland te maken met een bevolkingsdaling. De regio ziet deze bevolkingsdaling als een kans om de kwaliteit van het wonen in de regio te verhogen. De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met het rijk, de provincie, de gemeenten, de woningcorporaties en de projectontwikkelaars en ook in de uitwerking blijven deze partijen samenwerken.

Parkstad Limburg streeft met de Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen drie doelen na op het gebied van wonen:

1. Bevolkingsdaling als kans zien: door demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woningvraag zal de regio de regie nemen om de woningmarkt in evenwicht te brengen en te houden door vraag en aanbod, kwaliteit en kwantiteit naar elkaar toe te brengen.
2. Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het wonen in Parkstad door het stimuleren van innovatie en vernieuwing om de woonconsument te verleiden, imagooversterking te bewerkstelligen en de regio als een activerende kracht te positioneren die goede initiatieven stimuleert.
3. Bewoners meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren door een aanbod te genereren dat beter aansluit bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.

Woningbouwopgave Parkstad Limburg 2007-2010

De visie geeft een globaal beeld van wat er in de komende jaren gebouwd, geherstructureerd en gesloopt gaat worden. Er wordt een duidelijke keuze uitgesproken dat Parkstad niet op 'slot' gaat, maar dat men kiest voor een strategie van kwalitatieve groei. De hoofdpoging voor de komende jaren is omvorming van de huidige woonmilieus, samen te vatten als 'verbeteren' en 'vernieuwen'. Naast herstructurering en sloop is er ook ruimte voor een toevoeging van circa 2.000 woningen en 1.200 zorgwoningen (vanuit de 'koploperspilot').

Op het moment van de vaststelling van de regionale woonvisie op hoofdpijnen waren er plannen bekend voor de toevoeging van ca. 8.500 woningen. De woonvisie biedt handvatten in de vorm van 'ordeningsprincipes', die gebruikt zullen worden voor de selectie van plannen op basis van kwaliteit. Daarbij kan gedacht worden aan principes als: 'binden van doelgroepen', 'herstructurering gaat voor nieuwbouw' en 'Parkstad Centrum als hoogste prioriteit'. Na selectie op basis van deze principes wordt het regionale woningbouwprogramma vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van de Parkstad Limburg.

Regionaal woningbouwprogramma 2006-2010

De "Regionale woonvisie op hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010" vormt zoals gezegd de basis voor een nog vast te stellen regionaal woningbouwprogramma.

Vooruitlopend op de vaststelling van het woningbouwprogramma besloot het Dagelijks Bestuur van de Parkstad Limburg op 9 mei 2007 reeds dat een aantal projecten integraal in woningbouwprogrammering tot en met 2010 worden opgenomen. Daarbij is onder meer besloten dat het project "de Bousberg" integraal wordt opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

Ad 4:

In het kader van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, eerste lid/ tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Naarmate de inbreuk op het geldend planologische regime groter is, dienen zwaardere eisen te worden gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing. De afwijking van het project ten opzichte van het bestemmingsplan dient in de ruimtelijke onderbouwing tot uitdrukking te worden gebracht c.q. er dient te worden ingegaan op de relatie met het bestemmingsplan. In de onderbouwing dient tevens aandacht te worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving. In tegenstelling tot de zienswijze zijn wij van mening dat voldoende aandacht is geschonken aan de relatie met andere projecten. Negatieve effecten van de te ontwikkelen woningbouw op het nabijgelegen Habitatrictlijngebied Brunsummerheide zijn niet te verwachten. De Binnenring die inmiddels planologisch-juridisch geregeld is in het bestemmingsplan 'Binnenring' heeft geen negatieve gevolgen voor het onderhavige woningbouwproject. Kortheidshalve wordt verwezen naar het genoemde bestemmingsplan.

De afgravingswerkzaamheden door Sigrano zijn planologisch-juridisch geregeld middels de "Partiele herziening bestemmingsplan Brunsummerheide: Sigranogroeve". Uit een voor dit bestemmingsplan opgesteld inrichtingsvoorstel bleek dat het slechts gaat om zeer kleine beïnvloedingen van de hydrologische situatie en dan nog in de directe nabijheid van de geplande ontgroningen. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt achtte het Waterschap Roer en Overmaas de wijziging van de concessiegrens ook niet bezwaarlijk. Hiervoor is reeds geconstateerd dat negatieve effecten van de woningbouw op de Brunsummerheide niet zijn te verwachten. Derhalve zijn er ook geen cumulatieve effecten te verwachten ten opzichte van de bestaande situatie.

Waterhuishoudkundige aspecten

In het kader van de ontwikkeling van een nieuwbouwplan ter plaatse van camping en bungalowpark de Bousberg aan de Boomweg te Landgraaf dient het regenwater, indien mogelijk, in de ondergrond te worden geïnfiltreerd. Centraal daarbij staan het vasthouden van gebiedseigen water en het tegengaan van verdroging van de omgeving.

Bovendien wordt door het realiseren van een infiltratievoorziening de belasting van het bestaande gemeentelijk rioolstelsel zo veel mogelijk teruggedrongen. In verband hiermee is door adviesbureau Brouwers BV een infiltratieadvies opgesteld (d.d. 4 juli 2005, kenmerk LND00201.001). Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar het bijlagenboek behorend bij de ruimtelijke onderbouwing.

Gezien het ruime inrichtingsontwerp van het nieuwbouwplan en de voorschriften van de gemeente Landgraaf, worden in het onderzoek van Adviesbureau Brouwers een tweetal varianten nader beschreven, waarbij als uitgangspunt ervoor wordt gekozen om te infiltreren in een aan het oppervlak gelegen infiltratievoorziening. Enerzijds wordt op deze wijze aangegeven dat er hemelwater zichtbaar wordt geïnfiltreerd. Anderzijds past deze oplossing in het totale ontwerp dat een natuurlijk karakter heeft.

Variante 1: aanleg van vier infiltratievoorzieningen aan het oppervlak, waarbij het gehele verharde oppervlak (patio-bungalows, kastelen, vrijstaande woningen en de verharding) afwatert naar vier infiltratiebuffers, verdeeld over de locatie.

Variante 2: aanleg van vier (kleinere) infiltratievoorzieningen aan het oppervlak waarbij het verharde oppervlak van de patio-bungalows, kastelen en de wegverharding afwatert op deze vier buffers. Het hemelwater van de vrijstaande woningen wordt echter geïnfiltreerd op eigen perceel.

Beide varianten zijn in het infiltratieadvies nader uitgewerkt en voor verschillende neerslaggebeurtenissen doorgerekend..

Op 31 mei 2005 is het infiltratievoorstel (van Adviesbureau Brouwers) ter advisering voorgelegd aan het watertoetsloket van het waterschap Roer en Overmaas. Op 27 juni 2005 heeft het waterschap haar pré-wateradvies afgegeven. Het waterschap geeft in haar advies voor wat betreft de beschreven varianten haar voorkeur aan de centrale voorzieningen. Tevens wordt opgemerkt dat in het beschreven infiltratievoorstel nog enkele (aandachts)punten gemist worden.

- Er is geen inzicht gegeven in de afwatering naar de vier buffers in het projectgebied.
- Er is niet vermeld of er een (verkennd) bodemonderzoek in het projectgebied is uitgevoerd. Bij aanwezigheid van bodemverontreiniging is infiltratie van hemelwater niet toegestaan.
- Geadviseerd wordt om bij de nieuwbouw geen uitlogbare bouwmaterialen te gebruiken. Tevens wordt aangeraden de beslisbomen ‘Verantwoord afkoppelen van regenwater’ van de provincie Limburg en waterschappen toe te passen.
- Er is geen kaart opgenomen met hoogtelijnen van het projectgebied en haar directe omgeving. Niet duidelijk is of de geplande buffers met bijbehorende voorzieningen ook in de laagst gelegen gebieden zijn geprojecteerd.
- De capaciteit van de buffers voldoen aan de daaraan gestelde normen. Niet duidelijk is of de buffers binnen 24 uur leeglopen. Ook is niet duidelijk of er een noodoverloop wordt aangebracht en waar dan het overtollige water naar toe stroomt.

Naar aanleiding van dit pré-wateradvies kan worden opgemerkt dat de afwatering naar de buffers volgens het infiltratieplan hoofdzakelijk bovengronds verlopen. De buffers worden gesitueerd in de laagste gebieden binnen het plan.

In het najaar van 2004 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door adviesbureau Conex (rapport nr. CXA 287.04, d.d. 24 september 2004). Uit dit onderzoek is gebleken dat zowel in de boven- als ondergrond geen van de onderzochte parameters de achtergrondgrenswaarden overschrijden. Er zijn dus vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het infiltreren van afgekoppeld regenwater.

De capaciteit van de infiltratiebuffers is voldoende voor het bergen van een regenreeks met een herhalingstijd van 100 jaar (en een duur van 10 dagen). De waterstand in de buffers zal dan ongeveer 48 cm bedragen. Om voldoende veiligheden in te bouwen, zullen de buffers ca. 1 meter verdiept worden aangebracht.

De buffers zullen resp. na 1 dag en 16 uur (bij een T=25, 31 mm in 45 minuten) en na 1 dag en 20 uur (bij een T=100, 25 mm in 30 minuten) geheel zijn geïnfiltrerd in de ondergrond. Gelet op de genoemde veiligheden zal dit niet tot problemen leiden.

Het pré-wateradvies van waterschap Roer en Overmaas d.d. 27 juni 2005 en de inhoudelijke reactie hierop d.d. 1 juli 2005 zijn opgenomen in het bijlagenboek bij de ruimtelijke onderbouwing.

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft vervolgens per brief d.d. 4 oktober 2005 (kenmerk5612/Eth) een positief definitief wateradvies gegeven. In dit wateradvies is aangegeven:

“Met waardering constateren wij dat in hoofdstuk 2.6.3 van de ruimtelijke onderbouwing ruime aandacht wordt besteed aan water. Op basis van een infiltratieplan wordt voorgesteld om het hemelwater in het projectgebied vast te houden. Onze vragen in het pré-wateradvies van 27 juni 2005 over het infiltratievoorstel zijn in de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing afdoende beantwoord. Wij geven u dan ook een positief wateradvies.”

Het definitieve wateradvies is tevens opgenomen in het bijlagenboek behorend bij de ruimtelijke onderbouwing.

Ten aanzien van de zienswijzen die betrekking hebben op verdroging/droogteschade-aspecten als gevolg van de ontwikkelingen, berichten wij het volgende. Ook voor het plangebied zelf is verdroging/droogteschade niet aanvaardbaar gelet op de herinrichting met woonbebouwing en nieuwe beplantingen.

Definitie verdroging/droogteschade

Ten eerste moet aandacht worden besteed aan een terminologisch aspect. Volgens de Vierde Nota op de Waterhuishouding wordt het volgende onder verdroging begrepen:

“Een natuurgebied wordt als verdroogd aangemerkt als de hoeveelheid beschikbaar grondwater van de juiste kwaliteit onvoldoende is om de natuurwaarden te garanderen. Een gebied wordt ook als verdroogd aangemerkt als ter compensatie van een te lage grondwaterstand of een te geringe kweldruk water van een andere, gebiedsvreemde kwaliteit moet worden aangevoerd.”

Uit deze definitie blijkt dat de term verdroging is gekoppeld aan het aspect natuur. In alle andere situaties wordt de term verdroging vervangen door de term droogteschade.

Voor de omwonenden en het plangebied zijn beide aspecten van belang.

Met betrekking tot vegetatie is sprake van verdroging/droogteschade indien het bodemvocht gehalte in de wortelzone van de plant te laag is en de plant geen water meer kan opnemen.

Bij infrastructuur en gebouwen kan verdrogingschade ontstaan aan vooral houten funderingen en kunnen door bodemklink en oxidatie verzakkingen optreden.

Oorzaken verdroging/droogteschade

Verdroging/droogteschade is vooral het gevolg van het aanpassen van het watersysteem aan de eisen die het grondgebruik stelt. Daarbij worden in het algemeen drie categorieën oorzaken onderscheiden:

- ontwatering en versnelde afwatering (drainage) voor de landbouw veroorzaken op landelijk niveau circa 60% van de verdroging;

- grondwateronttrekkingen voor drink- en industriewater en beregening veroorzaken op landelijk niveau circa 30% van de verdroging;
- overige oorzaken, zoals de toename van verhard oppervlak, bebossing (= toename verdamping) en zandwinning dragen op landelijk niveau voor circa 10% bij.

Mogelijke invloed grondgebruik op verdroging/droogteschade

In landelijke gebieden is het percentage verhard oppervlak verwaarloosbaar. Het gevolg is dat de neerslag in deze gebieden voor meer dan 80 % infiltreert in de bodem. De rest verdampt vanaf de bladeren of het bodemoppervlak. Het afstromen van regenwater over verhard oppervlak is meestal verwaarloosbaar te noemen.

Uit de bovenstaande opsomming van verdroging/droogteschade oorzaken blijkt dat bebossing daar ook toe behoort. Het verband tussen grondwaterstand/vochtvoorziening en groei van bos is zeer complex. Er bestaat een zekere mate van natuurlijke terugkoppeling. Een goed groeiend bos verdampt veel, waardoor verlaagde of te lage grondwaterstanden kunnen ontstaan. Hierdoor kan zelfs voor de bomen zelf een vochttekort optreden. Met als gevolg dat ze minder snel gaan groeien, waardoor de grondwaterstand weer hoger komt. Het waterverbruik van bomen wordt gevormd door interceptie en transpiratie. Interceptie betreft het regenwater dat op het bladerdek valt en dat vervolgens verdampt. Transpiratie houdt het verdampen van water vanuit de boom zelf in. Licht naaldbos en loofbos verbruikt (in de Zuid Limburgse situatie) tussen de 50 en 60 % van de brutoneerslag die in het gebied neerkomt. Dat betekent dat maximaal ca 40 tot 50 % van de neerslag in het grondwater terecht komt.

Voor graslanden geldt een iets lagere verdampingsfactor: tussen de 45 en 55 %.

Gebiedskarakteristiek Bousberg

Om de gevoeligheid voor verdroging te kunnen bepalen gaan we hier kort in op de landschappelijke ligging, huidige grondwaterpeil en bodemopbouw van het plangebied en de directe omgeving. Daarnaast is het huidige terreingebruik / begroeiing van belang om de effecten van het nieuwe plan in te kunnen schatten.

De ondergrond bestaat deels uit grove zanden en leemhoudende fijne zanden. Dat betekent dat de bodemdoorlatendheid ter plaatse goed is. Uit het infiltratieonderzoek van adviesbureau Brouwers BV (2005) blijkt dat het regenwater vanaf daken goed zal infiltreren in het gebied zelf. Door de relatief hoge ligging ten opzichte van de omgeving – en mogelijke ook als gevolg van aangrenzende zilverzandwinning en bruinkoolwinning – is het grondwaterpeil zeer laag (dieper dan 5 meter beneden maaiveld). Het gebied is dan ook te kenmerken als infiltratiegebied. Doordat de gronden leemhoudend zijn, is de vochttoestand (waterbeschikbaarheid) echter voldoende voor de aanwezige beplanting.

Het plangebied heeft in de huidige situatie de functie van bungalowpark / camping en bestaat uit een afwisseling van de volgende terreintypen: gemengd bos met grove den en eik, grasland, bestrating en gebouwen. De mate van verdamping (regenwater en grondwater) is in deze terreintypen cq. grondgebruikstypen verschillend. Hieronder gaan we daar nader op in.

Het voor De Bousberg opgestelde inrichtingsplan voorziet in een toename van bebouwing door het plaatsen van woningen. Tevens zal de infrastructuur worden uitgebreid. Tevens zal er nieuwe aanplant plaatsvinden waarbij voorzien wordt in een langjarig onderhoud. Ook worden er buffervoorzieningen aangebracht voor de opvang en infiltratie van het hemelwater.

Verdroging/droogteschade door project Bousberg

In de onderhavige situatie is sprake van verharding van het oppervlak door middel van het bouwen van woningen en het aanleggen van infrastructuur. Deze nieuwe functies komen in de plaats van begroeiingen zoals licht naaldhout, loofbomen, struiken en grassen.

Door het terrein te bebouwen wordt een groot deel verhard. In de onderhavige situatie gaat het om maximaal 45 % van het gebied. Indien er geen maatregelen worden getroffen dan kan deze verstedelijking – voor zover hier relevant - onder meer de volgende effecten hebben op de waterbalans:

- een reductie van de gewasverdamping van het begroeide oppervlak door verharding van een deel van het oppervlak (effect dat leidt tot minder verdroging/verdrogingschade);
- de reductie van de grondwateraanvulling doordat het van verharde oppervlakken afstromende regenwater grotendeels via een rioolstelsel wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar een rioolwaterzuivingsinstallatie (effect dat tot verdroging/verdrogingschade leidt); Voor (gesloten) asfalt en beton geldt dat 80 to 95% van de neerslag afvloeit. Voor klinkerbestrating is dat 70 tot 85 %; voor onverharde oppervlakten (gras, beplanting e.d) is dat 0 tot 10% en voor daken is het 75 tot 95 %.
- toename watergebruik ten behoeve van huishoudens (bijvoorbeeld sproeien tuin) wat ten goede kan komen aan de begroeiing cq. grondwater (effect dat tot minder verdroging/verdrogingschade leidt).

Er zijn door de verstedelijking dus zowel positieve als negatieve effecten mogelijk. Het enige negatieve effect zou dus kunnen zijn de reductie van de grondwateraanvulling door de aangebrachte verhardingen. Binnen het plangebied De Bousberg worden evenwel de nodige maatregelen genomen om verdroging vanwege dit aspect tegen te gaan. In het plan De Bousberg wordt er namelijk voor gekozen om bij de bouw geen uitloogbare materialen te gebruiken. Daarnaast worden in het gebied voorzieningen aangebracht waarin het hemelwater van het totale afwaterende oppervlak kan worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Hierdoor wordt het gebiedseigen water behouden en in het gebied zelf geïnfiltreerd. Voor de specifieke maatregelen wordt verwezen naar het onderzoek van Adviesbureau Brouwers B.V.

Gevolgen omwonenden

Ondanks de zeer lage grondwaterstand op de Bousberg is en blijft het vochtleverende vermogen van de bodem goed. Dit komt onder meer door het leemgehalte. Deze situatie zal niet wijzigen.

Het gewijzigde grondgebruik (verstedelijking ten koste van bomen en grasland) leidt niet direct tot verdroging. Het is bekend dat bomen juist veel regen- en grondwater verdampen. Nu het plangebied deels verhard wordt – en het regenwater binnen het plangebied geïnfiltreerd wordt in de bodem – is eerder sprake van vermindering van verdroging cq. droogteschade.

Gezien de lage bestaande grondwaterstand, krijgen planten en gewassen (tuinen) geen vocht meer vanuit het grondwater. Het vocht voor de planten wordt in deze situatie volledig door hangwater in de bewortelbare zone geleverd. Omdat de planten zowel nu als in de toekomst geen vochtvoer krijgen vanuit het grondwater krijgt, kan hier ook geen verdroging door optreden.

De bestaande woningen liggen aan de zuidzijde van de ontwikkelingslocatie De Bousberg. Conform de isohypsenkaart van het eerste grondwatervoerende pakket (uitgegeven door de Dienst Grondwaterverkenning van TNO), is de grondwaterstroming van Zuid-Oost naar

Noord-West. De bestaande woningen liggen dus bovenstrooms van het plangebied. De aanleg van een rioleringsstelsel of fundering van de woningen, waarbij in beide gevallen geen bronnering zal worden toegepast, heeft geen enkele invloed op de bovenstroomse grondwaterspiegel.

Tenslotte kan gesteld worden dat veranderingen in de waterhuishouding geen effecten zullen hebben op de bodemstabiliteit. De gronden zijn ter plaatse ongevoelig voor inklinking en dergelijke.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de beschikbare gegevens geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat door het bouwproject De Bousberg verdroging/droogteschade zal optreden. In het kader van de watertoets zijn de plannen voorgelegd aan het Waterschap. Bij de watertoets wordt eveneens het element verdroging/verdrogingschade beoordeeld. Ook het Waterschap heeft aangegeven dat de plannen niet in strijd zijn met het kwalitatieve en kwantitatieve waterbeheer.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het droogteschade-onderzoek van Arcadis d.d. 9 november 2006. Deze is opgenomen in het bijlagenboek behorend bij de ruimtelijke onderbouwing.

Ad 5a:

Een planologische vrijstellingsprocedure is zodanig ingericht dat tijdens de verschillende fasen in de procedure ruimte is voor aanpassingen van het project naar aanleiding van de ingekomen reacties.

Verkeer

De ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via de bestaande wegenstructuur op de projectlocatie en daar buiten. Er is geen sprake van een doorgaande weg. De weg door het projectgebied zal door bewoners en bestemmingsverkeer gebruikt worden. Dit betekent dat de ruimtelijke impact op het gebied van infrastructuur beperkt zal blijven.

Verkeersintensiteit

Met betrekking tot de toekomstige verkeersintensiteit als gevolg van de nieuwbouw van de woningen heeft ARCADIS (naar aanleiding van diverse verzoeken en inspraak/zienswijzen van reclamanten) een onderzoek (Verkeerstoets Woningbouwlocatie de Bousberg, d.d. 18 augustus 2005) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwe woonlocatie een totale verkeersproductie van 588 mvt¹/etmaal op zal leveren. Hierbij is uitgegaan van een plan van totaal 112 woningen met een gemiddelde van 5 autoverplaatsingen per woning/huishouden² en is rekening gehouden met een extra aandeel van 5% voor verzorgend verkeer³. Dit aantal van 588 mvt/etmaal is beduidend lager dan de verkeersproductie die een vol bezette camping genereert. Bij een camping met 281 kampeerplaatsen en 33 vakantiewoningen die vol bezet zijn, moet uitgegaan worden van 990 mvt/etmaal (inclusief verzorgend verkeer). Overigens zij

¹ mvt = motorvoertuigen

² ontleend aan CBS-cijfers over aantal autoverplaatsingen per huishouden/woning: "Onderzoek verplaatstingsgedrag 2001", CBS

³ verzorgend verkeer: bestemmingsverkeer dat niet door de bewoners wordt gegenereerd, zoals vuilnisauto's, bezorgdiensten, verhuisauto's, etc.

opgemerkt dat het aantal woningen vergeleken met de momentopname ten tijde van het opstellen van het onderzoek is teruggebracht van 117 naar 102. Dit houdt in tevens een daling in van het aantal autoverplaatsingen. Deze zullen bij een gemiddelde van 5 autoverplaatsingen per woning / huishouden worden teruggebracht op 535, hetgeen een aanzienlijke afname inhoud.

Wel is van belang dat een woonlocatie en een camping zich moeilijk met elkaar laten vergelijken. Op basis van de uitgevoerde berekeningen zal, uitgaande van een vol bezette camping, de totale verkeersproductie van en naar de nieuwe woonbuurt minder bedragen (990 versus 588 (535 op basis van onderhavig plan)). Dit zal tevens het geval zijn bij een hoger aantal autoverplaatsingen per huishouden dan het aantal van 5 dat nu als norm is aangehouden. Uitgaande van bijvoorbeeld 7 autoverplaatsingen per huishouden bedraagt de verkeersproductie nog altijd minder dan 990 mvt/etmaal. Bij het aantal van 102 woningen bedraagt de verkeersproductie zelfs maar 750. Dit bedraagt circa 24% minder verplaatsingen. Er zal echter wel een duidelijke verschuiving plaatsvinden in momenten waarop de verkeersproductie vanuit de woonbuurt juist hoger ligt dan die van de camping. De Parklaan, als belangrijke ontsluitingsweg, zal in de weekenden een lagere verkeersintensiteit genereren. Daarentegen zal in vergelijking tot de huidige situatie de verkeersintensiteit tijdens de spitsuren op werkdagen juist toenemen.

Er is dus sprake van een verschuiving van de verhoogde verkeersintensiteiten in de weekenden en drukke (zomer) seizoenen, naar een verhoogde intensiteit juist in de spitsen op werkdagen gedurende het gehele jaar.

Verkeersontsluiting

De ontsluiting van de nieuwe woonbuurt vindt plaats via de bestaande woonbuurt waarbij gekozen kan worden voor twee routes die aansluiten op de Hompertsweg (beide via de Parklaan). De huidige woonbuurt is ingericht als een 30 km/uur verblijfsgebied. Dit 30 km/uur regime stelt richtlijnen aan de verkeersintensiteiten. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale intensiteit van 5000 mvt/etmaal (ASVV, 2004). In de huidige woonbuurt staan ca. 60 woningen die een verkeersproductie genereren van ca. 315 mvt/etmaal.

Verdeeld over twee ontsluitingswegen betekent dat een gemiddelde intensiteit van ca. 160 mvt/etmaal. De toevoeging van de nieuwe woonbuurt leidt tot ca. 428 mvt/etmaal gemiddeld per weg (ca. 268 extra). Dit betekent dat bij de toename van de verkeersintensiteit tijdens piekmomenten op bijvoorbeeld de Parklaan, de intensiteit nog ruimschoots past bij een 30 km/uur verblijfsgebied (428 versus 5000 mvt/etmaal).

Naast de intensiteit spelen ook aspecten als functies in het gebied, wel of geen doorgaand verkeer en de inrichting van de wegen een rol. Daarbij wordt wel gesteld dat de inrichting van de wegen in het 30 km/uur gebied zo is dat de snelheid daar automatisch uit voortvloeit. Gezien de overwegende woonfunctie in de bestaande en nieuwe woonbuurt sluit dit goed aan bij het beeld dat het totaal als één 30 km/uur verblijfsgebied wordt gezien.

Een aanvang is gemaakt met de aanleg van de binnenring binnen Parkstad. Er zijn ook plannen om een buitenring aan te leggen. In 2002 is in opdracht van de gemeente een onderzoek verricht naar de optimalisatie van de hoofdwegenstructuur in Nieuwenhagen en Schaesberg-Noord. Men heeft een analyse gemaakt van de verkeersafwikkeling op kruispunten en wegvakken bij verschillende infrastructurele netwerken. Uit het onderzoek is gebleken dat de doorgerekende varianten in infrastructurele netwerken geen verbetering van de verkeersafwikkeling voor het *totale* Landgraafse wegennet bewerkstelligen, zowel op wegvak- als op kruispuntniveau.

Volgens het in dit onderzoek toegepaste verkeersmodel 2001 doen zich problemen voor op het gehele Landgraaftracé, specifiek het gedeelte tussen de Kleikoeleweg en de Moltweg. In 2010 neemt de verkeersdruk op het interne wegennet van Landgraaf af als gevolg van de aanleg van de nieuwe binnen- en buitenring.

In een aanvullend onderzoek (van augustus 2006; opgenomen in het bijlagenboek) is met behulp van het Statisch Verkeersmodel Regio Parkstad Limburg van 19 april 2006 een voorspelling gedaan van de verkeersintensiteiten op de Hompertsweg waarbij het jaar 2004 als basisjaar is genomen (bepaald aan de hand van tellingen). In onderstaande tabel staan voor de jaartallen 2004, 2010, 2015 en 2025 deze intensiteiten vermeld (afgerond op 500 mvt/etm). Het bouwplan De Bousberg alsook de realisatie van de Binnenring is in de jaartallen 2010, 2015 en 2025 meegenomen. In de jaartallen 2015 en 2025 is tevens de Buitenring opgenomen. Uit deze intensiteiten staat de berekende a-waarde met de hieraan verbonden conclusie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van het meest negatieve scenario dat de buurt slechts 1 aansluiting op de Hompertsweg heeft (terwijl in werkelijkheid dit er 3 zijn).

Jaartal	Intensiteit	a-waarde	Noodzaak maatregel
2004	10.500	0.77	Geen maatregel noodzakelijk
2010	10.500	0.77	Geen maatregel noodzakelijk
2015	9.500	0.73	Geen maatregel noodzakelijk
2025	10.000	0.75	Geen maatregel noodzakelijk

Hieruit blijkt dat er geen enkele noodzaak aanwezig is om op dit kruispunt maatregelen te treffen. Opvallend is dat de realisatie van de Binnenring nagenoeg geen effect heeft op de verkeerseffecten op de Hompertsweg.

De Verkeerstoets Woningbouwlocatie de Bousberg, d.d. 18 augustus 2005 is opgenomen in het bijlagenboek bij de ruimtelijke onderbouwing. In de verkeerstoets is echter nog uitgegaan van 117 woningen, terwijl het plan inmiddels is gewijzigd naar 102 woningen. Bovenstaande berekeningen zijn hierop aangepast.

In relatie tot bovenstaande verkeerstoets kan hierdoor worden geconcludeerd dat het aantal te verwachten verkeersbewegingen van en naar de woonbuurt nog verder afneemt en er aan de conclusies uit het verkeersonderzoek niets wijzigt, in die zin dat er geen problemen te verwachten zijn als gevolg van de toename van de verkeersintensiteit na ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren is van belang dat geparkeerde auto's het landschap niet mogen verstoren. De parkeerbehoefte in het plan is gebaseerd op de kencijfers uit de ASVV '04. De gehanteerde norm (gemiddelde) van 1,8 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen bezoekersgerelateerd) wordt voldoende geacht, mede gelet op het feit dat het plan een gedifferentieerd woningaanbod bevat. In de daadwerkelijke inrichting van het projectgebied wordt rekening gehouden met een norm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, zodat er geen parkeerproblemen zullen ontstaan. Er wordt daarom zoveel mogelijk op eigen terrein en binnen de bebouwing geparkeerd. Elk kasteel krijgt een ondergrondse

parkeergarage. Daarnaast zal het parkeren geconcentreerd in het gebied plaatsvinden. In het huidige ontwerp is hiermee al rekening gehouden door het parkeren bij het landhuis en villa's zoveel mogelijk te concentreren binnen de gevellijn (landhuis) en in de gevel (villa's). Verspreid in het gebied zijn ook enkele bezoekersparkeerplaatsen voorzien. Deze komen geclusterd voor en zijn zo in het plan gepast dat ze het landschap niet schaden. Verder wordt verwezen naar het Inrichtingsplan Villapark De Bousberg van bureau AAG uit Landgraaf, zoals opgenomen in het bijlagenboek.

Vervolgonderzoek

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het plan is, na overleg met de buurt en de gemeente Landgraaf, besloten een aanvullend verkeersonderzoek (verkeersstudie) uit te voeren. In opdracht van Bousberg Ontwikkeling B.V. heeft ARCADIS in aanvulling op de verkeerstoets van 18 augustus 2005 een nader onderzoek naar de verkeerskundige aspecten in de breedheid van het plan uitgevoerd. In dit onderzoek is de nadruk gelegd op beantwoording van de volgende vragen:

- Welke verandering in de verkeersintensiteiten treedt op in vergelijking tot de oude situatie met een camping?
- Welke ontsluitingsmogelijkheden zijn er binnen de nieuwe ontwikkeling?
- Welke aanvullende verkeersmaatregelen zijn voor de bestaande woonbuurt wenselijk, passend binnen een 30 km/uur gebied, indien de nieuwe situatie leidt tot extra verkeer?
- Welke parkeerbehoefte ontstaat binnen het projectgebied?
- Heeft de toename van het verkeer gevolgen voor de bestaande wegconstructie op de Parklaan of andere ontsluitingswegen van de bestaande woonbuurt? Waarbij zowel wordt gekeken naar de definitieve situatie als de situatie tijdens de bouw.

Verkeersintensiteiten

De ontsluiting van de woningbouwlocatie Bousberg leidt tot een toename van de intensiteiten in de bestaande woonbuurt (Parklaan, Boslaan en Bousberglaan). Behalve een toename is ook sprake van een verschuiving naar een andere periode van de dag en de week. Toch vormt de toename geen aanleiding voor knelpunten.

Ontsluiting

De ontsluiting van de nieuwe woonbuurt vindt plaats via de bestaande woonbuurt. Daarbij is er één locatie op de Parklaan waar het verkeer van de nieuwe woonbuurt op aansluit. Vervolgens kan via drie routes aangesloten worden op de Hompertsweg, namelijk tweemaal via de Parklaan en via de Bousberglaan.

Om te bezien in hoeverre er andere ontsluitingsmogelijkheden zijn, is apart onderzoek uitgevoerd naar alternatieve ontsluitingen. Er zijn 5 tracévarianten bekeken, die via de Boomweg (ten zuiden van de locatie) danwel de "Oude Landgraaf" (ten noorden van de locatie) ontsloten worden. Een zesde alternatief is voorgesteld door de buurtbewoners bij brief van 10 juli 2006 en tevens in het onderzoek meegenomen. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat geen van de onderzochte tracévarianten een volwaardig en beter alternatief vormt, niet alleen uit verkeerskundig oogpunt, maar voor een aantal varianten ook vanwege aanwezige natuur- en archeologische waarden en uit economisch oogpunt. Derhalve wordt voorgesteld de ontsluiting toch via de Parklaan te laten plaatsvinden. Mocht een tweede ontsluiting echter toch gewenst zijn, dan blijkt uit het onderzoek dat de tracévariant 3, welke

loopt in westelijke richting via de Boomweg richting de Bousberglaan het meest geschikte alternatief vormt.

Aangezien nu uitgegaan wordt van één ontsluiting wordt de calamiteitenontsluiting (overeenkomstig de verkeersstudie) gerealiseerd aan de westzijde aansluitend op de Bousberglaan .

Aanvullende verkeersmaatregelen

Ondanks dat de nieuwe woningbouwlocatie een toename van de intensiteit op bijvoorbeeld de Parklaan genereert, blijkt dat de toekomstige te verwachten intensiteit nog goed past bij een 30 km/uur verblijfsgebied. De hogere intensiteit levert ook geen problemen op met betrekking tot de vormgeving van de wegen. Desondanks is bekeken of aanvullende verkeersmaatregelen wenselijk zijn, om te zorgen dat het verkeersgedrag afgestemd blijft op het verkeersregime. Beoordeeld zijn de kruispuntvormen in de huidige woonbuurt, de aansluitingen op de Hompertsweg en de aansluiting van de woonlocatie op de Parklaan.

Teneinde de snelheid van het dalende 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 de Bousberglaan (overeenkomstig de verkeersstudie) een snelheidsremmende maatregel getroffen in de zin van een attentieverhogende maatregel (alleen markering) op de kruispunten.

Voor de overgang tussen de woonbuurt en de Hompertsweg, welke in de huidige situatie is geregeld met een poortconstructie (voorrangssituatie, bebording en markering) zijn aanvullende fysieke verkeersmaatregelen niet noodzakelijk. Volstaan kan worden met het plagen van het noodzakelijk onderhoud aan de bestaande markering.

De aansluiting tussen de Parklaan en de Boomweg wordt aangepast om het verkeer van en naar de woningbouwlocatie goed te kunnen afwikkelen.

Parkeerbehoefte

In het gebied wordt geen specifiek parkeerregime gehanteerd. Er wordt een parkeernorm voorgesteld van 1,8 ppl/woning, waarbij minimaal 1 ppl per woning op eigen terrein wordt gerealiseerd. Met de voorgestelde inrichting van het plan waarbij rekening wordt gehouden met een parkeernorm van 2 ppl/woning, zoveel mogelijk op eigen terrein, wordt ruimschoots aan deze norm voldaan.

Wegconstructie

Teneinde te kunnen bepalen of de constructie van de wegen in de bestaande woonbuurt de hogere verkeersbelasting, door toename van de intensiteit, zal kunnen weerstaan is een boringsonderzoek verricht. Vanuit dit onderzoek blijkt dat de wegconstructie niet meer voldoet rekening houdend met een levensduur van 20 jaar. De extra belasting door de nieuwe wijk levert daarbij slechts een marginale bijdrage, mede omdat dit voornamelijk uit personenauto's bestaat. Dat de constructie niet meer voor een periode van 20 jaar voldoet, wordt veroorzaakt door reeds uitgevoerde belasting (vermoeiingsverschijnselen) en de bestaande constructie, welke niet meer volledig is afgestemd op de huidige richtlijnen aan de wegconstructie.

Tijdens de bouwfase voldoet de verhardingsconstructie van de Parklaan bij de aansluiting van de nieuwe woonbuurt niet, waardoor de levensduur van de wegconstructie sneller afneemt. Een visuele inspectie wordt voorafgaand aan en aan het eind van het werk uitgevoerd, zodat vastgelegd kan worden welke schade veroorzaakt is door het werkverkeer en welke schade gerelateerd kan worden aan het huidige verkeer.

Het rapport “Verkeersstudie woningbouwlocatie Bousberg te Landgraaf” d.d. augustus 2006 met kenmerk 110501/ZC6/2V8/701359 is opgenomen in het bijlagenboek bij de ruimtelijke onderbouwing.

Ad 5b:

Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is door Cauberg-Huygen te Maastricht in opdracht van PRM Project Research & Management (voorheen: Sendec PRM) in 2005 een onderzoek verricht.

In het kader van de planvorming voor de locatie de Bousberg te Landgraaf is het vereist inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsaspecten binnen het projectgebied. Van belang hierbij is de invloed van het plaatselijke verkeer op de luchtkwaliteit. In het onderzoek wordt aandacht besteed aan de emissies van het verkeer op de lokale wegen, de Hompertsweg en de toekomstige Binnenring. Hierbij is tevens rekening gehouden met de heersende achtergrondconcentraties.

In het rapport wordt opgemerkt dat op korte afstand van het projectgebied het zandwinningsbedrijf Sigrano is gelegen. In de vergunning(en) op grond van de Wet Milieubeheer zijn voor het bedrijf voorschriften opgenomen om stofhinder vanwege de activiteiten van het bedrijf te voorkomen. In het Besluit Luchtkwaliteit is stof als zodanig geen parameter waarvoor grenswaarden zijn opgenomen.

Dit geldt alleen voor fijn stof (PM10) en deze stof blijkt uit een analyse van gewassen zand van het bedrijf hierin niet aantoonbaar. Gelet hierop wordt niet verwacht dat van het zandwinningsbedrijf een significante bijdrage aan de fijn stofconcentratie ter plaatse van het bouwplan uitgaat en is daarmee verder buiten het onderzoek gelaten.

Als primair kader voor het onderzoek en de beoordeling van de luchtkwaliteit geldt het Besluit Luchtkwaliteit. Uit het onderzoek is geconcludeerd dat voor geen van de stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld in het Besluit Luchtkwaliteit overschrijdingen plaatsvinden van de grenswaarden of plandrempels. Hierbij zijn berekeningen uitgevoerd voor de jaren 2005, 2010 en 2015. Het aspect luchtkwaliteit zal derhalve geen belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het plan.

Het onderzoeksrapport “Luchtkwaliteitsonderzoek plan ‘De Bousberg’ te Landgraaf” met kenmerk 2005.1777-1, d.d. 13 juli 2005 is opgenomen in het bijlagenboek bij de ruimtelijke onderbouwing.

Besluit luchtkwaliteit 2005

In verband met het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit 2005, dat per 1 augustus 2005 in werking is getreden met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, heeft Cauberg-Huygen een aanvullende nieuwe toets uitgevoerd aan het nieuwe Besluit. De resultaten zijn vastgelegd in een brief d.d. 10 oktober 2005 (referentie 2005.1777/25.963) aan PRM (voorheen: Sendec PRM). De

conclusie luidt dat voor geen van de stoffen waarvoor in het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit (2005) grenswaarden gesteld zijn, de respectievelijke grenswaarden worden overschreden. De brief is opgenomen als bijlage in het bijlagenboek.

Aanvullend onderzoek

Mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het plan is door Cauberg Huygen in 2006 een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is vooral de luchtkwaliteit bepaald ter hoogte van drie maatgevende locaties, die gelegen zijn op de route vanaf de Bousbergerweg via de Boomweg en de Bousberglaan naar de Hompertsweg. Bij de berekeningen van de luchtkwaliteit is rekening gehouden met de in kaart gebrachte verkeersaspecten in de verkeersstudie “Woningbouwlocatie Bousberg te Landgraaf” welke in 2006 is uitgevoerd. In deze verkeersstudie is genoemde route onderzocht als tracévariant 3, welke variant, indien gewenst, als beste alternatief voor een tweede ontsluiting van het projectgebied kan worden beschouwd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de drie onderzochte rekenpunten (langs de Boomweg, langs de Bousberglaan en langs de Hompertsweg) in de berekende scenario's voor de jaren 2007, 2010 en 2017 geen overschrijdingen van grenswaarde of plandrempel zijn vastgesteld voor de parameters zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en benzo(a)pyreen. Ook de resultaten voor de meest kritische parameters stikofdioxide en fijn stof laten zien dan de betreffende grenswaarden en plandrempels in geen van de beschouwde jaartallen worden overschreden.

In het algemeen kan derhalve worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling van de woonbuurt De Bousberg.

Het aanvullende rapport “Luchtkwaliteitsonderzoek plan “De Bousberg” te Landgraaf, d.d. 5 juli 2006 met kenmerk 2006.1560-1 is tevens opgenomen in het bijlagenboek bij de ruimtelijke onderbouwing.

Ad 5c:

Wegverkeerslawaaai

Ingevolge het gestelde in artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs wegen een zone. Dit is een akoestisch aandachtsgebied, dat zich aan weerszijden van de wegen bevindt.

In of in de nabijheid van het onderhavige bebouwingsplan bevinden zich:

1. de toekomstige Parkstad Binnenring, een buitenstedelijke weg (maximumsnelheid > 70 km/uur) met 2 rijstroken, zonebreedte aan weerszijden van de weg 250 meter;
2. het traject Hompertsweg-Moltweg, een stedelijke (wijk- c.q. buurt)ontsluitingsweg (maximumsnelheid > 50 km/uur) met 2 rijstroken, zonebreedte 200 meter;
3. de woonstraten Bousberglaan, Boslaan, Parklaan, Dennenlaan, Berkenpad, Krijgersberglaan, Exdellerweg, Aartshertogenstraat en Armadastraat, waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt (30 km-gebied), die van rechtswege zijn vrijgesteld van zonering.

Parkstad Binnenring

Het westelijk deel van het bebouwingsplan valt gedeeltelijk binnen de zone van de Parkstad Binnenring. In het kader van de planologische procedure voor de Binnenring werd in 2002

uitgebreid akoestisch onderzoek uitgevoerd door de Dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Heerlen, rapportnummer HG2002-009/3.

In relatie tot het onderhavige bebouwingsplan kan het volgende worden geconcludeerd:

- a. de berekende 50 dB(A)-contour van de Binnenring ligt volledig buiten het bebouwingsplan;
- b. ter controle is in genoemd onderzoek rekenpunt 22^e beschouwd, gelegen ter plaatse van het meest westelijk gelegen vakantiehuis van het huidige recreatiepark "Bousberg"; ter plaatse worden in het onderhavige bebouwingsplan nieuwe woningen geprojecteerd; de berekende geluidbelasting in het betreffende rekenpunt, als gevolg van het (toekomstige) wegverkeer op de Binnenring, bedraagt 43 dB(A) en ligt derhalve ruim onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Hompertsweg-Moltweg

Het onderhavige bebouwingsplan ligt op circa 250 meter vanaf het traject Hompertsweeg-Moltweg en ligt derhalve volledig buiten de wettelijke geluidzone van deze wegen.

Diverse woonstraten "Nieuwe Kakert"

De genoemde woonstraten maken deel uit van een 30 km-gebied en zijn derhalve ingevolge de Wet geluidhinder vrijgesteld van zonering.

Geconcludeerd moet worden dat ter plaatse van de in het onderhavige bebouwingsplan te projecteren woningen de te verwachten geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer op omliggende wegen de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) (nieuwe norm bedraagt 47 dB) niet zullen overschrijden.

Industrielawaai

In de nabijheid van onderhavige projectlocatie aan de Koolkoelenweg (te Heerlen) is het zandwinnings- en veredelingsbedrijf Sigrano Nederland B.V. gelegen. De werkzaamheden binnen dit bedrijf betreffen de droge en natte winning van zand alsmede de bewerking hiervan. De bewerking betreft het wassen, klasseren, drogen en vermalen van het gewonnen zand.

In 1994 is een revisievergunning afgegeven ten aanzien van de inrichting, waarin het totale procesgebeuren is vastgelegd met inbegrip van het geluidaspect. In 2000 is nog een veranderingsvergunning afgegeven, vanwege een capaciteitsuitbreiding, modernisering in het bedrijfsproces en de verplaatsing van facilitaire voorzieningen.

Het destijds uitgevoerde akoestisch onderzoek, naar aanleiding van de veranderingen, is gebaseerd op de totale inrichting na realisatie van alle wijzigingen. Uitgangspunt bij de beoordeling van de wijzigingen was dat deze in beginsel niet mochten leiden tot een verhoging van de vergunde geluidruimte (stand-still principe).

Uit het onderzoek is gebleken dat ten opzichte van de vergunde situatie zowel een toe- als afname plaatsvindt. De verklaring hiervoor is enerzijds het wegvallen van afscherming als gevolg van het afbreken van een aantal gebouwen en anderzijds dat in dit akoestisch onderzoek is uitgegaan van het gereduceerde bronvermogen van de dakuitlaat van het molengebouw.

Rekening houdend met het feit dat het een bestaande situatie betreft, zijn de aangevraagde equivalente geluidniveaus (LAeq) vergunbaar geacht. Dit is mede gebaseerd op het feit dat de grootste toename plaatsvindt op een punt binnen de inrichting, waardoor het geen gevolgen

kan hebben voor woningen in de omgeving. Daarnaast wordt het referentieniveau van het omgevingsgeluid door de overige (geringe) overschrijdingen niet overschreden.

Naast de activiteiten binnen de bedrijfsgebouwen van het zandwinningsbedrijf wordt op de gronden buiten de inrichting – gelegen binnen de gemeente Heerlen en Landgraaf – de benodigde delfstof (mioceenzand) gewonnen. Om deze ontgrondingen uit te mogen voeren is door Gedeputeerde Staten een ontgrondingsvergunning afgegeven. Deze vergunning is op 17 april 2001 laatstelijk gewijzigd (uitbreiding concessie). Een deel van de gronden die in deze vergunning opgenomen zijn ten noord-oosten van onderhavig projectgebied gelegen. Echter deze ligging heeft geen negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van de woninglocatie De Bousberg. Bovendien hebben Gedeputeerde Staten van Limburg in een brief van 14 februari 2006 (kenmerk 2006/1943) op voorhand aangegeven dat zij op een nieuwe ontgrondingsaanvraag voor het gebied Kakert een weigeringsbesluit zullen moeten nemen, daar de vereiste planologische inbedding van een voorgenomen ontgroning er momenteel niet is en de raad van de gemeente Landgraaf ook niet voornemens is de bestaande ruimtelijke regeling op dit punt aan te passen (zie ook paragraaf 2.4 van de ruimtelijke onderbouwing).

Geconcludeerd wordt dat de werkzaamheden binnen het zandwinnings- en veredelingsbedrijf Sigrano B.V. geen nadelige gevolgen zullen hebben voor de te ontwikkelen woningen binnen onderhavige projectlocatie.

Ad 6:

Onderhavig project betreft een initiatief van Bousberg Ontwikkeling BV in samenwerking met PRM Project Research & Management als planontwikkelaar. Ter waarborging van de financiering van het project is tussen Bousberg Ontwikkeling BV en de gemeente Landgraaf een exploitatieovereenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid van het plan is zodoende gewaarborgd.

Ad 7:

Door bureau AAG (landschapsarchitectuur) uit Landgraaf is een inventarisatie uitgevoerd van de bestaande bomen op Camping 'De Bousberg'. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het onderzoek van bureau AAG zoals opgenomen in het bijlagenboek van de ruimtelijke onderbouwing. Uit de inventarisatie 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.

Onderzocht is of in relatie met de ontwikkeling van het woningbouwproject 'De Bousberg', de groenstructuur langs de Boomweg kan worden opgewaardeerd. Geconcludeerd wordt dat aanplant van bomen langs de Boomweg, vanwege de beperkte beschikbare ruimte, concurrentie met aanwezige boombeplanting op aangrenzende percelen, en het gebruik van de weg (o.a. als ruitpad) niet mogelijk is. Een kwalitatieve verbetering van de rand van het toekomstige woningbouwproject is wel mogelijk. Deze verbetering kan worden gerealiseerd in de vorm van de aanplant van struiken langs de Boomweg, daar waar gaten of exoten in de huidige beplantingsrand van de voormalige camping aanwezig zijn. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de notitie van buro Van Heukelom-Verbeek landschapsarchitectuur d.d. 25 mei 2007 zoals opgenomen in het bijlagenboek bij de ruimtelijke onderbouwing.

Wij merken verder nog op dat na realisatie van het woningbouwproject 'De Bousberg', wij voornemens zijn om het gemeenschappelijk deel van het plangebied binnen de reikwijdte van de werkingssfeer van de kapvergunningsplichtige lijst van onze Bomenverordening te brengen.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 2

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 3

Ad 1:

Het bestaan van de camping was reeds een aflopende zaak mede doordat een grondige renovatie en/of onderhoud al lange tijd hoogst noodzakelijk was maar de laatste jaren waarschijnlijk om exploitatietechnische redenen steeds was uitgesteld. Bovendien had de exploitant/eigenaar van de camping enkele jaren geleden reeds het signaal afgegeven de camping te willen staken en het geheel te willen verkopen. Het bezwaar tegen het wegvallen van de camping en de daarmee samenhangende effecten kan planologisch niet ondervangen worden omdat dit een ontwikkeling is in de samenleving die plaatsvindt zonder dat de gemeente daar planologisch invloed op kan uitoefenen. Wat de gemeente kan doen is een passende bestemming geven aan het gebied, op basis van de op dat moment beschikbare informatie. In de gemeentelijke structuurvisie/ structuurplan is aangegeven dat het gebied wordt geherstructureerd tot een woningbouwlocatie. Om vooruitlopend op de bestemmingswijziging bouwvergunning te kunnen verlenen wordt onderhavige vrijstellingsprocedure gevolgd.

Ad 2:

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Ad 3:

Opgemerkt wordt dat de bebouwingsdichtheid van het woningbouwproject in vergelijking met andere woningbouwprojecten zeer laag is. Ter vergelijking; bij een woningdichtheid van 60 of meer woningen/Hectare (HA) gaat het om (hoog)stedelijke, meestal gestapelde bouw, bij 25 of minder woningen/HA om landelijke bebouwing, een villa- of bungalowwijk. In dit project is slechts sprake van een bebouwingsdichtheid van circa 15 woningen/HA. Dit is een zeer lage bebouwingsdichtheid. De opvatting dat er teveel woningen in het plangebied zijn opgenomen, wordt door ons niet gedeeld. De twee kastelen (appartementengebouwen) zijn vanuit stedenbouwkundig/ planologisch oogpunt op een aanvaardbare wijze in de planvorming opgenomen. Ter tegemoetkoming aan de zienswijzen van reclamanten, heeft de ontwikkelaar het bouwvolume van beide appartementengebouwen verlaagd, ofschoon deze aanpassingen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet noodzakelijk zijn.

Ad 4:

Aan PRM is Leegstandsvergunning verleend voor de tijdelijke verhuur van circa 29 huisjes die onderdeel uitmaakten van camping- en bungalowpark "de Bousberg". De Leegstandwet heeft tot doel om tijdelijke verhuur van woonruimten mogelijk te maken. Tijdelijke bewoning van de huisjes door werknemers (uitzendkrachten) voorkomt mistoestanden zoals kraak, verblijf van drugsverslaafden etc..

De tijdelijke verhuur van de huisjes door PRM betreft overigens een continuering van een in het verleden bestaande praktijk, omdat ook de vorige eigenaar van het bungalowpark de vakantiebungalows verhuurde aan in de regio gedetacheerd personeel dat hier tijdelijk werd gehuisvest. Het betreft overigens een praktijk die niet strijdig is met het bepaalde in het bestemmingsplan 'Brunssummerheide' (verblijfsaccommodatie 2: permanente bewoning is niet toegestaan, maar daarvan is ook geen sprake; het gaat immers om personeel dat ter plaatse tijdelijk wordt gehuisvest). Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het voor de vergunning op grond van art. 15, eerste lid juncto vierde lid, van de Leegstandwet het niet relevant is of de bewoning al dan niet in strijd is met het vigerend bestemmingsplan.

Op grond van het bepaalde in artikel 15, derde lid, van de Leegstandwet, kan vergunning slechts worden verleend indien:

1. het gebouw of de woning, voor de verhuring waarvan de vergunning wordt gevraagd, leeg staat;
2. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting;
3. de eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond;
4. de eigenaar, indien het gaat om woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, aantoont dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan, omdat:

1. de exploitatie van de camping is beëindigd per 15 november 2006 en de huisjes als gevolg daarvan niet meer worden verhuurd (door oorspronkelijke exploitant);
2. het niet in de rede ligt om de huisjes op andere wijze dienstbaar te maken gelet op de voorgenomen sloop omstreeks eind 2007;
3. de mate van bewoning in voldoende mate is aangetoond, doordat de huisjes worden verhuurd aan Eurodetach BV, uitzendbureau technisch personeel;
4. de nieuwbouw van ingrijpende aard is, blijkend uit de plannen voor de ontwikkeling van het gebied de Bousberg, waarover reeds besluiten zijn genomen.

Overeenkomstig het bepaalde in art. 15, vierde lid van de Leegstandwet, is het mogelijk om de duur van de vergunning met telkens een jaar te verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten hoogste vijf jaar kan bedragen.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 4

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 5

Ad a:

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, ook zonder dat in dat plan daartoe een mogelijkheid is gegeven (artikel 15 van de WRO). De zelfstandige projectprocedure ex artikel 19, lid 1 van de WRO betreft de verlening van vrijstelling van het bestemmingsplan voor projecten waarbij de gemeenteraad primair bevoegd gezag is en waarvoor een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde

Staten van Limburg (gehoord de inspecteur van ministerie van VROM) is vereist. De vrijstelling kan worden verleend indien het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Bij amendement is hieromtrent aan het eerste lid toegevoegd dat daaronder bij voorkeur een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan wordt verstaan. Onderhavige vrijstellingsprocedure voldoet aan alle hiervoor genoemde procedurele vereisten.

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 de Ruimtelijke Ordening verleend kan worden. Korthedshalve wordt voor een nadere motivering verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. Planologische vrijstellingsprocedures ex art. 19 van de wet op de Ruimtelijke Ordening zijn omgeven met de nodige rechtswaarborgen. Wij zijn het niet eens met de zienswijze dat door het voeren van 'een planologische vrijstellingsprocedure' de kring van benadeelde belanghebbenden wordt beperkt: in het kader van deze procedure kan een ieder gedurende de termijn van terinzageligging zijn zienswijze omtrent het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken kenbaar maken, voorts kunnen belanghebbenden desgewenst na verlening en bekendmaking van de planologische vrijstelling en bouwvergunning gebruik maken van de hun ter beschikking staande rechtbeschermingsmogelijkheden (waaronder bezwaarmogelijkheid).

Ad b:

Bij de planvorming heeft het bestaande landschap en natuur juist als een belangrijk uitgangspunt gediend. Wij delen dan ook niet de zienswijze dat de voorliggende bouwplannen gebaseerd zijn op winstmaximalisatie. De ontwikkeling van het betreffende gebied geschiedt door een particuliere ontwikkelaar. Van een financieel belang van de gemeente in het woningbouwproject is geen sprake. Er is juist wel sprake van stedenbouwkundige integratie 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 is beperkt in verhouding tot standaard planontwikkeling. De bebouwingshoogte van de twee kastelen appelleert aan authentieke Limburgse bebouwing en vormt een uitdagend geheel met het omliggende groen. Opgemerkt wordt dat de bebouwingsdichtheid van het woningbouwproject in vergelijking met andere woningbouwprojecten zeer laag is. Ter vergelijking; bij een woningdichtheid van 60 of meer woningen/Hectare (HA) gaat het om (hoog)stedelijke, meestal gestapelde bouw, bij 25 of minder woningen/HA om landelijke bebouwing, een villa- of bungalowwijk. In dit project is slechts sprake van een bebouwingsdichtheid van circa 15 woningen/HA.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 6

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Zoals ook uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt worden voor geen van de stoffen waarvoor in het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld zijn de respectievelijke grenswaarden overschreden. Van extra gezondheidsrisico's door realisering van het project is dan ook geen sprake.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 7

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 8

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 9

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 10

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 11

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 12

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 13

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 14

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 15

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 16

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1 en 2.

Wij merken verder naar aanleiding van de zienswijze het volgende op:

- de gele pijl in het verkeersonderzoek die gelegen is aan de uiterst oostelijke rand van de bebouwing biedt een mogelijkheid om het gebied te voet te verlaten;
- ter voldoening aan het bepaalde in art. 9 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het structuurplan 2005 op 14 maart 2006 openbaar bekendgemaakt en is vanaf die periode inwerking getreden;
- in 2004 heeft de gemeenteraad het Mobiliteitsplan 2004 vastgesteld. Dit bevat een Leidraad voor toekomstig verkeers- en vervoersbeleid. Net zoals in de aangrenzende wijk, zal ook in het nieuwbouwplan een 30 kilometer/uur-regime gaan gelden.
- de zienswijze gaat wat water betreft uit van onjuiste feiten: het pre-wateradvies van het Waterschap Roer en Overmaas dateert niet van 4 oktober 2005 maar van 27 juni 2005. Het definitieve wateradvies dateert van 4 oktober 2005 en is positief.

In tegenstelling tot de zienswijze zijn wij van mening dat voldoende aandacht is geschonken aan de relatie met andere projecten. Negatieve effecten van de te ontwikkelen woningbouw op het nabijgelegen Habitatrictlijngebied Brunssummerheide zijn niet te verwachten. De Binnenring die inmiddels planologisch-juridisch geregeld is in het bestemmingsplan 'Binnenring' heeft geen negatieve gevolgen voor het onderhavige woningbouwproject. Korthedshalve wordt verwezen naar het genoemde bestemmingsplan.

De afgravingswerkzaamheden door Sigrano vinden reeds plaats; dit is planologisch mogelijk gemaakt middels de "Partiele herziening bestemmingsplan Brunssummerheide: Sigranogroeve". Uit een voor dit bestemmingsplan opgesteld inrichtingsvoorstel bleek dat het slechts gaat om zeer kleine beïnvloedingen van de hydrologische situatie en dan nog in de directe nabijheid van de geplande ontgrondingen. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt achtte het Waterschap Roer en Overmaas de wijziging van de consessiegrens ook niet bezwaarlijk. Hiervoor is reeds geconstateerd dat negatieve effecten van de woningbouw op de Brunssummerheide niet zijn te verwachten. Derhalve zijn er ook geen cumulatieve effecten te verwachten ten opzichte van de bestaande situatie. De uitgevoerde flora- en fauna-onderzoeken voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving en op grond daarvan zijn wij van mening dat de conclusie gerechtvaardigd is dat de voorgestane ontwikkeling van woningbouw op de locatie De Bousberg geen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden in en om het gebied c.q. dat deze waarden in voldoende mate worden gecompenseerd. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing.

- Ter waarborging van de financiering van het project is tussen Bousberg Ontwikkeling BV en de gemeente Landgraaf een exploitatie-overeenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid van het plan is zodoende gewaarborgd.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 17

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 18

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 16.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 19

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1, 3 en 5.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 20

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1, 3 en 5.

Wij merken verder naar aanleiding van de zienswijze het volgende op:

- Artikel 19, eerste lid en tweede lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening, bepaalt dat een *besluit tot vrijstelling* moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hieruit kan naar ons oordeel niet worden afgeleid dat een beleidsvoornemen waarop inspraak wordt verleend (in het kader van de Inspraakverordening Landgraaf) eveneens moet zijn voorzien van een dergelijke onderbouwing. In het stadium van de inspraak wordt onderzocht hoe inwoners van de gemeente tegen dit voornemen aankijken. De inspraakreacties die in het kader van de inspraak kenbaar worden gemaakt kunnen aanleiding zijn om het voornemen aan te passen dan wel om van het voornemen af te zien. Ingeval een volledig uitgewerkt plan ter

visie zou zijn gelegd zou het verwijt in de richting van de gemeente ongetwijfeld luiden dat inspraak de facto illusoir zou zijn aangezien alsdan niet of nauwelijks ruimte zou bestaan om nog iets te wijzigen aan het plan, laat staan van het voornemen af te zien.

- Voorafgaand aan de start van de Inspraakprocedure heeft voor omwonenden een informatieavond plaatsgevonden (juli 2005) waarin de concept-plannen zowel door de gemeente als door de ontwikkelaar nader zijn toegelicht. Gedurende de formele planologische procedure, heeft herhaaldelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, PRM en diverse betrokken partijen waaronder Stichting 'bewonersbelangen bungalowpark de Bousberg'. Wij delen het standpunt van reclamant dan ook niet dat onzorgvuldige informatievoorziening/betrokkenheid van burgers heeft plaatsgevonden. In de inleiding is het verloop van het proces en het plaatsgevonden overlegtraject nader beschreven. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

- De uitgevoerde flora- en fauna-onderzoeken voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving en op grond daarvan zijn wij van mening dat de conclusie gerechtvaardigd is dat de voorgestane ontwikkeling van woningbouw op de locatie De Bousberg geen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden in en om het gebied. Wij merken op dat het plangebied deels valt binnen de reikwijdte van de Boswet, Houtopstanden die vallen onder de werkingssfeer van de Boswet vallen tevens onder de provinciale beleidsregel 'mitigatie en compensatie natuurwaarden' (2005). Dit komt overeen met artikel 2 van de Beleidsregel, aangezien in het onder de Boswet vallende gedeelte van de Bousberg geen via de Flora- en Faunawet beschermde en compensatieplichtige flora en fauna zijn aangetroffen. Artikel 3 van de Beleidsregel geeft aan, dat het verlies aan natuurwaarden gemitigeerd en/of gecompenseerd dient te worden. In artikel 5 van de Beleidsregel zijn de aard, de kwantiteit en de kwaliteit van de compensatie vastgelegd. Het bosgedeelte (gelegen in het oosten van het plangebied) dat onder de werking van de Boswet valt is gelegen buiten de POG en de EHS. De in artikel 5 van de Beleidsregel vermelde kwantiteitstoelagen met betrekking tot de compensatie zijn in dat geval niet van toepassing. De vanuit de Boswet te compenseren oppervlakte blijft daardoor onveranderd. In het geval van de locatie 'De Bousberg' is compensatie al geregeld wordt via de verplichting die uit de Boswet zelf voortvloeit. In art. 9 van de Beleidsregel is het volgende opgenomen:

" Indien in een ander verband een sluitende regeling is getroffen voor de mitigatie en compensatie van natuurwaarden dan zal de reeds afgesloten regeling tevens beschouwd worden als een invulling van de provinciale Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden." In de Boswet is een sluitende compensatieregeling opgenomen. Het resultaat hiervan is dat de Beleidsregel mitigatie en compensatie niet van toepassing is op de compensatie die in het kader van de Boswet gaat plaatsvinden. Aan de herplantverplichting voor de te kappen bomen op een groot deel van het perceel dat gelegen is binnen de reikwijdte van de Boswet, kan niet worden voldaan in het plangebied vanwege de ontwikkeling van woningbouw met de daarbij behorende infrastructurele voorzieningen. Als compensatieterrein is een perceel gekozen gelegen ten westen van de kern Rimburch. Voor een weergave van het compensatiegebied en een nadere motivering wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting behorend bij de melding van de voorgenomen velling in het plangebied d.d. 16 juli 2007 die gedaan is in het kader van Boswetregelgeving bij het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De laatstgenoemde stukken kunnen desgewenst worden ingezien bij de balie Grondgebied, Raadhuisplein 1 te Landgraaf, gedurende de openingstijden.

- Op de projectlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het historisch vooronderzoek is opgezet volgens de NVN 5725 en het verkennend booronderzoek volgens de NEN 5740.

Op grond van het vooronderzoek wordt de locatie beschouwd als grotendeels onverdachte locatie. De locatie waar in het verleden twee ondergrondse HBO-tanks hebben gelegen en het opslagvat voor chloorhoudende producten dienen als verdachte terreindelen beschouwd te worden. De onderzoeksstrategie van het booronderzoek is hier op aangepast. Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen waargenomen die mogelijk zouden kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt door Conex (onderzoeksburo) geconcludeerd dat het fundatiemateriaal (lees: bouwstof) op basis van de milieuhygiënische aspecten geen belemmeringen zal opleveren voor het huidige gebruik van de onderzoekslocatie.

De onderzoeksresultaten van de bovengrond geven aan dat – getoetst aan het Bodembeleidsplan – geen van de onderzochte parameters de achtergrondgrenswaarden overschrijden. Voor minerale olie is de achtergrondgrenswaarde vastgesteld. Hetzelfde wordt geconcludeerd voor de ondergrond. Ten aanzien van de asfaltverharding wordt door Conex gesteld dat het asfalt kan worden hergebruikt.

Op basis van de aangetroffen resultaten bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het huidige en het toekomstige gebruik (woningbouw) van de onderzoekslocatie. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Vanuit Bodemregelgeving bestaan dan ook geen bezwaren tegen woningbouwontwikkeling ter plaatse. Korthedshalve wordt verwezen naar de bodemonderzoeken zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende bijlagen.

Wat betreft uw verzoek om gehoord te worden door de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie, berichten wij u dat de uitnodigingen hiervoor in een later (juridisch) stadium plaatsvinden; namelijk in het bezwaarschriftetraject tegen de (verleende) bouwvergunning. Om gehoord te kunnen worden door de bezwaarschriftencommissie dient wel sprake te zijn van een ontvankelijk bezwaarschrift ingediend door een belanghebbende.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 21

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1, 3, 5, 16 en 20.

Wij merken verder naar aanleiding van de zienswijze het volgende op:

- Voor de aantallen en type bomen die gekapt worden, wordt korthedshalve verwezen naar de (verleende) kapvergunningen. De laatstgenoemde stukken kunnen desgewenst worden ingezien bij de balie Grondgebied, Raadhuisplein 1 te Landgraaf, gedurende de openingstijden. Tijdens de kapwerkzaamheden dienen mitigerende maatregelen te worden uitgevoerd zoals voorgeschreven in de kapvergunningen.

- In het kader van het aspect archeologie is in opdracht van Past2Present-Archeologic door Bilan een (karterend) inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het projectgebied blijkt op basis van archeologische en landschappelijke (bodem, geomorfologie) gegevens een hoge verwachting te hebben voor de aanwezigheid van archeologische resten. Het bureauonderzoek wees uit dat er zich ten westen van het projectgebied een archeologische vindplaats bevindt, welke zich mogelijk uitstrekt in het projectgebied zelf.

Afgezien van een intact bodemprofiel zijn bij het booronderzoek in het gehele projectgebied geen archeologische indicatoren aangetroffen in de opgeboorde sedimenten. Ook van een voortzetting van de aangrenzende vindplaats is geen indicatie aangetroffen.

Er is derhalve geen reden aan te nemen dat de aangrenzende vindplaats zich in dit projectgebied uitstrekt, noch dat in het andere deel behoudenswaardige archeologie in het projectgebied aanwezig is. In het noordoosten van het projectgebied bevindt zich een klein deel van een terrein van hoge archeologische waarde, dat resten van een landweer uit de Late Middeleeuwen bevat (de “Oude Landgraaf”).

Daar tevens zoals gesteld bij het booronderzoek in het gehele projectgebied geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen in de opgeboorde sedimenten en er ook geen indicatie is aangetroffen van een voortzetting van de aangrenzende vindplaats, is er dus geen reden aan te nemen dat de aangrenzende vindplaats zich in dit projectgebied uitstrekt, noch dat in het andere deel behoudenswaardige archeologie in het projectgebied aanwezig is.

Bovenstaande in ogenschouw nemende wordt door Past2Present-Archeologic verder archeologisch onderzoek niet aanbevolen. De provincie heeft dit advies overgenomen.

Ten aanzien van de aanwezigheid van resten van een landweer, de “Oude Landgraaf”, in het noord-oosten van het projectgebied wordt opgemerkt dat deze landweer bij uitstek geschikt is om in het projectgebied in te passen en daardoor een meerwaarde te verlenen aan het woongenot. Een voorbeeld hiervan is informatieverstrekking ter plaatse van het bouwplan. Om dit nader te onderzoeken zal in een latere fase een aparte werkgroep worden opgericht i.s.m. gemeente en archeologische verenigingen en specialisten van Past2Present Archeologic. Er zijn vele mogelijkheden om dit karakteristieke landschapselement in te zetten bij de inrichting van het gebied. Door het benutten van deze mogelijkheden wordt het projectgebied verrijkt met een historische meerwaarde.

Het advies van Past2Present-Archeologic en het rapport van Bilan d.d. juni 2005 zijn opgenomen in het bijlagenboek bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Bescherming Landgraaf

Past2Present Archeologic heeft in juni 2006 voorschriften opgesteld voor het optimaal fysiek beschermen van de randzone van de landgraaf. Deze voorschriften zijn bedoeld voor de toekomstige bewoners en de aannemer, die de woonbuurt gaat ontwikkelen. De voorschriften zullen worden toegevoegd aan het bouwbestek en de koopcontracten.

In de koopcontracten wordt vermeld hoe de eigenaren dienen om te gaan met de ruimte tussen de woning en de landgraaf. Gedacht moet worden aan strikte voorschriften met betrekking tot bodemverstorende activiteiten, die niet zijn toegestaan. De cultuurhistorische en archeologische waarden gelegen tussen de bewoning en de landgraaf zijn door deze voorschriften beter beschermd.

Ook de aannemer wordt op de hoogte gesteld van de te nemen maatregelen ter bescherming van de randzone (zone tussen plangebied en grenzen van de landgraaf).

Het eindresultaat van de fysieke bescherming is een archeologische vindplaats die niet is aangetast en dat ook niet zal raken door het woningbouwplan. Er is zelfs sprake van een verbetering ten opzichte van de oude situatie. Om het eindresultaat te kunnen bereiken worden eisen gesteld aan het bouwontwerp en bouwproces én het gebruik.

Voor alle betrokken partijen dient duidelijk te zijn op welke ingrepen en binnen welk gebied de gestelde randvoorwaarden van toepassing zijn. Ter plaatse van de Landgraaf wordt een beperkinggebied ingesteld, waarop alle randvoorwaarden en regels van toepassing zijn. Binnen dit gebied mogen alleen ingrepen worden uitgevoerd, die zijn omschreven in een

bouwbestek, waaraan door het bevoegde gezag inzake archeologie (Provincie Limburg) haar goedkeuring heeft verleend, de zgn. gedoogde ingrepen.

Daarnaast worden eisen gesteld aan het gebruik van de gronden binnen het beperkinggebied. Samenvattend betreft dit de volgende eisen:

- Ingraving van tijdelijke of permanente aard wordt voorkomen.
- Het onbevoegd vergraven of ander gebruik door derden wordt voorkomen.
- Diepe rijsporen worden voorkomen.
- Zettingen als gevolg van tijdelijke of permanente bebouwing worden voorkomen.
- Wijzigingen in de grondwaterspiegel worden voorkomen.
- Het uitsijpelen of weglekken van bodemvreemde stoffen naar de bodem wordt voorkomen, bijvoorbeeld uit opgeslagen materiaal of materieel of door geïmproviseerd sanitair.
- Het gebied waarbinnen deze beperkingen gelden, wordt in het veld zodanig aangegeven dat personeel kan herkennen dat het zich in een archeologisch gebied bevindt, alwaar beperkingen gelden.

De rapportage “Instructies beschermingszone van de Landgraaf Bousberg, gemeente Landgraaf”, opgesteld door Past2Present Archeologic d.d. 26 juni 2006 is tevens opgenomen in het bijlagenboek behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben het onderzoek en de adviezen van Past2Present Archeologic overgenomen per brief d.d. 14 augustus 2006.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 22

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 23

Verwezen wordt naar de reacties van de reclamanten 1, 3, 5, 16, 20 en 21.

Wij merken verder naar aanleiding van de zienswijze het volgende op:

- Wij hebben reeds in de inspraakprocedure geconcludeerd dat de realisatie van het woningbouwplan ‘De Bousberg’ niet m.e.r.-plichtig is en dat het voornemen evenmin m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Voor een nadere motivering verwijzen wij kortheidshalve naar het eindverslag van de inspraak. In de ruimtelijke onderbouwing is voldoende aandacht besteed aan de relevante milieu-aspecten via de sectorale afwegingen.
- De toetsing aan de natuurwet- en regelgeving is correct uitgevoerd en voldoet aan de daarvoor geldende eisen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende bijlagen.
- De in het ontwerp-planologisch vrijstellingsbesluit opgenomen mogelijkheid tot het in geringe mate kunnen overschrijden van de op de bij de aanvraag behorende situatietekening aangegeven grenzen (maximaal 3 meter), is inmiddels geschrapt. Deze mogelijkheid is niet meer opgenomen in het planologisch vrijstellingsbesluit.
- Voor de herontwikkeling van de voormalige camping de Bousberg te Landgraaf naar een woongebied is onderzoek uitgevoerd naar situatie met betrekking tot externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar risicovolle bronnen in de omgeving en de mogelijke beperkingen hiervan op de geplande ontwikkeling. Op basis van bestaande gegevens (“risicokaart van Limburg” en “de risicoatlas weg”) in combinatie met de huidige wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid is een inventarisatie uitgevoerd naar mogelijk risicovolle bronnen in de omgeving. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen transport assen en stationaire bronnen.

Transport assen

In de nabijheid van het gebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en/of de weg plaats.

Stationaire bronnen

De enige stationaire bronnen in de omgeving zijn de opslag van circa 20 m³ propaan op camping “De Bousberg” en de opslag van 1,1 m³ propaan bij de inrichting aan de Boomweg 4 (manege). De propaantank op de camping zelf zal gesaneerd worden met de komst van de woningen en derhalve geen risicobron meer vormen. De propaantank bij de manege bevindt zich tussen het woonhuis en de paardenloods. Op grond van het “Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer” dient bij bovengrondse propaantanks rekening gehouden te worden met een afstand van 30 meter (bij een inhoud van het reservoir tot 2 m³) ten opzichte van woningen van derden. Uitgaande van het stedenbouwkundig ontwerp voor de woningbouw kan worden geconcludeerd dat er bij de bouw van de woningen meer dan 30 m. afstand in acht genomen wordt tot de propaantank. De ligging van deze propaantank zal derhalve geen negatieve invloed hebben op de plannen. Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving aanwezig met risicovolle activiteiten.

Het zandwinnings- en veredelingsbedrijf Sigrano zal voor wat betreft externe veiligheid geen invloed hebben op de te ontwikkelen locatie.

Resumerend

Op basis van de inventarisatie naar risicovolle bronnen (stationair en niet-stationair) in de omgeving van de voormalige camping de Bousberg te Landgraaf wordt geconcludeerd dat er vanuit externe veiligheid geen beperkingen ten aanzien van de geplande woningbouwontwikkeling bestaan.

- Wij hebben bij de inspraak de regels gevolgd die zijn vastgelegd in de Algemene Inspraakverordening. Deze verordening houdt een inspraakverplichting in voor in ieder geval de voorbereiding of herziening van ruimtelijke plannen en de voorbereiding van toepassing van artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dat kader wijzen wij er ook op dat in artikel 8 van die verordening een zogenaamd beklagrecht is opgenomen. Dit houdt in dat ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen over de wijze van uitvoering van deze verordening en de inspraakprocedure bij ons een schriftelijke klacht kunnen indienen. Een dergelijke klacht dient uiterlijk vier weken na afloop van de inspraakprocedure te worden ingediend. Wij hebben in dit kader geen klacht van reclamant ontvangen. Indien reclamant niet instemt met onze reactie op de inspraak had het op zijn weg gelegen om gebruik te maken van het beklagrecht.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 24

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 16.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 25

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 26

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie zienswijze reclamant 27

Verwezen wordt naar de reacties van de reclamanten 1, 3, 5, 16, 20, 21 en 23.

Wij merken verder naar aanleiding van de zienswijze het volgende op:

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat eventuele planschadekosten- die wij overigens niet verwachten- door ons verhaald zullen worden op ontwikkelaar.

Gemeentelijke reactie op zienswijze reclamant 28

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Kennis wordt genomen van de opmerking dat vanuit de stichting bungalowpark de Bousberg die ook reclamant vertegenwoordigt eveneens bezwaar wordt gemaakt tegen het doorzetten van artikel 19 en de bouwplannen.

Gemeentelijke reactie op zienswijze reclamant 29

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie op zienswijze reclamant 30

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie op zienswijze reclamant 31

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie op zienswijze reclamant 32

Verwezen wordt naar de reacties van de reclamanten 1, 3, 5, 16, 20, 21 en 23.

Wij merken verder naar aanleiding van de zienswijze het volgende op:

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de Nota Ruimte op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Op grond van de daarin neergelegde beleidsdoelstelling moet de winning van bouwgrondstoffen in Nederland op een maatschappelijk aanvaardbare wijze worden gestimuleerd.

Eerste beleidsuitgangspunt is echter zuinig en hoogwaardig gebruik. Daarnaast is ook een maximale inzet nodig van alternatieve materialen. Ondanks deze beleidsinzet wordt geconstateerd dat er behoefte blijft bestaan aan een aanzienlijk en continu aanbod van oppervlaktedelfstoffen, die gepaard gaat met een ruimtevraag.

De winning van bouwgrondstoffen wordt thans —anders dan in het verleden— aan de markt overgelaten.

Het wordt van belang geacht dat de maatschappelijk aanvaardbare mogelijkheden voor winning van oppervlakedelfstoffen daadwerkelijk worden benut. Van het ontgrondend bedrijfsleven wordt verwacht dat het zich richt op de ontwikkeling van kwalitatief goede en maatschappelijk verantwoorde projecten in nauwe samenwerking met andere betrokken partijen.

Het kabinet is van mening dat winning van bouwgrondstoffen op land en in de rijkswateren waar mogelijk multifunctioneel moet zijn. Dit betekent dat bij winning gebruik gemaakt moet worden van de kansen die ontgrondingen bieden voor het realiseren van andere gewenste maatschappelijke functies, zoals natuurontwikkeling, recreatie, wonen aan het water, waterbeheer, aanleg vaargeulen. Zo kunnen projecten gerealiseerd worden die de ruimtelijke kwaliteit verhogen en Nederland van grondstoffen voorzien.

In dit verband wordt in de nota ruimte de Bouwgrondstoffentoets geïntroduceerd. Dit komt erop neer, dat voor initiatiefnemers voor nieuwe ruimtelijke plannen buiten het bestaande bebouwde gebied de volgende uitgangspunten gelden:

1. De effecten op de bouwgrondstoffenvoorziening moeten worden betrokken in de afweging;
2. Er moet rekening worden gehouden met de geologische voorkomens van schaarse bouwgrondstoffen als beton- en metselzand, grind, kalksteen, klei voor de grofkeramische industrie en zilverzand, om zo de winningmogelijkheden voor toekomstige generaties niet te belemmeren;
3. Er moet worden afgewogen of in combinatie met andere functies winning van oppervlakedelfstoffen mogelijk is (multifunctionele winning).

Provinciaal beleid

De ambitie van de provincie Limburg is dat ontgrondingen in de toekomst plaatsvinden als onderdeel van projecten met een meervoudige doelstelling (zoals veiligheid, natuurontwikkeling, waterberging en recreatie). Daarnaast streeft de provincie naar een zuinig gebruik van de natuurlijke voorraden vindt de provincie dat er spaarzaam moet worden omgegaan met grondstoffen.

In de lijn van het nieuwe rijksbeleid is ook de provincie van oordeel dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de geologische voorraden, teneinde ook voor toekomstige generaties het gebruik hiervan mogelijk te maken (bouwgrondstoffentoets). In het verleden is daartoe door de provincie aan twee gebieden een specifieke status toegekend, waaronder aan het gebied Heihof in Landgraaf.

Uit de provinciale ambitie vloeit voort, dat winning van grondstoffen primair als instrument wordt gezien om andere doeleinden te realiseren. Ontgrondingen zullen in de toekomst dus moeten plaatsvinden als onderdeel van projecten met een meervoudige doelstelling en het ontgrondend bedrijfsleven moet zich richten op de ontwikkeling van kwalitatief goede en maatschappelijk verantwoorde projecten, waarbij de initiatiefnemer in nauwe samenwerking met betrokken partijen moet zorgen voor zo veel mogelijk draagvlak. Gelet hierop zal de provincie geen nieuwe winplaatsen en winzones aanwijzen. Alle vigerende winplaatsen en winzones blijven echter van kracht.

Bouwgrondstoffentoets plan de Bousberg

Het gebied “De Bousberg” grenst aan het bestaande woongebied van Landgraaf en is tot november 2005 in gebruik geweest als camping- en bungalowpark. Het gebied kan daardoor het best worden gekwalificeerd als een zogenaamde stadsrandzone. Deze zones worden gekenmerkt door het gebruik ten behoeve van functies die binnen een woonomgeving vaak minder passend zijn, maar die wel behoren tot het voorzieningenniveau ten behoeve van die woonfunctie, zoals bijvoorbeeld sportcomplexen, volkstuinten, speeltuinen en zoals in dit geval ten behoeve van verblijfsrecreatie. Wij zijn dan ook allereerst van oordeel dat “De Bousberg” onderdeel uitmaakt van het bestaande bebouwde gebied en dat een bouwgrondstoffentoets om die reden feitelijk niet aan de orde is. Dit oordeel vindt steun in de aanduiding als "P9: Stedelijke bebouwing" en "P8: Stedelijke ontwikkelingszone" van het gebied de Bousberg op de perspectievenkaart (kaart 1), behorende bij het POL 2006.

Het is ons echter bekend dat ZEB BV eigenaar is van gronden die “De Bousberg” omsluiten en dat ZEB BV voornemens is om voor dit gebied een vergunning op grond van de Ontgrondingenwet aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Limburg.

Voor het ontgronden van de eigendommen van ZEB BV heeft Gedeputeerde Staten van Limburg op 9 september 1968 een vergunning verleend. Door de inwerkingtreding van de Ontgrondingenwet in 1971 werden deze concessies geacht te zijn verleend voor een periode van vijf jaar, derhalve tot september 1976. In 1976 is hiervoor door ZEB BV dan ook opnieuw vergunning aangevraagd. Op basis van de overgangsbepalingen van de Ontgrondingenwet bleef de vergunning van 1968 van kracht totdat Gedeputeerde Staten onherroepelijk zouden hebben beslist op de aanvraag van 1976. Pas in 1984 is een gewijzigde vergunningaanvraag d.d. 27 december 1984 in procedure gebracht. Tegen het verlenen van de ontgrondingvergunning aan ZEB BV heeft het college van burgemeester en wethouders van Landgraaf overwegende bezwaren aangetekend, welke volgens het college zouden moeten leiden tot het weigeren van de vergunning. Bij brief van Gedeputeerde Staten van 3 januari 1989 is de gemeente Landgraaf bericht dat de aanvraag van inspreker buiten verdere behandeling is gelaten. Door het buiten behandeling laten van de vergunningaanvraag van inspreker per januari 1989 is de vergunning / concessie uit 1968 derhalve definitief vervallen.

In dit kader is niet de vraag aan de orde of thans opnieuw een ontgrondingvergunning kan worden verleend aan ZEB BV, maar de vraag of de ontwikkeling van het plangebied van bungalowpark annex kampeertrein tot hoogwaardig woongebied effect heeft op de bouwgrondstoffenvoorziening.

Dat er sprake is van geologische voorkomens van zilverzand in het aan De Bousberg grenzende gebied staat niet ter discussie en wordt dan ook als een gegeven beschouwd.

Deze toets spitst zich derhalve toe op de vraag of door woningbouw op De Bousberg de winningmogelijkheden voor toekomstige generaties wordt belemmerd. Met andere woorden, wordt het in de toekomst door deze ontwikkeling onmogelijk dan wel moeilijker om in het aangrenzende gebied zilverzand te winnen dan in een situatie waarin de huidige functies worden gehandhaafd.

In ons antwoord op de inspraakreactie die ZEB BV in het kader van deze procedure heeft kenbaar gemaakt is reeds uitvoerig gemotiveerd waarom wij van oordeel zijn dat zilverzandwinning in het aan de Bousberg grenzende gebied ook in de huidige situatie niet mogelijk is. Daarbij werd geconcludeerd dat tot 2025 er geen behoefte bestaat aan nieuwe

winlocaties voor zilverzand. Wanneer er in de toekomst (na 2025) behoefte bestaat aan nieuwe winplaatsen, dan kan er van uit worden gegaan dat er voldoende winmogelijkheden bestaan buiten de EHS aanwezig zijn. Door de aanwezigheid van alternatieven komt de locatie in Nieuwenhagen, die voor een deel binnen de EHS ligt en voor het overige gedeelte hieraan grenst, niet in aanmerking voor delfstoffenwinning. Voor een uitvoerige onderbouwing van dit standpunt wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen dienaangaande is vermeld in het eindverslag van de verleende inspraak.

Voorts wordt opgemerkt dat een bungalowpark annex camping, net als een woongebied, een gevoelige bestemming betreft die bescherming behoeft tegen nadelige gevolgen door ontgrondingsactiviteiten. Hiervoor is een ruimtelijke zonering naar ons oordeel onontbeerlijk. De brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft aan dat voor delfstoffenwinningbedrijven in verband met het voorkomen van met name geluid- en stofhinder in beginsel een afstand van 500 meter in acht moet worden genomen tot een gevoelige bestemming. Binnen een straal van 500 meter liggen in de huidige situatie reeds diverse gevoelige bestemmingen zoals beschermde natuurgebieden (EHS en habitatrictlijngebied), rustige woonwijken en verblijfsrecreatie. Door de bestemming 'verblijfsrecreatie' te wijzigen in 'woondoeleinden' wordt het gebruik van het aangrenzende terrein voor zilverzandwinning derhalve niet in verdergaande mate belemmerd.

Op basis van het vorenstaande moet dan ook worden geconcludeerd dat het woningbouwplan geen effect heeft op de toekomstige bouwgrondstoffenvoorziening.

Voor de volledigheid willen wij nog een aantal zaken onder de aandacht brengen.

Wij wijzen onder andere op de E,til rapportage "zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang ontgrondingvergunning 'de Kakert'", die door ZEB BV is ingediend bij de gemeente. Hierin stelt het E,til namens ZEB BV met nadruk dat het winnen van zilverzand geen belemmering betekent voor de woningbouwontwikkeling op het campingterrein de Bousberg. Ofschoon het niet onaannemelijk is dat door het treffen van voorzieningen en/of maatregelen er afgeweken kan worden van de door de VNG geïndiceerde afstand, zijn wij van oordeel dat dit eerst dan aan de orde is, wanneer er breed maatschappelijk draagvlak bestaat voor de winningsactiviteit. Dit veronderstelt draagvlak bij het gemeentebestuur, omwonenden, natuur en milieubelangengroepering e.d..

In dit verband wijzen wij erop, dat Gedeputeerde Staten de gemeente bij brief van 30 augustus 2005 heeft verzocht een formeel standpunt kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen ontgronding in het gebied de Kakert door de firma ZEB BV. Dat verzoek is op 15 december 2005 behandeld door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft besloten om geen planologische medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontgronding. De ontgronding is in strijd met het bestemmingsplan "Brunsummerheide" en is ook overigens in strijd met het ruimtelijke beleid van de gemeente. De gemeente wenst de ter plaatse van de voorgenomen ontgronding aanwezige landschappelijke, natuurlijke en archeologische waarden te beschermen. Om die reden is ook eerder geen medewerking verleend aan een voorgenomen ontgronding in het gebied de Kakert, althans heeft de gemeente een wijziging van de begrenzing van een bestaand concessiegebied geïnitieerd, teneinde de ter plaatse aanwezige waarden te beschermen. Naast deze argumenten, ontleend aan het gemeentelijke ruimtelijke beleid, bestaan er geen redenen, ontleend aan rijks- dan wel provinciaal beleid, die aanleiding zouden kunnen zijn tot een heroverweging van het gemeentelijke beleid. De voorgenomen ontgronding is immers niet noodzakelijk voor de behoeftevoorziening voor mioceenzand en

de voorgenomen ontgroning ligt grotendeels binnen de ecologische hoofdstructuur en grenst voor het overige aan de ecologische hoofdstructuur. Voor een uitvoeriger onderbouwing van het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar raadsvoorstel en -besluit, die als bijlage bij de onderbouwing zijn gevoegd.

Gedeputeerde Staten hebben naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad laten weten dat een aanvraag van ZEB BV om een ontgrondingsvergunning zal worden geweigerd en dat er geen aanleiding wordt gezien om gebruik te maken van de aanwijzingsbevoegdheid. Uit contacten met de Stichting Bewonersbelangen Bungalowpark Bousberg blijkt dat ook bij omwonenden geen draagvlak bestaat voor ontgrondingen in het gebied De Kakert.

De in het ontwerp-planologisch vrijstellingsbesluit opgenomen mogelijkheid tot het in geringe mate kunnen overschrijden van de op de bij de aanvraag behorende situatietekening aangegeven grenzen (maximaal 3 meter), is inmiddels geschrapt. Deze mogelijkheid is niet meer opgenomen in het planologisch vrijstellingsbesluit. De planontwikkeling vindt plaats binnen de eigendomsgrenzen van ontwikkelaar.

Wij zijn van mening dat de ruimtelijke onderbouwing en het planologisch vrijstellingsbesluit voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld. Reclamant beweert daarbij dat er urgentie vereist is van het bouwplan waartoe dient te worden vrijgesteld en verwijst daarbij naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 december 2002. Uit een uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2005 (zaaknummer 200406511/1) blijkt echter dat het in de jurisprudentie voor artikel 19 van de WRO, zoals dat tot 3 april 2000 luidde, ontwikkelde urgentievereiste, onder de werking van het nieuwe (huidige) artikel 19 niet meer gesteld wordt.

Gemeentelijke reactie op zienswijze reclamant 33

Verwezen wordt naar de reacties van de reclamanten 1, 3 en 5.

Wij merken verder naar aanleiding van de zienswijze het volgende op:

- Met de ontwikkelaar is afgesproken dat eventuele planschadekosten- die wij overigens niet verwachten- door ons verhaald zullen worden op ontwikkelaar.
- De wijze waarop het bouwverkeer het plangebied zal betreden blijft onze aandacht hebben en zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden met onder meer de bewoners van de Parklaan en ontwikkelaar nader worden besproken. Het terrein van reclamant blijft bereikbaar voor hulpdiensten omdat dit een eis is die aan alle panden wordt gesteld; dit geldt ook voor tijdelijke situaties zoals bouwperiodes.
- Ten tijde van de ingediende bouwaanvraag (2005) ten behoeve van het woningbouwproject is getoetst aan de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder (1996) en de Brochure Veehouderij en Hinderwet. Voor wat betreft het houden van paarden zijn in deze Richtlijn geen omrekeningsfactoren noch vaste afstanden aangegeven. Op basis van vaste jurisprudentie moet voor het houden van paarden een minimale afstand van 50 meter tussen ventilatieopeningen van de paardenstal en de gevels van stankgevoelige objecten in de omgeving worden aangehouden. Na toetsing van het woningbouwproject aan voornoemde Richtlijn, Brochure en handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), is gebleken dat zich binnen bovengenoemde afstand geen stankgevoelige objecten bevinden.

Per 1 januari 2007 is de Wet Geurhinder en Veehouderij in werking getreden, maar deze wet is slechts van toepassing op aanvragen om vergunningen die op of na 1 januari 2007 zijn

ingediend. Gelet op het indieningsmoment van de bouwaanvraag/ aanvraag tot vrijstelling namelijk voor de inwerkingtreding van de Wet Geurhinder en Veehouderij, is de bovengenoemde Richtlijn nog steeds van toepassing.

De gehanteerde minimale afstand (van 50 meter) is erop gericht om de geur/-stof/-geluidhinder veroorzaakt door een inrichting ten opzichte van gevoelige objecten (zoals woningen) tot een minimum te beperken. Ook in de geldende Hinderwetvergunning voor uw inrichting zijn voorschriften opgenomen die erop gericht zijn om eventuele overlast tot een minimum te reduceren.

Ten slotte is in het landschapsinrichtingsplan van Adviesbureau voor Architectuur en Groenplanning (AAG) een groenbuffer voorzien tussen manege en woningbouw.

Gemeentelijke reactie op zienswijze reclamant 34

Verwezen wordt naar de reacties van de reclamanten 1, 3, 5 en 33.

Wij merken verder naar aanleiding van de zienswijze het volgende op:

De twee kastelen (appartementengebouwen) zijn vanuit stedenbouwkundig/ planologisch oogpunt op een aanvaardbare wijze in de planvorming opgenomen. Ter tegemoetkoming aan de zienswijzen van reclamanten, heeft ontwikkelaar het bouwvolume van beide appartementengebouwen (kastelen) verlaagd, ofschoon deze aanpassingen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet noodzakelijk zijn. Voor de specifieke hoogte van de kastelen wordt volledigheidshalve verwezen naar de bouwtekeningen behorend bij de bouwvergunning.

Gemeentelijke reactie op zienswijze reclamant 35

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijke reactie op zienswijze reclamant 36

De zienswijze is binnengekomen bij de gemeente op 30 november 2005. Dit is buiten de zienswijzentermijn. Formeel-juridisch is deze zienswijze hierdoor niet-ontvankelijk.

Qua inhoud komt deze zienswijze echter overeen met de zienswijze van reclamant 1 zodat verwezen kan worden naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van reclamant 1.

Slotconclusie

Gelet op hetgeen in het vorenstaande is overwogen naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten, achten wij de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing dat er geen belemmeringen bestaan tegen het verlenen van de gevraagde vrijstelling, terecht.

Geconcludeerd wordt dan ook, dat de planologische vrijstelling ten behoeve van het bouwplan kan worden verleend.

