

Nota zienswijzen

Wijzigingsplan Fase 3 en 4 De Bousberg

Ter inzage

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 14 december 2023 t/m 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze wettelijk verplichte periode van zes weken heeft een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Ontvankelijke zienswijzen

Op 21 januari, ontvangen op 24 januari 2024, en 22 januari, ontvangen op 24 januari, zijn zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen integraal opgenomen, voor zover het inhoudelijke gronden betreft. Vervolgens is per onderdeel de zienswijze beantwoord.

Zienswijze van 21 januari 2024

De zienswijze is ingediend door de stichting (i.o.) bewonersbelangen Kakert-Bousberg, bestaande uit omwonenden en direct betrokkenen van het plangebied van fase 3 en 4 De Bousberg.

- 1) In essentie roept de stichting het bevoegd gezag op om de start van de fasen 3 en 4 zo spoedig mogelijk te bewerkstelligen en daarbij de kernwaarde 'wonen als gast in het landschap' centraal te houden. Daarover vermeldt de stichting (i.o.) het volgende:
 - na 15 jaar verlangen de buurtbewoners om een afronding van het plangebied De Bousberg;
 - de realisatie is noodzakelijk om de woonwijk in volkshuisvestelijke zin af te ronden en te komen tot beëindiging van jarenlange bouwactiviteiten;
 - het al jaren braakliggende terrein kan zo onderdeel worden van een buurt waar het prettig wonen is in de nabijheid van het groen.
- 2) De stichting gaat er vanuit dat het bevoegd gezag van de gemeente een zo snel mogelijke afronding van het woningbouwplan, rekening houdende met de planregels en het beeldkwaliteitsplan, wenselijk vindt.
- 3) De stichting constateert uit de ter inzage gelegde stukken dat het bevoegd gezag grote waarde hecht aan de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van het gebied. De kernwaarde 'wonen als gast in het landschap' staat in deze visie centraal, hetgeen de stichting onderschrijft.
- 4) De stichting constateert dat het bevoegd gezag het belang van omwonenden bij de verdere ontwikkeling van de woonwijk erkent.
- 5) De stichting deelt de opvatting van het bevoegd gezag dat uit de onderzoeken naar de effecten op natuurwaarden is gebleken dat het woningbouwplan geen belemmering vormt voor de realisatie van de fasen 3 en 4. Wel maakt de stichting de kanttekening dat deze onderzoeken alleen betrekking hebben op de fasen 3 en 4.
- 6) De stichting verzoekt om een industriële activiteit als zandwinning aan de rand van het plangebied te voorkomen. Zandwinning zal de landschappelijke waarde van het gebied

aantasten en daarmee de gewenste kernwaarde 'wonen als gast in het landschap' teniet doen.

- 7) Zandwinning aan de rand van het plangebied De Bousberg tast het woongenot van bestaande bewoners aan.
- 8) Zandwinning nabij het plangebied leidt tot verlies aan natuurwaarde die voor toekomstige bewoners van belang is.
- 9) Zandwinning nabij het plangebied De Bousberg is een zeer risicovolle aangelegenheid die er toe kan leiden dat de fasen 3 en 4 onbebouwd blijven. Dit is strijdig met de ambitie van de gemeente om een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke vraag in Landgraaf en de regio.

Beantwoording

Ad 1) Wonen als gast in het landschap is het centrale uitgangspunt van de stedenbouwkundige structuur, de beeldkwaliteit, en de landschappelijke inrichting van het plangebied. Dit heeft een vertaling gekregen in het juridisch bindende deel (regels, verbeelding) van het wijzigingsplan en dit wijzigt niet.

Het bevoegd gezag streeft naar een snelle realisatie van de fasen 3 en 4 maar voorop staat dat de ruimtelijke procedure(s) zorgvuldig moeten zijn en dat alle belangen worden betrokken in de besluitvorming. Het bevoegd gezag heeft terdege rekenschap te geven van haar publiekrechtelijke positie en bevoegdheden, evenals de in het kader van die positie en bevoegdheden in acht te nemen zorgvuldigheid, waarbij ook de belangen van derden een rol kunnen spelen.

Helaas heeft het woningbouwplan De Bousberg uiteindelijk flinke vertraging opgelopen, in eerste instantie om economische redenen, en recentelijk bijvoorbeeld vanwege de huidige stikstofproblematiek. Het bevoegd gezag heeft daarom begrip voor het standpunt van de stichting dat het plangebied nu zo snel mogelijk moet worden afgerond. De gemeente maakt hierover ook afspraken met de initiatiefnemer om tevens de overlast voor de omgeving zo veel als mogelijk te beperken en de overlast zo kort mogelijk te laten duren. Gelet op de huidige woningmarkt is een snelle realisatie van de woningen ook zeer gewenst.

Ad 2) Het bevoegd gezag onderschrijft deze constatering van de stichting. Nogmaals wel met inachtneming van haar publiekrechtelijke positie, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Ad 3) Het bevoegd gezag onderschrijft deze constatering van de stichting. Leidend principe van de stedenbouwkundige structuur, de beeldkwaliteit en de landschappelijke inrichting van het plangebied is het principe van wonen als gast in het landschap.

Ad 4) Met het wijzigingsplan meent het bevoegd gezag dat de belangen van omwonenden niet onevenredig zijn geschaad. De belangen van de toekomstige bewoners alsook van de huidige omwonenden van het plangebied worden door het bevoegd gezag, ook bij een verdere ontwikkeling van de woonwijk De Kakert-Bousberg, uitdrukkelijk erkend.

Ad 5) Het bevoegd gezag neemt ter kennisgeving aan dat de stichting de opvatting van het bevoegd gezag deelt dat effecten op natuurwaarden geen belemmering vormen voor de realisatie van de fasen 3 en 4. Het bevoegd gezag stemt in met de constatering van de stichting dat de betreffende onderzoeken alleen betrekking hebben op de plannen van fase 3 en 4 De Bousberg.

- Ad 6) Er is een principeverzoek ingediend voor zandwinning nabij het plangebied. Over dit verzoek is nog geen politiek besluit genomen. Wel is er vanuit het college en de gemeenteraad aangegeven dat de verzoeker eerst met omwonenden en andere betrokkenen (zoals natuurinstanties) in dialoog moet om het maatschappelijke draagvlak vast te stellen. Het bevoegd gezag zal de verzoeker op de hoogte brengen dat ook in dialoog moet worden gegaan met de stichting bewonersbelangen Kakert-Bousberg (indien dit nog niet het geval is). De stichting kan dan in dialoog gaan met de verzoeker over de bezwaren van de stichting tegen zandwinning nabij het plangebied De Bousberg zoals blijkt uit de onderdelen 6 t/m 9 van deze zienswijze. In reactie op onderdeel 5 van de zienswijze wil het bevoegd gezag benadrukken dat de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van dit wijzigingsplan geen betrekking hebben op dit principeverzoek tot zandwinning nabij het De Bousberg. Het bevoegd gezag zal in ieder geval niet eerder een besluit nemen over het verzoek tot zandwinning nabij het plangebied De Bousberg dan nadat de omgevingsdialoog met de omwonenden en betrokkenen heeft plaatsgevonden en hiervan verslag is gedaan door verzoeker.
- Ad 7) Gelet op het feit dat nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over het verzoek tot zandwinning nabij het plangebied De Bousberg kan het bevoegd gezag op dit moment geen uitspraak doen over dit onderdeel van de zienswijze. Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op dit wijzigingsplan. Wel verwijst het bevoegd gezag naar het antwoord op onderdeel 6 van de zienswijze.
- Ad 8) Gelet op het feit dat nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over het verzoek tot zandwinning nabij het plangebied De Bousberg kan het bevoegd gezag op dit moment geen uitspraak doen over dit onderdeel van de zienswijze. Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op dit wijzigingsplan. Wel verwijst het bevoegd gezag naar het antwoord op onderdeel 6 van de zienswijze.
- Ad 9) Zoals gezegd streeft het bevoegd gezag naar een snelle realisatie van de fasen 3 en 4 van De Bousberg, met inachtneming van haar publiekrechtelijke positie, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Het bevoegd gezag stelt zich op het standpunt dat het principeverzoek tot zandwinning nabij De Bousberg en eventuele besluitvorming daarover niet tot vertraging hoeft te leiden in de realisatie van de fasen 3 en 4. Op deze plaats wil het bevoegd gezag benadrukken dat bij de eventuele besluitvorming omtrent het verzoek tot zandwinning de belangen van de huidige omwonenden en van toekomstige bewoners van de fasen 3 en 4, alsook de belangen van het landschap en de natuur, uitdrukkelijk zullen worden meegenomen.

Zienswijze van 22 januari 2024

De zienswijze is ingediend door een bewoner van de gerealiseerde fasen 1 en 2 van het woningbouwplan De Bousberg.

- 1) In het landschapsplan ontbreekt een deugdelijke afrastering rondom fase 3/4. In het landschapsplan is gekozen voor houten paaltjes met gladde draad.

- 2) Het ontbreken van een deugdelijke afrastering is in strijd met eerdere afspraken. De ontwikkelaar heeft aan (aspirant)kopers van de fasen 1 en 2 aangegeven dat het gehele project omheind zou worden.
- 3) Recente incidenten vanuit het plangebied van de fasen 3 en 4 tonen de noodzaak van een deugdelijke afrastering aan:
 - verschillende woningen zijn besmeurd met verf;
 - gemaskeerde mannen hebben via het plangebied van de fasen 3 en 4 enkele woningen van de fasen 1 en 2 beslopen;
 - inbraak in een woning grenzend aan het plangebied van de fasen 3 en 4.
- 4) Er wordt verzocht om een afrastering rondom de gehele fase $\frac{3}{4}$ en nadrukkelijk de 2 zijden die grenzen aan de Bousbergerweg en dan met name de aansluiting van fase $\frac{3}{4}$ op fase $\frac{1}{2}$.
- 5) In het landschapsplan is opgenomen dat bij de woningen die grenzen aan de Boomweg een nieuwe te plaatsen gaashekwerk met groene bebuizing en gaas hoogte 1,80 wordt geplaatst.

Beantwoording

Ad 1) Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp (en ook van het beeldkwaliteitsplan en het landschapsplan) is wonen als gast in het landschap. Dit heeft zijn vertaling gekregen in het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. Het landschap met haar specifieke kwaliteiten is de onderlegger geweest voor het stedenbouwkundig plan van De Bousberg. Zowel bij de vrije kavels als bij de projectwoningen geldt dat het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk het wonen in het landschap wordt benadrukt. De projectmatige woningen beschikken daardoor niet over een eigen tuin (met uitzondering van een patiotuin op het eigen binnenterrein) maar over een gezamenlijke landschappelijke groenvoorziening (natuurpark) met een bos- en heidekarakter. Dit natuurpark staat in verbinding met het bestaande bosgebied en heide in het omliggende buitengebied. De zichtlijnen richting heide en agrarische velden zijn in het landschapsplan in stand gehouden. Deze opzet houdt tevens in dat niet is uitgegaan van reguliere afscheidingen (zoals hekwerken, schuttingen en dergelijke) maar van natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van hagen. Dit betekent ook dat natuurlijke omheiningen en natuurlijke afscheidingen rondom het plangebied gewenst zijn.

Bij de planfasen $\frac{3}{4}$ is dezelfde keuze gemaakt als bij de fasen $\frac{1}{2}$. Langs de Boomweg komt een metalen afrastering en richting het buitengebied wordt een zoveel mogelijk open karakter gehanteerd om een zo goed mogelijke overgang naar het landschap te creëren, zowel qua beeld maar ook om geen barrières voor fauna op te werpen. Ook is gekozen voor een groene long in het plangebied van de fasen 3 en 4 met een doorgang (halfverharding van grauwwacke) naar de Bousbergerweg en het buitengebied voor de bewoners van De Bousberg.

De groene buffer tussen de planfasen $\frac{1}{2}$ en $\frac{3}{4}$ is landschappelijk waardevol waardoor er hier voor gekozen is om met enkele eikenhouten palen de begrenzing te markeren om de beheergrens tussen beide terreinen aan te geven.

Vanuit landschappelijke overwegingen is derhalve gekozen voor houten palen met gladde draad als omheining ter plaatse van de doorzichten naar het buitengebied. Zowel voor de fasen ½ als ¾. Ook blijft het plangebied dan beter toegankelijk voor fauna zoals bijvoorbeeld de hazelworm en levendbarende hagedis zodat zij rondom de villa's nieuw leefgebied in gebruik kunnen nemen. Een omheining in de vorm van een stalen hekwerk doet afbreuk aan de landschappelijke en natuurlijke inrichting van het plangebied en het omliggende landschap.

Ad 2) Om bovenstaande redenen is gekozen voor houten palen met gladde draad als omheining aan het buitengebied en de Bousbergerweg. Dus niet voor een metalen hekwerk. Wonen als gast in het landschap betekent dat metalen hekwerken niet de voorkeur hebben.

De gemeente is verder niet bekend met afspraken in de vorm van 'deugdelijke afrasteringen'.

Ad 3) Het bevoegd gezag betreurt deze recente incidenten van inbraak, onrechtmatig betreden van de kavels van de bewoners, en vandalisme. Het gaat hier om de veiligheid van de bewoners dat in het geding is. Dit betekent niet dat daarom in strijd met de algehele planopzet van De Bousberg rondom het gehele gebied metalen hekwerken moeten worden geplaatst. Landschappelijke overwegingen vinden wij belangrijker en het is maar de vraag of metalen hekwerken de veiligheid van bewoners beter kunnen garanderen. De Bousberg is via de Eikenlaan gewoon toegankelijk en hekwerken vormen niet meer dan een barrière voor kwaadwillenden.

Ad 4) Specifiek wordt verzocht om een metalen hekwerk te plaatsen langs het pad van de Bousbergerweg. Om redenen als hierboven geschetst is dit niet gewenst.

Ad 5) Anders dan aan de Bousbergerweg spelen landschappelijke en natuurlijke overwegingen minder aan de Boomweg. Hier is geen relatie met het buitengebied, wel met het stedelijk gebied van de Kakert.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan. Wel zal het bevoegd gezag de verzoeker tot zandwinning nabij het plangebied verwittigen dat in dialoog wordt gegaan met de stichting (i.o.) bewonersbelangen Kakert-Bousberg.

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landgraaf
Postbus 31000, 6370 AA Landgraaf

Landgraaf, 22-01-2024,

Betreft: Zienswijze met betrekking Ontwerpwijzigingsplan De Bousberg fase 3 en 4 met kenmerk
NL.IMRO.0882.WPBOUSBERGF34-ON01

Geacht college,

Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken met betrekking tot de vergunningsaanvraag voor Bousberg Fase 3/4, met specifieke aandacht voor het landschapsplan. Mijn bezwaar is gebaseerd op het ontbreken van een deugdelijke afrastering, die zowel volgens eerder gemaakte afspraken voorzien moet worden als door incidenten in de afgelopen periode noodzakelijk blijkt te zijn.

Na zorgvuldige bestudering van het voorgelegde landschapsplan heb ik geconstateerd dat er geen duidelijke en deugdelijke afrastering is aangegeven rondom fase 3/4. Er is door ontwikkelaar voor gekozen om dit te doen met houten paaltjes met gladde draad. Dit is in strijd met eerdere afspraken. Er is namelijk door ontwikkelaar meerdere malen aan (aspirant)kopers van fase 1/2 aangegeven dat het gehele project omheind zou worden.

Helaas hebben we de afgelopen periode meerdere vervelende incidenten ervaren vanuit het grondgebied van fase 3/4:

- Verschillende woningen zijn besmeurd met gele verf (bijlage 1*)
- Gemaskerde mannen hebben via fase 3/4 woningen beslopen (bijlage 2*)
- Inbraak in woning grenzend aan fase 3/4 (bijlage 3*)

Het betreft het gebied rondom de gehele fase maar nadrukkelijk de 2 zijden die grenzen aan de Bousberglaan en dan met name de aansluiting van fase 3/4 op fase 1/2.

Detail is dat dit wel in het landschapsplan staat bij de woningen die grenzen aan de Boomweg. Hier is namelijk voorzien: nieuw te plaatsen gaashekwerk met groene bebuizing en gaas hoogte 1.80m.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, onder deze voorwaarden de vergunning niet te verlenen en aanvrager de kans te geven het landschapsplan aan te passen en een deugdelijke afrastering rondom fase 3/4 aansluitend op de afrastering van fase 1/2 op te nemen. Deze afrastering dient te voldoen aan de afgesproken normen en standaarden voor veiligheid zoals ook bij de Boomweg in dit zelfde landschapsplan is omschreven.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

* Bijlagen a.u.b. verwijderen bij eventuele publicatie van deze zienswijze.

24.003134

Gemeente Landgraaf
t.a.v. het college van B&W, de gemeenteraad en
de commissie ruimtelijke ontwikkeling en economie
Raadhuisplein 1
6371 LA Landgraaf

GEMEENTE LANDGRAAF	
Ontvangen op	
24 JAN. 2024	
Afdeling	Rog
Kopie voor	BSm604

Landgraaf, 21 januari 2024

Onderwerp

Zienswijzen op ontwerpwijzigingsplan De Bousberg fase 3 en 4

Geachte burgemeester, wethouders, raadsleden en burgercommissieleden,

Het college van B&W van de gemeente Landgraaf heeft besloten om een wijzigingsplan voor de fase 3 en 4 van de woningbouw ontwikkellocatie Bousberg vanaf 13 december 2023 ter visie te leggen. Als omwonenden en direct betrokkenen hebben we kennis genomen van deze plannen en leggen we u deze zienswijze voor.

Allereerst willen we u laten weten dat wij een zo spoedig mogelijke start van fase 3 en 4 in het plangebied toejuichen. De eerste bouwwerkzaamheden zijn gestart omstreeks 2008 en na 15 jaar verlangen wij als buurtbewoners naar de afgesproken afronding van dit plangebied. De geplande realisatie is noodzakelijk om onze woonwijk in volkshuisvestelijke zin af te ronden en te komen tot een beëindiging van jarenlange bouwactiviteiten. Het al jarenlang braakliggende terrein kan op deze manier onderdeel worden van een buurt waar het prettig wonen is in de nabijheid van het groen.

We veronderstellen ook dat het college van B&W, en de gemeenteraad van Landgraaf, eveneens van mening zijn dat het woningbouwplan, rekening houdend met de planvoorschriften en het beeldkwaliteitsplan, nu zo snel mogelijk moet worden afgerond. Uit documenten die de gemeente Landgraaf ter visie heeft gelegd, blijkt dat er grote waarde wordt gehecht aan de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van het gebied. De kernwaarde 'wonen als gast in het landschap' staat in deze visie centraal. Die kernwaarde onderschrijven wij van harte. Ook erkent u in de toelichting (pagina 11) het belang van omwonenden bij de verdere ontwikkeling van onze woonwijk.

U stelt verder dat uit eerdere onderzoeken naar eventuele effecten op natuurwaarden is gebleken dat deze geen belemmering hoeven te vormen voor de realisatie van plan 3 en 4. Wij delen die opvatting. Deze onderzoeken hebben echter alleen betrekking op de afgesproken bouwplannen.

Gelet op het voorgaande roepen wij u dan ook op om de start van bouwfase 3 en 4 zo spoedig mogelijk te bewerkstelligen en daarbij de kernwaarde 'wonen als gast in het landschap' centraal te houden.

Wij verzoeken u tevens met klem een industriële activiteit als zandwinning aan de rand van dit plangebied te voorkomen. 'Industriële activiteiten te gast in het landschap' passen wat ons betreft niet. Zandwinning zal de landschappelijke waarde die dit gebied nu heeft onherroepelijk aantasten en daarmee de gewenste kernwaarde teniet doen.

Ons inziens kan het niet zo zijn dat u aan de ene kant pretendeert een mooi afronding van de Bousberg te willen realiseren terwijl u aan de andere kant zandwinning (met alle negatieve effecten op datzelfde woongebied) wilt faciliteren. In dat geval wordt niet alleen het woongenot van bestaande bewoners aangetast, maar verdwijnt er ook natuurwaarde die voor toekomstige bewoners van belang is. Het is in ieders belang dat er nu snel duidelijkheid komt over de toekomst van dit gebied.

Industriële activiteiten, in dit geval zandwinning, willen faciliteren is een zeer risicovolle aangelegenheid die er toe kan leiden dat het niet afgebouwde deel van de Bousberg langer braak blijft liggen of onbebouwd blijft. Iets dat haaks staat op uw ambitie om als gemeente een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke vraag in onze gemeente en onze regio.

In het verleden heeft Landgraaf meerdere malen consequent stelling genomen tegen nieuwe plannen voor zandwinning en of uitbreiding daarvan. Wij hopen dat u nu opnieuw voor de belangen van onze mooie gemeente zult kiezen.

We vernemen graag uw reactie op deze zienswijze binnen de geldende termijnen.

Hoogachtend,