

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET BESTEMMINGSPLAN 'BRAASSEMERLAND, GEMEENTE ALKEMADE

I. Inleiding

Bij brief van 23 oktober 2008 hebben Burgemeester en Wethouders van Alkemade (inmiddels Kaag en Braassem) ons verzocht om goedkeuring van het door de raad van de gemeente op 30 september 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Braassemerland', bestaande uit een kaart en voorschriften zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het vastgestelde plan is voor schriftelijke consultatie voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC).

II. Inhoud

Het bestemmingsplan beschrijft de ruimtelijke inrichting van het gebied na de gebiedsontwikkeling van het Braassemerland van glastuinbouw naar wonen, groen, natuur en recreatie. Gepland is de bouw van maximaal 2.250 woningen, waarbij het uitgangspunt is geweest om Braassemerland op een evenwichtige manier te ontwikkelen voor wonen, werken en recreëren. Het plangebied is opgedeeld in zes deelgebieden: Centrum, Poelen, West-End, Akkers, Waterpark en de bestaande linten. Het gebied gaat in twee fasen ontwikkeld worden. Fase 1 (tot 2019, 1.525 woningen) beslaat het gehele noordelijke deel van Braassemerland tot aan de Veilingvaart en fase 2 (uitvoering vanaf 2018) bestaat uit het gebied ten zuiden hiervan, tussen het Braassemermeer en de nieuwe hoofdontsluiting. Het betreft een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder VI ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, geeft het plan aanleiding tot de volgende overwegingen.

Woningaantal

Met betrekking tot het aantal woningen is in onze brief van 12 april 2007 aan de besturen van de Groene Hart regio's, groen licht gegeven voor een woningvoorraadtoename van 26.600 tussen 2004 en 2020. Voor de voormalige gemeente Alkemade betekende dit de mogelijkheid om 1.300 woningen te bouwen tot 2020. Inmiddels is bekend dat in de periode 2004-2007 in het Zuid-Hollandse deel van het Groene Hart slechts 4.471 woningen zijn gebouwd. Er liggen nog plannen op de plank voor 28.064 woningen tot en met 2019. Wij gaan ervan uit dat hiervan slechts 70% (19.645) ook daadwerkelijk binnen die periode gerealiseerd gaat worden, waardoor er nog ruimte is voor 2.484 extra woningen (26.600-4.471-19.645). Er is dus voldoende ruimte om 950 woningen extra te bouwen in Braassemerland. Als in 2010, bij de evaluatie die dan gaat plaatsvinden van de woningbouwprogramma's binnen het Groene Hart, blijkt dat er alsnog plannen zijn voor meer dan 26.600 woningen, is het onderhavige plan niet uitgesloten van een rol bij een eventuele afroaming. Hierover zal dan bestuurlijk overleg plaatsvinden.

Waterkering

Aan werkzaamheden in de keurzone van een waterkering worden specifieke eisen gesteld. Dergelijke werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd zonder dat daarover contact is geweest met het Hoogheemraadschap. Daartoe dienen de kernzone en de beschermingszone in een bestemmingsplan een dubbelbestemming te krijgen. In het oostelijk deel van het plangebied is dat gebeurd, maar de waterkering

in het westelijk deel van het plangebied is niet als zodanig op de plankaart aangeduid. Dit leidt ertoe dat aan deze zone goedkeuring moet worden onthouden.

Horeca met bedrijfswoning

Naar aanleiding van de bedenkingen van Lempers is aan het licht gekomen dat bedrijfswoningen bij horecagelegenheden wegbestemd zijn. Dit is niet gemotiveerd. De bedrijfswoningen passen prima in de geplande nieuwe inrichting van het gebied. Het is ook niet de intentie van de gemeente geweest om deze bedrijfswoningen weg te bestemmen. Dit leidt ertoe dat aan de betreffende woningen op de plankaart goedkeuring wordt onthouden.

In het kader van de verplichting op grond van artikel 10.30 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zijn deze onderwerpen met de gemeente besproken. De gemeente is het eens met onze constatering dat wat betreft de bedrijfswoning en wat betreft de gedempte sloot. Met betrekking tot de waterkering heeft de gemeente aangegeven het niet logisch te vinden om hieraan goedkeuring te onthouden omdat het Hoogheemraadschap van Rijnland over het betreffende onderwerp geen opmerkingen heeft gemaakt. Het betreft hier echter tevens strijd met onze Regels voor Ruimte, wat leidt tot onthouden van goedkeuring aan het betreffende deel van de plankaart.

IV. Bedenkingen

Het vastgestelde plan heeft met ingang van 30 oktober 2008 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn binnen de daarvoor geldende termijn bedenkingen ingediend door:

1. Pieter van Ruiten Projectontwikkeling B.V., Noorderhemweg 18, 2371 EB Roelofarendsveen;
2. LTO Noord Advies, Postbus 108, 2280 AC Rijswijk, namens de heer C.G.M. Bakker en mevrouw J.M. Bakker-Akerboom, Noordeinde 236 te Roelofarendsveen;
3. familie Vesseur, Noorderhemweg 27A, 2371 EB Roelofarendsveen;
4. familie Vesseur, Noorderhemweg 27, 2371 EB Roelofarendsveen;
5. mevrouw M.A.A. Crama-de Jong en de heer J.S. Crama, Noordeinde 137A, 2371 CP Roelofarendsveen;
6. G.A.M. Teeuwen en C.C. Teeuwen-Hoogenboom, Zuideinde 102, 2371 BX Roelofarendsveen;
7. C.G.F. Kortekaas, Floraweg 35A, 2371 AK Roelofarendsveen;
8. Juridisch en bestuurlijk adviescentrum, Koninginneweg 245, 1075 CT Amsterdam, namens Kennemerland Beheer B.V./Planresearch N.V.;
9. J.N.G. Bakker, Langeweg 50, 2371 EJ Roelofarendsveen;
10. P.H.M. van Klink en G.M. van Klink-van Veen, Waterrijck 62, 2371 DE Roelofarendsveen;
11. J.H.C.M. en M.W.G. van Velzen, Noorderhemweg 26, 2371 EB Roelofarendsveen;
12. de heer J.P. Hogenboom en mevrouw C.A. Hogenboom-Straathof, Noorderhemweg 17, 2371 EB Roelofarendsveen;
13. de heer. J.M. van der Hoorn, Vuurbaak 39, 2156 LJ Weteringbrug, mevrouw J.T. de Jong-van der Hoorn, Brederolaan 11, 2371 HC Roelofarendsveen en de heer J.C. van der Hoorn, Dr. van der Bijlstraat 22, 2371 VR Roelofarendsveen;
14. familie P.L.J.M. Bakker, familie J.C.M. van Egmond, familie F.N. van Ruiten, familie W. Deenen, familie P. Bakker en familie C. Verhagen, Hofland 1 tot en met 11, 2371 BH Roelofarendsveen;
15. F.X. Lempers en M.J.C. Lempers-Henskens, Westeinde 81, 2371 AX Roelofarendsveen;
16. M. Los en H.M. Los-de Waard, Waterryck 60, 2371 DE Roelofarendsveen;
17. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 1010, 5000 JC Tilburg, namens de heer en mevrouw Van der Zwet, Noordeinde 40, 2371 CV Roelofarendsveen;
18. VROM-Inspectie Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam;
19. M. en A. van Abswoude, Zuideinde 74, 2371 BX Roelofarendsveen;
20. F.L.J. Schinkel, Kerkweg 142, 2371 CK Roelofarendsveen;

21. J.H. Bouman, Noordeinde 92, 2371 CW Roelofarendsveen;
22. Angela Ludlage van der Meer, Westeinde 69D, 3271 AW Roelofarendsveen, namens Miranda van der Meer, Dorien van der Meer en Wilan van der Meer-Hoogervorst;
23. J.J. Koek en E.J.M. Koek-van den Aardweg, Waterryck 102, 2371 DH Roelofarendsveen;
24. Houthoff Buruma, Postbus 75505, 1070 AM Amsterdam, namens Heembouw Holding B.V., Heembouw Beheer B.V., Heembouw Visie B.V. en De Vaart Almere B.V., Lasso-Zuid 22, Roelofarendsveen;
25. Houthoff Buruma, Postbus 75505, 1070 AM Amsterdam, namens P.J. Lammertink, Langeweg 52, 2371 EJ Roelofarendsveen;
26. familie P.H. de Vroom, Waterryck 52, 2371 DE Roelofarendsveen;
27. A.L.H. Hoogervorst en W.C.M. van der Meer, Zuideinde 93A, 2371 BS Roelofarendsveen;
28. A.J.M. van der Meer, A.L.H. Hoogervorst en de firma T.H.L. van der Meer en Zn. B.V., Zuideinde 91-93, 2371 BS Roelofarendsveen;
29. J.J.M. van Klink en T.M.J. van Klink, Zuideinde 104, 2371 BZ Roelofarendsveen namens bewonersgroep en grondeigenaren van Zuideinde te Roelofarendsveen;
30. SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer namens M.C.L. Hoogervorst-van Rhooen, Westeinde 55, 2371 AV Roelofarendsveen;
31. Jos v.d. Pouw Kraan, Pastoor v.d. Plaatstraat 10A, 2375 AK Rijpwetering namens M.H.M. de Jong, Floraweg 9, Roelofarendsveen;
32. familie Van Abswoude, Zuideinde 99A, 3271 BS Roelofarendsveen;
33. Hugo van Wieringen, Langeweg 26, 2371 EH Roelofarendsveen;
34. J.P. van Diemen en G.A.A. van Loon, Dotterbloem 51, 2377 DM Oude Wetering;
35. E.T. Hoogenboom en Y.H.M. Hogenboom, Waterryck 72, 2371 DG Roelofarendsveen;
36. J.C. Graas en M.T.I. Hogenboom, Zuideinde 105, 2371 BS Roelofarendsveen;
37. Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN Assen, namens mevrouw Loos, Noordeinde 32 te Roelofarendsveen;
38. Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN Assen, namens O.J. Adema, Noorderhemweg 33, Roelofarendsveen;
39. G.G.J. Warmerdam en J.A Warmerdam-Borst, Zuideinde 112, 2371 BZ Roelofarendsveen, M.Q.G. Warmerdam, Schoolbaan 12, 2371 VJ Roelofarendsveen, T.W.J. Warmerdam, Zuideinde 69A, 2371 BR Roelofarendsveen en M.V. Warmerdam, Zuidschans 8, 2377 AM Oude Wetering;
40. Ton en Hilda Groot, Noorderhemweg 22, 2361 EB Roelofarendsveen;
41. N. Hogenboom, Zuideinde 116, 2371 BZ Roelofarendsveen, namens bewoners en grondeigenaren van Zuideinde te Roelofarendsveen;
42. Stoof bedrijfsmakelaardij OG BV, Postbus 2129, 5300 CC Zaltbommel, namens J.L.M. van der Meer, T.J.M. Zwartjes, A.M.A. van den Berg, E.M. Elsgeest en/of Elsgeest Potplanten BV, Joris Elsgeest, Bouwbedrijf Van Berkel BV, Beheermaatschappij Van Berkel BV, F.J.M. van Berkel, J.N.M. van Rijn, M.M.A. van Rijn-van Veen, C.J.A.A. van Klink;
43. Lexence, Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam, namens Renate Karlas van der Zwet en Vincent Karlas;
44. de heer en mevrouw Olyerhoek, Noordeinde 117, 2371 CP Roelofarendsveen;
45. M.J. van Berkel, Waterryck 58, 2371 DE Roelofarendsveen;
46. G.B. van den Berkhof en I.J. van den Berkhof-Dijkstra, Galgekade 23, 2371 EL Roelofarendsveen;
47. LTO Noord, afdeling Alkemade-Jacobswoude, Westeinde 49A, 2371 AT Roelofarendsveen, namens LTO Noord, afdeling Alkemade-Jacobswoude, LTO Noord Glaskracht en de leden van de afdeling Veen- en Geestlanden van de KAVB;
48. Annemarie Bosman en Wiebe Pronker, Waterryck 70, 2371 DG Roelofarendsveen;
49. R.J. Koek, Noordeinde 242, 2371 CZ Roelofarendsveen;

50. LTO Vastgoed, Postbus 108, 2280 AC Rijswijk, namens J.C.M. de Jong, Zuideinde 24, 2371 BV Roelofarendsveen;
51. LTO Vastgoed, Postbus 108, 2280 AC Rijswijk, namens L.J.M. Turk, Noordeinde 242A, 2371 CZ Roelofarendsveen;
52. M.E. van Berkel-Bakker, Noordeinde 133, 2371 CP Roelofarendsveen;
53. Petra en Piet Klein, Zuideinde 101, 2371 BS Roelofarendsveen;
54. E.W.E. Huigsloot-Bakker, Noorderhemweg 4, 2371 EB Roelofarendsveen;
55. Rémon Jonkman en Carla Hoogenboom, Elzenstraat 36, 2371 TP Roelofarendsveen;
56. G.J.M. van Beek en C.J.M. van Beek-Rijnierse, Fransche Brug 18, 2371 BE Roelofarendsveen;
57. PACT, Van Klaverweijdeweg 11, 2355 AA Hoogmade, namens N.C. van Wieringen, Zuidhoek 4, 2371 CA, Roelofarendsveen;
58. Watersportvereniging Braassemermeer, Noorderhem 2, 2371 EC Roelofarendsveen;
59. Stichting Braassemerland in Actie, Noordeinde 117, 2371 CP Roelofarendsveen;
60. familie J.J. van der Tang, Westeinde 37, 2371 AT Roelofarendsveen, familie L. Koek, Westeinde 41, 2371 AT Roelofarendsveen, familie N.G.M. Hogenboom, Westeinde 43, 2371 AT Roelofarendsveen, familie J.M. Weber, Westeinde 45, 2371 AT Roelofarendsveen, familie R.P. Kroese en J.W.M. van der Meer, Westeinde 47, 2371 AT Roelofarendsveen, mevrouw M.C.L. Hoogervorst-Van Rhooen, Westeinde 49, 2371 AT Roelofarendsveen, familie J.G.C. Verhaar, Westeinde 49A, 2371 AT Roelofarendsveen en mevrouw T.A.A. Hogenboom-Heemskerk, Westeinde 49B, 2371 AT Roelofarendsveen;
61. F.J.M. van Berkel, Noordeinde 133, 2371 AT Roelofarendsveen;
62. Dini en Anne Castelein, Kerkweg 146, 2371 CK Roelofarendsveen;
63. J.M. van Rhooen en H.M. van Rhooen-van Klink, Noordeinde 56A, 2371 CV Roelofarendsveen;
64. D. Olyerhoek, Noordeinde 117, 2371 CP Roelofarendsveen;
65. Jan van Meteren, Essenweg 12, 2371 XL Roelofarendsveen;
66. PACT, Van Klaverweijdeweg 11, 2355 AA Hoogmade, namens Mooren Vastgoed & Beheer B.V., Zuideinde 100, 2371 BX Roelofarendsveen en M.J. Mooren, Zuideinde 94, 2371 BX Roelofarendsveen;
67. PACT, Van Klaverweijdeweg 11, 2355 AA Hoogmade, namens H.J. Mooren, Zuideinde 29B, 2371 PB Roelofarendsveen;
68. T.J. Straathof en P.W. Straathof, Aak 3, 2377 CL Oude Wetering;
69. PACT, Van Klaverweijdeweg 11, 2355 AA Hoogmade, namens T.M.J. van Ruiten, Langeweg 32, 2371 EH Roelofarendsveen;
71. Th.J. van der Meer, Waterryck 56, 2371 DE Roelofarendsveen;
73. R.C.M. Hoogenboom en I.A.M. Hoogenboom-van den Berg, Galgekade 9, 2371 EL Roelofarendsveen, namens familie R. Hoogenboom en de firma R. en V. Hoogenboom;
74. A.G.M. Bakker, Zuideinde 150, 2371 BZ Roelofarendsveen;
75. R. Heeren en A.K. Heeren-van den Heuvel, 't Braassemhof 11, 2371 BL Roelofarendsveen;
76. J.D.C. Kooyman, Galgekade 6, 2371 EL Roelofarendsveen;

V. Bedenkingen buiten de termijn

Buiten de termijn zijn de volgende bedenkingen ingediend:

70. R.P.G.M. de Koning en A.C.M. de Koning-Loos, Zuideinde 89, 2371 BS Roelofarendsveen, ingekomen op 12 december 2008, geen poststempel op de envelop;
72. T.E. Pauw en M.C. van der Plas, Waterryck 68, 2371 DG Roelofarendsveen, ingekomen 12 december 2008, poststempel 11 december 2008;
77. R. Kabos en M.B. van Doorn, Groenewoudskade 3, 2371 BN Roelofarendsveen, ingekomen 15 december 2008, geen poststempel op de envelop;

78. J.L.A. Stockmann, Noordeinde 110, 2371 CW Roelofarendsveen, ingekomen 16 december 2008, poststempel 12 december 2008.

De inzage van de stukken heeft plaatsgevonden van 30 oktober tot en met 10 december 2008, 10 december was de laatste dag dat de mogelijkheid bestond om bedenkingen in te dienen. Bedenkingen die op 10 december 2008 gepost zijn, worden in principe op 11 december 2008 ontvangen en ingeboekt. Naast vorengenoemde bedenkingen zijn er nog andere op 12 december 2008 ingeboekt. Daar bleek echter uit het poststempel dat zij 10 december 2008 of eerder gepost zijn. Bij de in deze paragraaf genoemde bedenkingen was dat echter niet het geval. Op 15 januari 2009 is aan betrokkenen een brief gestuurd met de constatering dat de bedenkingen buiten de termijn zijn ingediend. In deze brief is de mogelijkheid geboden om op deze constatering te reageren. Door J.L.A. Stockmann is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In de reactie wordt aangegeven dat de brief op 10 december 2008 is gepost. Wij kunnen dit laatste niet rijmen met een poststempel van 12 december 2008 en concluderen dat de bedenking buiten de termijn is ingediend. De hiervoren genoemde vier bedenkingen zijn niet bij de besluitvorming betrokken.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Ingevolge het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke ordening, in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht, hebben Gedeputeerde Staten de taak, mede op basis van de ingebrachte bedenkingen, te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast dienen wij erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd is met het recht.

De samenvatting van de bedenkingen en onze reactie daarop zijn weergegeven in een apart 'Bedenkingendocument'. Dat document is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt er volledig deel van uit.

Van de meeste bedenkingen wordt geconcludeerd dat ze ongegrond zijn. Daarop zijn twee uitzonderingen.

Bedenking 15b van F.X. Lempers en M.J.C. Lempers-Henskens, Westeinde 81. Onze conclusie is dat onterecht de bedrijfswoning niet de aanduiding 'bw' gekregen heeft op de plankaart. Dit deel van de bedenking is gegrond. Wij zullen goedkeuring aan het plan onthouden voor zover de aanduiding 'bw' niet aan de bedrijfswoning is toegekend.

Bedenking 36c van J.C. Graas en M.T.I. Hogenboom, Zuideinde 105 is gegrond. De sloot achter/ tussen Zuideinde 103 en 105 is al geruime tijd gedempt, maar op de plankaart als water bestemd.

VII. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. de bedenking 15b van reclamanten Lempers gegrond te verklaren voor zover het betreft het weglaten van de aanduiding 'bw' aan de bedrijfswoning;
2. de bedenking 36c van reclamanten Graas en Hogenboom gegrond te verklaren voor zover het betreft het als water bestemmen van de inmiddels gedempte watergang tussen de tuinen van Zuideinde 103 en 105;
3. de bedenkingen 70, 72, 77 en 78 van respectievelijk Koning, Pauw en Van der Plas, Kabos en Van Doorn en Stockmann niet-ontvankelijk te verklaren;
4. de bedenkingen voor het overige ongegrond te verklaren;
5. aan het plan goedkeuring te onthouden wat betreft de rood omliggende delen van de plankaart;
6. het plan voor het overige goed te keuren;

7. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
8. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Kaag en Braassem
 - b. de onder IV en V genoemde reclamanten
 - c. de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland
 - d. VROM-Inspectie Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.