

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET BESTEMMINGSPLAN " POELGEEST, DEELPLAN 1 ", GEMEENTE OEGSTGEEST

I. Inleiding

De gemeenteraad van Oegstgeest heeft op 20 december 2004 het bestemmingsplan "Poelgeest, deelplan 1" vastgesteld (hierna te noemen: het plan). Het plan is op 20 januari 2005 aan ons ter goedkeuring toegezonden en op 21 januari 2005 door ons ontvangen.

Tegen de vaststelling van het plan zijn 17 bedenkingen bij ons ingediend. Reclamanten zijn op 18 mei 2005 in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen mondeling toe te lichten.

De gemeente heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een ambtsbericht uit te brengen over de bedenkingen.

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft op geadviseerd over het plan.

II. Inhoud

Het plan is vastgesteld ten behoeve van het planologisch beheer van reeds gerealiseerde delen van de VINEX-wijk Poelgeest. Daarnaast schept het plan een nieuwe juridische voorwaarde voor de nog niet gerealiseerde woontorens. Voor overige delen van deze VINEX-wijk zal de gemeente volgens de plantoelichting op korte termijn eveneens de bestemmingsplannen vaststellen.

De ligging van het plangebied is op onderstaande luchtfoto globaal aangegeven.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder IV ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, merken wij met betrekking tot het plan het volgende op.

De kennisgeving van de vaststelling van het plan is in de Staatscourant geplaatst op de eerste dag van de bedenkingstermijn. Dit is in strijd met de in de WRO en Awb neergelegde procedure. Aan het plan dient daarom goedkeuring te worden onthouden.

Gelet op het bepaalde in artikel 30 van de WRO zien wij aanleiding ook inhoudelijk op het plan in te gaan. Wij merken ten aanzien hiervan op dat het plan niet in strijd is met ons ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in streekplan Zuid-Holland West en onze nota Regels voor Ruimte en evenmin in strijd is met het rijksbeleid.

IV. Bedenkingen

Tegen het plan zijn door de volgende personen bedenkingen ingediend:

- a. P.J.J. Steeghs te Oegstgeest;
- b. P.A. van Schie en J.J. Surie te Oegstgeest;
- c. A.G.J. Albus en J.C. Albus-de Meza te Oegstgeest;
- d. W.P.M. Maas, I. Dresscher en P.C.M. Rosdorf te Oegstgeest;
- e. M.C. Holman-Steeman te Oegstgeest;
- f. E.J. Knappe te Oegstgeest;
- g. T. van Wengen te Oegstgeest;
- h. De heer G. Roorda te Oegstgeest;
- i. J. Frauenfelder te Oegstgeest;
- j. E.W. Rorije te Oegstgeest;
- k. Mevrouw drs. L.H.F.M. Piël en de heer drs. ing. R. Rood te Oegstgeest;
- l. W.F. van der Giessen te Oegstgeest;
- m. H.J.Th. Nieuwenhuis te Oegstgeest;
- n. De heer dr. J.W. Jukema, de heer mr. J.F. Langelaar, de heer E. Lentjes, de heer drs. N. van Weeren en mevrouw mr. D.t. de Vries te Oegstgeest;
- o. Zuid-Hollandse Milieufederatie te Rotterdam;
- p. E.R. Zepeda Cambronero en Cenovia del C. Méndez de Zepeda te Oegstgeest;
- q. W. van 't Zand te Oegstgeest.

V. Buiten behandeling laten

- P.J.J. Steeghs, P.A. van Schie en J.J. Surie, A.G.J. Albus en J.C. Albus-de Meza, W.P.M. Maas, I. Dresscher en P.C.M. Rosdorf, M.C. Holman-Steeman, E.J. Knape, T. van Wengen, De heer G. Roorda, J. Frauenfelder en E.W. Rorije:

De bedenkingen tegen het aantal woningen in de woontorens, de ligging van de uitrit van de woontorens, de begrenzing van de woningen aan de Adriaan van Royenlaan, het ontbreken van de aanduiding "P" in de voortuinen van het project Renbaan-Noord en de verkeersbestemming van een strook grond tussen de J.P. Thijsselaan 70 en 72 en de Adriaan van Royenlaan 13 en 15 zijn door reclamanten niet als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het plan is op deze punten bovendien ongewijzigd vastgesteld. Reclamanten hebben voorts niet aangetoond redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest hierover hun zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

Genoemde bedenkingen dienen buiten behandeling te worden gelaten.

- E.R. Zepeda Cambronero en Cenovia del C. Méndez de Zepeda:

Reclamanten hebben geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het plan is op het punt van de bedenkingen van reclamanten bovendien ongewijzigd vastgesteld. Desgevraagd hebben reclamanten in hun brief van 7 maart 2005 verklaard wel een zienswijze te hebben ingediend. Wij hebben vastgesteld dat de bijgevoegde brief aan de gemeente van 29 april 2004 geen zienswijze was tegen het ontwerpbestemmingsplan maar een bezwaarschrift tegen het voorbereidingsbesluit voor de wijk Poelgeest.

Reclamanten spreken in hun brief van 17 maart 2005 hun twijfels uit over de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan. Wij hebben vastgesteld dat de bekendmaking op de wettelijk voorgeschreven wijze heeft plaatsgevonden. Reclamanten hebben verder niet aangetoond redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

De bedenkingen van reclamanten sub p dient buiten behandeling te worden gelaten.

- W. van 't Zand:

Reclamant heeft geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het plan is op het punt van de bedenkingen van reclamant bovendien ongewijzigd vastgesteld. Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aan te tonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

De bedenking van reclamant sub q dient buiten behandeling gelaten te worden.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

De bedenkingen richten zich tegen de hierna volgende delen van het plan. Wij merken daar het volgende over op.

1. De plangrenzen

Reclamanten sub a tot en met f en h tot en met j hebben bedenkingen tegen de plangrenzen. Het plan heeft betrekking op een deel van de nieuwbouwwijk, waardoor volgens reclamanten de samenhang met andere delen van Poelgeest geheel verloren is gegaan. De ontsluiting is niet in dit deelplan opgenomen en er heeft geen integrale planologische afweging kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld op het punt van verkeersoverlast, geluidhinder en luchtverontreiniging.

De gemeente merkt in haar Nota Zienswijzen van augustus 2004 hier onder andere het volgende over op.

Het ontbreken van een adequaat toetsingskader voor bouwaanvragen voor het reeds gerealiseerde deel van Poelgeest en nog niet vastomlijnde plannen ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen, heeft geleid tot een opdeling in verschillende bestemmingsplannen. In de inleiding van de Toelichting wordt de reden aangegeven voor de begrenzing van deelplan 1: "Het onderhavig bestemmingsplan "Poelgeest, deelplan 1" regelt de juridisch-planologische voorwaarden voor het planologisch beheer van de reeds gerealiseerde delen van het plan Poelgeest (met uitzondering van de Cornelis van Steenishof), maar scheidt tegelijkertijd een nieuwe juridische voorwaarde (inclusief ruimtelijke onderbouwing) voor de nog niet gerealiseerde woontorens." Daar zou aan toegevoegd kunnen

worden dat (na de uitspraak van 30 maart 2004 door de Rechtbank 's-Gravenhage) de legalisering van de woontorens 1 t/m 6 van het Heemlandterras eveneens reden is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

De reden waarom de Cornelis van Steenishof buiten het eerste deelplan is gehouden, heeft te maken met de geografische ligging temidden van nog niet gerealiseerde projecten. Dit project en de projecten waarover inmiddels min of meer finale beslissingen zijn genomen worden vervolgens opgenomen in een bestemmingsplan voor deelplan 2. Tot slot worden de overige projecten uiteindelijk opgenomen in een bestemmingsplan voor deelplan 3. Het Warmondse deel van Poelgeest zal door de gemeente Warmond worden vastgesteld.

Het argument dat (door het opdelen van het gebied Poelgeest in deelplannen) de samenhang niet meer kan worden overzien, kan door de gemeente niet worden onderschreven. Zoals aangegeven is de opdeling een puur praktische oplossing om zo spoedig mogelijk een vigerend bestemmingsplan gereed te hebben voor ieder deel van het gebied Poelgeest. Dat voor verschillende deelgebieden een ander tijdstip geldt waarop een gedetailleerd bestemmingsplan vervaardigd kan worden is daarbij een gegeven. Het feit, dat vooralsnog wordt vastgehouden aan de ruimtelijke hoofdstructuur zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan Poelgeest, is van belang omdat op deze wijze alle te vervaardigen bestemmingsplannen zullen passen binnen het grotere geheel. Overigens wordt voor alle te vervaardigen deelplannen gekozen voor juridische uniformiteit.

Wij merken over de bedenking en de reactie van de gemeente het volgende op.

Het plan voorziet in het toelaten van nieuwe bebouwing in de vorm van woontorens en - middels een wijzigingsbevoegdheid - een verkeersbestemming op de zogenoemde Holle Mareroute. Beide nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien aan de rand van het plangebied. De vraag ligt voor of de begrenzing van het plangebied in strijd met een goede ruimtelijke ordening of het recht is ten aanzien van deze nieuwe ontwikkelingen. Wij merken hierover op dat dit niet het geval hoeft te zijn, maar noch in de plantoelichting noch in andere aan ons door de gemeente ter beschikking gestelde documenten is een ruimtelijke onderbouwing gegeven voor de nieuwe ontwikkelingen in samenhang met de aangrenzende gronden buiten het plangebied. Wij zijn daardoor niet in staat die samenhang in voldoende mate te beoordelen. Dit gebrek aan motivering is in strijd met het recht.

Volledigheidshalve merken wij met betrekking tot de luchtkwaliteit op dat de plantoelichting op dit punt niet geactualiseerd is naar aanleiding van de recente jurisprudentie over dit onderwerp.

De bedenking tegen de plangrenzen is gegrond.

2. De woontorens Heemlandterras 10-14

Reclamanten sub a tot en met j hebben bedenkingen tegen de nog te realiseren woontorens aan het Heemlandterras 10-14. De afmetingen van de woontorens wijken volgens de bedenking fors af van het Ontwikkelingsplan Poelgeest. De daardoor gewekte verwachtingen zijn in het geheel niet betrokken bij de vaststelling van het plan. De gemeente was bovendien al contractuele verplichtingen aangegaan voor het vaststellen van het plan en financiële overwegingen hebben de doorslag gegeven.

De gemeente wijst er in haar Nota Zienswijzen op dat het ontwikkelingsplan geen blauwdruk is, waaraan verwachtingen kunnen worden ontleend.

Wij delen de mening van de gemeente over het ontwikkelingsplan. Gewezen op paragraaf 1.2 van het ontwikkelingsplan waarin expliciet is bepaald dat het geen blauwdruk betreft voor de realisatie of eindsituatie en het vooral is bedoeld om met alle deelnemers aan het ontwikkelingsproces te communiceren, te inspireren en stimuleren. Aan het ontwikkelingsplan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend en dit argument treft dan ook geen doel. In samenhang met de bedenkingen tegen de plangrenzen is de bedenking echter toch gegrond.

De bedenking is gegrond.

3. De woontorens Heemlandterras 1-6

Reclamanten sub k tot en met n hebben bedenkingen tegen de woontorens Heemlandterras 1-6. De afmetingen van de woontorens wijken volgens de bedenking fors af van het Ontwikkelingsplan Poelgeest. De daardoor gewekte verwachtingen zijn in het geheel niet betrokken bij de vaststelling van het plan. Bovendien zijn door/namens de gemeente toezeggingen gedaan over lagere

bouwhoogtes. Er wordt voortdurend gehandeld ten nadele van de bewoners van Simontjesveld Zuid. De bezonning is ernstig aangetast waardoor er geen sprake is van duurzame (steden)bouw.

De woontorens zijn reeds gerealiseerd. Wat er ook zij van de bedenkingen tegen de bouw hiervan, wordt geconstateerd dat het plan de huidige bebouwing vastlegt.

De bedenking is ongegrond.

4. *De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een verkeersbestemming langs de Holle Mare.*

Reclamant sub o heeft bedenkingen tegen de mogelijkheid om met toepassing van artikel 11 de bestemming ten behoeve van de aanleg van de Holle Mareroute te wijzigen in Verkeer. De verbinding doorsnijdt een ecologische zone en het autoluwe karakter van de wijk wordt aangetast.

In het raadvorstel wordt de wijzigingsbevoegdheid gemotiveerd ontraden. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vastgesteld in afwijking van het raadvorstel en daarbij alsnog de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De motivering van de wijzigingsbevoegdheid ontbreekt in de stukken. Ook overigens is ons van een motivering niet gebleken. Het raadsbesluit is op dit onderdeel dan ook onvoldoende onderbouwd.

De bedenking is gegrond.

VII. Beslissing

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

1. De bedenkingen tegen het aantal woningen in de woontorens, de ligging van de uitrit van de woontorens, de begrenzing van de voorgevel van de woningen van de Adriaan van Royenlaan, het ontbreken van de aanduiding "P" in de voortuinen van het project Renbaan-Noord en de verkeersbestemming van een strook grond tussen de J.P. Thijsselaan 70 en 72 en de Adriaan van Royenlaan 13 en 15 van P.J.J. Steeghs e.a. buiten behandeling te laten;
2. De bedenkingen van E.R. Zepeda Cambronero en Cenovia del C. Méndez de Zepeda en W. van 't Zand volledig buiten behandeling te laten;
3. De bedenkingen van P.J.J. Steeghs e.a. gegrond te verklaren met betrekking tot de plangrenzen en de woontorens Heemlandterras 10-14;
4. De bedenkingen van de Zuid-Hollandse Milieufederatie volledig gegrond te verklaren;
5. De overige bedenkingen ongegrond te verklaren;
6. Aan het plan goedkeuring te onthouden;
7. Het gemeentebestuur - voor zover nodig te wijzen - op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
8. Voor wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
9. Dit besluit te zenden aan:
 - a. burgemeester en wethouders van Oegstgeest;
 - b. de raad van Oegstgeest;
 - c. de onder IV genoemde reclamanten;
 - d. de provinciale planologische commissie;
 - e. de VROM-Inspectie

Verzonden: