



Aan de omwonenden van plan “Karperhof”, Woubrugge

datum Maandag 13 maart 2023
onderwerp Principeverzoek plan “Karperhof” te Woubrugge
bijlage(n) Locatiekaart

Geachte heer/mevrouw,

Begin december 2022 hebben wij, Jobo de Bouwers uit Leiden, een principeverzoek ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem. Dat hebben wij gedaan, omdat wij voornemens zijn een gedeelte van de percelen achter Oudendijksweg 11 te Woubrugge (terrein van Nolina Kwekerijen) te ontwikkelen.

Het betreft een gedeelte van de strook tussen de voetbalvelden van v.v. Woubrugge, de tennisvereniging Woubrugge, Nolina en de bestaande woningen aan de Turfeiker. Wij zijn voornemens om een gedeelte van de bestaande sierteelt te saneren en vervolgens circa. 60 woningen te realiseren in verschillende woningtypes waaronder; sociale huur, sociale koop, seniorenwoningen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Samen met verschillende partijen is er gewerkt om tot een bijzonder plan te komen, waarbij circa. 60 woningen aan Woubrugge worden toegevoegd in een groene en duurzame omgeving. Wij hebben het plan de naam “Karperhof” gegeven.

Het bestemmingsplan laat dit op deze locatie momenteel niet toe. Daarom hebben wij in een principeverzoek aan de gemeente Kaag en Braassem gevraagd hoe zij tegenover een bestemmingsplanwijziging staan. Omdat ons principeverzoek gaat over een locatie bij u in de buurt, informeren wij u graag over het initiatief en het te doorlopen proces.

Beoordeling principeverzoek gemeente Kaag en Braassem

Burgemeester en wethouders hebben op 7 maart 2023 laten weten dat zij positief zijn over het initiatief onder bepaalde voorwaarden. Die voorwaarden zijn;

- het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de regionale woningbouwprogrammering;
- de provincie Zuid-Holland dient in te stemmen met het plan;
- er dient gekeken te worden naar een intensivering van het programma, waarbij er meer sociale en betaalbare woningen worden gerealiseerd;
- aangetoond dient te worden dat de bestaande infrastructuur in de omgeving de toename van het aantal verkeersbewegingen op kan vangen;

- er dient gedegen onderzoek uitgevoerd te worden naar de verschillende ontsluitingsmogelijkheden, waarbij geldt dat de woningbouwontwikkeling in samenhang wordt uitgevoerd met de ten zuiden van het perceel gelegen sport- en ontmoetingsplaats voor jongeren.

Het positieve besluit van de Burgemeester en wethouders geeft een indicatie over de haalbaarheid van ons initiatief. Met de genoemde voorwaarden gaan wij nu aan de slag. Een andere voorwaarde is het vroegtijdig informeren van de omwonenden en belanghebbenden. Dat doen wij bij deze.

Vervolg

Wij gaan starten met een procedure om het bestemmingsplan voor de genoemde percelen te veranderen zodra de genoemde voorwaarden verwerkt zijn in het plan. Dit is een procedure die lang duurt (gemiddeld zes tot achttien maanden). De procedure om het bestemmingsplan te veranderen bestaat uit drie verschillende fases; de voorbereidingsfase, de ontwerpfase en de vaststellingsfase.

Voorbereidingsfase

Wij gaan aan de slag met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan met de daarbij behorende onderzoeken. Als alle onderzoeken zijn verricht en voldoende is aangetoond dat aan alle voorwaarden is voldaan, wordt het bestemmingsplan door het college goedgekeurd en vrijgegeven voor inspraak. Er is dan sprake van een 'ontwerpbestemmingsplan'.

Ontwerpfase

Het besluit om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inspraak wordt openbaar kenbaar gemaakt via de website www.overuwbuurt.overheid.nl. Het plan ligt dan zes weken ter inzage. U kunt het ontwerpbestemmingsplan raadplegen op het gemeentehuis of op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze zes weken kunt u reageren op het plan. Dit wordt het indienen van een zienswijze genoemd.

Vaststellingsfase

Nadat de zes weken om te reageren voorbij zijn worden alle zienswijzen verzameld en bekeken. Dit kan er toe leiden dat het ontwerpbestemmingsplan op punten nog wordt aangepast. Als alle zienswijzen zijn bekeken, beantwoord en eventueel verwerkt, wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad. Als u niet tevreden bent met hoe uw zienswijze is verwerkt, kunt u uw zienswijze mondeling toelichten aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen en kan in dit besluit ook uw zienswijze overnemen. Ook dit besluit wordt weer openbaar gemaakt en is te vinden via de eerder genoemde websites.

Beroep instellen

Als u het niet eens bent met de inhoud van het vastgestelde bestemmingsplan heeft u zes weken de tijd om daartegen in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op welke termijn uw beroepszaak wordt behandeld is afhankelijk van de planning en agenda van de Raad van State.

Bij het instellen van beroep moet u rekening houden met kosten, het zogenoemde griffiegeld. Als er geen beroep wordt aangetekend tegen het vastgestelde bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Als er wel beroep wordt aangetekend zal het bestemmingsplan pas onherroepelijk worden na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Meer informatie

Voor uitgebreidere informatie over de procedure rond bestemmingsplannen gaat u naar www.kaagenbraassem.nl. Klik vervolgens op 'Bestemmingsplannen' onder 'Leefomgeving'. Hier staat ook de verwijzing naar de website van de overheid.

Betrokkenheid omwonenden

Het is belangrijk dat u als omwonende of belanghebbende geïnformeerd wordt over onze plannen. Dat doen wij met deze brief. Mocht u op voorhand al vragen, bezwaren of suggesties hebben over ons initiatief, dan komen wij graag met u in contact. Iedereen heeft uiteraard het recht om een zienswijze in te dienen en/of beroep in te stellen, maar door vroegtijdig met elkaar in contact te komen, hopen wij uw mogelijke zorgen op voorhand weg te kunnen nemen.

Wij zijn te bereiken via het telefoonnummer 071 – 522 72 25 of via info@jobodebouwers.nl

Met vriendelijke groet,



Jeroen de Bree | *Jobo de Bouwers*
Projectontwikkelaar

NIEUWBOUW | VERBOUW | RENOVATIE | RESTAURATIE | ONDERHOUD | ONTWIKKELING



Admiraalsweg 4
2315 SC Leiden
Tel: (071) 522 72 25
Fax: (071) 521 96 21
Web: www.jobodebouwers.nl
Mail: info@jobodebouwers.nl

PLANGEBIED KARPERHOF

LOCATIE

