

## Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

---

|            |   |                                                              |
|------------|---|--------------------------------------------------------------|
| Jaargang   | : | 2025                                                         |
| Zaaknummer | : | 3594394                                                      |
| Datum      | : | 10 juni 2025                                                 |
| Onderwerp  | : | Herstelbesluit bestemmingsplan Kop West, Alphen aan den Rijn |

---

### Voorstel:

1. Kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan 'Kop West Alphen aan den Rijn' van 16 april 2025 en de daarin met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb gegeven opdracht om de geconstateerde gebreken te herstellen binnen een termijn van 20 weken;
2. Het bestemmingsplan 'Kop West Alphen aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.Akopwest-VA01, zoals vastgesteld op 15 december 2022, mede ten uitvoer van onder beslispunt 1 genoemde tussenuitspraak, te herstellen en te wijzigen zoals aangegeven in de 'Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02)';
3. Het gewijzigde bestemmingsplan 'Kop West Alphen aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02 vast te stellen op de punten zoals opgenomen in de onder 2 genoemde 'Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02)';
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd;
5. Het besluit op de in de tussenuitspraak voorgeschreven wijze bekend te maken.

### Kerngegevens

#### Publiekssamenvatting

De gemeenteraad stelde op 15 december 2022 het bestemmingsplan Kop West, Alphen aan den Rijn vast. Het plan maakt op de locatie Hoorn 75 tot en met 79 en Ondernemingsweg 1a in Alphen aan den Rijn een gemengd woon- en werkgebied mogelijk. Tegen de vaststelling is beroep ingesteld. De Raad van State heeft op 16 april 2025 een tussenuitspraak gedaan. Daarin

is de gemeenteraad opgedragen om binnen 20 weken het bestemmingsplan aan te passen. Dit voorstel voorziet hierin.

### **Inleiding/aanleiding**

Ontwikkelaar Kop West Alphen BV (hierna: initiatiefnemer) is voornemens op de locatie Hoorn 75 tot en met 79 en Ondernemingsweg 1a een gemengd woon- en werkgebied en openbare ruimte te realiseren. Er wordt hierbij uitgegaan van een programma van maximaal 330 woningen en 15.000 vierkante meter commerciële functies, waaronder (creatieve) bedrijvigheid (t/m cat. 3.2), kleinschalige kantoren, horeca en volumineuze detailhandel met bijbehorende parkeervoorzieningen. De oostkant van Kop West richt zich met name op wonen en sluit hiermee goed aan op de herontwikkeling van Rijnhaven Oost waar woningen worden gerealiseerd. Aan de westkant van het gebied Kop West zal de nadruk liggen op bedrijvigheid, ateliers en eventueel showrooms, zodat het gebied aansluiting vindt bij het bedrijventerrein ten westen ervan. Woningen zijn in dat deel van het plangebied, vanwege de geluidbelasting/bedrijvigheid van industrieterrein Rijnhaven, niet mogelijk. De bedrijfsbebouwing in dit deel van Kop West fungeert als het ware als een buffer.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken heeft uw raad op 15 december 2022 het bestemmingsplan 'Kop West, Alphen aan den Rijn' vastgesteld. Daartegen is namens twee eigenaren van een naast het plangebied gelegen bedrijfsperceel op [REDACTED] beroep ingesteld (hierna: appellant). De huurder van dat perceel, het bedrijf [REDACTED], heeft geen beroep ingesteld. De betreffende appellant had over het ontwerp geen zienswijze ingediend en pas na vaststelling beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling)<sup>1</sup>. Uw raad heeft in die omstandigheid niet voorafgaand aan uw besluit het standpunt van appellant kunnen vernemen of wegen.

Naar aanleiding van het beroep heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (kortweg en hierna: STAB) in opdracht van de Afdeling, nader onderzoek verricht en in september 2023 verslag uitgebracht aan de Afdeling. Op 16 december 2024 vond een zitting plaats, op 16 april 2025 maakte de Afdeling een tussenuitspraak bekend. Dit is een uitspraak van de Afdeling waarin de gemeenteraad binnen een bepaalde termijn de opdracht krijgt om gebreken in het besluit te herstellen. Een dergelijke tussenuitspraak wordt doorgaans gedaan indien de Afdeling van oordeel is dat de geconstateerde gebreken zijn te herstellen (al kan de Afdeling daarop niet voor kan lopen).

In de nu gedane tussenuitspraak (zie bijlage) zijn een aantal door appellant aangevoerde punten naar het oordeel van de Afdeling ongegrond. Op twee punten constateert de Afdeling evenwel een gebrek. Op grond van artikel 8:51d Awb draagt de Afdeling de gemeenteraad op dit te herstellen via een 'bestuurlijke lus'. De termijn daarvoor is gesteld op 20 weken. De herstelopdracht bestaat samengevat uit:

- het (alsnog) onderzoeken en motiveren in hoeverre bedrijfsactiviteiten die in milieucategorie 4.2 vallen, te rijmen zijn met de komst van woningen in het plangebied van Kop West en indien nodig het plan daarop aan te passen.

---

<sup>1</sup> Het indienen van een zienswijze is bij een uitspraak van de Afdeling van 14 april 2021 geen verplichting meer voor belanghebbenden voor indienen van een ontvankelijk beroep.

- het (alsnog) borgen in het plan dat de afschermende bebouwing in de 'bufferzone' in stand wordt gelaten.

In het kader van de tussenuitspraak is overlegd met initiatiefnemer juridische adviseurs, omgevingsdienst en ingenieursbureaus om invulling te geven aan deze opdracht en voorliggend herstelbesluit voor te breiden.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Voldoen aan de opdracht van de Afdeling zoals deze in de uitspraak van 16 april 2025 (202301202/1/R3) is opgedragen.

### **Kader**

- Bestemmingsplan Kop West, Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA01), vastgesteld d.d. 15 december 2022;
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (202301202/1/R3), d.d. 16 april 2025;
- Wet ruimtelijke ordening (Wro); □ Algemene wet bestuursrecht (Awb).

### **Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven**

#### *2.1 Herstel van gebreken*

De geconstateerde gebreken worden hieronder toegelicht waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze deze worden hersteld en op basis van welke motivatie. De voorgestelde wijzigingen zien in de eerste plaats op de onderdelen waar de tussenuitspraak betrekking op heeft. In aanvulling daarop is een extra aanpassing voorgesteld. De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in 'Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02)'. Voorgesteld wordt deze vast te stellen. De overige onderdelen van het in 2022 vastgestelde bestemmingsplan Kop West blijven met dit besluit ongewijzigd.

#### *2.2.1 Nadere motivering invullingsmogelijkheid Ondernemingsweg 1*

In het bestemmingsplan Kop West zijn woningen voorzien op relatief korte afstand van bestaande bedrijfsperceel [REDACTED] van appellant. Dit kan in beginsel beperkingen opleveren voor dit bedrijfsperceel en afgewogen dient te worden of dit aanvaardbaar is. De bestaande bedrijvigheid [REDACTED] op het perceel [REDACTED] wordt niet beperkt door het bestemmingsplan Kop West en er blijven voor het betreffende bedrijf ook uitbreidingsmogelijkheden. Dat blijkt uit onderzoek en wordt bevestigd in de tussenuitspraak. De bestaande bedrijfsactiviteiten omvatten echter niet de maximaal mogelijke planologische invulling van het perceel. De Afdeling stelt dat, in het licht van het beroep van appellant, ook (uitgebreider) had moeten worden onderzocht in hoeverre andere bedrijfsactiviteiten die in milieucategorie 4.2 vallen, te rijmen zijn met de komst van woningen in het plangebied van Kop West. In dat kader is nader onderzoek verricht.

#### *2.2.2 Nader onderzoek*

Op grond van het gemeentelijke omgevingsplan, zoals dat geldt voor het perceel Ondernemingsweg 1 (onderdeel 'Rijnhaven 2015'), zijn bedrijven toegestaan tot en met

milieucategorie 4.2. Bedrijven moeten voldoen aan de begripsomschrijving voor 'Bedrijf' en welke bedrijfstypen zijn toegestaan is opgenomen in de bij het plan behorende lijst; 'staat van bedrijfsactiviteiten'. Voorts ligt in de gebruiksregels van het omgevingsplan vast dat risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan en is het perceel gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Dit houdt in dat de (beschikbare) geluidruimte voor bedrijven, bestaand en nieuw, is gereguleerd in een zonebeheersmodel.

Er zijn geen concrete plannen bekend voor nieuwe bedrijven op het perceel. Derhalve zijn middels nader onderzoek alle in de lijst 'staat van bedrijfsactiviteiten' voorkomende bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 beschouwd en zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar beoordeeld. Daarbij is rekening gehouden met het bestemmingsplan Kop West, het voorheen in het plangebied van Kop West geldende planologische regime en de planologische mogelijkheden en feitelijk legale situatie elders rondom [REDACTED]. Daarnaast zijn de omvang van het perceel [REDACTED] en de planologische mogelijkheden om op dit perceel gebouwen en bouwwerken op te richten betrokken. Deze omstandigheden maken namelijk dat er bij nieuwvestiging van een bedrijf ruimte is om hinder veroorzakende activiteiten op afstand van de gevoelige bestemmingen in Kop West te plaatsen en/of activiteiten af te schermen dan wel binnen te laten plaatsvinden. Dit is nader uiteengezet in het Memo M+P d.d. 4 juni 2025 behorende bij de 'Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02)'.

### 2.2.3 Conclusie nader onderzoek

De conclusies van het nader onderzoek zijn dat:

- een aantal bedrijfstypen die voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten nu al niet in redelijkheid uitvoerbaar zijn op [REDACTED] zoals aardoliewinputten en laad-, los-, en overslagbedrijven voor zeeschepen; tankercleaning.
- als gevolg van Kop West een beperkt aantal typen bedrijfstypen in milieucategorie 4.1 en 4.2 niet meer mogelijk zal zijn op [REDACTED]. Het gaat om bedrijfstypen die geur gerelateerde activiteiten hebben die niet of moeilijk inpandig kunnen worden uitgevoerd: een rioolwaterzuiveringsinstallatie/gierverwerkingsinrichting, vuilstortplaatsen, afvalscheidingsinstallaties en laad-, los-, en overslagbedrijven voor binnenvaart; tankercleaning.
- naast de bedrijfstypen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 een brede range aan bedrijfstypen in de milieucategorieën 3.2, 4.1 en 4.2 mogelijk is en blijft op het bedrijfsp perceel Ondernemingsweg 1 zoals blijkt uit de overzichtslijsten in Bijlage A van het 'Memo M+P d.d. 4 juni 2025' behorende bij de 'Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02)' en het bedrijfsp perceel wordt als gevolg van het bestemmingsplan 'Kop West' niet op slot gezet.
- bij de vestiging van een nieuw bedrijf het –afhankelijk van het nieuwe bedrijf en de bedrijfsprocessen– mogelijk wel nodig is om meer/andere 'maatregelen' te treffen dan zonder het bestemmingsplan 'Kop West' het geval zou zijn. Dat kan bijvoorbeeld gaan om positionering van een hinder veroorzakende activiteit op het perceel, het inpandig laten plaatsvinden van activiteiten en/of het treffende van afschermdende maatregelen. Het geldende bestemmingsplan biedt hiervoor ruime bouw mogelijkheden en daarvan kan, indien een specifieke situatie daarom vraagt, met een omgevingsvergunning worden afgeweken. Tot slot kan middels technische maatregelen hinder worden voorkomen.

#### *2.2.4 Nadere afweging*

Het bestemmingsplan Kop West maakt onder andere woningbouw mogelijk. De beoogde 330 woningen dragen bij aan de grote en urgente maatschappelijke opgave om meer woningen te realiseren. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan Kop West een kwaliteitsimpuls gegeven aan dit deel van de Rijnhaven en wordt een unieke combinatie van wonen en bedrijvigheid in een compacte en intensieve vorm gerealiseerd.

Daartegenover staat het belang van appellant en de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsperceel [REDACTED] als zodanig. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming met een maximaal toegestane milieucategorie 4.2. Het behoud van dergelijke locaties is vanuit gemeentelijk economisch perspectief wenselijk.

Uit het nader onderzoek volgt dat de belemmeringen die als gevolg van het bestemmingsplan Kop West optreden op de gebruiksmogelijkheden van [REDACTED] beperkt zijn. In dat kader weegt deze beperking minder zwaar dan het algemene belang van woningbouw en de revitalisatie van het gebied Kop West als zodanig.

Daarbij is van belang dat op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de bijbehorende staat van bedrijven nog ruim voldoende bedrijfstypen in de milieucategorieën tot en met 4.2 blijven bestaan die op het perceel kunnen worden uitgeoefend. De woningen in het plangebied Kop West doen daaraan, zoals in het nader onderzoek uit een is gezet, niet af.

#### *2.3 Aanpassen voorwaardelijke verplichting*

Het plan voor Kop West ziet op het mogelijk maken van woningbouw en een overgangsgebied met gebouwen met bedrijfsfuncties. Deze betreffende gebouwen vormen als het ware een buffer tussen het bedrijventerrein en de woningen in het plangebied van Kop West en zijn nodig om een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde woningen te waarborgen en bedrijvigheid te kunnen laten functioneren. Daartoe zijn in het in 2022 vastgestelde bestemmingsplan minimale bouwhoogtes opgenomen voor de gebouwen in de 'bufferzone' en is via een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.6.1, sub a.) vastgelegd dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen als de gebouwen zijn gerealiseerd. De Afdeling oordeelt dat de oprichting als zodanig is geborgd, maar dat ook van belang is dat de gebouwen in die 'bufferzone' in stand blijven. Dit vraagt om een aanpassing van de betreffende voorwaardelijke verplichting. Deze is in de 'Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02)' van dit voorstel opnieuw geformuleerd, waarmee naast het oprichting ook het in stand houden ervan is voorgeschreven. Daarmee wordt op dit punt voldaan aan de opdracht van de Afdeling.

#### *2.4.1 Aanpassing overige planregel*

De opdracht van de Afdeling strekt ertoe het plan (in ieder geval) op twee punten aan te passen. Dat laat onverlet dat ook andere aanpassingen in beginsel mogelijk zijn. Naar aanleiding van het STAB-verslag werd geconcludeerd dat een planregel een omissie bevatte. Gelet hierop is indertijd al aan de Afdeling verzocht zelf in de zaak te voorzien en deze planregel (met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb) aan te passen bij de uitspraak. De Afdeling heeft dat niet gedaan in de tussenuitspraak (en was daartoe ook niet verplicht). Nu er via de tussenuitspraak gelegenheid is tot het nemen van een herstelbesluit, ligt het evenwel op de weg dit punt mee te nemen. Gelet op de aard van deze (extra) aanpassing (zie 2.4.2) is het niet de verwachting dat op dit punt nieuwe beroepen ontstaan en/of partijen worden benadeeld.

#### *2.4.2 Verduidelijking van de vestigingsregel voor geluidgevoelige maatschappelijke functies*

Het plan voorziet en streeft naar een invulling van een gemengd en aantrekkelijk gebied. Daaronder zijn in het 'woondeel' van het plangebied dat is bestemd voor "Specifieke vorm van gemengd – Wonen" ook diensten voor de directe (woon)omgeving zelf begrepen. Bij het laatste wordt gedacht aan bijvoorbeeld een huisarts, fitnessruimte of kinderdagverblijf. Op grond van het bestemmingsplan is, zoals de STAB constateert, niet uitgesloten dat het een geluidgevoelige functie kan betreffen.

De omvang van deze toegestane maatschappelijke voorzieningen is beperkt en een representatieve verwachting is dat dergelijke functies, zoals een kinderdagverblijf, zich in voorkomende gevallen zullen vestigen op de begane grond c.q. in de plint van een woongebouw. Vestiging is nu echter overal mogelijk binnen de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – wonen" en derhalve ook op locaties (op de verdiepingen) waar sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Dergelijke geluidgevoelige functies zijn niet specifiek beoordeeld in het akoestisch onderzoek of betrokken in het onherroepelijke besluit hogere grenswaarden. Daarbij uitgegaan van een invulling met de geluidgevoelige functie wonen. De resultaten in het akoestische onderzoek tonen echter aan dat er veel locaties zijn in het plangebied waar zonder meer wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Vestiging van geluidgevoelige functies binnen maatschappelijke voorzieningen is hier mogelijk, aanvaardbaar en gewenst. Op basis daarvan wordt de planregel aangepast zoals opgenomen in de 'Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02)'. Daarmee blijven geluidgevoelige maatschappelijke functies mogelijk in het plangebied, maar ligt nu in de regels vast dat dit alleen mogelijk is als voldaan wordt aan de geluidregelgeving.

#### **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

#### **Participatie**

De uitspraak van de Afdeling bevat een opdracht aan de gemeenteraad. Participatie op voorhand is niet aan de orde. Na het raadsbesluit moet de uitkomst worden medegedeeld aan de Afdeling en appellant en het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt.

#### **Financiële consequenties**

Zoals vermeld in het voorstel tot vaststelling van het plan in 2022 is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin zijn onder andere afspraken vastgelegd over het compenseren van eventuele planschade. Daar verandert dit herstelbesluit niets aan. Voor zover appellant (of anderen) meent planschade te ondervinden van het besluit kan hij daartoe een verzoek om planschade indienen. Beoordeling en afhandeling vindt plaats op basis van de in de wet voorgeschreven procedure.

#### **Realisatie**

De uitspraak strekt ertoe dat uw raad het besluit van 15 december 2022 herstelt en op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend maakt. De aanpassingen zoals opgenomen in de Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02),

worden verwerkt in het op 15 december 2022 vastgesteld bestemmingsplan en als aangepast besluit met identificatienummer NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02 gepubliceerd.

Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het oorspronkelijke beroep van appellant is van rechtswege ook gericht tegen het voorliggende herstelbesluit. De Afdeling zal met in achtneming van het herstelbesluit en eventuele aanvullende beroepen te zijner tijd een definitieve uitspraak doen.

#### **Bijlage(n)**

- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (202301202/1/R3), d.d. 16 april 2025 (geanonimiseerd);
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (202301202/1/R3), d.d. 16 april 2025.

#### **Gewaarmerkte bijlage(n)**

- Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02)

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

## Besluit

## Gemeenteraad

---

|            |   |                                                              |
|------------|---|--------------------------------------------------------------|
| Jaargang   | : | 2025                                                         |
| Zaaknummer | : | 3594394                                                      |
| Datum      | : | 17 juli 2025                                                 |
| Onderwerp  | : | Herstelbesluit bestemmingsplan Kop West, Alphen aan den Rijn |

---

De raad van Alphen aan den Rijn,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 juni 2025,

gelet op de Awb, Wro, artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet en de (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 april 2025,

### **besluit:**

1. Kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan 'Kop West Alphen aan den Rijn' van 16 april 2025 en de daarin met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb gegeven opdracht om de geconstateerde gebreken te herstellen binnen een termijn van 20 weken;
2. Het bestemmingsplan 'Kop West Alphen aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.Akopwest-VA01, zoals vastgesteld op 15 december 2022, mede ten uitvoer van onder beslip punt 1 genoemde tussenuitspraak, te herstellen en te wijzigen zoals aangegeven in de 'Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02)';
3. Het gewijzigde bestemmingsplan 'Kop West Alphen aan den Rijn', met identificatienummer NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02 vast te stellen op de punten opgenomen in de onder 2 genoemde 'Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn (NL.IMRO.0484.Akopwest-VA02)';
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd;
5. Het besluit op de in de tussenuitspraak voorgeschreven wijze bekend te maken.

**Gewaarmerkte bijlage(n):**

- Nota aanpassingen bestemmingsplan Kop West Alphen aan den Rijn  
(NL.IMRO.0484.AkopwestVA02)

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 juli 2025.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

M.H. du Chatinier

de griffier,

drs. J.A.M. Timmerman