

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	3296461
Datum	:	4 juni 2024
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Aarhof'

Voorstel:

1. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
2. De ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijze' (bijlage II);
3. De 'Nota van wijzigingen' (bijlage III) vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Aarhof', met identificatienummer NL.IMRO.0484.Awcdeaarhof-VA01', met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd zijn.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Winkelcentrum De Aarhof in Alphen aan den Rijn is dringend aan vernieuwing toe en vormt feitelijk het sluitstuk voor de stedelijke vernieuwing aan de Lage Zijde in het centrumgebied. Het plan voor de vernieuwing bestaat uit het aanpassen en moderniseren van het winkelcentrum, de bouw van een extra parkeergarage en het toevoegen van 310 woningen. De woningen zijn voorzien boven de randen het winkelcentrum en in twee torens centraal op het winkelcentrum.

Na een jarenlange voorbereiding heeft initiatiefnemer medio november 2023 in het kader van die coördinatieregeling de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen formeel ingediend bij de gemeente. Gelijktijdig daarmee is ook de herziening van het bestemmingsplan ingediend. Beiden zijn nodig om het plan te kunnen realiseren.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning hebben gelijktijdig ter inzage gelegen. Hierover zijn zienswijzen ingediend. De gemeenteraad moet nu beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het college besluit over de omgevingsvergunning.

Inleiding/aanleiding

Alphen aan den Rijn werkt de laatste jaren hard aan de stedelijke vernieuwing van de Lage Zijde. Dit deel van het Stadshart was aan een forse vernieuwing toe en heeft inmiddels zichtbaar vorm gekregen. Ook De Aarhof is dringend aan vernieuwing toe. Het plan voor de transformatie van De Aarhof is belangrijk voor de ontwikkeling en het functioneren van het Stadshart als zodanig en vormt feitelijk het sluitstuk voor de vernieuwing van dit centrumdeel. Het wordt gerevitaliseerd door de modernisering van het winkelgebied, het toevoegen van woningen en het bouwen van een bovengrondse parkeergarage.

De gemeenteraad heeft eerder de uitgangspunten van het schetsontwerp voor de herontwikkeling van De Aarhof vastgesteld. Voorts is, na verwerking van wensen en bedenkingen van uw gemeenteraad, de Anterieure- en Koopovereenkomst op 29 oktober 2021 ondertekend door alle partijen. Op 27 januari 2022 heeft uw gemeenteraad besloten om voor het project de coördinatieregeling van toepassing te verklaren.

Plan

De plannen voor de herontwikkeling zijn de afgelopen jaren door SB Real Estate (hierna initiatiefnemer) concreet ontwikkeld en hebben op basis van het participatieproces, overleg, afstemming en financiële doorrekeningen nu definitief vorm gekregen.

De Aarhof ligt in de zogenaamde 'integrale ontwikkelingszone' zoals omschreven in de Intensiveringsvisie. Hierbinnen wordt gestreefd naar een hoge mate van functiemenging en stedelijke dichtheden en functies. In de integrale ontwikkelzone is sprake van 3 'plusgebieden', waarin een grotere bouwhoogte onderzocht kan worden tot maximaal 15 bouwlagen. Daarnaast is er ruimte voor hoogbouw-iconen met een nog grotere hoogte, als beelddrager voor specifieke betekenisvolle plekken in de stad. Deze iconen worden slechts spaarzaam ingezet en blijven voorsnog beperkt tot de (bestaande) zendmast (135 m) in Rijnhaven-Oost, de Stationstoren 'Noorderlicht' (max. 50 meter) in de Stationsomgeving, een woontoren nabij de Ridderhof (max 50 meter), en één van de twee Aarhoftorens (max. 65 meter) boven het te vernieuwen winkelcentrum De Aarhof.

Gelet op de andere woningbouwprojecten in het centrumgebied en het aandeel sociale huur daarin zijn voor De Aarhof in 2021 in de Anterieure- en Koopovereenkomst specifieke afspraken vastgelegd over het woningbouwprogramma zodat in het centrumgebied een complementair woningaanbod ontstaat. Specifiek voor het woonprogramma bij De Aarhof wordt inzet op:

- Minimaal 45% van de te realiseren woningen wordt in de middendure sector gerealiseerd.
- Bij het toekennen van woonruimte wordt voorrang gegeven aan bewoners die een sociale huurwoning achterlaten in Alphen aan den Rijn.
- In de overeenkomst is een zelfbewoningsplicht opgenomen.

Voorzien is in een totaalplan waarin –naast de herstructurering van het winkelcentrum en een bovengrondse parkeergarage– maximaal 310 woningen worden toegevoegd. Circa 100 woningen boven de plinten van het winkelcentrum en de overige 200 woningen in twee woontorens centraal op het winkelcentrum. Het plan sluit daarbij aan bij de Intensiveringsvisie. De 'Alphense laag' wordt rondom toegevoegd en voorzien wordt in een (woon)toren van 49

meter en een (woon)toren van 65 meter. De woningverdeling is conform de afspraken in de Anterieure- en Koopovereenkomst.

Initiatiefnemer heeft voor de herontwikkeling een concreet bouwplan gemaakt ten behoeve van een vergunningaanvraag. De bestaand bestemming 'Centrum-1' van het nu geldende bestemmingsplan biedt (al) ruimte voor het winkelcentrum, parkeren en woningen, maar het plan voor de herontwikkeling wijkt met name qua bouwhoogten af van de nu toegestane bouwhoogten in de bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom ook noodzakelijk.

Procedure

In november 2023 zijn het ontwerp bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door initiatiefnemer ingediend. Op grond van de coördinatieregeling hebben het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit op de aangevraagde omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage gelegen.

Over beide ontwerpen zijn zienswijzen ingediend. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad. Ons college is bevoegd om te besluiten over de omgevingsvergunning. Aan u wordt via dit voorstel voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ons college is bevoegd om te besluiten over de omgevingsvergunning. Het verlenen van de omgevingsvergunning vindt plaats zo spoedig mogelijk nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een actueel planologisch juridisch kader en een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor de herontwikkeling van Winkelcentrum De Aarhof.

Kader

- Omgevingsvisie;
- Intensiveringsvisie
- Raadsbesluit d.d. 22-04-2021 over het Schetsontwerp voor herontwikkeling Aarhof Alphen aan den Rijn
- Anterieure exploitatieovereenkomst d.d. 29 oktober 2021,
- Raadsbesluit d.d. 27 januari 2022 inzake toepassing geven aan coördinatieregeling ex. artikel 3.30 Wro
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Crisis- en herstelwet (Chw);
- Bouwbesluit en Bouwverordening.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Proceduureel

- De Omgevingswet is niet van toepassing. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor bestemmingsplannen (en in dit geval de aanvraag omgevingsvergunning) is in dat kader in het overgangsrecht geregeld dat als het ontwerp voor 1 januari 2024 ter inzage wordt gelegd het plan volgens de voorgaande wetgeving mag worden afgerond. Het

voorliggende plan is in ontwerp op 7 december 2023 ter visie gelegd. Dien ten gevolge is oude recht van toepassing op de besluitvorming.

- Coördinatieregeling is van toepassing omdat de gemeenteraad op 27 januari 2022 de coördinatieregeling van toepassing verklaard voor het bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit brengt met zich mee dat het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gelijktijdig ter visie hebben gelegen en het bestemmingsplan dat in procedure is het toetsingskader is voor de omgevingsvergunning. Daarnaast vindt ook na besluitvorming van de gemeenteraad over het bestemmingsplan en uw college op de omgevingsvergunning coördinatie plaats in de bekendmaking en er is één rechtsgang voor beide besluiten.
- De Crisis- en herstelwet is van toepassing. Omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan afdeling 2, hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepsschrift o.a. gemotiveerd moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.
- Met deze planologische procedure wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de Anterieure en Exploitatieovereenkomst zoals deze is aangegaan met initiatiefnemer.

Inhoudelijk

- *Kwaliteitsimpuls voor (winkel)centrum en afronding vernieuwing Lage Zijde.*
Het plan voor de herstructurering van De Aarhof vormt het laatste onderdeel op de stedelijke vernieuwing van het centrum van Alphen aan de Rijn aan de Lage Zijde. Het totaalplan, zoals dat nu planologische juridische wordt mogelijk gemaakt, voorziet in de herstructurering en vernieuwing van het gedateerde winkelcentrum en de toevoeging van woningen op deze centrumlocatie. Per saldo neemt als gevolg hiervan het areaal aan winkeloppervlakte iets af, blijven de vier entrees van het winkelcentrum behouden en worden woningen toegevoegd die een bijdrage leveren aan de levendigheid in dit deel van het centrum.
- *Behoeftte aan woningen.*
Het specifieke woningbouwprogramma voorziet in een behoefte en levert een bijdrage aan de lokale woningbouwopgave. In het plan wordt daarmee voorzien in kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, waarmee in zowel de koop als huur een brede en passende aanvulling op het woonprogramma in het centrum van Alphen aan den Rijn wordt toegevoegd.
- *Impact van het plan is in beeld gebracht.*
Het plan voorziet in intensivering van het gebied van Winkelcentrum De Aarhof, met als stedenbouwkundige bijzonderheid de twee woontorens. Gelet hierop is er –naast de verdichtingseffectrapportage (bijlage 17 van de plantoelichting)– specifiek aandacht besteed aan de gevolgen voor windhinder en bezonning van het plan op de omgeving.
Op basis van de Intensiveringsvisie wordt als uitgangspunt NEN8100:2006 gebruikt voor windhinder en windgevaar. De ‘lichte’ TNO norm wordt als uitgangspunt gehanteerd voor wat betreft de bezonning. In de Intensiveringsvisie is aangegeven dat uitgangspunten kunnen botsen en dat initiatiefnemer in dat geval de beweegredenen voor bepaalde keuzes motiveert

en transparant maakt. Hierbij mogen de aangegeven ambities niet uit het oog verloren worden. Op basis daarvan vindt een afweging van belangen plaats.

Als gevolg van de (hoog)bouw in het plangebied is sprake van een verandering van het windklimaat op straatniveau aan de noord en de zuidoostkant van het gebied. Op het parkeerdek is aan de zuidkant een verandering ten opzicht van de huidige situatie zichtbaar. Echter leidt de ontwikkeling niet tot onaanvaardbare windhinder nu de functie op die locaties 'doorlopen' is. Wel treedt er mogelijk windhinder op in de zuidoost hoek van het plangebied als gevolg van de laagbouw langs de randen van het winkelcentrum. Dit is te verhelpen met het plaatsen van bomen in de Van Boetzelaerstraat of het toevoegen van luifels bij de entrees. Dit wordt nader onderzocht en uitgewerkt bij de inrichting van het openbaar gebied. De voorkeur gaat uit naar een 'groene' oplossing. Van minimaal windgevaar is sprake bij enkele balkons in de hoogbouw zelf. Dit hangt echter samen met de beleidskeuze om hoogbouw toe te staan. Balkons op grotere hoogte hebben nu eenmaal last van wind.

In het kader van bezonning en schaduwwerking heeft in een eerder planstadium al de torenwissel plaatsgevonden, waardoor de impact beperkter is geworden. In het bezonningsonderzoek op basis van het nu voorliggende plan is van grof (gevelniveau) naar fijn (126 raamopeningen) gewerkt waarbij uiteindelijk een minutenstudie is uitgevoerd voor die situaties die daar op basis van de gevelstudie aanleiding toe gaven. Hieruit blijkt dat dan voor enkele woningen niet (direct) wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. In totaal gaat het om 15 woningen. Met uitzondering van 1 situatie is in alle andere gevallen (op 19 februari /21 oktober) sprake van meer dan 1 uur zon.

Omdat de gemeente Alphen aan den Rijn staat voor een flinke verstedelijkingsopgave, waarbij voorzien moet worden in veel extra woningen. Op basis hiervan onder andere hoogbouw beleidsmatig aanvaardbaar ter plaatse van De Aarhof. Bovendien is de revitalisering van het winkelcentrum en een programma met 310 woningen gewenst. In dat kader is een belangenafweging op zijn plaats. In de planvorming is de mogelijke schaduwhinder door initiatiefnemer door de torenwissel al zoveel als mogelijk geminimaliseerd. Het resterende effect is in beeld gebracht, maar leidt in enkele gevallen niet tot het halen van de 'lichte' TNO-norm. Gelet hierop weegt het belang van deze woningbouw- en verstedelijkingsopgave zwaarder dan de afname in bezonning die een beperkt aantal woningen in de hoog stedelijke omgeving als gevolg van het plan ondervinden.

- *Er zijn zienswijzen ingediend*

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Zie Bijlage I voor een overzicht. De zienswijzen omvatten een grote diversiteit aan punten die uitgebreid zijn behandeld in Bijlage II. Kern van de zienswijzen is de zorg of voldoende rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de (woon)omgeving van inwoners. Naar aanleiding daarvan is het windhinderonderzoek en het akoestisch onderzoek industrielawaai aangevuld. Ook zijn opmerkingen gemaakt over het realiteitsgehalte van 20 deelauto's in de parkeerbalans. Naar aanleiding daarvan is dit door initiatiefnemer nader onderzoek hiernaar verricht en de toepassing van deelauto's als een gegeven uit de parkeerbalans gehaald.

- *Ambtshalve wijzigingen.*

Naast de wijzigingen die voortkomen uit de beoordeling van zienswijzen zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd zoals vermeld in bijlage III (Nota van wijzigingen). Het gaat onder

andere om enkele onderschikte aanpassingen in het archeologisch onderzoek en watertoets, en een actualisatie van de quickscan Flora en Fauna. Omdat het nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen opnieuw wordt uitgevoerd en daartoe is de planregeling (voorwaardelijk verplichting) aangepast. Daarnaast is de stikstofberekening op basis van de meest actuele AERIUS berekeningsmethode uitgevoerd en vervangt deze de oude berekening. In die actualisatie is naar aanleiding van een zienswijze bovendien een worst-case scenario voor de bouwfase berekend. Hieruit blijkt dat geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden.

- *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Voor het plan is een toelichting opgesteld en zijn onderzoeken uitgevoerd, waarin ingegaan wordt op de van toepassing zijnde toetsaspecten voor de bestemmingsplanherziening. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

- *Gewijzigde vaststelling.*

Omdat wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen deels ook betrekking hebben op de juridische bindende onderdelen (in dit geval de regels en verbeelding) van het bestemmingsplan is sprake van een gewijzigde vaststelling.

- *Zienswijzen op het ontwerp van de omgevingsvergunning.*

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Hierover zijn drie zienswijzen ingediend. Het college is hiervoor het bevoegd gezag en zal kort na de besluitvorming over het bestemmingsplan een besluit nemen over de vergunning. Er volgt één gecombineerde rechtsgang voor beide besluiten. De beoordeling van de zienswijzen over de ontwerp van de omgevingsvergunning is in concept gereed en ter informatie bijgevoegd. Hieruit blijkt dat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Duurzaamheid

Met initiatiefnemer zijn in het kader van de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het hoge ambitieniveau in het kader van duurzaamheid. Het gaat om vooruitstrevende duurzaamheidsmaatregelen, zoals groene gevels en vergroening van het parkeerdak.

Specifiek voor het winkelcentrum wordt volgens de BREEAM methodiek getoetst op duurzaamheid en gestreefd naar 'BREEAM in-use Outstanding'. Deze certificeringsmethode beoordeelt een gebouw op uiteenlopende thema's, van een energielabel of de nabijheid van openbaar vervoer tot hergebruik van afvalstromen en lekdetectiesystemen. Voor de te realiseren woningen wordt de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn woningen (GPR) als gangbaar gezien. Op basis van deze richtlijn worden de woningen worden gerealiseerd met een hoge duurzaamheidsambitie.

In de toekomstige situatie wordt het dak van de nieuwe parkeergarage 'groen' ingevuld. De galerijen van de woningen langs de randen van het winkelcentrum worden deels met groen bekleed en de huurappartementen in de woontoren krijgen een gemeenschappelijk groen dak. Bovendien wordt het dak van de passages vergroend. Deze vormen van vergroening zorgen voor

verkoeling, maar faciliteert ook betere retentie van hemelwater en vermindert daarmee de druk op de gemeentelijke afvoersystemen.

Participatie

Tijdens de planvoorbereiding is door initiatiefnemer een uitgebreid participatietraject doorlopen. Naast participatiesessies voor en met omwonenden en individuele gesprekken is in winkelcentrum De Aarhof 12 weken lang een informatiecentrum geweest dat in die periode door circa 240 belangstellenden is bezocht.

Het traject heeft er onder andere toe geleid dat de beoogde woontorens van positie zijn gewisseld ten einde de schaduwhinder in het publiek domein te verminderen, is de architectuur van de bebouwing aan de zijde van De Vest aangepast en zijn aanpassingen aan het ontwerp van het winkelcentrum doorgevoerd (materiaalgebruik en inrichting). Bovendien is verzocht om goede communicatie bij de uitvoering en aandacht voor de verkeersveiligheid en inrichting van de buitenruimte. Een uitgebreide verantwoording en verslaglegging van de omgevingsdialoog is in hoofdstuk 6.2.1 van de plantoelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast heeft het wettelijk vooroverleg over het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden. De opmerkingen van de adviseurs zijn verwerkt en het bestemmingsplan is aangepast. Dit is vastgelegd in de Nota Vooroverleg die als bijlage bij de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

In het kader van de formele procedure is op grond van afdeling 3.4 van de Awb gelegenheid geboden om over de ontwerpbesluiten een zienswijzen in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt.

Financiële consequenties

Met de ontwikkelende partij is in 2021 een Anterieure en Koop Overeenkomst gesloten. De kosten voor behandeling alsmede het tot stand komen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen zijn gedekt door de overeenkomst. Voor wat betreft de vergunningaanvraag is het kostenverhaal gedekt via de legesverordening. Omdat het kostenverhaal op deze wijze is verzekerd bestaat geen aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan.

Binnen het plan is ook de parkeergarage nader uitgewerkt. In de uitwerking zijn extra brandwerende maatregelen getroffen, waardoor onder meer het oorspronkelijke uitgangspunt van een natuurlijk geventileerde parkeergarage is verlaten. Of initiatiefnemer de garage aan de gemeente te koop aanbiedt zal nog moeten blijken. Het bestaande parkeerdak, dat eigendom is van de gemeente, heeft groot onderhoud nodig. Dit groot onderhoud zal zoveel als mogelijk gelijktijdig worden uitgevoerd met de plannen voor De Aarhof. Daarvoor wordt separaat in de eerste helft van 2024 een voorstel voor krediet aan de gemeenteraad gedaan.

Realisatie

De coördinatieregeling is van toepassing, er is één rechtsgang voor het besluit over het bestemmingsplan en het besluit over de omgevingsvergunning.

Het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan en het besluit over de omgevingsvergunning worden daarvoor zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld. Het

bestemmingsplan en de omgevingsvergunning treden in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd. Het bestemmingsplan en de vergunning zijn onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

Bijlage

- Concept nota van beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning (geanonimiseerd), ter informatie.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage I (Overzicht indieners zienswijzen);
- Bijlage II (Nota van beantwoording zienswijzen);
- Bijlage III (Nota van wijzigingen);
- Bestemmingsplan (NL.IMRO.0484.Awcdearhof-VA01), bestaande uit een toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlage bij de regels en een verbeelding.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2024
Zaaknummer : 3296461
Datum : 4 juni 2024
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Aarhof'

De raad van Alphen aan den Rijn,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 04 juni 2024,

gelet op Awb, Wro en Chw,

besluit:

1. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
2. De ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijze' (bijlage II);
3. De 'Nota van wijzigingen' (bijlage III) vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Aarhof', met identificatienummer NL.IMRO.0484.Awcdeaarhof-VA01', met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage I (Overzicht indieners zienswijzen);
- Bijlage II (Nota van beantwoording zienswijzen);
- Bijlage III (Nota van wijzigingen);
- Bestemmingsplan (NL.IMRO.0484.Awcdeaarhof-VA01), bestaande uit een toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlage bij de regels en een verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juli 2024.

De raad van Alphen aan den Rijn

De voorzitter,

de griffier,

