

## Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

---

Jaargang	:	2019
Registratienummer	:	236169
Datum	:	12 februari 2019
Onderwerp	:	Vaststelling gewijzigd Bestemmingsplan Alphen Stad, eerste herziening

---

### Voorstel:

De raad voorstellen:

- 1 De ingediende zienswijzen ontvankelijk en gegrond danwel ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad (Bijlage I);
- 2 De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad (Bijlage I) vast te stellen;
- 3 Met inachtneming van de beslispunten 1 en 2 het gewijzigde bestemmingsplan 'Alphen Stad', met identificatienummer NL.IMRO.0484.01alphenstad1her-VA01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 4 De analoge afgeleide verbeelding van het gewijzigde bestemmingsplan 'Alphen Stad, eerste herziening' vast te stellen;
- 5 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 verzekerd zijn.

### Kerngegevens

#### Publiekssamenvatting

Op 22 februari 2018 heeft de raad het bestemmingsplan Alphen Stad vastgesteld. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is geconstateerd dat op de verbeelding bij een aantal percelen een verkeerde bouwhoogte is opgenomen. Door middel van herziening van het bestemmingsplan wordt dit hersteld. Daarnaast worden een aantal correcties doorgevoerd in de planregels, dit in verband met onjuiste formulering daarvan. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ontvangen die aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan wordt zodoende gewijzigd vastgesteld.

## **Inleiding**

Op 22 februari 2018 heeft de raad het bestemmingsplan Alphen Stad vastgesteld. Hierbij is aangegeven dat het om een dusdanig groot plangebied gaat, waar voorheen verschillende planregelingen van toepassing waren, dat niet valt uit te sluiten dat het bestemmingsplan omissies bevat. Aangegeven is dat deze worden gecorrigeerd bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Kort na de vaststelling van het bestemmingsplan is geconstateerd dat op de verbeelding bij een aantal percelen een verkeerde bouwhoogte is opgenomen. Om te voorkomen dat vooruitlopend op een herziening van het bestemmingsplan ongewenste situaties ontstaan, heeft de raad op 26 april 2018 een voorbereidingsbesluit genomen. Hierbij is aangegeven dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid en dat het bestemmingsplan einde van het jaar (2018) in procedure wordt gebracht.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met het in procedure brengen van het bestemmingsplan Alphen Stad, eerste herziening kunnen de geconstateerde omissies worden hersteld.

## **Kader**

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Alphen Stad (In verband met een beroepsprocedure is dit bestemmingsplan nog niet onherroepelijk)
- Voorbereidingsbesluit Alphen Stad

## **Argumenten**

### Gevolgen voorbereidingsbesluit

Omdat er voor het gehele plangebied van Alphen Stad een voorbereidingsbesluit geldt, teneinde ongewenste situaties te voorkomen, dienen aanvragen om omgevingsvergunning die passen binnen het bestemmingsplan Alphen Stad in beginsel aangehouden te worden. Indien er op de locatie waar de aanvraag omgevingsvergunning op ziet, geen sprake is van een omissie in het bestemmingsplan, kan de vergunning worden verleend. Indien sprake is van een omissie, dan wordt de aanvraag aangehouden totdat een herziening van het bestemmingsplan in werking is getreden.

Tijdens de bespreking van het voorbereidingsbesluit bij de raadscommissievergadering op 17 mei 2018 is door een aantal commissieleden zorgen geuit over de behandeling van aanvragen omgevingsvergunning onder het voorbereidingsbesluit. Dit vanwege mogelijke willekeur bij de vraag of iets echt fout is in het bestemmingsplan of dat een situatie als fout wordt bestempeld omdat dat bij nader inzien gunstig uitkomt. Uit gegevens van de Afdeling Publieksdienstverlening blijkt dat er sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Alphen Stad en het voorbereidingsbesluit tot heden (lees 5 februari 2019) 205 aanvragen binnen het plangebied van Alphen Stad zijn ingediend. Voor deze aanvragen geldt dat er geen één hoeft te worden aangehouden en waarop geen besluit kan worden genomen in verband met het voorbereidingsbesluit. Ofwel, het voorbereidingsbesluit heeft tot op heden geen negatieve consequenties gehad.

## Inhoud bestemmingsplan

### *Uitgangspunten*

Wat betreft de inhoud van het bestemmingsplan gelden de volgende uitgangspunten:

- De herziening van bestemmingsplan Alphen Stad maakt geen nieuwe zelfstandige ontwikkelingen mogelijk. Waar nodig zijn aanpassingen doorgevoerd voor eerder afgeronde ruimtelijke procedures die niet (correct) waren overgenomen in het bestemmingsplan.
- Aanpassen van de (ontbrekende) hoogtes in het plangebied, zie toelichting hierna.
- In enkele gevallen zijn zaken geconstateerd die ook al in het vorige bestemmingsplan onjuist zijn weergegeven op de verbeelding, zoals ontbreken van een bouwhoogte of een verkeerde bouwhoogte. Deze zaken zijn nu aangepast.
- Tenslotte: Bij elke geconstateerde omissie in het plan is de afweging gemaakt of er (planologische) schade, ongewenste situaties danwel planologische onmogelijkheden ontstaan voor de belanghebbenden. Indien deze afweging niet negatief uitpakt, is de omissie niet hersteld.

### *Verbeelding*

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is de verbeelding grondig doorgenomen en vergeleken met de voorheen geldende bestemmingsplannen. In eerste instantie is gekeken of de juiste goot- en bouwhoogtes zijn opgenomen. Daarnaast is gekeken naar overige elementen op de verbeelding teneinde eventuele andere onvolkomenheden op te sporen. Geconstateerd is dat op een aantal locaties bij woningen een verkeerde bouwhoogte is opgenomen. Veelal is dit het geval als woningen met verschillende bouwhoogtes dichtbij elkaar staan en ten onrechte in één bouwvlak met dezelfde bouwhoogte zijn opgenomen. De verkeerde bouwhoogte is dan aangepast naar:

1. De bestaande bouwhoogte en/of;
2. De bouwhoogte uit het voorheen geldende bestemmingsplan en/of;
3. De bouwhoogte van de omliggende gebouwen. Dit is aan de orde als in het voorheen geldende bestemmingsplan ook een verkeerde bouwhoogte is opgenomen.

Uit de bij de stukken gevoegde verbeelding blijkt waar wijzigingen zijn doorgevoerd. Het bestemmingsplan heeft dan ook alleen betrekking op deze percelen. Hierbij geldt dat alleen de enkelbestemming en de maatvoering zijn weergegeven. Andere dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen blijven van het bestemmingsplan Alphen Stad onverkort van toepassing.

### *Planregels*

Naast aanpassingen van de verbeelding zijn ook in de planregels diverse wijzigingen doorgevoerd. Hierbij gaat het overwegend om:

1. aanpassingen van onjuiste formuleringen van planregels;
2. aanpassingen van begripsbepalingen;
3. correcties van verkeerde verwijzingen tussen planregels;
4. het toevoegen van ontbrekende regels.

Alle wijzigingen zijn in de planregels geel gemarkeerd weergegeven. Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe planregels die afwijken van bestaand beleid dan wel beleidsmatige consequenties hebben.

#### *Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan*

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Eén daarvan geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad, eerste herziening.

#### Ambtshalve wijzigingen

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is nog een aantal omissies geconstateerd. Deze zijn verwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad, eerste herziening en verwerkt in het bestemmingsplan.

#### **Participatie**

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Alphen Stad heeft een participatietraject plaatsgevonden met diverse inloopavonden. Voor wat betreft onderhavige bestemmingsplanherziening is dit niet het geval. Het gaat immers niet om een beleidswijziging maar het corrigeren van geconstateerde omissies. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze kenbaar maken. Zoals hiervoor aangegeven, is hiervan gebruik gemaakt.

#### **Financiële consequenties**

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het doel van een exploitatieplan is om bijkomende kosten te verhalen op ontwikkelaars in het plangebied. Op grond van artikel 16, tweede lid Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het is vooralsnog niet noodzakelijk gebleken een exploitatieplan op te stellen.

Zoals hiervoor gesteld, is de herziening van het bestemmingsplan met name benodigd vanwege omissies op de verbeelding, veroorzaakt door onder meer de grootte van het plangebied, de systematiek van het bestemmingsplan, de lange proceduretijd en de wisseling van mensen binnen het project. Helaas zijn dergelijke omissies ook niet naar voren gekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van de stukken of tijdens de gehouden informatieavonden. Er heeft een evaluatie plaatsgevonden waaruit verbeterpunten naar voren zijn gekomen voor het opstellen van volgende (grote) bestemmingsplannen.

De kosten voor de correctiewerkzaamheden worden verdeeld tussen de gemeente en het externe bureau dat de verbeelding heeft opgesteld, omdat door de werkzaamheden van beide partijen omissies zijn ontstaan.

## Locatiegegevens

De aanpassing van de verbeelding heeft betrekking op diverse percelen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Alphen Stad. De aanpassing van de planregels heeft betrekking op het gehele plangebied van het bestemmingsplan Alphen Stad.

## Realisatie

Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Indien belanghebbenden het niet eens zijn met het bestemmingsplan, kunnen ze beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij geldt dat alleen beroep kan worden ingediend door degene die ook een zienswijze heeft ingediend. Tegen de eventuele wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling kunnen ook andere belanghebbenden beroep indienen. In beginsel treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn.

## Bijlage(n):

- Gewijzigd Bestemmingsplan Alphen Stad, eerste herziening;
- Bijlage I: Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad, eerste herziening;

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

---

Jaargang : 2019  
Registratienummer : 170769  
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Alphen Stad, eerste herziening.

---

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019,

**besluit:**

- 1 de ingediende zienswijzen ontvankelijk en gegrond of ongegrond te verklaren als vermeld in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad (Bijlage I);
- 2 de Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad (Bijlage I) vast te stellen;
- 3 met inachtneming van de beslispunten 1 en 2 het gewijzigde bestemmingsplan 'Alphen Stad', met identificatienummer NL.IMRO.0484.01alphenstad1her-VA01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen;
- 4 de analoge afgeleide verbeelding van het gewijzigde bestemmingsplan 'Alphen Stad, eerste herziening' vast te stellen;
- 5 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 verzekerd zijn.

**Gewaarmerkte bijlage(n):**

- Gewijzigd Bestemmingsplan Alphen Stad, eerste herziening;
- Bijlage I: Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Alphen Stad, eerste herziening;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 maart 2019.

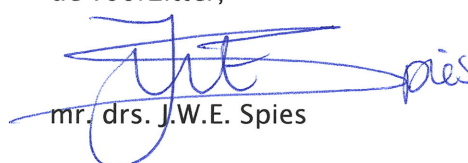
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs. J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies