

# Verwerking Uitspraken bestemmingsplan Limes

---

Deze planversie NL.IMRO.0484.B088limes-0004 is ambtelijk opgesteld om uitvoering te geven aan de uitspraak LJN 201300172/1/R4 onderdeel VII van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Verwerkt in dit plan

- Het bestemmingsplan Limes, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn op 27 september 2012, 2012/6810: [NL.IMRO.0484.B088limes-0003](#)
- De reactieve aanwijzing van de provincie Zuid-Holland zoals vastgesteld door de Gedeputeerde Staten op 30 oktober 2012, PZH-2012-352701605: [NL.IMRO.9928.DOSx2012x0009986AW-VA01](#)
- De uitspraak ten aanzien van de reactieve aanwijzing van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 januari 2014, LJN 201211986/1/R4: De provincie Zuid-Holland heeft de uitspraak niet gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl
- De uitspraak ten aanzien van het bestemmingsplan Limes van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 april 2014, LJN 201300172/1/R4: [NL.IMRO.0484.LJN2013001721R4-VA01](#)

## Niet verwerkt in de plan

- De gerechtelijke procedure ten aanzien van Rijksstraatweg 5  
Ten tijden van publicatie van deze planversie is er nog geen uitspraak in de gerechtelijke procedure

## Hierna volgt

- Het vaststellingsbesluit:  
De uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van het bestemmingplan Limes
- Bijlagen bij het vaststellingsbesluit:
  - Het besluit van de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn, inclusief bijlagen
  - De reactieve aanwijzing van de gedeputeerde staten van de Provincie Zuid-Holland, inclusief bijlagen
  - De uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van de reactieve aanwijzing

**Gemeente Alphen aan den Rijn**

Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Team Ruimtelijke Plannen

# Het vaststellingsbesluit

---

De uitspraak ten aanzien van het bestemmingsplan Limes van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 april 2014

- Uitspraaknummer: LJN 201300172/1/R4
- IMRO-idn: [NL.IMRO.0484.LJN2013001721R4-VA01](#)

# ECLI:NL:RVS:2014:1398

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	23-04-2014
Datum publicatie	23-04-2014
Zaaknummer	201300172/1/R4
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 27 september 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Limes" vastgesteld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

201300172/1/R4.

Datum uitspraak: 23 april 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Aarlanderveen, gemeente Alphen aan den Rijn,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AVIM B.V., gevestigd te Rotterdam,
3. [appellanten sub 3], beiden wonend te Alphen aan den Rijn,
4. [appellante sub 4 A], gevestigd te Alphen aan den Rijn, en [appellant sub 4 B], wonend te Alphen aan den Rijn, (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 4]),

en

de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 september 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Limes" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], AVIM B.V., [appellanten sub 3] en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellanten sub 3] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 september 2013, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. A.P. Cornelissen, advocaat te Middelharnis, AVIM B.V., vertegenwoordigd door J.G. Min, [appellanten sub 3], bijgestaan door mr. R.C.V. Mans en mr. S.T.J. Olierook, beiden advocaat te Leiden, [appellant sub 4], bijgestaan door mr. H.J.M. Winkelhuijzen, advocaat te Alphen aan den Rijn, en de raad, vertegenwoordigd door K. Schoonderwoerd en R. Noorhoff, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een plan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

2. Het plan bevat een actuele juridisch-planologische regeling voor het gebied aan de Steekterweg en de kern Zwammerdam.

Het beroep van [appellant sub 1]

Tweede bedrijfswoning

3. [appellant sub 1] betoogt dat ten onrechte slechts één bedrijfswoning voor zijn perceel [locatie 1] te Alphen aan den Rijn is toegestaan. Volgens hem wordt daarmee de reeds decennialang aanwezige tweede bedrijfswoning op dit perceel wederom onder het overgangsrecht gebracht. [appellant sub 1] betoogt dat de bestaande situatie als zodanig had moeten worden bestemd. Hiertoe voert hij aan dat hiertegen geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren bestaan en verwijst hij voorts naar de koopakte uit 1985 met betrekking tot het perceel [locatie 1] waarin wordt uitgegaan van twee woningen.

3.1. De raad stelt dat geen bouwvergunning is verleend voor een tweede bedrijfswoning op het desbetreffende perceel en daarom niet kan worden uitgegaan van de toepasselijkheid van het overgangsrecht. De koopakte uit 1985 doet hier volgens de raad niet aan af. Voorts acht de raad het niet aannemelijk dat de desbetreffende woning wordt gebruikt als bedrijfswoning en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van [appellant sub 1].

3.2. Het perceel [locatie 1] heeft de bestemming "Agrarisch met waarden - natuur en landschap" met de aanduiding "intensieve veehouderij". Voor het perceel is één bouwvlak opgenomen in het plan.

Ingevolge artikel 3, lid 3.2, onder a, sub 3, van de planregels is per op de verbeelding aangegeven bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan.

3.3. In het vorige op 25 oktober 1988 vastgestelde bestemmingsplan "Steekterweg" had het perceel [locatie 1] gedeeltelijk de bestemming "Agrarische doeleinden, edelpelsdierfokkerij, met bijbehorende erven" en gedeeltelijk de bestemming "Tuin". Ingevolge de hierbij behorende planvoorschriften mag bij iedere edelpelsdierhouderij niet meer dan één agrarische bedrijfswoning worden gebouwd, voor zover niet reeds een woning aanwezig is. Ingevolge het bij dit bestemmingsplan behorende overgangsrecht mag het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, worden voortgezet.

Gelet op het voorgaande stond het vorige bestemmingsplan evenmin bij recht een tweede bedrijfswoning toe. Voorts staat vast dat geen bouwvergunning is verleend voor een tweede bedrijfswoning ter plaatse. De verwijzing van [appellant sub 1] in dit verband naar de koopakte uit 1985 treft geen doel, omdat dit niet afdoet aan de plicht om voor de bouw van een bedrijfswoning te beschikken over een bouwvergunning, nog daargelaten dat uit de overeenkomst niet kan worden afgeleid dat op het perceel [locatie 1] twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

3.4. In de plantoelichting staat dat de bestemming "Agrarisch met waarden - natuur en landschap" oog heeft voor het bestaande sloten- en verkavelingspatroon, de openheid van het landschap en de zichtlijnen vanaf het achterland. Met een bijzondere aanduiding is ook de bestaande pelsdierfokkerij toegestaan, aldus de plantoelichting. De raad heeft in aansluiting hierop ter zitting toegelicht als uitgangspunt te hanteren dat slechts indien de noodzaak tot een tweede bedrijfswoning vanuit bedrijfseconomisch oogpunt vaststaat, deze eventueel kan worden toegestaan.

[appellant sub 1] heeft naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat het gebruik van de ter plaatse aanwezige tweede woning als bedrijfswoning opnieuw onder het overgangsrecht wordt gebracht. [appellant sub 1] heeft voorts niet aannemelijk gemaakt dat een tweede bedrijfswoning op zijn perceel vanuit een bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is. De Afdeling neemt hiertoe in aanmerking dat [appellant sub 1] ter zitting heeft uiteengezet dat de ter plaatse aanwezige tweede woning in het verleden werd verhuurd als burgerwoning en [appellant sub 1] na aankoop hiervan in 1985 dit gebruik heeft voortgezet. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad wat betreft het perceel van [appellant sub 1] niet in redelijkheid heeft kunnen aansluiten bij de mogelijkheden op basis van het voorgaande bestemmingsplan. De raad behoefde dan ook in redelijkheid niet te voorzien in een tweede bedrijfswoning ter plaatse.

Het betoog faalt.

#### Bedrijfsvoering

4. [appellant sub 1] voert aan dat het plan ten onrechte niet voorziet in uitbreidingsmogelijkheden voor zijn edelpelsdierhouderij op het perceel [locatie 1] en dat hiervoor ten onrechte een vaste milieucontour op de verbeelding is opgenomen. De voor de edelpelsdierhouderij geldende milieuvergunning kan volgens hem niet als harde grens worden gehanteerd, nu daarmee niet de grens is bereikt van wat ter plaatse mogelijk is. [appellant sub 1] betoogt dat ten onrechte meer gewicht is toegekend aan een niet concrete ontwikkeling op het naastgelegen perceel dan aan het belang van uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf. Dit strookt volgens hem ook niet met de in de plantoelichting opgenomen passage dat voor een optimale bedrijfsvoering onder voorwaarden mogelijkheden tot uitbreiding aanwezig zijn.

4.1. De raad acht het opnemen van uitbreidingsmogelijkheden in het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat dan niet kan worden voldaan aan de richtafstanden die ten opzichte van stankgevoelige objecten in acht dienen te worden genomen.

4.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, sub 2, van de planregels zijn de voor "Agrarisch met waarden - natuur en landschap" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" bestemd voor de functie intensieve veehouderij in de vorm van een pelsdierfokkerij.

4.3. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt dat de edelpelsdierhouderij van [appellant sub 1] in 2011 is uitgebreid van ongeveer 1.500 naar 2.999 nertsen, waarvoor op 25 februari 2009 een revisievergunning krachtens de Wet milieubeheer is verleend. De raad heeft wat betreft de in het plan opgenomen milieucontour aangesloten bij de afstanden die ingevolge voornoemde vergunning tot stankgevoelige objecten in acht dienen te worden genomen. Thans wordt wat betreft de dichtstbij gelegen burgerwoning aan de Steekterweg 13 exact aan de richtafstand van 125 m voldaan. De raad heeft ter zitting toegelicht dat uitbreiding van het bedrijf van [appellant sub 1], en de daarmee samenhangende toename van het aantal nertsen, leidt tot grotere afstanden die ten opzichte van stankgevoelige objecten in acht dienen te worden genomen.

In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen aansluiten bij de verleende revisievergunning voor de

edelpelsdierhouderij van [appellant sub 1]. Daarbij betreft de Afdeling dat [appellant sub 1] geen blijk heeft gegeven van concrete uitbreidingsplannen waarmee de raad ten tijde van de vaststelling van het plan rekening kon houden. Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat meer gewicht is toegekend aan de in het plan voorziene ontwikkeling op het naastgelegen perceel, welke op een afstand van ongeveer 250 m is gelegen, en te weinig gewicht aan de desbetreffende passage in de plantoelichting, overweegt de Afdeling dat, wat hier ook van zij, de richtafstand van 125 m tot voornoemde burgerwoning maatgevend is en reeds hierom het betoog niet kan slagen.

Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid meer gewicht kunnen toekennen aan de bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen dan aan het belang dat [appellant sub 1] heeft bij verdere uitbreiding van zijn edelpelsdierhouderij.

Het betoog faalt.

Conclusie

5. Het beroep van [appellant sub 1] is ongegrond.

Het beroep van AVIM B.V.

Ontvankelijkheid

6. Het beroep van AVIM B.V., voor zover gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Water" dat betrekking heeft op een deel van haar perceel Akerboomseweg 7, steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht, zoals deze luiden ten tijde van belang, kan door een belanghebbende slechts beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, voorschriften of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden.

Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij ter zake geen zienswijze op dit punt naar voren heeft gebracht. Deze omstandigheid doet zich niet voor.

Het beroep is in zoverre niet-ontvankelijk.

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"

7. AVIM B.V. kan zich niet verenigen met het plan voor zover in plaats van de bestemming "Bedrijf", de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is toegekend aan haar perceel Akerboomseweg 7 te Zwammerdam. Zij voert hiertoe aan dat het realiseren van de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" onwaarschijnlijk is en in strijd met de gevestigde erfdienstbaarheid ten behoeve van de opslag van materialen en de op basis van de Wet milieubeheer verleende vergunning voor haar bedrijf. Voorts schept deze bestemming volgens haar verwarring ten aanzien van de publieke toegankelijkheid van het perceel. AVIM B.V. betoogt dat het toekennen van voornoemde bestemming onnodig is gezien het recht van overpad dat de buurpercelen hebben dan wel de publieke ontsluiting die zij hebben gerealiseerd. De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" zorgt ervoor dat het perceel niet doelmatig kan worden gebruikt en maakt daarmee inbreuk op haar eigendomsrecht, aldus AVIM B.V.

7.1. De raad stelt dat de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" overeen komt met de bestemming die gold onder het vorige bestemmingsplan "Zwammerdam" en recht doet aan de bestaande situatie. Het desbetreffende deel van het perceel vervult volgens de raad een belangrijke functie voor de ontsluiting van de naastgelegen percelen. Bovendien is voor en achter het op het perceel aanwezige bedrijfsgebouw wel opslag toegestaan, aldus de raad.

7.2. Ingevolge artikel 21, lid 21.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden bestemd voor verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, kunstwerken, parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater, fietspaden en straatmeubilair; een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie.

7.3. AVIM B.V. handelt in bedrijfswagen- en auto-onderdelen op het perceel Akerboomseweg 7/15. Zij wenst de gronden die nu bestemd zijn voor "Verkeer - Verblijfsgebied" te gebruiken ten behoeve van de opslag van materialen. Dezelfde vraag was aan de orde bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan "Zwammerdam". De Afdeling heeft ten aanzien daarvan in haar uitspraak van 10 september 1998, zaak nr. E01.96.0509 (aangehecht), overwogen dat voornoemde gronden sedert jaren worden gebruikt als ontsluiting van de woningen aan de Akerboomseweg 3 en 5 en de garage van de woning aan de Akerboomseweg 11. Voorts werd in aanmerking genomen dat de opslag van materialen plaatsvindt op de gronden waaraan het bestreden plandeel grenst met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B)". Gelet op het voorgaande achtte de Afdeling het standpunt dat het bestreden plandeel overeenkomstig het bestaande gebruik is bestemd, niet onjuist.

In hetgeen AVIM B.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de feiten en omstandigheden sinds het eerdere oordeel van de Afdeling zodanig zijn gewijzigd, dat hier geen betekenis meer aan kan worden toegekend. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat uit de stukken, in het bijzonder de overgelegde luchtfoto, blijkt dat nog steeds sprake is van een ontsluiting op het gedeelte van het perceel waaraan de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is toegekend. Voor zover AVIM B.V. verwijst naar de erfdiensbaarheid die ten laste van het perceel Akerboomseweg 7 is gevestigd, overweegt de Afdeling dat gezien de reeds jaren bestaande situatie ter plaatse geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat een evidente privaatrechtelijke belemmering aan de verwezenlijking van het plan in de weg staat.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen AVIM B.V. heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" voor het desbetreffende gedeelte van het perceel Akerboomseweg 7 heeft kunnen komen.

Het betoog faalt.

Conclusie

8. Het beroep van AVIM B.V. is, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

Het perceel [locatie 2]

Het beroep van [appellant sub 4]

9. [appellant sub 4] betoogt dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding van de thans aanwezige bedrijfsbebouwing op zijn perceel [locatie 2], doordat het hierin opgenomen bouwvlak te strak om de bestaande bedrijfsbebouwing is geprojecteerd. Volgens hem is onvoldoende gemotiveerd waarom uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn, gelet ook op de mogelijkheden op grond van het vorige bestemmingsplan en de voorziene ontwikkeling van het bedrijventerrein "Steekterpoort II".

9.1. De raad stelt dat uitbreiding van de aanwezige bedrijfsbebouwing en het toestaan van een zwaardere categorie bedrijven niet wenselijk wordt geacht vanwege de op geringe afstand van het perceel [locatie 2] gelegen woningen. De opgenomen bedrijfsbestemming is volgens de raad al zwaarder dan in beginsel wenselijk wordt geacht voor deze zone langs de Steekterweg.

9.2. Een deel van het perceel [locatie 2] heeft de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf".

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder k, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf" bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor een lasbedrijf (categorie 3.2).

Ingevolge lid 4.2, onder 4.2.1, sub a, onder 1 is bebouwing slechts toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

9.3. Het perceel [locatie 2] had in het vorige bestemmingsplan de bestemming "Hoveniersbedrijf, met bijbehorende erven". Ingevolge het hierbij behorende planvoorschrift zijn deze gronden bestemd voor een hoveniersbedrijf, met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, andere bouwwerken en erven.

9.4. In de plantoelichting staat dat bestaande bedrijfslocaties als zodanig zijn bestemd. In de regel zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, tenzij anders vermeld op de verbeelding. Voor bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen dan algemeen toelaatbaar wordt geacht, is ook een specifieke vorm van bedrijf opgenomen. Hiermee wordt enerzijds bereikt dat het bestaande bedrijf gevestigd kan blijven en anderzijds voorkomen dat bedrijven uit hogere categorieën dan algemeen toelaatbaar wordt geacht, zich binnen het gebied kunnen vestigen bij de beëindiging van het gebruik, aldus de plantoelichting.

In aansluiting hierop heeft de raad ter zitting toegelicht dat, nu een lasbedrijf op het perceel in het vorige bestemmingsplan niet als zodanig was bestemd, voor het perceel een maatwerkbestemming in het plan is opgenomen. De raad heeft daarbij in redelijkheid gewicht kunnen toekennen aan de op korte afstand van het perceel [locatie 2] gesitueerde woningen en, zoals ter zitting door de raad is toegelicht, de gevolgen van een eventuele uitbreiding van de bedrijfsbebouwing voor de verkeersintensiteit op de reeds zwaar belaste Steekterweg gezien de ontsluiting van het perceel op deze weg. De Afdeling neemt voorts in aanmerking dat niet is gebleken van concrete uitbreidingsplannen van [appellant sub 4] waarmee de raad ten tijde van de vaststelling van het plan rekening had moeten houden. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten tot het niet toestaan van de uitbreiding van de ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing en daarmee de bedrijfsactiviteiten op het perceel [locatie 2].

Het betoog faalt.

10. [appellant sub 4] kan zich voorts niet verenigen met het plan voor zover daarbij de bestemming "Bedrijf - erf" is toegekend aan het terrein naast de op het perceel [locatie 2] aanwezige bedrijfshal. Hierdoor wordt volgens hem ten onrechte bedrijfsmatig gebruik van deze gronden, in het bijzonder de opslag van goederen, niet toegestaan. [appellant sub 4] betoogt dat dit een beperking is van zijn gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vorige bestemmingsplan en verwijst voorts naar de mogelijkheden tot opslag op het naastgelegen perceel.

10.1. De raad stelt dat het erf tussen het desbetreffende bedrijfsgebouw en de naastgelegen woning zoveel als mogelijk gevrijwaard dient te blijven van bedrijfsactiviteiten om overlast te voorkomen.

10.2. Ingevolge artikel 5, lid 5.1, van de planregels zijn de voor "Bedrijf - erf" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. onbebouwd erf;
- b. verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen behorende bij bedrijven.

10.3. In de plantoelichting staat dat de bestemming "Bedrijf - erf" aansluit bij de bedrijfsbestemming en vooral dient voor het parkeren bij het bedrijf. De raad heeft ter zitting toegelicht dat de desbetreffende gronden een bufferfunctie vervullen tussen het in het plan toegestane lasbedrijf en de dichtstbij gelegen



woning om hinder tot een minimum te beperken en overlast als gevolg van bedrijfsactiviteiten buiten te voorkomen.

In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid meer gewicht heeft kunnen toekennen aan het voorkomen van hinder voor de dichtstbij gelegen woning dan aan het belang van [appellant sub 4] om op het erf ter plaatse bedrijfsactiviteiten te kunnen ontplooien. Het betoog van [appellant sub 4] dat hij door het plan wordt beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vorige bestemmingsplan treft geen doel, nu de desbetreffende gronden in het vorige bestemmingsplan "Steekterweg" waren bestemd als "Hoveniersbedrijf, met bijbehorende erven" waarbij alleen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een hoveniersbedrijf waren toegestaan. Voor zover [appellant sub 4] wijst op de mogelijkheden tot opslag op het naastgelegen perceel, wordt overwogen dat [appellant sub 4] niet aannemelijk heeft gemaakt dat het gaat om een met zijn perceel [locatie 2] vergelijkbare situatie, nu het naastgelegen perceel geen bedrijvenbestemming heeft.

Het betoog faalt.

11. [appellant sub 4] betoogt tot slot dat aan het achterste gedeelte van het perceel [locatie 2] ten onrechte in plaats van de bestemming "Bedrijventerrein - uit te werken" de bestemming "Agrarisch met waarden - natuur en landschap" is toegekend. Volgens hem staat deze bestemming doelmatig gebruik van deze gronden in de weg en kan deze bestemming voorts niet worden verwezenlijkt binnen de planperiode.

11.1. De raad stelt te zijn aangesloten bij de mogelijkheden op grond van het vorige bestemmingsplan, nu nog onduidelijk is welke invulling aan de desbetreffende gronden zal worden gegeven.

11.2. De raad heeft ter zitting toegelicht de bestemming "Bedrijventerrein - uit te werken" voor dit gedeelte van het perceel onwenselijk te achten vanwege de gevolgen hiervan voor het aantal verkeersbewegingen op de reeds zwaar belaste Steekterweg, gezien de ontsluiting van het perceel op deze weg. Dit komt de Afdeling niet onredelijk voor.

In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling, gezien ook de overgelegde luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen komen tot het toekennen van de bestemming "Agrarisch met waarden - natuur en landschap" voor het desbetreffende gedeelte van het perceel [locatie 2]. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat niet is gebleken van concrete plannen van [appellant sub 4] voor het ontplooien van bedrijfsactiviteiten op dit deel van zijn perceel waar de raad rekening mee had moeten houden bij de vaststelling van het plan.

Het betoog faalt.

Het beroep van [appellanten sub 3]

12. [appellanten sub 3] betogen dat ten onrechte de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf" is toegekend aan het perceel [locatie 2] te Alphen aan den Rijn. Volgens hen stelt de raad ten onrechte dat geen ruimtelijke bezwaren bestaan om het sinds 2005 illegaal gevestigde en voor veel overlast zorgende lasbedrijf als zodanig te bestemmen. [appellanten sub 3] voeren hiertoe aan dat het desbetreffende lasbedrijf niet voldoet aan de in het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen normen ten aanzien van trillingen en geluid. Zij betogen dat voorts niet wordt voldaan aan de in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009 (hierna: de VNG-brochure) opgenomen richtafstanden en dat zij hierdoor onevenredig in hun belangen worden aangetast. De raad heeft het voorgaande onvoldoende in kaart gebracht en niet inzichtelijk gemaakt hoe dit is afgewogen in de belangenafweging, aldus [appellanten sub 3].

12.1. De raad stelt voor het desbetreffende perceel een op de bestaande bedrijvigheid toegesneden bestemming te hebben opgenomen. Volgens de raad heeft het bedrijf een meldingsplicht op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer en dient het bedrijf te voldoen aan de hierin opgenomen normen. De raad wijst voorts op de mogelijkheid maatwerkvoorschriften op te leggen.

12.2. Een deel van het perceel [locatie 2] heeft de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf".

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder k, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf" bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor een lasbedrijf (categorie 3.2).

12.3. Ter zitting is komen vast te staan dat het voorheen op het perceel [locatie 2] aanwezige lasbedrijf reeds in 2010 haar werkzaamheden ter plaatse heeft beëindigd en thans ter plaatse activiteiten ten behoeve van onder meer de opslag van containers plaatsvinden. Niettemin wenst [appellant sub 4] de mogelijkheid tot het vestigen van een lasbedrijf voor zijn perceel te behouden en heeft de raad ter zitting toegelicht deze invulling van het perceel ruimtelijk aanvaardbaar te achten.

12.4. In het vorige bestemmingsplan "Steekterweg" had het perceel de bestemming "Hoveniersbedrijf, met bijbehorende erven". Een lasbedrijf was binnen deze bestemming niet toegestaan.

De raad heeft bij de vaststelling van het plan met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een lasbedrijf ter plaatse de VNG-brochure toegepast. De Afdeling overweegt dat in de VNG-brochure richtafstanden worden gegeven ten opzichte van een milieugevoelige bestemming om hinder van milieufactoren, waaronder geluid, uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De VNG-brochure kan worden gebruikt bij de beoordeling van nieuwe situaties. Als uitgangspunt geldt dat de aangegeven indicatieve afstanden gemotiveerd kunnen worden toegepast. Voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 geldt volgens de VNG-brochure een richtafstand van 50 m tussen de grens van de bestemming en de gevel van een woning in gemengd gebied. De Afdeling stelt vast dat de afstand tussen het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf" en de woning van [appellanten sub 3] ongeveer 50 m bedraagt en daarmee wordt voldaan aan de in de VNG-brochure genoemde richtafstand. Het betoog van [appellanten sub 3] dat vanaf de perceelgrens van [locatie 2] dient te worden gemeten, faalt, nu de gronden tussen voornoemd plandeel en de woning van [appellanten sub 3] de bestemming "Bedrijf - erf" hebben, waarop bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan.

12.5. Naar aanleiding van een verzoek om handhaving van [appellanten sub 3] is op 6 april 2006 een geluidmeting verricht. De conclusie hiervan luidde dat, als gevolg van de activiteiten van het op dat moment aanwezige lasbedrijf op het perceel [locatie 2], de geluidnormen ter plaatse van de woning van [appellanten sub 3] werden overschreden. Gelet hierop is naar het oordeel van de Afdeling niet uitgesloten dat ter plaatse van de woning van [appellanten sub 3] geluidoverlast als gevolg van het in het plan mogelijk gemaakte lasbedrijf op het perceel [locatie 2] kan optreden. Evenwel blijkt uit de stukken en het verhandelde ter zitting dat de raad in het kader van de vaststelling van het plan geen onderzoek heeft laten uitvoeren naar de gevolgen van de toegestane bedrijvigheid voor de akoestische situatie ter plaatse van de woning van [appellanten sub 3].

Onder deze omstandigheden heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling niet kunnen volstaan met de enkele verwijzing naar de VNG-brochure en had hij aanleiding moeten zien te onderzoeken of als gevolg van het plan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van [appellanten sub 3] kan worden gewaarborgd. De Afdeling ziet dan ook aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en niet berust op een deugdelijke motivering. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd, voor zover daarbij de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf" voor het perceel [locatie 2] is vastgesteld.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde plandeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Het beroep van [appellanten sub 3] voor het overige

Bedrijventerrein "Steekterpoort II"

13. [appellanten sub 3] betogen dat in strijd met de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland (hierna: de Verordening Ruimte) de behoefte aan het bedrijventerrein "Steekterpoort II" niet is getoetst aan de SER-ladder. Volgens hen bevat de plantoelichting onvoldoende verantwoording voor voornoemd bedrijventerrein waarbij de behoefte hieraan is getoetst aan de vervangings- en uitbreidingsvraag, dan wel is bekeken of de behoefte kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande bedrijventerreinen.

[appellanten sub 3] betogen dat de wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 4" tevens aan de SER-ladder had moeten worden getoetst. Voorts wordt volgens hen ten onrechte een zwaardere categorie bedrijven toegestaan dan genoemd in het beleidsstuk "Oude Rijnzone-Rijnstreek 2008-2020".

13.1. De raad stelt dat het bedrijventerrein "Steekterpoort II" binnen de bebouwingscontour zoals opgenomen in de Verordening Ruimte is gesitueerd. Bij de uitwerking van het bedrijventerrein wordt een relatie gelegd met de herstructureringsopgave in de regio en de toepassing van de SER-ladder, aldus de raad.

13.2. Ingevolge artikel 1, eerste lid, van de Verordening Ruimte, voor zover hier van belang, worden in de Verordening en de daarop berustende bepalingen onder "bestemmingsplan" ook begrepen een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b van de Wro.

Ingevolge artikel 8, eerste lid, moeten bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe bedrijven- en zeehaventerreinen, of de uitbreiding van bestaande bedrijven- en zeehaventerreinen met een oppervlakte van ten minste één hectare aan aaneengesloten percelen, in de toelichting een verantwoording bevatten waarbij de behoefte aan nieuw bedrijven- en zeehaventerrein als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd. Ook moet worden onderbouwd waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen, of het benutten van ruimte op bedrijventerreinen elders in de regio.

13.3. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting komt naar voren dat het bedrijventerrein "Steekterpoort II" aansluitend op het bedrijventerrein "Steekterpoort I" wordt gerealiseerd. Het bedrijventerrein "Steekterpoort I" valt buiten het plangebied. Het totale bedrijventerrein beslaat ongeveer 25 hectare. Het plan voorziet met "Steekterpoort II" in een uitbreiding van een bedrijventerrein van meer dan één hectare.

Het bedrijventerrein "Steekterpoort II" is in twee delen in het plan opgenomen; voor het westelijke deel zijn de bestemmingen "Bedrijventerrein - Uit te werken" en "Gemengd - Uit te werken" opgenomen en voor het oostelijke deel een wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 4". Het plan staat na uitwerking dan wel wijziging van het plan ten behoeve van de realisatie van "Steekterpoort II", bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe. Het gebied heeft thans een agrarisch karakter.

13.4. De Afdeling stelt vast dat de plantoelichting geen verantwoording bevat waarin de behoefte aan "Steekterpoort II" als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd, noch waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen, dan wel het benutten van ruimte op bedrijventerreinen elders in de regio. De raad heeft ter zitting toegelicht dat ten tijde van de vaststelling van het plan de SER-ladder niet is doorlopen, nu de precieze invulling van "Steekterpoort II" nog niet duidelijk is; zodra concrete plannen voor het bedrijventerrein bekend zijn, zal worden getoetst aan de SER-ladder. De raad heeft voorts desgevraagd ter zitting toegelicht dat ongeveer de helft van het aantal hectaren van het bedrijventerrein "Steekterpoort I" nog niet is uitgegeven.

Gelet op het voorgaande heeft de raad de behoefte aan het in het plan voorziene bedrijventerrein "Steekterpoort II" niet onderbouwd en daarmee de uitvoerbaarheid van de bestemmingen "Bedrijventerrein - Uit te werken" en "Gemengd - Uit te werken" alsmede de wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 4" niet inzichtelijk gemaakt. De enkele stelling van de raad dat het aannemelijk is dat "Steekterpoort II" binnen de planperiode zal worden gerealiseerd is hiertoe onvoldoende.

13.5. Voor zover [appellanten sub 3] betogen dat het plan ten onrechte een zwaardere categorie bedrijven toestaat dan genoemd in het beleidsstuk "Oude Rijnzone-Rijnstreek 2008-2020", overweegt de Afdeling als volgt. In dit beleidsstuk staat dat de maximale categorie van de te vestigen bedrijven op het bedrijventerrein "Steekterpoort", categorie 3 is. Het plan maakt het echter mogelijk dat bedrijven tot categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten kunnen worden gevestigd.

Ter zitting is komen vast te staan dat geen onderzoek is verricht naar welke categorieën bedrijven op het bedrijventerrein "Steekterpoort II" behoefte bestaat. Hiermee heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt, waarom, in afwijking van het beleidsstuk "Oude Rijnzone-Rijnstreek 2008-2020", het plan kan worden uitgewerkt of gewijzigd ten behoeve van bedrijven tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

13.6. De Afdeling ziet, gelet op het vorenoverwogene, aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre niet berust op een deugdelijke motivering. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd, voor zover daarbij de bestemmingen "Bedrijventerrein - Uit te werken" en "Gemengd - Uit te werken" alsmede de wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 4" zijn vastgesteld.

13.7. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing genoemde onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Perceel [locatie 3]

14. [appellanten sub 3] kunnen zich niet verenigen met het plan voor zover daarbij in plaats van de bestemming "Wonen" de bestemming "Maatschappelijk - pension" is toegekend aan het perceel [locatie 3] te Alphen aan den Rijn. Volgens hen voldoet het huidige gebruik van voornoemd perceel niet aan de definitie van 'pension', maar gaat het om een appartementencomplex met verschillende wooneenheden. [appellanten sub 3] wijzen in dit verband naar de bouwvergunning uit 2004.

14.1. De raad stelt dat in het desbetreffende gebouw onderdak wordt geboden aan tijdelijke werkkrachten. Volgens de raad is de bouwvergunning op basis van het vorige bestemmingsplan verleend voor het vernieuwen van een logiesgebouw en is het perceel derhalve dienovereenkomstig bestemd.

14.2. Het perceel [locatie 3] heeft de bestemming "Maatschappelijk - pension".

Ingevolge artikel 14, lid 14.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Maatschappelijk - pension" aangewezen gronden bestemd voor een pension.

Ingevolge artikel 1, lid 1.95, wordt onder pension verstaan: een accommodatie met slaappleatsen voor verstrekking van logies in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking anders dan per nacht, waar eventueel afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten met uitzondering van passanten.

14.3. Het desbetreffende perceel had in het vorige bestemmingsplan "Steekterweg" de bestemming "Pension, met bijbehorende erven". Op 1 juni 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend voor het geheel vernieuwen van het pensiongebouw op het perceel [locatie 3]. De raad heeft ter zitting toegelicht dat deze bouwvergunning leidend is geweest bij het toekennen van de bestemming "Maatschappelijk - pension" en dat de raad het voorts niet wenselijk acht op korte afstand van het voorziene bedrijventerrein Steekterpoort II een nieuwe woonbestemming in het plan op te nemen.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen [appellanten sub 3] hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen komen tot het toekennen van de bestemming "Maatschappelijk - pension" aan het perceel [locatie 3]. Voor zover [appellanten sub 3] in dit verband wijzen op de bouwtekeningen behorende bij voornoemde bouwvergunning, overweegt de Afdeling dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat hieraan niet de plicht tot het toekennen van de bestemming "Wonen" kan worden ontleend.

Het betoog faalt.

Het perceel G712

15. [appellanten sub 3] betogen dat ten onrechte in plaats van de hen toegezegde bestemming "Wonen" de bestemming "Tuin" is toegekend aan het perceel kadastraal bekend als G712. Volgens hen stelt de raad ten onrechte dat ter plaatse sprake is van doorzichten naar het landschap, nu de door hen gewenste woning onderaan de terp zal worden gesitueerd en het beoogde bedrijventerrein "Steekterpoort II" voorts het doorzicht zal blokkeren. [appellanten sub 3] betogen dat geen ruimtelijke bezwaren bestaan om ter plaatse een woning te realiseren.

15.1. De raad stelt dat slechts onderzoek naar de mogelijkheid om ter plaatse een woning te realiseren is toegezegd. Door de realisering van een groenstrook wordt getracht een beter doorzicht naar het landschap te creëren. Het realiseren van een woning zou hier afbreuk aan doen, aldus de raad.

15.2. Het perceel G712 heeft, evenals in het vorige bestemmingsplan "Steekterweg", de bestemming "Tuin".

Ingevolge artikel 18, lid 18.2, van de planregels mag op deze gronden niet worden gebouwd.

15.3. In de plantoelichting staat dat de aanwezige tuinen in het plangebied in hoge mate bijdragen aan de groenstructuur. Daarom is ervoor gekozen de aanwezige tuinen aan de voor- en zijkant van de in het plangebied aanwezige hoofdbebouwing tot "Tuin" te bestemmen, aldus de plantoelichting. De raad heeft ter zitting toegelicht de huidige doorzichten naar de Oude Rijn te willen behouden en dat hij een verdichting van het open landschap dan ook wenst te voorkomen.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen [appellanten sub 3] hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan het behoud van de bestaande doorzichten en het voorkomen van verdichting van het landschap dan aan het belang dat [appellanten sub 3] hebben bij het realiseren van een woning op het perceel G712.

Over het betoog van [appellanten sub 3] dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat zij niet aannemelijk hebben gemaakt dat door of namens de raad gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt dat het plan in de bestemming "Wonen" voor het desbetreffende perceel zou voorzien. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat de raad ter zitting onweersproken heeft toegelicht dat slechts is toegezegd te onderzoeken of een bestemming "Wonen" voor het perceel G712 ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

Het betoog faalt.

Het beroep van [appellant sub 4] voor het overige

Bedrijf [locatie 4]

16. [appellant sub 4] betoogt dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing op zijn perceel [locatie 4]. Volgens hem is het in het plan opgenomen bouwvlak te strak om de bestaande bebouwing geprojecteerd en biedt het plan hiermee geen flexibiliteit ten aanzien van de omvang van de bedrijfsactiviteiten. [appellant sub 4] betoogt dat dit in strijd is met het provinciale beleid om reële uitbreidingsmogelijkheden te bieden en voorts haaks staat op de uitbreiding van het bedrijventerrein "Steekterpoort II".

[appellant sub 4] kan zich voorts niet verenigen met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf" voor het perceel [locatie 4]. Volgens hem valt een transportbedrijf onder categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, terwijl de huidige vergunde bedrijfsactiviteiten onder categorie 3.2 vallen, en diende het plan dan ook dienovereenkomstig te worden vastgesteld. Voorts acht hij het wenselijk bedrijven, anders dan een transportbedrijf, tot en met categorie 3.1 van de Staat van

Bedrijfsactiviteiten toe te staan op voornoemd perceel en een afwijkingsregeling op te nemen ten behoeve van het toestaan van een hogere categorie.

16.1. De raad stelt dat is gekozen voor een lagere bebouwingshoogte, bebouwingsintensiteit en een lagere bedrijfs categorie ter plaatse dan [appellant sub 4] wenst, omdat voor het gebied langs de Steekterweg een overgangszone wordt beoogd die bestaande bebouwing op kan nemen en wat betreft maat en schaal aansluiting zoekt bij het huidige karakter van de Steekterweg. De raad stelt dat hij heeft beoogd de mogelijkheid te bieden voor een woon- en werkmilieu, bestaande uit kleinschalige bebouwing op afzonderlijke percelen met veel ruimte voor groen en water. Gelet hierop acht de raad het opnemen van uitbreidingsmogelijkheden en een hogere milieucategorie niet wenselijk.

16.2. Het perceel [locatie 4] heeft de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf".

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder j, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf" bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor een transportbedrijf (categorie 3.1).

16.3. In het vorige bestemmingsplan "Steekterweg" had het perceel [locatie 4] de bestemming "Bedrijfsdoeleinden, containerbedrijf". Ingevolge het hierbij behorende planvoorschrift waren deze gronden bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 1, 2 of 3 van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen staat van inrichtingen en tevens voor een containerbedrijf.

16.4. De raad heeft voor het gebied langs de Steekterweg ernaar gestreefd om tot een overgangszone te komen die bestaande bebouwing op kan nemen en wat betreft maat en schaal aansluiting zoekt bij het huidige karakter van de Steekterweg. De raad heeft dit streven in het plan vertaald door een lagere bebouwingshoogte en -intensiteit alsmede een lagere bedrijfs categorie in het plan op te nemen voor het gebied langs de Steekterweg. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad voornoemd streven in redelijkheid mogen betrekken bij zijn afweging.

In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het opnemen van uitbreidingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijfsbebouwing en het toestaan van een hogere categorie bedrijven ter plaatse onwenselijk is. Daarbij heeft de raad in redelijkheid gewicht kunnen toekennen aan de op korte afstand van het perceel [locatie 4] gesitueerde woningen en, zoals ter zitting door de raad is toegelicht, de gevolgen van een eventuele uitbreiding van de bedrijfsbebouwing voor de verkeersintensiteit van de reeds zwaar belaste Steekterweg gezien de ontsluiting van het perceel op deze weg. De Afdeling neemt voorts in aanmerking dat niet is gebleken van concrete uitbreidingsplannen van [appellant sub 4] waarmee de raad ten tijde van de vaststelling van het plan rekening had moeten houden.

Met de enkele stelling van [appellant sub 4] dat de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel [locatie 4] zijn vergund en in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen, heeft hij niet aannemelijk gemaakt dat de raad, indachtig deze bedrijfsactiviteiten, voor dit perceel een hogere categorie bedrijven in het plan had moeten toestaan. Voor zover [appellant sub 4] wijst op het provinciale beleid, overweegt de Afdeling dat in dit niet nader onderbouwde betoog geen aanleiding wordt gezien voor het oordeel dat de raad het provinciale beleid onvoldoende heeft betrokken bij de vaststelling van het plan.

Het betoog faalt.

Natuurwaarden

17. [appellant sub 4] kan zich niet verenigen met het plan voor zover daarbij in plaats van een bedrijvenbestemming de bestemming "Natuur" is toegekend aan de gronden rondom het achterste gedeelte van zijn perceel [locatie 4] en de bestemming "Agrarisch met waarden - natuur en landschap" aan het achterste gedeelte van dit perceel. Volgens haar is van natuur ter plaatse geen sprake en kunnen

deze gronden daardoor niet doelmatig worden gebruikt. Voorts acht hij gezien de realisatie van het bedrijventerrein "Steekterpoort II" de verwezenlijking van voornoemde bestemmingen onzeker.

17.1. De raad stelt dat met deze bestemmingen is aangesloten bij het vorige bestemmingsplan en dat uit het ecologisch onderzoek "Quick scan Limes te Alphen aan den Rijn" van 10 november 2010 (hierna: het ecologisch onderzoek), blijkt dat ter plaatse natuurwaarden aanwezig zijn.

17.2. In het vorige bestemmingsplan "Steekterweg" waren de desbetreffende gronden rondom het achterste gedeelte van het perceel [locatie 4] bestemd voor "Landschappelijke doeleinden, Houtopstanden". In het ecologisch onderzoek bij dit plan worden deze gronden geduïd als locatie 17. Volgens het ecologisch onderzoek biedt de ter plaatse aanwezige bomenrij, de sloot en het terrein daartussen een geschikte overwinteringslocatie voor broedvogels en amfibieën. De bomenrij wordt voorts mogelijk gebruikt door vleermuizen als foerageergebied en vliegroute. De aanwezigheid van een grote hoeveelheid dood hout geldt als een toegevoegde waarde voor de biodiversiteit. In het ecologisch onderzoek wordt geadviseerd de bestemming zoals opgenomen in het vorige bestemmingsplan "Steekterweg" te handhaven.

[appellant sub 4] heeft niet aannemelijk gemaakt dat het ecologisch onderzoek zodanige gebreken dan wel leemten in kennis vertoont, dat de raad zich hierop niet in redelijkheid heeft mogen baseren. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid in aansluiting op het vorige bestemmingsplan en overeenkomstig de conclusie van het ecologisch onderzoek heeft kunnen komen tot het toekennen van de bestemming "Natuur" aan de desbetreffende gronden.

17.3. Over de aan het achterste gedeelte van het perceel [locatie 4] toegekende bestemming "Agrarisch met waarden - natuur en landschap", overweegt de Afdeling als volgt. In het vorige bestemmingsplan "Steekterweg" had dit gedeelte van het perceel de bestemming "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden en agrarische doeleinden".

In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen aansluiten bij de gebruiksmogelijkheden op grond van het vorige bestemmingsplan. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat niet is gebleken van concrete plannen van [appellant sub 4] het desbetreffende gedeelte van het perceel te gebruiken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, waar de raad rekening mee diende te houden bij de vaststelling van het plan.

17.4. Voor zover [appellant sub 4] betoogt dat aan de desbetreffende gronden een bedrijvenbestemming diende te worden toegekend en in dit verband wijst op het in het plan voorziene bedrijventerrein "Steekterpoort II", acht de Afdeling, gelet ook op het voorgaande, het ter zitting toegelichte standpunt van de raad dat hij niet vooruit wenst te lopen op de toekomstige ontwikkeling van het gebied en hij bij de precieze invulling hiervan de planregeling voor de desbetreffende gronden van [appellant sub 4] nader zal bezien, niet onredelijk.

Het betoog faalt.

Conclusie

18. Het beroep van [appellant sub 4] is ongegrond.

Proceskosten

19. Ten aanzien van [appellanten sub 3] dient de raad op na te melden wijze te worden veroordeeld tot het vergoeden van proceskosten. Voor zover zij hebben verzocht om een hogere proceskostenveroordeling, overweegt de Afdeling dat niet is gebleken van een zodanig gewicht van de zaak dat het toepassen van een zwaardere wegingsfactor rechtvaardigt.

Ten aanzien van [appellant sub 1], AVIM B.V. en [appellant sub 4] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

## Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AVIM B.V. niet-ontvankelijk voor zover gericht tegen het plandeel met de bestemming "Water" voor haar perceel Akerboomseweg 7;

II. verklaart het beroep van [appellanten sub 3] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 27 september 2012, voor zover daarbij:

a. de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf" voor het perceel [locatie 2] is vastgesteld;

b. de plandelen met de bestemmingen "Bedrijventerrein - Uit te werken" en "Gemengd - Uit te werken" alsmede de wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 4" zijn vastgesteld;

IV. draagt de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op om binnen 52 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin ten aanzien van de onder III.a genoemde gronden is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

V. bepaalt bij wijze van voorlopige voorziening dat voor de onder III.a genoemde gronden bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;

VI. bepaalt dat de onder V opgenomen voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van het door de raad vast te stellen plan als bedoeld onder IV;

VII. draagt de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III.b wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

VIII. verklaart de beroepen van [appellant sub 1] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jannes [appellant sub 4] Beheer B.V. en [appellant sub 4 B] in hun geheel en het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AVIM B.V. voor het overige ongegrond;

IX. veroordeelt de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn tot vergoeding van bij [appellanten sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

X. gelast dat de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn aan [appellanten sub 3] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge:

honderdzesenvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. E. Helder, leden, in tegenwoordigheid van mr. W. van Steenberg, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten w.g. Van Steenberg  
voorzitter ambtenaar van staat



Uitgesproken in het openbaar op 23 april 2014

528-690.

# Bijlage 1

---

Het bestemmingsplan Limes, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn op 27 september 2012

- Besluitnummer: 2012/6810
- IMRO-idn: [NL.IMRO.0484.B088limes-0003](#)



## Besluit

Gemeenteraad

---

Jaargang : 2012  
Registratienummer : 2012/6810

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Limes

---

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2012/6808.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 augustus 2012 en gehoord de beraadslaging in de raad van 27 september 2012 (motie),

**besluit:**

- 1 De zienswijzen vermeld in Bijlage I, onder de nummers 1 tot en met 13, de nummers 15 tot en met 18, de nummers 20 tot en met 26 en de nummers 28 tot en met 39 ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijzen vermeld in Bijlage I, onder de nummers 14, 19, 27 en de nummers 40 tot en met 43 niet ontvankelijk te verklaren;
- 3 De zienswijzen vermeld in Bijlage I, onder de nummers 2, 4, 5, 10, de nummers 15 tot en met 17, de nummers 20 tot en met 22 en de nummers 25, 34 en 35 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- 4 De zienswijzen vermeld in Bijlage I, onder de nummers 3, de nummers 6 tot en met 9 en de nummers 12, 18, 23, 24, 29, 32 en 33 ongegrond te verklaren;
- 5 De zienswijzen vermeld in Bijlage I, onder de nummers 1, 11, 13, 26, 28, 30, 31 en de nummers 36 tot en met 39 gegrond te verklaren;
- 6 De besluiten onder 2, 3, 4 en 5 te baseren op bijlage II van dit besluit;
- 7 De regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Limes te wijzigen zoals aangegeven in bijlage III;
- 8 Het bestemmingsplan Limes vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 7 aangegeven wijzigingen;
- 9 Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals opgenomen in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

**Gewaarmerkte bijlage(n):**

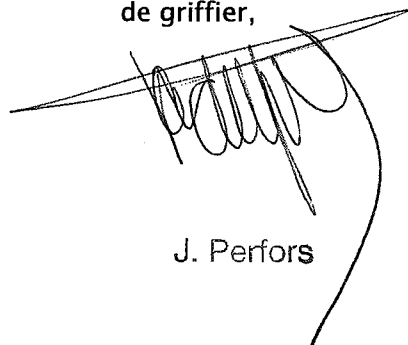
- Bijlage I; Overzicht van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Limes;  
Bijlage II; Samenvatting van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Limes;  
Bijlage III; Overzicht van de wijzigingen van de regels, verbeelding en toelichting ten opzichte van het plan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;  
Bijlage IV Bestemmingsplan Limes, NL.IMRO.0484.B088limes-0003; bestaande uit:
- verbeelding (drie kaarten en de legenda);
  - regels;
  - toelichting;
  - bijlagen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2012.

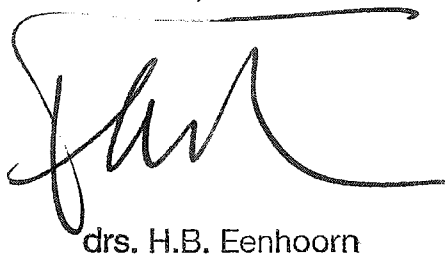
De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,



J. Perfors



drs. H.B. Eenhoorn



# Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

---

Jaargang	: 2012
Registratienummer	: 2012/6810
Datum	: 14 augustus 2012
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Limes

---

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2012/6808.

## Voorstel:

- 1 De zienswijzen vermeld in Bijlage I, onder de nummers 1 tot en met 13, de nummers 15 tot en met 18, de nummers 20 tot en met 26 en de nummers 28 tot en met 39 ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijzen vermeld in Bijlage I, onder de nummers 14, 19, 27 en de nummers 40 tot en met 43 niet ontvankelijk te verklaren;
- 3 De zienswijzen vermeld in Bijlage I, onder de nummers 2, 4, 5, 10, de nummers 15 tot en met 17, de nummers 20 tot en met 22 en de nummers 25, 34 en 35 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- 4 De zienswijzen vermeld in Bijlage I, onder de nummers 3, de nummers 6 tot en met 9 en de nummers 12, 18, 23, 24, 29, 32 en 33 ongegrond te verklaren;
- 5 De zienswijzen vermeld in Bijlage I, onder de nummers 1, 11, 13, 26, 28, 30, 31 en de nummers 36 tot en met 39 gegrond te verklaren;
- 6 De besluiten onder 2, 3, 4 en 5 te baseren op bijlage II van dit besluit;
- 7 De regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Limes te wijzigen zoals aangegeven in bijlage III;
- 8 Het bestemmingsplan Limes vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 7 aangegeven wijzigingen;
- 9 Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals opgenomen in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

## Kerngegevens

### Publiekssamenvatting

Het bestemmingsplan Limes vormt een nieuwe planologische regeling voor het gebied van de Steekterweg en het dorp Zwammerdam. Het plan volgt de Oude Rijn vanaf de wijk Gouwsluis tot aan Bodegraven. Aan de landzijde grenst het plangebied aan het bestemmingsplan Steekterpoort I. Daardoor ontstaat er een samenhang tussen het bedrijfsterrein Steekterpoort I (met de Overslagterminal Alphen) en het nog te ontwikkelen bedrijfsterrein Steekterpoort II. Het plan voorziet ook in een fietsverbinding tussen Zwammerdam en Alphen, het zogenaamde Limes-pad. Verder regelt het plan de ontwikkelingen op het terrein van Ipse De Bruggen (Hooge Burch) en de realisering van een zorgcomplex in een landgoedachtige om-

geving aan de Rijksweg. Ook zijn er op bescheiden schaal nieuwe ontwikkelingen mogelijk als die een meerwaarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het dorpse karakter van Zwammerdam blijft met dit bestemmingsplan gehandhaafd.

### **Inleiding**

De gemeenteraad heeft op 24 mei 2007 het besluit genomen over de ruimtelijke strategie voor het gebied Steekterweg. Die gaat er van uit dat de stedelijke dynamiek aan de westkant van Alphen aan den Rijn wordt geconcentreerd en dat daarom de Steekterweg min of meer een rustig gebied blijft. Dit geldt dan vooral voor het deel vanaf het Goudse Rijkpad tot Bodegraven. In aansluiting op het Alpherium (overslagterminal) wordt een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld (Steekterpoort II). Het dorp Zwammerdam blijft gescheiden van de stad en groeit naar behoefte. Het lint langs de rivier bestaat uit een afwisseling van woningen en kleinschalige bedrijvigheid met daartussen open en groene elementen. Al deze ontwikkelingen vereisen een juridische basis in de vorm van een bestemmingsplan.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het bestemmingsplan maakt enerzijds nieuwe ontwikkelingen mogelijk en zorgt er anderzijds voor dat bestaande ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk bewaard blijven, of nog worden versterkt. Nieuw is de realisering van het bedrijventerrein Steekterpoort II en de kleinschalige ontwikkelingen op diverse locaties, vooral langs de Steekterweg en aan de Rijksweg. De centrale doelstelling bij het bedrijventerrein is een duurzaam grondgebruik. Het dorpse karakter van Zwammerdam blijft gehandhaafd.

### **Kader**

Overheden van diverse schaalniveaus hebben beleid dat van invloed is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het gaat om Europa, Rijk, provincie en gemeente. Speciaal voor de containerterminal en de aansluitende ontwikkelingen van Steekterpoort I en II met de daarbij behorende wijziging van infrastructuur, heeft de provincie de bebouwingscontour verlegd.

Voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Steekterpoort II neemt het bestemmingsplan Limes geen rechtstreekse bedrijfsbestemming op. Met uitwerkings- en wijzigingsplannen kan in een later stadium beter worden ingespeeld op de gewenste ontwikkelingen. De wet en het Besluit ruimtelijke ordening geven regels voor de inhoud en de procedure van bestemmingsplannen.

Dit bestemmingsplan houdt rekening met de ruimtelijke strategie voor het gebied Steekterweg. Dit betekent dat het plan de aanleg mogelijk maakt van een bedrijventerrein in aansluiting op de overslagterminal en voor het overige uitgaat van een ruimtelijke scheiding van Zwammerdam en Alphen aan den Rijn.

### **Argumenten**

Het bestemmingsplan Limes voorziet in een planologische regeling voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Steekterpoort II. Dit gebied is van belang om in de toekomst de behoefte aan bedrijfstreinen veilig te kunnen stellen. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de bestaande (woon)functie langs de Steekterweg. In zuidelijke richting kunnen grotere

bedrijven worden opgericht. Daarbij is er aandacht voor de verschijningsvorm, de ontsluitingsstructuur, intensief grondgebruik en de inpassing in het landschap.

Langs de Steekterweg kan in enkele gevallen storende bedrijfsbebouwing worden vervangen door woningen. Verder beoogt het plan om op enkele plaatsen die daarvoor geschikt zijn groene vensters te realiseren. Deze zorgen voor een versterking van de beleving van de rivier en het achterland. Er worden ook planologische kaders gegeven voor het terrein van Ipse De Bruggen en het herinrichtingsplan voor landgoed Molenzigt aan de Rijksweg.

### **Participatie**

Het bestemmingsplan is opgesteld in nauwe samenspraak met diverse overheden en eigenaren in het plangebied. Personen en instanties die hebben gereageerd op het voorontwerp van het bestemmingsplan hebben een exemplaar ontvangen van de Nota van inspraak en commentaar en een publicatie over het ontwerpbestemmingsplan.

Op het ontwerp zijn 43 zienswijzen ontvangen. De reacties lopen uiteen van de thema's verkeer, externe veiligheid, ondergrondse infrastructuur, milieu, overslagterminal, ruimtelijke inpassing, behoefte aan bedrijfsterrein, duurzaamheid, natuurcompensatie tot ruimtelijke invulling van het gebied en bebouwing op perceelsniveau. Op onderdelen hebben de reacties geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om toelichting, verbeelding en regels. Voorbeelden hiervan zijn de mobiliteitsparagraaf en de aardgasleiding.

### **Financiële consequenties**

De wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat er van uit dat zoveel mogelijk kosten van ruimtelijke plannen worden verhaald op diegenen, die baat hebben bij een bestemmingsplan. Daarin voorziet meestal een exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wro. De wet biedt echter ook een mogelijkheid dat de gemeenteraad afziet van een exploitatieplan als het verhaal van kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd. Bij dit bestemmingsplan is dat het geval.

De gemeente is voor een belangrijk deel eigenaar van de gronden die worden ingezet voor de ontwikkeling van Steekterpoort II. Waar dat niet het geval is, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij het toepassen van die bevoegdheid, dus in een later stadium, kan alsnog een exploitatieplan aan de orde komen.

### **Locatiegegevens**

Het gebied van het bestemmingsplan Limes wordt begrensd door de omgelegde N207, de Oude Rijn, de N11 en de gemeentegrens met Bodegraven. Ook het buurtschap Gouwsluis, gelegen aan de Gouwe, tussen de Steekterweg en de Oude Rijn, maakt onderdeel uit van het plangebied.

**Realisatie**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. In de bijbehorende publicatie staat wie er beroep kan instellen bij de Raad van State. Daarna treedt het bestemmingsplan in werking.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,



***Bijlage I bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 27 september 2012, nr 2012/6811 (raadsbesluitnr 2012/6810)***

***Overzicht zienswijzen***

<b><i>nr</i></b>	<b><i>Achternaam of organisatie</i></b>	<b><i>voorz</i></b>	<b><i>voorz</i></b>	<b><i>namens</i></b>	<b><i>beslissing raad</i></b>
1	Rijkswaterstaat				gegrond
2	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland				gedeeltelijk gegrond
3	Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden				ongegrond
4	Gasunie, N.V. Nederlands				gedeeltelijk gegrond
5	Kamer van Koophandel Den Haag				gedeeltelijk gegrond
6	PROF Consult Ruimtelijk Advies			Flexibel Human Servi	ongegrond
7	Juridische Raad Van Wieringen			R. van den Hoek	ongegrond
8	Danta Management			mevrouw D. de Breuk	ongegrond
9	AVIM TMO				ongegrond
10	Kortmann		P.B.C.		gedeeltelijk gegrond
11	Wijnen Projectontwikkeling West B.V.	van			gegrond
12	Hervormde PKN gemeente Zwammerdam				ongegrond
13	Kranenburg		W.		gegrond
14	Bewoners Buitendorpstraat				niet-ontvankelijk
15	Ipse de Bruggen				gedeeltelijk gegrond
16	Hollander Advocaten	den		P. Verboom	gedeeltelijk gegrond
17	Ritsema en Fiévez		H. en G.		gedeeltelijk gegrond
18	Langeveld		C.M.		ongegrond
19	Verschuur		A.M.		niet-ontvankelijk
20	Koning		J.L.		gedeeltelijk gegrond
21	De Clercq Advocaten - Notarissen			C. Zandvliet	gedeeltelijk gegrond
22	Introview B.V.			Jannes Vos Beheer	gedeeltelijk gegrond
23	Introview B.V.			Jannes Vos Beheer	ongegrond
24	Introview B.V.			Jannes Vos Beheer	ongegrond
25	Danta Management			C.P.A. van der Weijd	gedeeltelijk gegrond
26	Danta Management			G. Kroes-Rijlaarsdam	gegrond
27	Niekerk	van	W.C.M.		niet-ontvankelijk
28	Zevenhoven Tekens en adviesbureau			C.M. Langeveld	gegrond

<i>nr</i>	<i>Achternaam of organisatie</i>	<i>voorv</i>	<i>voorl</i>	<i>namens</i>	<i>beslissing raad</i>
29	Werff-Zuijdervliet	van der	A.M.		ongegrond
30	Zijl	van	B.H.		gegrond
31	Horst	van der	P.P.		gegrond
32	Zijl en A.W.M. Hartveld	van	R.C.		ongegrond
33	Poel	van der	P.		ongegrond
34	La Gro Advocaten			Kroes Bedrijven	gedeeltelijk gegrond
35	Bewonersvereniging Onder de Hefbrug				gedeeltelijk gegrond
36	Nierop	van	N.W.		gegrond
37	Brons		R.		gegrond
38	Jong	de	J.		gegrond
39	Bloemen Architecten B.V.			Mw. B. de Groot	gegrond
40	Pannevis		M.A.		niet-ontvankelijk
41	Drost en Van der Lugt		M. A.		niet-ontvankelijk
42	La Gro advocaten			B.C. van der Vis	niet-ontvankelijk
43	Das Rechtsbijstand			P.J. Boef	niet-ontvankelijk

***Behoort bij het raadsbesluit nr 2012/6810 van de raad van Alphen aan den Rijn van 27 september 2012.***

***De griffier,***



J. Perfors



Bijlage II bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 27 september 2012,  
nr 2012/6812 (raadsbesluitnr 2012/6810)

Samenvatting van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Limes en de overwe-  
gingen van de raad over de inhoud van de zienswijzen.

**Nummer** 1  
**Reclamant:** Rijkswaterstaat Ministerie van Infrastructuur en Milieu

**Conclusie:** 1.1 Gegrond

**Zienswijze:** 1.1 Mobiliteitsparagraaf

Om er zeker van te zijn dat een vlotte doorstroming van het verkeer op de N11 gewaarborgd blijft, dient een analyse te worden opgesteld van de verkeersintensiteiten. Deze analyse komt in een mobiliteitsparagraaf die inzicht geeft in de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van het bestemmingsplan Limes en het aangrenzende plan Steekterpoort I voor de N11- west en N11-oost. Uitgangspunt is de situatie in 2020 met aandacht voor de ochtend- en avondspits. Als er negatieve verkeerseffecten optreden, moet in beeld worden gebracht welke maatregelen worden genomen en wat de haalbaarheid daarvan is.

#### *Commentaar*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door in de toelichting een mobiliteitsparagraaf op te nemen. Per etmaal wordt op het totale netto bedrijventerrein (inclusief fase 2 van 37 ha en inclusief de OTA) uitgegaan van 9.050 ritten. Deze ritten zijn verdeeld naar de N207 (richting noord en zuid), N11 (richting oost en west) en naar Alphen aan den Rijn (intern). Voor de N11 betekent dit een hoogste intensiteit/capaciteit (i/c) verhouding van 0,7 %. Op dit moment is de exacte invulling van bedrijven op het bedrijventerrein niet bekend. Mocht als worst case een hogere ritgeneratie ontstaan (tot 20% hoger) dan heeft dit geen invloed op de hoogste i/c factor van 0,7. Overigens verbetert de situatie op de N11 ter plaatse van het kruispunt Goudse Schouw - N11.

Van de N207 en de kruispunten daarop zijn in verband met de ontwikkeling van Steekterpoort de capaciteiten vergroot door het realiseren van 2x2 rijstroken en meerdere opstelstroken per richting bij kruispunten. Dit komt een goede verkeersafwikkeling ten goede.

**Nummer** 2  
**Reclamant:** Provincie Zuid-Holland

**Conclusie:** 2.1 gegrond  
2.2 gegrond  
2.3 ongegrond  
2.4 gegrond

**Zienswijze: 2.1 IRP Oude Rijnzone/gebruik SER-ladder**

Het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met de gemaakte afspraken in de regio en met de Provincie Zuid-Holland. In de afspraken is vastgelegd dat herstructurering van bedrijventerreinen de voorkeur krijgt boven de aanleg van nieuwe terreinen. Tevens is afgesproken hierbij gebruik te maken van de SER-ladder methodiek. In het ontwerpbestemmingsplan is nergens een koppeling gemaakt met de herstructureringsopgave in de regio, tevens wordt er geen melding gemaakt van het gebruiken van de SER-ladder bij de beoordeling of een nieuw terrein nodig is.

*Commentaar*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door in de toelichting nader in te gaan op de uitwerking van Steekterpoort II. Hierbij wordt een relatie gelegd met de herstructureringsopgave in de regio en de toepassing van de SER-ladder. Samengevat komt het erop neer dat de ontwikkeling voor Steekterpoort II staat gepland voor de periode 2015-2020, ofwel binnen de planperiode van het bestemmingsplan. Hierover zijn binnen de regio Holland Rijnland afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in diverse beleidstukken zoals de Bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone-Rijnstreek 2008-2020, Businesscase Oude Rijnzone en de Transformatievisie 'Focus Oude Rijnzone 2020'.

Vanwege het feit dat nog geen definitieve planning is voor de realisatie van het bedrijventerrein is ervoor gekozen de gronden niet rechtstreeks voor bedrijventerrein te bestemmen maar een wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Daarbij geldt dat het betreffende gebied in de provinciale Verordening Ruimte ook al is aangeduid als bedrijventerrein.

**Zienswijze: 2.2 Ruimtelijke Kwaliteit rivieroevers Oude Rijn**

Er zijn diverse locaties langs de Oude Rijn opgenomen waar bedrijven worden herontwikkeld tot woningen. Hierbij is het zeer onduidelijk wat daadwerkelijk de kwaliteitsverbetering is ten opzichte van de huidige situatie. Dit dient nader te worden uitgewerkt zodat beoordeeld kan worden of de ontwikkelingen leiden tot het gewenste resultaat.

In de regio zijn er afspraken gemaakt over het opnemen van een rapport Ruimtelijke Kwaliteit in het beleid van gemeenten. Hiervoor dienen beeldkwaliteitsplannen te worden opgesteld om een goede kwalitatieve afweging te kunnen maken.

### *Commentaar*

In navolging van deze reactie is de bijlage 'Bestemmingsplan Limes, Onderbouwing ontwikkellocaties' opgesteld. Hierin zijn van de te ontwikkelen locaties een beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie opgenomen en wordt een toelichting gegeven op de verbetering van de kwaliteit.

### **Zienswijze: 2.3 Ontheffing Verordening Ruimte**

De ontwikkelingen zijn ook in strijd met de Verordening Ruimte, zodat een ontheffing van Gedeputeerde Staten noodzakelijk is. De locaties liggen buiten de "rode contour" waardoor woningbouw zeer beperkt mogelijk is. In deze specifieke gevallen wordt niet voldaan aan de gestelde beperkingen, aangezien het aantal nieuw te bouwen woningen te hoog is.

### *Commentaar*

Vanuit de Transformatievisie Oude Rijnzone is het streven het gebied tussen de Steekterweg en de Oude Rijn zoveel mogelijk te revitaliseren. Deze transformatievisie is een gezamenlijke visie van de provincie, Hoogheemraadschap van Rijnland en gemeenten langs de Oude Rijn.

Om deze revitalisatie tot stand te brengen, zijn afspraken gemaakt tussen betrokken partijen en heeft de gemeente abstracte doelstellingen vertaald in concrete en haalbare voorstellen, zoals verwoord in de toelichting en de 'onderbouwing ontwikkellocaties'. Met de sloop van bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van woningen wordt de gewenste kwaliteitsverbetering binnen de Oude Rijnzone gerealiseerd. Doelen en ambities uit de transformatievisie die zien op het gedeelte waar het bestemmingsplan Limes op ziet, zijn:

- Herstructurering en transformatie (gebied is tamelijk versnipperd, waarbij de ruimte zeer gemengd en hier en daar rommelig wordt gebruikt. Kwaliteit van het gebied daardoor niet optimaal benut. Herstructurering en transformatie moet leiden tot kwaliteitsverbetering en ruimtewinst);
- Nieuwe locaties voor wonen en werken (Binnen de Oude Rijnzone is er ruimte voor kleinschalige verstedelijking)

Verder voldoet de gewenste revitalisering aan de volgende uitgangspunten uitgangspunten van de transformatievisie:

- Prestatiedoelstelling: een goede inpassing van nieuwe bebouwing in het Groene Hartlandschap, zoveel mogelijk gebundeld op de oeverwal;
- Ruimtelijke kernkwaliteiten: leesbaarheid van het landschap, afwisselende werk- en woonrivier, openheid en doorzichten;
- Visie op wonen in de transformatievisie: De inzet is om nieuwe woningen binnenstedelijk via inbreiding te verwezenlijken. Een deel van de woningbouw vindt echter op nieuwe locaties plaats omdat de steden niet voldoende ruimte bieden en omdat daar de gewenste mix aan woonmilieus en woningtypolo-

gieen niet te realiseren is. De woonmilieus in de nieuwe locaties sluiten aan bij het karakter van de bestaande kernen en de kwaliteiten van het gebied: wonen aan de Oude Rijnzone, wonen in het Groene Hart;

- Stuurgroep heeft gekozen voor een aantal ruimtelijke en kwalitatieve keuzes waaronder incidentele woningbouw ter verbetering van specifieke plekken (lage dichtheden). Argumentatie is dat het op deze manier het Groen Hart open blijft, de overgang van stad en land verbetert en wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte en leefbaarheid in de gemeenten aan de Oude Rijnzone;
- Specifiek voor Deelgebied Alphen–Bodegraven: In dit gebied zet de Stuurgroep in op sanering en revitalisering van de oevers van de Oud Rijn om verrommeling te verminderen en de landschappelijke kwaliteiten te herstellen. De bestaande groene kwaliteit wordt met inzet van reguliere middelen verbeterd: een voorbeeld is de regeling voor nieuwe landgoederen en de (projectmatige) toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling. Uitgegaan wordt van beperkte bouw van woningen.

Weliswaar voldoet binnen het geheel niet iedere locatie aan het gestelde in de Verordening Ruimte, echter vanuit de provincie wordt nu juist ingezet op het verbeteren van de kwaliteit middels het opstellen van gebiedsprofielen (nog niet gereed voor dit gebied). De gemeente loopt met de gewenste invulling van Limes daarop vooruit, waarbij juist de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Dit vormt aanleiding om in sommige gevallen af te wijken van de Verordening Ruimte. Het zou immers zonde zijn dat een kwaliteitsslag nu niet gemaakt kan worden omdat daar de provinciale middelen (gebiedsprofiel) nog niet gereed voor zijn. Daarbij geldt dat de provincie eerder reeds heeft ingestemd heeft de herontwikkeling van de locaties Steekterweg 78a–c (nieuwwbouw van zes woningen) en Steekterweg 80 e–h (nieuwbouw vier woningen).

#### Zienswijze: 2.4 Detailhandel

In het ontwerpbestemmingsplan wordt bij de bestemming bedrijven verwezen naar de staat van inrichtingen, hierin is ook detailhandel opgenomen. Detailhandel is niet gewenst vanuit het provinciaal beleid. Het bestemmingsplan dient zodanig aangepast te worden dat (perifere) detailhandel niet mogelijk wordt.

#### *Commentaar*

Detailhandel in algemene zin is niet meer opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de postorderbedrijven en de detailhandel in vuurwerk tot 10 ton. Deze vormen van detailhandel worden toegelaten in het bestemmingsplan Limes omdat ze ongewenst zijn in de winkelcentra van Alphen aan den Rijn. Hierbij dient te worden aangegeven dat een postorderbedrijf een categorie 3.1 bedrijf is en alleen is toegestaan ter plaatsen van de functieaanduidingen “bedrijf tot en met ca-

tegorie 3.1”, “bedrijf tot en met categorie 3.2” en “bedrijf tot en met categorie 4.1”.

**Nummer** 3  
**Reclamant:** Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

**Conclusie:** 3.1 Ongegrond

**Zienswijze:** 3.1 Wateradvies

Het bestemmingsplan krijgt nu een positief wateradvies. Het voldoet aan het zogenaamde standstill beginsel. Dit houdt in dat er door het plan geen verslechtering in de waterhuishouding mag ontstaan. Het hoogheemraadschap ontvangt graag een vastgesteld bestemmingsplan.

*Commentaar*

De zienswijze beoogt het bestemmingsplan niet gewijzigd vast te stellen. Wel wordt met instemming kennisgenomen van het positieve wateradvies. Na vaststelling van het bestemmingsplan ontvangt het hoogheemraadschap een exemplaar.

**Nummer** 4  
**Reclamant:** N.V. Nederlandse Gasunie

**Conclusie:** 4.1 gegrond  
4.2 gegrond  
4.3 gegrond  
4.4 ongegrond  
4.5 gegrond  
4.6 ongegrond

**Zienswijze:** 4.1 Dubbelbestemming Gasleiding

De gastransportleiding (A-515) is aangelegd op gronden die in eigendom zijn van de Gasunie en niet toegankelijk zijn voor derde. Voor deze gronden kan niet volstaan worden met het opnemen van een dubbelbestemming aangezien het hoofdgebruik van deze grond de gastransportleiding is. De Gasunie verzoekt dan ook om de bestemmingen “natuur” en “agrarisch met waarden – natuur en landschap”, waar deze samenvalt met de huidige dubbelbestemming “leiding – gas”, te wijzigen in een enkelbestemming “leiding – gas”. Hiervoor dienen tevens de regels te worden aangepast.

*Commentaar*

Het plan is conform de zienswijze aangepast, met dien verstande dat de enkelbestemming de naam “Gasleiding” heeft. Dit om verwarring met de dubbelbestemming “Leiding – gas” te voorkomen.

**Zienswijze: 4.2 Dubbelbestemming Gasleiding (afsluitschema)**

Binnen de huidige dubbelbestemming "leiding – gas" ligt een afsluitschema. Deze locatie is net als de gastransportleiding niet voor derdentoegankelijk. Voor deze gronden kan tevens volstaan worden met de voorgenoemde enkelbestemming "leiding – gas".

*Commentaar*

Het plan is conform de zienswijze aangepast, met dien verstande dat de enkelbestemming de naam "Gasleiding" heeft. Dit om verwarring met de dubbelbestemming "Leiding – gas" te voorkomen.

**Zienswijze: 4.3 Primairiteit (dubbel)bestemming**

Zowel in artikel 27 (leiding–gas) als artikel 28 (Waarde – archeologie) staat dat de dubbelbestemming primair is ten opzicht van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemmingen. Hierdoor is het niet duidelijk welke bestemming voorgaat indien de bestemmingen samenvallen. Vanwege de veiligheidsaspecten dient het plan zo aangepast te worden dat de enkelbestemming en dubbelbestemming "leiding – gas" altijd voorrang krijgt indien deze samenvalt met een andere (dubbel)bestemming.

*Commentaar*

Het plan is conform de zienswijze aangepast. De gemeente erkent het belang van (de bescherming van) de gasleiding en kan instemmen met het verzoek. De dubbelbestemming wordt gewijzigd in de gewone bestemming. De regels voor deze nieuwe bestemming worden toegevoegd conform de standaardregels van de gemeente. Deze zijn in essentie gelijk aan de regels van reclamant en bieden voldoende waarborgen voor (de bescherming van) de gasleiding.

**Zienswijze: 4.4 Benaming bestemming**

Er wordt ook verzocht de benaming van artikel 27 "leiding – gas" aan te passen tot "dubbelbestemming leiding – gas".

*Commentaar*

De naam van de dubbelbestemming "leiding –gas", is vastgelegd in de SVBP2008 (standaard vergelijkbaar bestemmingsplannen) hier kan niet van worden afgeweken.

**Zienswijze: 4.5 PR 10–6 contour buisleiding**

In het als bijlage toegevoegde advies van Milieudienst West–Holland betreffende de externe veiligheid zijn een aantal zaken onjuist of onvolledig weergegeven:

- Pagina 2 onder Belemmeringstrook buisleiding: Zinsnede "*De bedoeling is dat alle PR 10–6 contouren rondom buisleidingen teruggebracht worden tot een afstand binnen de zgn. belemmeringstrook.*" Wij merken op dat enkel gesaneerd wordt indien zich kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de PR 10–6 contour.
- Pagina 6 onder Vervoer gevaarlijke stoffen via buisleidingen: Hier wordt gesproken over dat "de PR 10–6 contour van deze leiding op de gasleiding ligt." Wij zijn van mening dat deze passage meer onderbouwd moet worden. Dat kan door de opmerking



op pagina 8 aan te vullen met het noemen van de risicoreducerende factor 100 omdat de situatie het fysiek onmogelijk maakt het terrein te betreden.

*Commentaar*

De bijlage is conform de zienswijze aangepast. <actie milieudienst>

**Zienswijze: 4.6 Risicoberekening d.m.v. CAROLA**

De risicoberekening van de gastransportleiding kan, gezien de speciale constructie van de gastransportleiding, niet berekend worden met CAROLA.

*Commentaar*

Op grond van het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen geldt dat het berekeningsprogramma Carola moet worden toegepast. Erkend wordt echter ook dat dit programma alleen is bedoeld voor ondergrondse leidingen.

Ten aanzien van dit punt geldt dat genoemde gasleiding ook door het plangebied van het bestemmingsplan Steekterpoort I loopt. De provincie heeft tegen dit bestemmingsplan beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de Raad van State. Dit omdat volgens de provincie in het plan van een onjuiste rekenmethodiek is uitgegaan en de risicoberekening op onjuiste wijze heeft plaatsgevonden. Het beroep en het verzoek zijn nog in behandeling. Vooruitlopend op een uitspraak van de Raad van State is niet logisch dat een ander standpunt wordt ingenomen dan bij het bestemmingsplan Steekterpoort I. Dit betekent dat het bestemmingsplan op dit punt niet wordt aangepast.

**Nummer** 5  
**Reclamant:** Kamer van Koophandel Den Haag

**Conclusie:** 5.1 gegrond  
5.2 ongegrond  
5.3 ongegrond  
5.4 ongegrond

**Zienswijze: 5.1 Steekterpoort II**

De Kamer is verheugd dat het plan via het bedrijventerrein Steekterpoort II ruimte biedt aan bestaande en nieuwe bedrijven in de regio. Van belang is echter dat het bedrijventerrein tevens voldoende ruimte biedt aan bedrijven uit de milieucategorie 4. In de paragrafen 4.4.3 en 4.5.2 van de toelichting wordt de mogelijkheid geboden tot milieucategorie 3, in paragraaf 4.6.3 van de toelichting wordt echter gesproken over milieucategorie 4.

*Commentaar*

In het ontwerpplan zit inderdaad verschil in de toelichting en de planregels. In bepaalde delen van het plan zijn bedrijven toegestaan die vallen in milieucategorie 4. De toelichting is hierop aangepast. In de planregels was dit al op de juiste wijze op-

genomen.

**Zienswijze: 5.2 Bedrijfswoningen**

De Kamer van Koophandel waarschuwt voor de ontwikkeling van bedrijfswoningen nabij bedrijven, zoals voorgesteld voor het deelgebied Steekterweg (paragraaf 4.4.4). Deze woningen kunnen, op termijn, zeer beperkend werken op de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

*Commentaar*

Het uitgangspunt is om de overgang tussen het nieuw te ontwikkelen gebied en de bestaande bebouwing aan het lint aan de Steekterweg en Gouwsluis zo soepel mogelijk te laten verlopen met oog voor alle belangen. De toelaatbaarheid van nieuwe bedrijvigheid (op basis van milieucategorie) wordt afgestemd op de bestaande woningen en nieuw te ontwikkelen woningbouw. Hierbij geldt dat bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijven bestaande woningen al maatgevend kunnen zijn voor de bedrijfsactiviteiten.

**Zienswijze: 5.3 Omzetten werkbestemmingen naar woonbestemmingen oever Oude Rijn**

De Kamer begrijpt dat oevers een gewilde woonlocatie zijn, maar constateert tegelijkertijd dat de vele verspreide werklocaties langs de oever van de Oude Rijn in het gebied thuishoren. Daarom is terughoudendheid geboden bij functiewijzigingen. Mocht een functiewijziging onontkoombaar zijn zal dit in goed overleg met de betreffende ondernemer moeten plaatsvinden en zal, waar opportuun, gezorgd moeten worden voor een alternatieve locatie

*Commentaar*

De gemeente hanteert geen actief uitplaatsingsbeleid. Wijzigingsbevoegdheden worden alleen toegepast op verzoek van een ondernemer c.q. eigenaar en als ze niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en uitvoering van het plan financieel-economisch en maatschappelijk aanvaardbaar is.

**Zienswijze: 5.4 Recreatie**

De Kamer ondersteunt het voornemen om in de zone langs de Steekterweg meer ruimte te bieden voor recreatie. De Kamer wijst daarbij vooral op de mogelijkheden voor watersport.

*Commentaar*

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Nummer** 6

**Reclamant:** Prof Consult Ruimtelijk Advies namens Flexibel Human Services BV

**Conclusie:** 6.1 Ongegrond  
6.2 Ongegrond

**Zienswijze:** 6.1 Logiesfunctie

De wijzigingsbevoegdheid voor het gebied Steekterpoort II dient te worden uitgebreid met een mogelijkheid voor huisvesting (logies) van toekomstige arbeidskrachten. Denk hierbij aan een invulling zoals het bestaande logiesgebouw aan de Steekterweg. Deze beoogde logiesfunctie past in strategie voor de Steekterweg van kleinschalige, geconcentreerde bebouwing in een zee van groen.

*Commentaar*

Steekterpoort II is voor een belangrijk deel bedoeld als uitbreiding van bedrijfsactiviteiten. Intensivering van woonfuncties, anders dan de op een aantal locaties toegestane bedrijfswoningen vormt een belemmering voor bedrijfsactiviteiten en wordt dan ook niet nagestreefd. Het logiesgebouw waarnaar wordt verwezen, betreft een bestaande situatie die ook in het geldende bestemmingsplan als zodanig is bestemd en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het logiesgebouw vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling van Steekterpoort II.

**Zienswijze:** 6.2 Ontbreekt planning

Het bestemmingsplan bevat geen richttermijn waarbinnen Steekterpoort II ontwikkeld moet worden. Dat betekent onzekerheid voor grondeigenaren, ondernemers en personeel. Duidelijkheid in de planning is welkom.

*Commentaar*

Voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein is nog geen concrete planning. De verwachting is wel dat de uit te werken en de te wijzigen bestemming binnen de planperiode van tien jaar worden geëffectueerd. De gemeente is reeds in gesprek met bedrijven die plannen hebben om naar het nieuwe bedrijventerrein te verhuizen.

**Nummer** 7  
**Reclamant:** Mr. drs. J. van Wieringen (www.juridischraad.nl) namens R. van der Hoek

**Conclusie:** 7.1 ongegrond  
7.2 ongegrond  
7.3 ongegrond  
7.4 ongegrond  
7.5 ongegrond

**Zienswijze: 7.1 Rijksstraatweg 5 – Bestemming Maatschappelijk**

Uit de legenda blijkt dat de bouw van een gevangenis mogelijk is onder de noemer “maatschappelijk”. Deze aanduiding is echter onvolledig, eufemistisch en misleidend. Het gaat hier immers om een bestemming tot een “gevangenis”, en de legenda behoort dit ook zodanig aan te duiden.

*Commentaar*

In eerste instantie wordt verwezen naar de inspraaknota en de reactie op de inspraakreactie. In aanvulling hierop het volgende.

De bebouwing wordt gerealiseerd voor de behandeling van mensen, vanaf 18 jaar, met een lichte verstandelijke beperking of zwakbegaafd intelligentieniveau met psychiatrische- en/of gedragsstoornissen (SGLVG+). Slechts bij een deel van de toekomstige cliënten is sprake van een strafrechtelijke maatregel. De overigen worden op vrijwillige basis behandeld.

In de SVBP2008 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008), die als verplichte standaard dient voor alle bestemmingsplannen in Nederland, dient de bestemming “maatschappelijk” gebruikt te worden bij de functies als, of gelijk te stellen aan: asielzoekerscentrum, begraafplaats, bibliotheek, crematorium, dierenasiel, dierenpension, drugsopvang, gezondheidszorg, jeugdopvang, justitiële inrichting, kazernes, militair oefenterrein, militaire zaken, naschoolse opvang, onderwijs, openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling.

De gemeente heeft er echter voor gekozen om deze bestemmingsomschrijving voor het bestemmingsplan Limes te vernauwen naar:

“voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, cultuur, volksgezondheid, opvoeding, onderwijs, religie, kinderopvang, ruimte ten behoeve van therapie, ontspanning, kantoren, educatie en werkplaatsen”. Hierbinnen is een gevangenis (justitiële inrichting) niet mogelijk. De bestemming “Maatschappelijk” is op deze locatie van toepassing omdat het hier gaat om “ruimte ten behoeve van therapie”. Op deze locatie zullen geen cliënten verblijven die niet in behandeling zijn. De opmerking dat een gevangenis is toegestaan, is dus niet juist.

**Zienswijze: 7.2 Rijksweg 5 – Gevangenis op Landgoed Molenzigt**

Oorspronkelijk heeft Ipse/De Bruggen het landgoed Molenzigt aangekocht als zorgboerderij voor reguliere patiënten, daartegen bestaan geen bezwaren. U ontkent in uw reactie op de eerder ingediende zienswijzen niet dat het gaat om de bouw van een zogenaamde “forensische gevangenis voor sterk gedragsgestoorde criminelen”. Tussen de geplande gebouwen komen twee luchtplaatsen voor de gevangenen. Het gaat hier om personen, liefst 82 gedetineerde, met een strafrechtelijke maatregel die detentieongeschikt zijn of ontoerekeningsvatbaren.

U dient in het bestemmingsplan specifiek aan te geven waar het wel om gaat en hoeveel gedetineerden het betreft. U dient daar transparant over te zijn, omdat de plannen allang bij u bekend zijn. Daarom bestaat bezwaar tegen de vage aanduiding van de bestemming in uw plan. De motivering van dit plan ontbreekt omdat u niet concreet benoemd om hoeveel personen het gaat en om welke categorie en op welke wijze de aantallen al dan niet zijn begrensd.

*Commentaar*

Zie reactie bij 7.1.

**Zienswijze: 7.3 Rijksweg 5 – Molenzigt wordt gevangenis**

Het fraaie landschap met rustieke boerderij zal worden aangetast door een rechtlijnige gevangenis, het is het einde van het landgoed Molenzigt.

Deze invulling staat haaks op de Structuurvisie Buitengebied Alphen aan den Rijn, er is geen enkel aanknopingspunt te vinden voor het afbreken van het landgoed en het bouwen van een gevangenis in dit gebied.

*Commentaar*

Zie reactie bij 7.1

**Zienswijze: 7.4 Rijksweg 5 – Onveiligheid**

Er is op geen enkele wijze gewaarborgd dat ontsnappingen van 82 gevangenen nooit kunnen plaatsvinden. Voor een goede beveiliging zou één volume bouw wenselijk zijn, toch kiest u voor patio's waardoor een zeer inefficiënt gebouw ontstaat gelet op de doelstelling van beveiliging tegen ontsnapping. In uw reactie (10.6) geeft u aan dat het beveiligingsniveau beperkt is, maar tegelijkertijd dat het hogere beveiligingsniveau wel wordt bereikt door de patio's, waardoor cliënten in het gebouw blijven. U schrijft dat het gebouw de functie van een hek overneemt, of dit daadwerkelijk kan zullen we kennelijk in de praktijk moeten afwachten, maar u maakt impliciet duidelijk dat het om serieuze criminelen gaat.

Cliënt en zijn familie zullen zich in de buurt van een gevangenis voor zware criminelen niet meer veilig voelen en hun woongenot wordt door u zeer ernstig aangetast.

*Commentaar*

Zie reactie 7.1.

**Zienswijze: 7.5 Rijksweg 5 – Beschermden natuurwaarden**

De afbraak van het Landgoed en de bouw van de gevangenis zal significante effecten hebben op de beschermde natuurwaarden. Er ontbreekt een natuureffectenstudie (Natuurbeschermingswet 1998) en een onderzoek naar beschermde diersoorten (Flora- en Faunawet). Met name de populatie vleermuizen in het Landgoed zal door de bouw van de gevangenis worden verstoord. Verder moet nog door u onderzocht worden in hoeverre de Habitatrichtlijnen op Landgoed Molenzigt van toepassing zijn. Niet uitgesloten is dat een MER moet worden uitgevoerd. Gelet op de Nbw 1998 dient het bestemmingsplan te worden goedgekeurd door de Provinciale staten. In de inspraaknota (reactie 10.5) wordt aangegeven dat nog onderzoek uitgevoerd moet worden en dat het ministerie van EL&I een vergunning moet afgeven. Het bestemmingsplan kan niet vastgesteld worden omdat het onderzoek nog moet plaatsvinden en er eerst zekerheid moet bestaan over de afgifte van de vergunning.

*Commentaar*

Uit de uitgevoerde Quick Scan Limes blijkt dat ter plaatse wat betreft flora en fauna bijzondere waarden aanwezig zijn en dat wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren. De conclusie van het onderzoek is echter niet dat de op deze locatie gewenste ontwikkeling tot onoverkomelijke bezwaren stuiten wat betreft natuurgebieden en/of flora en fauna.

Zodra een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal deze naast de activiteit 'bouw' ook moeten worden aangevraagd de activiteit 'het verrichten van een andere activiteit die behoort tot een bij algemene maatregel van bestuur aangewezene categorie activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving'. In dat kader worden de gevolgen van het plan in relatie tot de aanwezige flora en fauna nader beoordeeld en zal blijken of een ontheffing van de Flora- en Faunawet is vereist en of compenserende maatregelen moeten worden getroffen. Daarbij geldt dat indien de ruimtelijke ingreep leidt tot een (beperkt) verlies van leefgebied van diersoorten dit niet direct leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat voldoende leefgebied aanwezig blijft.

**Nummer** 8

**Reclamant:** Danta Management, namens Dhr. D. de Breuk (eigenaar) en Mevr. J. de Breuk (huurder), Rijksweg 3

**Conclusie:** 8.1 ongegrond

**Zienswijze: 8.1 Uitbreiding "Pension stal de Breuk" op het landgoed Rijksweg 3**

Voor de uitbreiding van de huidige activiteiten met het fokken van paarden, de stalling van rijpaarden en de opvang van oude paarden, is een overdekte paardenbak (60x20 meter) en, aansluitend, extra stallen nodig. Daarnaast zijn de nieuwe stallen ook nodig om te kunnen voldoen aan de nieuwe wetgeving voor stallen. Tevens wordt het verplicht de paarden een

vrije bewegingsruimte te geven van minimaal 4 uur per etmaal. Voor de oude paarden is daarvoor een overdekte paardenbak gewenst.

Het huidige bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan voorzien niet in de plannen. Op een bij de zienswijze gevoegde tekening is aangegeven waar de uitbreiding zou moeten plaatsvinden.

#### *Commentaar*

Het perceel behoort binnen de Structuurvisie Buitengebied tot het zogenoemde deelgebied 'Polder Steekt (tussen de N11 en de Oude Rijn)'. Ten aanzien van dit gebied geldt wat betreft ruimtelijke kwaliteitseisen dat bebouwing op de weg of het water moet zijn georiënteerd met daarbij enkele openingen naar de Oude Rijn en de polder met intensief gemengde woon-, werk- en soms horeca- en zorgfuncties. Het verzoek, betreffende het realiseren van een overdekte paardenbak van 1200m<sup>2</sup> voldoet niet aan deze kwaliteitseis.

Er is dus (nog) geen aanleiding om het plan op te nemen in het bestemmingsplan. De initiatiefnemers kunnen een initiatief indienen in het kader van de structuurvisie buitengebied. Indien het initiatief voldoet aan de kwaliteitseisen uit de structuurvisie buitengebied kan worden besloten medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure voor het perceel.

**Nummer** 9

**Reclamant:** AVIM TMO en AVIM-TMO Zwammerdam B.V., Akerboomseweg 7 en 15

**Conclusie:** 9.1 Ongegrond  
9.2 Ongegrond

**Zienswijze:** 9.1 Bestemmingen perceel

De opgenomen bestemmingen voor het perceel Akerboomseweg 7 en 15 zijn tegenstrijdig en ze misvormen en beperken de bestaande bedrijfsbestemming. Dat blijkt uit het volgende. De bestemming Tuin is ingetrokken. De gehandhaafde bestemming Verkeer suggereert dat het om een openbaar terrein gaat. Daarmee is het terrein voor het bedrijf onbruikbaar. De gemeente eigent zich in feite deze weg toe. Het bedrijf heeft toestemming om hier re-touremballage en pallets op te slaan.

#### *Commentaar*

De bestemming Verkeer- verblijfsgebied komt overeen met de bestemming Verkeersdoeleinden die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Zwammerdam. Het gaat hier niet om een stukje bedrijfsterrein maar een gedeelte van het terrein dat een functie vervult voor de ontsluiting van de buurpercelen. Dit betekent dat de bestemming Verkeersdoeleinden nog steeds van toepassing is. Dit heeft niets te maken met het zich toe-eigenen van grond. Direct voor het perceel Akerboomseweg 7 is wel de bedrijfsbestemming opgenomen. Daarop kan buitenopslag plaatsvinden.

**Zienswijze: 9.2 Dubbelbestemming Waarde**

De dubbelstemming Waarde volgt uit de bedenkelijke en merkwaardige gronden waarop Akerboomseweg 15 als gemeentelijk monument is aangewezen. De dubbelbestemming kan in elk geval niet gelden voor Akerboomseweg 7. Het hoofdgebouw op dat perceel is niet als monument aangewezen.

*Commentaar*

Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat aanwijzing als gemeentelijke monument van het perceel op 'bedenkelijke en merkwaardige gronden' heeft plaatsgevonden. Bovendien kent die procedure eigen mogelijkheden om bezwaar en beroep in te stellen om vermeende onrechtmatigheden aan de orde te stellen. Daarbij geldt dat het hier gaat om een bestemmingsplanprocedure en om een procedure tot aanwijzing van een gemeentelijk monument.

Het perceel Akerboomseweg 7 heeft in het ontwerpplan niet de aanduiding "specifieke vorm van waarde - monument" gekregen. De onduidelijkheid is waarschijnlijk ontstaan doordat er twee verschillende functieaanduiding op het perceel liggen. De aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" geldt voor het gehele perceel, de aanduiding "specifieke vorm van waarde - monument" geldt alleen voor het monumentale deel van de bebouwing op het perceel Akerboomseweg 7. Op de digitale verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl (die leidend is) is het verschil beter zichtbaar.

**Nummer** 10

**Reclamant:** P.J.B. Kortmann

**Conclusie:** 10.1 Gedeeltelijk gegrond

**Zienswijze: 10 1 Goot-/Bouwhoogte Akerboomseweg 23**

Om het pand aan de Akerboomseweg 23 te Zwammerdam beter exploiteren dient het pand gerenoveerd en/of gedeeltelijk vernieuwd te worden. De goot- en bouwhoogtes dienen hiervoor gelijk getrokken te worden aan de buurpercelen, respectievelijk 6 en 9 meter. In eerder overleg leek dit gehonoreerd te worden, echter in het ontwerpbestemmingsplan is dit niet verwerkt.

Er is geen reden om het pand niet dezelfde bouwrechten te geven als bij de burens. Zo bevat het bedrijfsperceel Akerboomseweg 15 dezelfde bouwhoogtes als voor het pand aan de Akerboomseweg 23 is gevraagd en dat terwijl op dit perceel uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn tot dicht op de provinciale weg.

*Commentaar*

In het ontwerpbestemmingsplan is de huidige situatie bestemd, waarbij de bouwhoogte is gemeten vanaf het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw. Voor wat betreft het perceel van de burens Akerboomseweg 19 (en ook 21) geldt dat het hier om twee woningen gaat, welke qua oppervlakte een stuk kleiner zijn dan de te bebouwen oppervlakte bij Akerboomseweg 23. Deze woning zijn bestemd conform de bestaande situatie. In zoverre gaat het dus om verschillende situaties die verschillend



zijn bestemd. Wat betreft Akerboomseweg 15 geldt min of meer hetzelfde. Dit betreft een perceel met een andere bestemming.

Om tegemoet te komen aan de wens voor een beter exploitatie van de bebouwing wordt de bouwhoogte met 3 meter verhoogd naar 7 meter. Hierbij is de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan, 4 meter, aangehouden als goothoogte. Deze goot- en bouwhoogte is gelijk aan de goot- en bouwhoogte die geldt bij het naastgelegen perceel Akerboomseweg 25.

**Nummer** 11  
**Reclamant:** Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.

**Conclusie:** 11.1 gegrond  
11.2 gegrond

**Zienswijze:** 11.1 Ontwikkellocatie Zwanenhof – goothoogte

De woning die zal worden gerealiseerd op het achterterrein van de ontwikkellocatie Zwanenhof (Molenstraat te Zwammerdam) heeft een goothoogte van 7 meter. Dit plan is reeds besproken met de gemeente. Hierbij is aangegeven dat het ontwerp van de woning past binnen de bouwvlakgrenzen en beeldkwaliteitseisen. Het verhogen van de goothoogte heeft niet tot gevolg dat er esthetische discrepantie ontstaat tussen de woonomgeving en de te realiseren woning(en). Het verzoek is zodoende om de goothoogte van het bouwvlak op het achterterrein te wijzigen van 6 meter naar 7 meter.

#### *Commentaar*

Nu het om een minimale verhoging gaat en met het bouwplan kan worden ingestemd, is het plan conform de zienswijze aangepast.

**Zienswijze:** 11.2 Ontwikkellocatie Zwanenhof – wijzigen bestemming

Het verzoek behelst het omzetten van de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied' naar de bestemming 'tuin' of 'wonen' aan de voorzijde van de ontwikkellocatie Zwanenhof. Met deze omzetting wordt de flexibiliteit van het bestemmingsplan vergroot. Zo kan een separate oprit naar de toekomstige woning(en) worden gerealiseerd, met (mogelijk) ook een toegangspoort bij de oprit. Een gedeelte van de geplande parkeervoorziening zal binnen de woonbestemming worden gerealiseerd zodat voldaan wordt aan de parkeernorm. Welke omvang dit gedeelte in de toekomst krijgt is in deze fase nog niet exact aan ten geven.

#### *Commentaar*

De vraag voor een vergroting van de flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt erkend. Door de bestemming te wijzigen naar Wonen kan dit deel van de ontwikkellocatie naast de parkeerfunctie ook gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie, bijvoorbeeld als een tuin of als oprit naar de woning(en) op de tweede lijn. De toetsing of het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen zal plaatsvinden zodra de aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.

**Nummer** 12  
**Reclamant:** College van Kerkrentmeesters

**Conclusie:** 12.1 Ongegrond

**Zienswijze:** 12.1 Herbestemming verenigingsgebouw en grasveld naast kerk

Bij ongewijzigd beleid kan het voortbestaan van de Hervormde PKN-gemeente en de Dorpskerk zeer ernstig worden bedreigd. Om het financiële tij te keren moeten er extra inkomsten worden gevonden. Eén van de mogelijkheden is om het bestaande verenigingsgebouw te vervangen voor nieuwbouw. De financiële dekking hiervoor kan worden gevonden door op de vrijkomende grond diverse zorgappartementen/woningen te ontwikkelen. Dergelijke appartementen worden in Zwammerdam node gemist. Het nieuwe verenigingsgebouw zorgt voor opbrengsten die aangewend kunnen worden voor het in stand houden van het monumentale kerkgebouw. Het kerkbestuur streeft naar een nieuw multifunctioneel verenigingsgebouw dat ruimte biedt aan een groot aantal verschillende activiteiten. Het gebouw wordt met een directe bouwkundige verbinding (gang) met de Dorpskerk verbonden. De beoogde locatie is daarom op het grasveld, direct naast de kerk. Het schetsontwerp van juli 2011 geeft inzicht in de gewenste oppervlakte en verschijningsvorm van de vervangende nieuwbouw van het verenigingsgebouw. De onderbouwing voor het initiatief is opgenomen in een groeidocument als voorloper op het programma van eisen. Het bestemmingsplan dient dus zodanig te worden aangepast dat:

- Er zorgappartementen/woningen kunnen worden gebouwd op de locatie van het huidige verenigingsgebouw;
- Het nieuwe multifunctionele verenigingsgebouw kan worden gebouwd op het grasveld, direct naast de kerk.

#### *Commentaar*

Gezien de premature fase van deze ontwikkeling en gezien het stadium waarin de bestemmingsplanprocedure zich bevindt, wordt de voorgestane ontwikkeling niet in het bestemmingsplan meegenomen. Wanneer over dit plan duidelijkheid bestaat over de stedenbouwkundige, financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de gemeente kan hiermee instemmen, zal hiervoor een separate planologische procedure worden gevoerd.

**Nummer** 13 (zie ook 41)  
**Reclamant:** W.Kranenburg

**Conclusie:** 13.1 gegrond  
13.2 gegrond

**Zienswijze:** 13.1 Vinkebuurt 48-50 – Algemeen

Het uitgangspunt voor een woonbestemming wordt van harte onderschreven, echter het voorstel om een nieuwe ontsluiting haaks op de Vinkebuurt te maken waardoor zicht op en een openbare toegang naar de oever van de Oude Rijn ontstaan, heeft geen instemming. Dat

geldt ook voor de bepaling minimaal 10% van het gebied als openbaar groen te bestemmen. Deze verplichting vormt een belemmering om de gronden optimaal in exploitatie te nemen. Het komt er op neer dat ca. 1/3 van de gronden een openbare bestemming krijgt. Dat zorgt voor aanzienlijke financiële schade. Het formuleren van ruimtelijke opgave die het nadeel bij één partij legt, is onjuist maatschappelijk handelen.

De zienswijze wordt verder onderbouwd met de volgende argumenten:

- 1) De bebouwing aan de Vinkebuurt is aaneengesloten lintbebouwing met geen/nauwelijks doorzicht naar de Oude Rijn. Dat een verondersteld gebrek aan "vensters" op dit perceel moet worden goedge maakt is een onevenredig belasting.
- 2) Bij recente projecten (Vibulocatie, Spreylocatie en individuele kavels) is geen enkele sprake van een verplichte doorzicht/venster.
- 3) De voormalige "steeg", waarop wordt teruggegrepen, had een andere schaal, geen openbare functie, bood geen toegang tot de Oude Rijn en geeft geen doorzicht door de aangebrachte privacyschermen. Op dit moment is er evenmin zicht op de Oude Rijn, omdat de aanwezige begroeiing dit belemmert.
- 4) Als er al sprake zou zijn van een maatschappelijk gewenste eis om een doorzicht/venster dan wel openbaar groen te bewerkstelligen zou het logisch zijn geweest deze verplichting was gelegd op kavelgedeelte F3767, recent aangekocht van de Gemeente Alphen aan den Rijn. Hier kon een doorzicht en openbaar groen aangelegd worden zonder private belangen te schaden. Het spreekt voor zich dat, als bij de aankoop de Gemeente Alphen aan den Rijn de ontwikkelingen kenbaar had gemaakt, dit kavelgedeelte nimmer voor de betaalde aankoopsom zou zijn aangekocht zijn.
- 5) Tijdens ambtelijk overleg waarbij kenbaar is vier woningen te willen ontwikkelen op percelen F3767 en F3768 is ambtelijk alle medewerking toegezegd zonder dat er sprake was van de thans voorliggende beperkende voorstellen.
- 6) Geen direct argument, maar wel een relevant feit is dat in het voorjaar medewerkers van de gemeente tegenover de belastingrechter verklaard hebben dat er vanuit gegaan mag worden dat het in ontwerp zijnde bestemmingsplan Limes volledige bebouwing van het perceel 3768 toestaat. De WOZ-waarde werd mede overeenkomst dit uitgangspunt vastgesteld.

#### *Commentaar*

Naar aanleiding van de zienswijze is in een overleg met de inspreker, tevens eigenaar van het perceel, gesproken over de toekomstige invulling van het perceel. Hierbij is aangegeven dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkellocatie aan de Vinkebuurt als uitgangspunt geldt. Om dit te waarborgen is de uit te werken bestemming op de volgende punten aangepast:

- de regel "de woningen op het achterliggende terrein dienen zich te oriënteren op het nieuw te realiseren openbaar gebied" is verwijderd;
- de regel "er dient een zichtlijn gerealiseerd te worden tussen de Vinkebuurt en de Oude Rijn" is verwijderd;
- de regel "de open ruimte ten behoeve van de zichtlijn, zoals benoemd in lid 26.2 sub h, dient aan de Vinkebuurt minimaal 12 meter en aan de Oude Rijn minimaal 18 meter te bedragen" is verwijderd;
- de regel "minimaal 10% van de gronden, zoals bedoeld in lid 26.1, dient te wor-

- den ingericht voor openbaar groen" is verwijderd;
- de goothoogte is verhoogd van 5 meter naar 6 meter;
  - de bouwhoogte is verhoogd van 9 meter naar 10 meter.
  - de regel "burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en positionering van de woningen en de vormgeving van erf- of terreinafscheidingen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit" is toegevoegd
  - de regel "hoofdbebouwing dient op een afstand van minimaal 6 meter van de Oude Rijn te worden gerealiseerd" is toegevoegd
  - tevens is het maximaal aantal woningen verlaagd van 9 naar 7 woningen.

Het op deze wijze wijzigen van de bestemming wordt tegemoet gekomen aan zienswijze 41.

**Zienswijze: 13.2 Vinkebuurt 48-50 - Goot- en \bouwhoogte**

In de het naastgelegen wro-zone - wijzigingsgebied 8 wordt een goothoogte 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan terwijl op het woongebied Vinkebuurt 48-50 slechts een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter is toegestaan. Verzocht wordt om op het woongebied ook een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toe te staan.

*Commentaar*

Zie reactie 13.1.

**Nummer 14**

**Reclamant: Bewoners Buitendorpstraat 42 t/m 76**

**Conclusie: 14.1 Niet-ontvankelijk**

**Zienswijze: 14.1 Herontwikkeling Buitendorpstraat**

Het ontwerpbestemmingsplan stelt in 4.6.15 dat bestemmingen als groen, verkeer en wonen opnieuw gepositioneerd en uitgewisseld kunnen worden. Het bouwplan voor de nieuwe woningen heeft alleen maar tot gevolg dat het groen wordt ingeruild voor stenen en tegels. De voorgestelde pleintjes en plantsoenen zijn zo klein van omvang en zo dicht op de bestaande bebouwing geprojecteerd, dat ze niet kunnen dienen als speelruimte voor de jeugd of verblijfsruimte voor de bewoners. De geprojecteerde groenvoorziening in de westhoek kan door drassigheid alleen worden gerealiseerd door het aanbrengen van een beschoeiing en onderbemaling. Het nieuwbouwplan brengt ernstige problemen mee voor de bezonning van de bestaande woningen. Dit heeft een test van wonenCentraal uitgewezen. Ook de horizon wijzigt doordat het uitzicht op de bomen van het terrein van Ipse/De Bruggen geheel verdwijnt.

*Commentaar*

Voor de nieuwe woningen is een afzonderlijke planologische procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening gevoerd. Tegen dit zogenaamde projectbesluit stonden afzonderlijke rechtsmiddelen open die niet ten volle zijn benut. Het projectbesluit staat daarmee in rechte vast. Het ontwerpbestemmingsplan Limes neemt dit

projectbesluit zonder wijzigingen over. Op basis van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening kunnen zienswijzen daarom geen betrekking hebben op dit deel van het ontwerpplan. Daaruit volgt een niet-ontvankelijk verklaring.

**Nummer** 15  
**Reclamant:** Ipse de Bruggen

**Conclusie:** 15.1 gegrond  
15.2 ongegrond  
15.3 gegrond  
15.4 gedeeltelijk gegrond  
15.5 ongegrond  
15.6 ongegrond  
15.7 ongegrond  
15.8 gegrond

#### *Algemeen commentaar*

Na het indienen van de zienswijze is de wet- en regelgeving voor de financiering van zorginstellingen op verschillende punten gewijzigd. Hierdoor heeft Ipse de Bruggen het masterplan voor Hooge Burch op verschillende punten moeten aanpassen. Een voorbeeld hiervan is dat tijdelijk voorzieningen niet meer worden vergoed, waardoor Ipse de Bruggen de fasering van de nieuwbouw heeft moeten herzien. Daarnaast zal bestaande bebouwing langer worden gebruikt en waar mogelijk worden gerenoveerd in plaats van sloop en nieuwbouw.

In het bestemmingsplan heeft dit geleid tot aanpassingen aan de oostkant van het Landgoed Hooge Burch. Voornamelijk in de ligging van bestemmingen en bouwvlakken. Daarnaast zijn de bebouwingspercentages gewijzigd (verhoogd en verlaagd) en zijn de goot- en bouwhoogtes licht verhoogd. De zienswijzen 15.1, 15.3, 15.4 en 15.5 hebben betrekking op dit deel van het Landgoed.

**Zienswijze:** 15.1 Landgoed Hooge Burch – Goot- en bouwhoogtes.

De op de bestemmingskaart aangehouden goot- en bouwhoogtes komen niet overeen met de benodigde gebouwhoogtes voor Maatschappelijke functies/Zorg. Als gevolg van het bouwbesluit, kwaliteitseisen en de toepassing van mechanische ventilatie is een verdieping hoogte van ca. 3,5 meter noodzakelijk. Bij tweelaagse bouw betekent dit een goothoogte van 7 meter in plaats van 6 meter. De verbeelding moet worden aangepast naar een goothoogte van minimaal 7 meter en de nokhoogte van minimaal 10 meter.

#### *Commentaar*

Waar deze zienswijze van toepassing is, is deze overgenomen. In de bouwvlakken waar nieuwbouw plaatsvindt is de maximale goothoogte verhoogd naar 8 meter en de maximale bouwhoogte naar 11 meter

**Zienswijze: 15.2 Landgoed Hooge Burch – Bestemming “gebied D”**

“Gebied D” (zie bijlage zienswijze) is bedoeld voor maatschappelijk doeleinden. In de plankaart heeft dit een woonbestemming gekregen. Het verzoek is om de woonbestemming te wijzigen in Maatschappelijk en de gebouwcontouren te verwijderen.

*Commentaar*

De bestemming Wonen en bebouwingcontour is overgenomen uit het bestemmingsplan Zwammerdam dat formeel nog van kracht is. Dit als reactie op de inspraakreactie van Ipse de Bruggen op het voorontwerp bestemmingsplan. Voor de kavel zijn nog geen concrete plannen. Daarom is er geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Indien Ipse de Bruggen, een plan indient voor de gehele zone langs de Spoorlaan, kan er aanleiding zijn een nieuw bestemmingsplan te maken voor deze gehele zone.

**Zienswijze: 15.3 Landgoed Hooge Burch – Bestemming van een deel van het “gebied F”**  
Het “groengebied F” (zie bijlage zienswijze) is gewijzigd ten opzichten van de plankaart uit 2010. Er is een extra groenuitloop naar het zuiden toegevoegd. Deze groenuitloop doorbreekt de bebouwingsstructuur waardoor een versnippering van de gebouwde omgeving ontstaan. Ook worden hierdoor de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw beperkt.

*Commentaar*

Door de herziening van de plannen van Ipse de Bruggen voor de Hooge Burch, zie het algemene commentaar, is de “Groen – Landgoed” bestemming in het midden van het oostelijk deel van de Hooge Burch komen te vervallen, de genoemde groenuitloop is daarmee ook komen te vervallen.

**Zienswijze: 15.4 Landgoed Hooge Burch – Bouwvlak “gebied J”**

Het “gebied J” (zie bijlage zienswijze) bevat op de plankaart gebouwcontouren. Deze contouren maken het onmogelijk goed doordachte zorgwoningen te realiseren. Verzocht wordt de gebouwcontouren te verwijderen en de maatvoeringaanduidingen (bebouwingsoppervlak, nok- en goothoogte) op het gebied van toepassing te verklaren.

*Commentaar*

De gemeente heeft de bouwvlakken overgenomen uit het Masterplan van Ipse de Bruggen. Zolang er geen lange wand langs de Steekterweg wordt gerealiseerd, is de exacte positie van de bebouwing niet van groot belang. Reden waarom de zienswijze grotendeels wordt overgenomen.

*Het bestemmingsplan is op de volgende punten gewijzigd:*

- De vier lossen bouwvlakken zijn samengevoegd
- Er is een bebouwingspercentage toegevoegd van 50%, zodat het maximale dezelfde bebouwingsoppervlak gelijk is aan het bebouwingsoppervlak in het ontwerpbestemmingsplan.
- Er is een bouwaanduiding opgenomen (specifieke bouwaanduiding – Stedenbouwkundige randvoorwaarden –2) die regelt dat de maximale lengte van de naar de weg

gekeerde gevel maximaal 25 meter bedraagt en dat er tussen de bebouwing een minimale afstand is van 10 meter.

– De goothoogte is verhoogd naar 8 meter en de bouwhoogte naar 11 meter, dit is conform zienswijze 15.1.

Op de volgende punten is het bestemmingsplan niet gewijzigd:

– Het bouwvlak is niet gekoppeld met het naast liggende bouwvlak, dit om de bestaande sloot en een belangrijke landschappelijke lijn vrij te houden van bebouwing.

**Zienswijze: 15.5 Landgoed Hooge Burch – Bouwvlakken bestaande bebouwing**

De gebouwcontouren aangegeven met dikke lijnen en op het terrein zuidelijk gelegen zijn bestaande gebouwen. Aangezien bestaande gebouwen nergens op deze wijze aangeduid zijn zou dit op gelijke wijze met een dunne lijn ingetekend moeten zijn. Mocht in de toekomst gebouwvervanging wenselijk zijn kan met een algemene maatvoeringaanduiding volstaan.

*Commentaar*

In het masterplan van Ipse de Bruggen is niet aangegeven dat de gebouwen vervangen zullen worden. In de verbeelding is daarom de huidige situatie opgenomen waarbij de bouwvlakken om de bestaande bebouwing is gelegd, in het overige deel van het masterplan zijn de bouwvlakken ruimer om de bebouwing gelegd vandaar dat daar de dunne lijnen van de bestaande bebouwing is te zien. De bouwvlakken zullen gehandhaafd blijven omdat anders de huidige bebouwing wordt wegbestemd.

**Zienswijze: 15.6 Woonservicezone Spoorlaan – Bestemming**

De woonservicezone Spoorlaan wordt nu als bestaande situatie aangeduid. Dit in tegenstelling van de in de toekomst beoogde gemengde bestemming van wonen en zorg, waarbij ook particulier initiatief mogelijk kan zijn.

*Commentaar*

De huidige situatie is bestemd omdat er bij de gemeente geen concrete (bouw)plannen bekend zijn voor de woonservicezone. Indien Ipse de Bruggen, een plan indient voor de gehele zone langs de Spoorlaan, zal de gemeente dit planologisch beoordelen en bij een positief standpunt een nieuw bestemmingsplan maken voor deze gehele zone. Zie ook 15.2.

**Zienswijze: 15.7 Rijksstraatweg 5 – Afmetingen gebouw**

Het “gebied H” (Rijksstraatweg 5) is niet afgestemd met het stedenbouwkundig ontwerp van het Landgoed Molenzicht. Conform de bijlage 2 en 3 (zie zienswijze) zijn de afmetingen van dit ontwerp 90 meter diep en 55 meter breed

*Commentaar*

Het bij de zienswijze van meegestuurd bouwplan is heeft een eerdere datum dan het laatste, bij de gemeente, bekende bouwplan. Er is daarom geen aanleiding om af te wijken van de eerdere afspraken die er zijn gemaakt tussen de gemeente en Ipse de Bruggen.

**Zienswijze: 15.8 Rijksstraatweg 5 – Verkeersbestemming.**

Voor de Rijksstraatweg 5 mist de Verkeersbestemming. Om bevoorrading en parkeren op eigen terrein mogelijk te maken, is een wijziging van Groen naar Verkeersbestemming en aanduiding van de toegangsweg op de tekening noodzakelijk.

*Commentaar*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de bestemming van de toegangsweg te wijzigen van “Groen – landgoed” naar “Verkeer – verblijfsgebied”

**Nummer 16**

**Reclamant: Den Hollander Advocaten namens Dhr P. verboom**

**Conclusie:** 16.1 gegrond  
16.2 ongegrond  
16.3 ongegrond  
16.4 gegrond  
16.5 ongegrond

**Zienswijze: 16.1 Bouwvlakken Steekterweg 17 – 19**

De op de verbeelding gekoppelde bouwvlakken zijn niet in overeenstemming met de contouren van bestaande bebouwing. Immers niet alle bestaande gebouwen en bouwwerken zijn opgenomen binnen het bouwvlak. Onder andere de nieuw te bouwen opslagloods, mestkelder en voersilo's vallen buiten het bouwvlak. Op de bij de zienswijze bijgevoegde kaart zijn de betreffende gebouwen in rood aangegeven.

*Commentaar*

Deze reactie is terecht. Het bouwvlak is zodanig aangepast dat alle gebouwen er binnen vallen.

**Zienswijze: 16.2 Uitbreidingsmogelijkheden**

De wijze waarop het bouwvlak thans is begrensd, maakt het onmogelijk het bedrijf verder uit te breiden. Uit de toelichting vloeit echter voort dat typische “buitengebied bedrijven” voor een optimale bedrijfsvoering onder voorwaarden in aanmerking komen voor uitbreidingsmogelijkheden. In verband hiermee dient op de verbeelding een groter bouwvlak ingetekend te worden om mogelijk extra bedrijfsbebouwing te realiseren.

*Commentaar*

Het gestelde in de toelichting betekent niet dat voor het bedrijf zomaar uitbreidingsmogelijkheden worden opgenomen. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Zoals aangegeven zijn onder voorwaarden uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Dit zal per situatie moeten worden beoordeeld. Met name de gevolgen voor de milieucontour zijn hierbij bepalend. Aan het verzoek om een groter bouwvlak in te tekenen, wordt niet tegemoet gekomen. Zie ook hierna onder 16.3.



### Zienswijze: 16.3 Milieucontour

Gesteld wordt dat de milieucontour van het bedrijf niet mag worden uitgebreid omdat de uitbreiding van de contour niet te combineren is met de plannen van De Bruggen. Deze plannen zijn echter niet concreet waardoor deze thans niet kunnen worden tegengeworpen aan de wijze van begrenzen, temeer niet nu het bedrijf van cliënte bestaand is en ten minste algemene ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven dient te worden gegeven.

#### *Commentaar*

Voor het bedrijf, te weten een nertsenfokkerij heeft de Milieudienst, namens de gemeente, op 25 februari 2009, een, de gehele inrichting omvattende revisievergunning ingevolge de Wet milieubeheer verleend. In deze vergunning staat over de minimaal aan te houden afstanden het volgende:

De inrichting heeft 2999 dieren en een Groen-label-stal. Voor de aan te houden afstand betekent dit:

Categorie	Vaste afstand (m)	> 1501 ouderdieren(+m)	Groen label (-m)	Vereiste afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
cat. I (verpleeginrichting; Spoorlaan 19)	175	+ 50		225	305
cat. II (kinderboerderij; Spoorlaan 19)	150	+ 50		200	200
cat. III (burgerwoning; Steekterweg 13)	100	+ 50	- 25	125	125

Categorie II objecten kunnen ook burgerwoningen zijn (meerdere verspreid liggende niet-agrarische bebouwingen die aan het desbetreffende buitengebied een bepaalde woonfunctie verlenen). De minimaal aan te houden afstanden tussen de dichtst bijgelegen nertsenkooien en stankgevoelige objecten is voldoende. Onafhankelijk van de plannen van de Bruggen, dient het bedrijf zich aan deze afstanden te houden.' Deze geurcontouren, gelden onafhankelijk van de omvang van het toegewezen bouwvlak en zijn op basis van de omgevingsvergunning 'hard'. Voor het overige geldt het gestelde onder 16.2.

### Zienswijze: 16.4 Inhoud bedrijfswoning Steekterweg 17 - 19

Op grond van artikel 3.2.1 sub a.6 van de planregels mag de inhoud van een bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing niet meer bedragen dan 650m<sup>3</sup>. De bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing op het perceel Steekterweg 17 - 19 is echter reeds groter. De bouw dateert van 1870 en derhalve is sprake van een bestaande situatie waarmee rekening gehouden moet worden. Voorts is niet duidelijk wat onder bijbehorende bebouwing moet worden verstaan.

*Commentaar*

Reactie is terecht en het bestemmingsplan is aangepast. Aan artikel 3.2.1 sub a6 is de zin toegevoegd dat indien de inhoud van een bedrijfswoning op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meer is dan 650m<sup>3</sup> de werkelijke inhoud als maximum toegestane inhoud wordt beschouwd.

**Zienswijze: 16.5 Aantal bedrijfswoningen Steekterweg 17 - 19**

In uw projectmatige handhavingsactie, bijlage 6 van het ontwerpbestemmingsplan, heeft u geconstateerd dat de bedrijfswoning op het perceel 17-19 is gesplitst door omzetting zomerwoning naar burgerwoning. De woning is echter ruim voor de Tweede Wereldoorlog gesplitst en in gebruik genomen als bedrijfswoning. Derhalve is geen sprake van een strijdige situatie maar van een decennialange bestaande situatie die reeds door het overgangsrecht wordt beschermd. Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van de woning verdraagt zich niet met een goede ruimtelijke ordening. De situatie dient overeenkomstig de feitelijke situatie te worden bestemd, zodat twee woningen zijn toegestaan.

*Commentaar*

Op basis van het geldende bestemmingsplan Steekterweg is ter plaatse één bedrijfswoning toegestaan. Zonder vergunning is een tweede (bedrijfs)woning gecreëerd. Niet gebleken dan wel aangetoond is dat deze onder het overgangsrecht valt. Daarbij geldt ook dat niet gebleken dan wel aangetoond dat ten behoeve van de bedrijfsvoering twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

**Nummer** 17  
**Reclamant:** Mevr. H. Ritsema, Dhr. G.H.C.A. Fiévez

**Conclusie:** 17.1 gegrond  
17.2 ongegrond

**Zienswijze: 17.1 Woning Steekterweg 19a**

Zienswijzeindieners zijn als potentiële kopers momenteel in onderhandeling met de verkoper en zodanig geïnteresseerd dat zij in samenwerking met een bouwbedrijf ingrijpende bouwplannen hebben uitgewerkt. Toestemming van de gemeente om deze plannen uit te voeren is voor hen een essentiële randvoorwaarde voor de aankoop van het perceel. Concreet betreft het om de Uitbreiding van het bebouwbare gebied direct zuidwest van de woning met max. 3 meter. (A, figuur 1 bijlage zienswijze).

*Commentaar*

Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren om het bebouwingsvlak ten behoeve van de uitbreiding van woning conform de zienswijze aan te passen.

**Zienswijze: 17.2 Paardenbak Steekterweg 19a**

Het is zienswijzeindieners niet duidelijk of de geschetste renovatie van de paardenbak op enigerlei wijze strijdig is met het ontwerpbestemmingsplan Limes.

*Commentaar*

De gewenste locatie voor de paardenbak is in strijd met het ontwerpbestemmingsplan. Paardenbakken zijn enkel binnen een bebouwingsvlak toegestaan. De zienswijze geeft aanleiding om van dit standpunt af te wijken. Een paardenbak zal dus binnen het bebouwingsvlak moeten worden gerealiseerd.

**Nummer 18**

**Reclamant: C.M. Langeveld, Steekterweg 88 ab**

**Conclusie: 18.1 Ongegrond**

**Zienswijze: 18.1 Realisatie van stal/schuur op het perceel naast Steekterweg 27**

In maart 2009 heeft de Provincie Zuid Holland het perceel, Oostgouweweg 2, voor afslag van de N11 gekocht van zienswijzeindieners. In de koopovereenkomst is een inspanningsverklaring voor de Provincie opgenomen voor het realiseren van nieuw of verbouw elders.

In augustus 2010 hebben de Provincie en de Gemeente Alphen aan den Rijn hun medewerking toegezegd om op het perceel naast het bedrijf Vlasman (Steekterweg 27) een woning te realiseren met paardenstallen, later is gebleken dat het realiseren van een woonhuis niet mogelijk zal zijn in verband met milieuproblemen bij het bedrijf Vlasman. Op 25 november 2010 hebben zienswijzeindieners meegedeeld af te zien van het bouwen van een huis op dit perceel maar de mogelijkheid willen houden om een veeschuur cq paardenstal te bouwen. Verzocht wordt dan ook het bestemmingsplan zo aan te passen dat de toegezegde mogelijkheid van het bouwen van een paardenstal (ca. 200m<sup>2</sup>) gerealiseerd kan worden.

*Commentaar*

De inspanningsverplichting voor de realisatie van een veeschuur c.q. paardenstal voor de zienswijzeindieners wordt erkend. Er is op dit moment geen aanleiding om deze inspanningsverplichting op deze locatie in te willigen om de volgende redenen:

1. zienswijzeindieners is momenteel geen eigenaar van het perceel, indien nu aan de inspanningsverplichting medewerking wordt verleend zou ook de huidige eigenaar een veeschuur c.q. paardenstal kunnen realiseren;
2. momenteel is er geen concreet plan voor de realisatie van de veeschuur c.q. paardenstal. Zodoende kan ook geen plan worden getoetst aan de doelstellingen van de structuurvisie buitengebied.

**Nummer** 19  
**Reclamant:** A.M. Verschuur, Steekterweg 55

**Conclusie:** 19.1 Niet-ontvankelijk  
19.2 Niet-ontvankelijk

**Zienswijze:** 19.1 Schade compenseren met extra woning

De omgeving verandert ingrijpend door de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Met de toename van bouwmassa's kan er ook wel een extra woning bij ter compensatie.

#### *Commentaar*

Het ontwerpbestemmingsplan is officieel gepubliceerd op 13 juli 2011. In de publicatie is opgenomen dat van 14 juli tot en met 24 augustus 2011 zienswijzen tegen het ontwerpplan konden worden ingediend. Met een gemeentelijke brief van 7 juli 2011 is de heer Verschuur hierover ook nog persoonlijk geïnformeerd. Zijn zienswijze is echter gedateerd op 6 september en de ontvangst daarvan geregistreerd op 7 september 2011. Dat is buiten de officiële termijn. In de zienswijze komen geen feiten of omstandigheden naar voren die deze termijnoverschrijding kunnen rechtvaardigen. Van een verschoonbare termijnoverschrijding is daarom geen sprake. Reden waarom de zienswijze niet-ontvankelijk wordt verklaard. Ambtshalve is het volgende overwogen.

Het perceel Steekterweg 55 ligt buiten de zogenaamde bebouwingscontour. Dat betekent dat in beginsel geen extra woningen worden toegelaten. Daarop kan een uitzondering worden gemaakt als een initiatief in belangrijke mate bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld door storende bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één of meerdere woningen te bouwen. Daarvan is hier geen sprake. Als betrokkene meent dat hij door de vaststelling van wijziging- of uitwerkingsplannen schade lijdt dan kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend. De basis hiervoor vormt afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

**Zienswijze:** 19.2 Ruimtelijke kwaliteit

Tussen het bedrijventerrein en bestaande woningen dient een brede sloot te komen met een groene berm, bomen, wegen en trottoirs. Verder wordt aandacht gevraagd voor de verschijningsvorm van bedrijven in inpassing in de omgeving (voorgevels, voorterreinen en groenstroken). Als voorbeeld wordt verwezen naar de overgang tussen de wijk Kerk en Zanen en de Christiaan Huygensweg. De verschijningsvorm van bedrijven dient ook via de verkoop van grond veilig te worden gesteld. Zo moet het gebruik van golfplaten die in het zicht komen worden geweerd. Er dient ook geen toestemming te worden gegeven voor vestiging van bedrijven zoals Biesterfeld en Helm (voorheen Vos).

#### *Commentaar*

Om dezelfde redenen als genoemd in het commentaar onder 19.1 is de zienswijze

niet-ontvankelijk. Ambtshalve wordt opgemerkt dat de nieuwe bedrijfsbestemmingen te zijner tijd zorgvuldig worden ingepast ten opzichte van de bestaande woningen.

**Nummer** 20  
**Reclamant:** De Clercq Advocaten-Notarissen  
Namens mevrouw C. Zandvliet, Steekterweg 63a en 65

**Conclusie:** 20.1 Ongegrond  
20.2 Gegrond  
20.3 Ongegrond  
20.4 Ongegrond  
20.5 Gedeeltelijke gegrond  
20.6 Ongegrond  
20.7 Ongegrond  
20.8 Ongegrond  
20.9 Ongegrond  
20.10 Ongegrond  
20.11 Ongegrond  
20.12 Gegrond

**Zienswijze:** 20.1 Algemene klacht

Via de gemeentelijke website is een verkeerde plankaart gepubliceerd. Correctie heeft pas plaatsgevonden tegen het einde van de periode waarin zienswijzen konden worden ingediend. Toch blijft het onduidelijk wat nu de juiste plankaart is. Er ontbreken namelijk de gebruikelijke datering of stempeling. Daaruit kan immers zonder twijfel worden opgemaakt dat het om het ontwerpplan gaat. Zo verkeert cliënte in grote onzekerheid over haar rechtspositie. Het prijsgeven van rechtsmiddelen kan niet op cliënte worden afgewend. Het juiste ontwerpplan dient opnieuw gedurende een redelijke termijn ter inzage te worden gelegd.

#### *Commentaar*

De link op de gemeentelijke website naar de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan verwees bij twee bladen naar dezelfde verbeelding. Hierdoor werd er twee keer naar hetzelfde blad verwezen en was er naar één blad geen verwijzen. Deze fout is direct constatering hersteld. Hierbij zijn geen aanpassingen gedaan aan de daadwerkelijke inhoud van de verbeelding. Dit is ook te zien aan de wijzigingsdatum (27-06-2011) in de stempel.

Daarnaast geldt dat de gemeentelijke website en in de publicatie in Week in Beeld, die ook aan de heer Koning is gestuurd, werd verwezen naar de website ruimtelijkeplannen.nl waarop het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd. Gezien de versie op ruimtelijkeplannen.nl de enige juridische bindende versie is en deze de gehele inzage-termijn bereikbaar is geweest, zijn de belangen van de zienswijzeindiener niet geschaad.

**Zienswijze: 20.2 Plankaart in strijd met rechtszekerheid en Bro**

Op de plankaart heeft Steekterweg 65b de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'sb-las'. Deze bestemmingsaanduiding komt echter niet voor op de legenda. Uit de Nota van inspraak en commentaar blijkt echter dat beoogt is met een toegesneden milieuvergunning voor het perceel een maatbestemming op te nemen voor een lasbedrijf. Deze incongruentie tussen plankaart en legenda veroorzaakt grote rechtsonzekerheid die bovendien in is strijd met artikel 3.1.3 van het Bro.

*Commentaar*

Terecht wordt er op gewezen dat op de legenda de aanduiding sb-las' ontbreekt. Deze omissie wordt hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Uit de zienswijze blijkt duidelijk dat kennis is genomen van de bedoeling van deze bestemming. Met genoemde reparatie bij de vaststelling is van rechtsonzekerheid geen sprake.

**Zienswijze: 20.3 Steekterweg 65b**

De woning op het perceel Steekterweg 65b is gebouwd als een bedrijfswoning. In strijd met de regels werd en wordt het pand echter bewoond zonder dat er een relatie is met het achterliggende bedrijf.

Zienswijzeindieners verzet zich al jaren tegen de grote overlast en de schade veroorzakende illegale bedrijfsactiviteiten. Het gaat om constructie van nieuwe containers, de reparatie (het uitdeuken) van zeecontainers en laswerkzaamheden. Daarvoor is een complex handhavingstraject doorlopen (geïllustreerd in bijlage 4). Het ontwerpplan streeft nu naar legalisatie van een functie waar juist tegen is gestreden. Door de lange voorgeschiedenis mochten cliënten er op vertrouwen dat hun belangen voorrang zouden krijgen boven die van de eigenaar van het perceel. Legalisatie betekent beloning van stelselmatig overtreden van het oude planologische regime. Dat is een grove onrechtvaardigheid. Al met al zijn de bestemmingen "B(sb-las)" en "B-E" die aan het perceel Steekterweg 65b zijn toegekend in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in strijd met het beginsel van een behoorlijke belangenafweging en het vertrouwensbeginsel.

*Commentaar*

Het standpunt van zienswijzeindieners wordt niet gedeeld. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan geen bezwaren om de woning als burgerwoning te bestemmen en het bedrijf conform de bestaande situatie. Daarbij geldt dat niet aannemelijk is dat de belangen van zienswijzeindieners in het geding komen door de woning als zodanig te bestemmen. Wat betreft de bedrijfsactiviteiten is nimmer het vertrouwen gewekt dat het bedrijf niet conform het bestaande gebruik zou worden bestemd.

**Zienswijze: 20.4 Afstand bedrijven - woningen**

Het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat op minder dan 20 meter van de woning en op minder 40 meter van het appartementencomplex een lasbedrijf (zware milieucategorie)

wordt uitgeoefend. Immers, het ligt voor de hand dat ook de gronden met de bestemming 'B-E' betrokken worden bij de bedrijfsvoering. Het verleden heeft dat aantoonbaar uitgewezen. Het terrein is ook verhard. Het is irreal te veronderstellen dat het bedrijf de gronden niet gaat gebruiken. Daarmee vormt het nieuwe bestemmingsplan een abonnement op nieuwe handhavingproblemen. Dat is in strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Commentaar*

Deze reactie is suggestief en komt voor rekening van de indiener, Het is een bewust keuze om het perceel de bestemming B-E te geven zodat ter plaatse geen laswerkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Indien dit wel gebeurt, is het zaak om hiertegen handhavend op te treden.

#### **Zienswijze: 20.5 Regels en beleid bedrijventerreinen**

Het Rijk en de Provincie Zuid-Holland hebben regels opgesteld en beleid geformuleerd voor de herstructurering en eventuele aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Ter illustratie wordt verwezen naar de pagina's 13 en 14 van een brief van de ministers van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer aan de Tweede Kamer (vergaderjaar 2007-2008 Kamerstuk 31200-XI nr. 73). Het gaat in het bijzonder om een consequente toepassing SER-ladder. Dit principe is ook opgenomen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB Ruimte). Op 27 november 2009 kwam het 'Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 tot stand. Daarin maken onder meer het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Ministers van VROM en EZ afspraken over het ontwikkelen van bedrijventerreinen. Overweging 15 van de considerans luidt als volgt: *'Partijen hanteren de SER-ladder als uitgangspunt bij de uitvoering van de in dit convenant gemaakte afspraken'*. Op 28 januari 2010 sloten diverse partijen, waaronder het REO Rijn- en Bollenstreek en gedeputeerde staten het 'Convenant op weg naar duurzame bedrijventerreinen Zuid-Holland'. Artikel 2 bevat diverse intenties, waaronder het gebruik van de SER-ladder. Provinciale Staten hebben dit uitgewerkt in artikel 8 van de Verordening Ruimte. Uit de toelichting op dit artikel blijkt dat pas in laatste instantie uitbreiden op eventuele nieuwe locaties aan de orde komt. De verantwoordelijk gedeputeerde heeft dit principe nog eens mondeling onderstreept op de Dag van Ruimtelijke Kwaliteit.

#### *Commentaar*

Zie reactie zienswijze 2.1.

#### **Zienswijze: 20.6 Bestemmingsplan is in strijd met Verordening Ruimte**

Uit het bestemmingsplan blijkt dat geen toetsing aan de SER-ladder heeft plaatsgevonden. Daarmee is de bestemming 'wro-zone-wijzigingsbevoegdheid-4 en bijbehorende planregel 41 in strijd met artikel 8 van de Verordening Ruimte. Als er al behoefte is aan extra bedrijventerreinen dan kan daarin worden voorzien door herstructurering van de bestaande (deels leegstaande) bedrijventerreinen.

*Commentaar*

Zie reactie hiervoor bij 20.5 Daarbij geldt dat het betreffende gedeelte van het plan-gebied in deze verordening reeds is aangeduid als bedrijventerrein.

**Zienswijze: 20.7 Bestemmingsplan is in strijd met WRO en BRO**

Door het ontbreken van de SER-ladder is er geen juiste verantwoording afgelegd van de keuze om met een uitwerkingsbestemming Steekterpoort II mogelijk te maken. Het plan voldoet ook niet aan de provinciale verordening. Daarmee is er strijd met de wet en het bestluit ruimtelijke ordening.

*Commentaar*

Zie het commentaar bij 20.6

**Zienswijze: 20.8 Reactieve aanwijzing**

Voor zover het gaat om de aanleg van Steekterpoort II is het ontwerpplan duidelijk in strijd is met het provinciaal beleid. Als het plan op dit onderdeel ongewijzigd wordt vastgesteld, dan wordt niet alleen beroep ingesteld, maar ook om een reactieve aanwijzing verzocht.

*Commentaar*

Zie het commentaar bij 20.6

**Zienswijze: 20.9 Appartementencomplex**

Tot 1972 lag hier een pension dat daarna voor kamerverhuur werd gebruikt. In 2004 is dat gebouw echter afgebroken. Daarna is met een bouwvergunning van de gemeente een complex gebouwd met daarin 50 zelfstandige woningen. De gemeente dient haar eigen vergunningen te respecteren. Daarom moet er aan het perceel een woonbestemming worden toegekend en geen bestemming 'Maatschappelijk - pension'. Om onduidelijke redenen is die bestemming verandert in de fase van voorontwerp naar ontwerp.

*Commentaar*

Voor het gebouw waarin onderdak wordt geboden aan een aantal tijdelijke werkrachten is in 2004 een bouwvergunning verleend. Deze bouwvergunning had betrekking op de nieuwbouw van een logiesgebouw. Het perceel heeft dus terecht een maatschappelijke bestemming met de nadere aanduiding pension. Wat betreft de wijziging van het voorontwerp geldt op grond van vaste jurisprudentien van de Afdeling (zie zaaknummer: 201004459/1/R3) dat het voorontwerp een ambtelijk stuk is waaraan de raad niet is gebonden. Over de afwijking daarvan hoeft de raad dan ook geen verantwoording af te leggen.

**Zienswijze: 20.10 Woonbestemming kadastraal perceel G712**

Eerder is verzocht om tussen de Steekterweg en het voormalige stationsgebouw beperkte woningbouw mogelijk te maken. De gemeentelijke reactie om dat af te wijzen is inhoudelijk onjuist en innerlijk tegenstrijdig. Ter plaatse zijn geen doorzichten. Behoud daarvan vormt dus geen reden tot weigeren. Als er wel sprake zou zijn van doorzichten, waarom ontwikkelt de gemeente dan Steekterpoort II?. Doorzichten kunnen met een woonbestemming behou-



den blijven. Van sloop van het voormalig stationsgebouw is geen sprake. Als de gemeente ter plaatse een woon-werklandschap voorstaat dan past daar ook een enkele nieuwe woning in. Ook elders in dit plangebied heeft de gemeente dat al toegestaan.

*Commentaar*

De zienswijze geeft geen aanleiding om af te wijken van het eerder ingenomen standpunt (lees: de beantwoording van de inspraakreactie (reactie 49.3)). De realisatie van Steekterpoort II is een zelfstandige ontwikkeling en vormt geen onderbouwing/vergelijking bij het verzoek om op de gewenste locatie ook een woning te mogen realiseren.

**Zienswijze: 20.11 Parkeerterrein**

Opgemerkt wordt dat in het nieuwe ontwerp het parkeerterrein niet tot aan de grens van Steekterweg 61 loopt. Dit dient te worden gewijzigd.

*Commentaar*

Het betreffende gedeelte behoort niet tot het parkeerterrein bij het pension. Bestemming wordt dus niet aangepast. Ter plaatse is wel parkeren ten behoeve van de woning toegestaan.

**Zienswijze: 20.12 Verhard terrein**

Achter het appartementencomplex is het ook een verhard terrein. Dit is onjuist vermeld in het bestemmingsplan en dient te worden gewijzigd.

*Commentaar*

Normaal gesproken geldt dat een tuin bij een (bedrijfs)woning hoort. Hiervan is geen sprake. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er geen bezwaren tegen om de grond een maatschappelijke bestemming te geven. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan.

**Nummer 21**

**Reclamant: J. Koning**

De heer Koning is mede-eigenaar van de percelen Steekterweg 63a en 65. De tekst van zijn zienswijze is nagenoeg gelijk aan die van De Clercq Advocaten – Notarissen. Zie verder nummer 20.

**Nummer** 22  
**Reclamant:** Adviesbureau Introview namens Dhr. Jannes Vos

**Conclusie:** 22.1 Ongegrond  
22.2 Ongegrond  
22.3 Gegrond

**Zienswijze: 22.1 Nieuwe woning perceel Steekterweg 65**

Cliënt maakt bezwaar tegen het oprichten van een extra woning tussen de bestaande woning en het pensioengebouw. Dit omdat deze opstal niet als zodanig in gebruik is. Even min is hier sprake van een woning. Het oprichten van een nieuwe woning is ongewenst omdat dit extra beperkingen met zich meebrengt voor de bedrijfsactiviteiten aan de Steekterweg 65b.

*Commentaar*

Hier is sprake van een misverstand. In het plan wordt geen extra woning mogelijk gemaakt. Het betreffende bestemmingsvlak heeft namelijk geen bouwvlak. Hierdoor kunnen ter plaatse alleen bijgebouwen en geen hoofdgebouwen worden gerealiseerd. Om het misverstand in de toekomst te voorkomen is de verbeelding gewijzigd.

**Zienswijze: 22.2 Tuin Steekterweg 65 wordt gebruikt voor opslag**

Cliënt constateert dat al geruime tijd diverse materialen zijn opgeslagen achter het pension in de bestemming 'Tuin'. De opslag hiervan is in strijd met artikel 33.1 lid a onder 4 van het ontwerpbestemmingsplan. Wij verzoeken u te bevestigen dat dit gebruik inderdaad in strijd is met de vigerende en de nieuwe bestemming.

*Commentaar*

Het gebruik van de bestemming Tuin voor opslag is inderdaad strijdig met het vigerende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit aangepast en is de bestemming tuin gewijzigd naar maatschappelijk (zie reactie 20.12). Hierbij geldt nog steeds dat eventuele opslag ten dienste van de geldende bestemming moet plaatsvinden.

**Zienswijze: 22.3 Aangehaalde artikel is vervallen**

De door u aangehaalde artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, in artikel 33, is vervallen in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht.

*Commentaar*

Deze opmerking is terecht en het bestemmingsplan is hierop aangepast.

**Nummer** 23  
**Reclamant:** Introview  
Namens Jannes Vos Beheer BV

**Conclusie:** 23.1 ongegrond  
23.2 ongegrond  
23.3 ongegrond  
23.4 ongegrond

**Zienswijze:** 23.1 ontbreken uitbreidingsmogelijkheden Steekterweg 65b

De bouwregels schrijven voor dat het uitsluitend is toegestaan om bedrijfsbebouwing te realiseren binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven. De bestaande situatie lijkt het vertrekpunt en het eindpunt te zijn. Het ontbreken van mogelijkheden tot uitbreiding komt niet overeen met de wens van de gemeente om juist in dit deel van het plan uitbreiding van het bedrijventerrein na te streven. Het bouwvlak moet daarom tot maximaal 50% vergroot kunnen worden. Daarmee neemt de flexibiliteit toe voor gemeente en ondernemer. Het is ook niet in strijd met de ruimtelijke doelstelling van het plan (open karakter).

*Commentaar*

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bijzondere agrarische bestemming die nu nog geldt, omgezet in een bedrijfsbestemming. Deze bestemming laat op het perceel Steekterweg 65b een zwaarder bedrijf toe. De gevraagde uitbreiding vergroot de kans dat de overlast voor het naastgelegen perceel onaanvaardbaar toeneemt. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk medewerking te verlenen.

**Zienswijze:** 23.2 Bestemming achterterrein

Op het achterste deel van het terrein was in het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein - uit te werken' opgenomen. In het ontwerpplan is de bestemming 'Agrarische met waarden - natuur en landschap' voorzien. Dit strookt niet met de bestaande planologische situatie. De beoogde bestemming wordt door de eigenaar ook niet verwezenlijkt doordat er op termijn een bedrijfsterrein moet komen. De omissie moet om bedrijfseconomische redenen worden hersteld. Met een tekening wordt daarvoor een concrete suggestie gedaan.

*Commentaar*

In eerste instantie geldt dat aan een bestemming in een voorontwerpbestemmingsplan geen rechten kunnen worden ontleend. Een bestemmingsplanprocedure begint formeel met de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan.

Binnen het geldende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden geen bedrijvenbestemming en ook geen bebouwingsvlak. Daarbij zijn bij de gemeente ook geen concrete (bouw)plannen voor de betreffende locatie bekend. Hiervan uitgaande bestaat geen aanleiding om de bestemming te wijzigen. Daarnaast geldt nog dat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid kent die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar de bestemming bedrijf.

**Zienswijze: 23.3 bestemming Bedrijf-erf**

De bestemming 'Bedrijf - erf' laat uitsluitend verhardingen en parkeervoorzieningen bij bedrijven toe. Dat kan nooit de bedoeling zijn. Daarom dient de bestemming zodanig te worden aangepast dat dit deel van het terrein ook voor bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt. Het gaat om opslag van goederen en producten die onlosmakelijk zijn verbonden met de bijbehorende bedrijfsbestemming.

*Commentaar*

Voorkomen moet worden dat het erf wordt gebruikt voor allerlei bedrijfsactiviteiten die onevenredig storend zijn voor het naastgelegen perceel. De gemeente acht daarvoor de bestemming 'Bedrijf- erf' het meest geschikt.

**Zienswijze: 23.4 Bebouwingspercentage in wijzigingsbevoegdheid**

Er kan alleen worden ingestemd met opgenomen wijzigingsbevoegdheid als de maximale bebouwing van het perceel wordt verhoogd van 35 naar 50 procent. Verhoging van percentage is nodig voor de financiële haalbaarheid. De ruimtelijke doelstellingen van het plan (relatieve openheid) loopt daarmee geen gevaar.

*Commentaar*

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Een bebouwingspercentage van 50% acht de gemeente op de betreffende locatie niet als passend. Met een maximaal bebouwingspercentage van 35% blijft het gebied een relatief open karakter houden en blijft voldoende ruimte over voor water en groen. Daarbij geldt dat het standpunt dat bij een bebouwingspercentage van 35% de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid financieel niet haalbaar is, niet nader is onderbouwd.

**Nummer** 24  
**Reclamant:** Introview  
Namens Jannes Vos Beheer BV

**Conclusie:** 24.1 ongegrond  
24.2 ongegrond  
24.3 ongegrond

**Zienswijze: 24.1 Ontbreken uitbreidingsmogelijkheden Steekterweg 67**

De bouwregels schrijven voor dat het uitsluitend is toegestaan om bedrijfsbebouwing te realiseren binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven. De bestaande situatie lijkt het vertrekpunt en het eindpunt te zijn. Het ontbreken van mogelijkheden tot uitbreiding komt niet overeen met de wens van de gemeente om juist in dit deel van het plan uitbreiding van het bedrijventerrein na te streven. Het bouwvlak moet daarom tot maximaal 50% vergroot kunnen worden. Daarmee neemt de flexibiliteit toe voor gemeente en ondernemer. Het is ook niet in strijd met de ruimtelijke doelstelling van het plan (open karakter).

### *Commentaar*

Het bedrijf gevestigd aan de Steekterweg 67 bevindt zich in de zone langs de Steekterweg waar een gemengd bedrijf-woonmilieu wordt nagestreefd. Hierbinnen worden bedrijven van een milieucategorie groter dan 2 zoveel mogelijk beperkt. Voor bedrijven met een categorie hoger dan 2 is daarom geldende regeling overgenomen. Daarnaast geldt voor het perceel Steekterweg 67 een wijzigingsbevoegdheid die meer bebouwing (van een lagere milieucategorie) toestaat dan nu is bestemd.

### **Zienswijze: 24.2 Bedrijfs categorie**

Het ontwerpplan maakt een transportbedrijf mogelijk (categorie 3.1), alsmede bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Het gevestigde transportbedrijf Sita voert echter ook garageactiviteiten uit. Deze vallen in categorie 3.2. Dit dient te worden aangepast in de regels en op de verbeelding. Om schade te beperken dient bij recht categorie 3.1 te worden toegelaten. Vanuit ruimtelijke overwegingen zijn er namelijk geen belemmeringen voor deze ruimere bestemming. Is de gemeente hiertoe niet bereid dan dienen de regels te worden aangevuld met mogelijkheden tot afwijking voor bedrijven in een hogere milieucategorie. Dit onder de voorwaarden dat:

- Het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;
- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### *Commentaar*

Voor het bepalen van de milieucategorie van een onderneming wordt gekeken naar de bedrijfsactiviteiten van deze onderneming, in relatie tot wat gemiddeld bij dit bedrijfstype als normaal kan worden beschouwd. Op basis hiervan wordt de milieucategorie bepaald. In het geval van Sita Transport bv, is er sprake van een onderneming ten behoeve van het transport van (vuil)containers en onderhoud van eigen vrachtauto's, waarbij het transport van (vuil) containers als hoofdactiviteit kan worden gezien. Voor dit type bedrijvigheid staat in de staat van inrichtingen, behorende bij dit bestemmingsplan, de omschrijving vuilophaalbedrijven, straatreinigingsdienst ed. (sbi 9002.1) opgenomen, met hieraan gekoppeld milieucategorie 3.1.

Sita vraagt, op basis van haar garageactiviteiten, een wijziging in milieucategorie 3.2. Afgezien van het feit dat het normaal is dat bij transportbedrijven het onderhoud aan eigen materieel zelf wordt gedaan, is dit niet de hoofdactiviteit van de onderneming. Indien reparatie en onderhoud wel de hoofdactiviteit vormt dient het bedrijf te worden ingedeeld bij de omschrijving handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie).

Er is hier geen (structureel) sprake van handel, reparatie van handelswaar en reparatie aan vrachtauto's voor derden. Er is dan ook geen doorslaggevende redenen om aan dit verzoek tegemoet te komen.

**Zienswijze: 24.3 Bestemming achterterrein**

Van natuur rondom het achterste gedeelte van het bedrijfsperceel is geen sprake. Rondom dit opslagterrein met vrachtwagens, containers en dergelijke ligt een groenstrook met bomen en struiken. Deze doet dienst als afscherming en valt onder de bedrijfsbestemming (artikel 4.1, sub o). Op basis van de bestaande planologische situatie is het niet terecht dat de uit te werken bestemming bedrijventerrein is veranderd naar een natuurgebied en een bestemming agrarisch gebied met waarden. De beoogde bestemmingen worden door de eigenaar ook niet verwezenlijkt doordat er op termijn een bedrijfsterrein moet komen. De omissie moet om bedrijfseconomische redenen worden hersteld. Daarvoor is een tekening bijgevoegd. Als hiertoe geen bereidheid is dan dient in ieder geval gedeelte de bestemming 'Groen' te worden opgenomen.

*Commentaar*

In het vigerend bestemmingsplan geldt de bestemming Natuur. Uit het ecologisch onderzoek, zie bijlage 8 locatie 17, blijkt dat de natuurwaarden nog steeds aanwezig zijn. Er is dan ook geen aanleiding om de bestemming Natuur te wijzigen. Op termijn zal op deze locatie het bedrijventerrein Steekterpoort 2 worden ontwikkeld, hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Gezien nu nog niet bekend is hoe het bedrijventerrein precies wordt ingevuld, bestaat er geen aanleiding om het bedrijventerrein direct te bestemmen.

**Nummer** 25  
**Reclamant:** Danta Management namens Dhr. C.P.A. van der Weijden

**Conclusie:** 25.1 ongegrond  
25.2 gegrond  
25.3 ongegrond

**Zienswijze: 25.1 Bedrijfswoning – Steekterweg 70a**

In het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat een bedrijfswoning mogelijk is van maximaal 600 m<sup>3</sup>. In het nieuwe bestemmingsplan "Limes" is het bouwen van een bedrijfswoning uitgesloten.

*Commentaar*

In het geldende bestemmingsplan Steekterweg wordt aangegeven dat bedrijfswoningen niet toegestaan zijn bij bedrijven ten noorden van Steekterweg (artikel 12 B onder d). In zoverre is dus geen sprake van een verslechtering van gebruik- c.q. bouw-mogelijkheden. Daarbij geldt dat huisvesting ter plaatse vanwege de bestemming is ook niet noodzakelijk.

**Zienswijze: 25.2 Bouwhoogte – Steekterweg 70a**

In het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 7 meter. In het nieuwe bestemmingsplan “Limes” wordt een bouwhoogte aangegeven van 3 meter.

*Commentaar*

Deze reactie is terecht. Er bestaat geen aanleiding om een lagere maximale bouwhoogte op te nemen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

**Zienswijze: 25.3 Wijzigen bestemming – Steekterweg 70a**

Inspreker zou graag de huidige bestemming van “bedrijfslocatie” omzetten naar “woningbouw” voor 5 of meer woningen.

*Commentaar*

Deze reactie is onvoldoende uitgewerkt om kunnen bepalen of de voorgestelde wijziging voldoende kwaliteit oplevert voor de Oude Rijn oever. Reden waarom het bestemmingsplan niet wordt aangepast. Indien een plan wordt overgelegd dat voldoende kwaliteit biedt, kan de gemeente besluiten hier door middel van het voeren van een separate planologische procedure medewerking te verlenen.

**Nummer 26**

**Reclamant: Danta Management namens mevr. F. Kroes-Rijlaarsdam**

**Conclusie: 26.1 gegrond**

**Zienswijze: 26.1 Bouwvlak Steekterweg 72**

Dhr. en mevr. Kroes zijn voornemens de huidige oude woning te slopen en er een nieuwe woning met garage en berging te bouwen. Het huidige bouwvlak voldoet niet aan hun wens om op die plek de nieuwe woning te realiseren, in de bij de zienswijze bijgevoegde tekening is aangegeven waar het nieuwe bouwvlak gewenst is. Verzocht wordt om bij het opstellen van het definitieve bestemmingsplan het bouwvlak aan te passen.

*Commentaar*

De oppervlakte van het gewenste bebouwingsvlak ( $9,5 \times 12 = 114 \text{m}^2$ ) komt zo goed als overeen met de oppervlakte zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Limes. Daarbij geldt dat het naar achteren verschuiven van het bebouwingsvlak vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet tot bezwaren leidt. Reden waarom de reactie wordt overgenomen en het bestemmingsplan is aangepast.

**Nummer** 27  
**Reclamant:** W.C.M. van Niekerk  
**Conclusie:** 27.1 Niet-ontvankelijk

**Zienswijze:** 27.1 Ontwikkelingen Steekterweg 78a-c

Als zienswijze wordt verwezen naar een beroepschrift dat is ingediend tegen het projectbesluit voor de zeven woningen op het perceel Steekterweg 78a-c. Reclamant exploiteert een varkenshouderij op het perceel Kortsteekterweg 26. Volgens de geldende milieuvergunning mogen daar 1.238 vleesvarkens, 350 gespeende biggen, 30 schapen, 2 pony's en 3 paarden worden gehouden. In het projectbesluit is onvoldoende, of op een onjuiste manier, rekening gehouden met de milieucirkels van het bedrijf van reclamant. Met de beoogde woningbouw ontstaat er meer een stedelijk gebied. Dat brengt een strengere geurnorm met zich mee waarmee de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf worden beperkt. Bovendien is het waarschijnlijk dat het leefklimaat in de woningen niet voldoet aan de eisen die wet- en regelgeving stellen (Wet geurhinder en veehouderij).

*Commentaar*

Voor de nieuwe woningen is een afzonderlijke projectbesluitprocedure gevoerd op basis van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Tegen dit zogenaamde projectbesluit stonden afzonderlijke rechtsmiddelen open. Deze zijn voor een deel ook door Van Niekerk benut maar hebben tot niets geleid. In beroep is reclamant niet-ontvankelijk verklaard. Het ontwerpbestemmingsplan Limes neemt dit projectbesluit zonder wijzigingen over. Op basis van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening kunnen zienswijzen daarom geen betrekking hebben op dit deel van het ontwerpplan. Daaruit volgt een niet-ontvankelijk verklaring.

Ter toelichting is nog het volgende van belang. Door Milieudienst West-Holland is in een afzonderlijk bericht aan Van Niekerk uiteengezet dat in eerste instantie bij het projectbesluit voor de woningen en het milieuadvies voor dit bestemmingsplan zijn bedrijf niet helemaal juist is beoordeeld. De dienst onderbouwt echter duidelijk waarom zijn bedrijf uiteindelijk in de bedrijfsvoering toch niet wordt belemmerd door de nieuwe woningen.

**Nummer** 28  
**Reclamant:** Teken- en adviesbureau in bouwkunde en architectuur J.M. Zevenhoven, namens Dhr. C.M. Langeveld

**Conclusie:** 28.1 gegrond

**Zienswijze:** 28.1 Bouwhoogte hoofdgebouw Steekterweg 88

Het huidige hoofdgebouw heeft een bouwhoogte van 7,6 meter, daarnaast zal bij uitbreiding van het hoofdgebouw getoetst worden aan het bouwbesluit voor nieuwbouw. Bij een lage bouwhoogte is de eis voor de verhouding verblijfsgebied t.o.v. gebruiksoppervlak niet haal-



baar. Het verzoek is om de maximale bouwhoogte van het hoofgebouw te verhogen naar 8 meter.

*Commentaar*

Op basis van het geldende bestemmingsplan Steekterweg geldt de hoogte van iedere woning ten hoogste gelijk mag zijn aan de goot- respectievelijke nokhoogte welke aanwezig is ten van het ontwerp ter visie leggen van het plan. Aangezien de woning destijds al aanwezig was, kan de bestaande hoogte als maximale maatvoering worden opgenomen. Reden waarom de bouwhoogte in het bestemmingsplan is aangepast naar 8 meter.

**Nummer** 29  
**Reclamant:** A.M. van der Werff-Zuijdervliet

**Conclusie:** 29.1 Ongegrond  
29.2 Ongegrond  
29.3 Ongegrond

**Zienswijze: 29.1 Bouw woning Steekterweg 88L**

Er wordt al enkele jaren correspondentie gevoerd met de gemeente over de bouw van een woning op het perceel Steekterweg 88L. De argumenten hiervoor zijn dat op het perceel vroeger ook bebouwing heeft bestaan en er hebben twee woonarken gelegen. Daarnaast wordt de grond al meer dan 25 jaar onderhouden in de hoop daarop ooit een woning te mogen bouwen. De bestemming tuingrond heeft geen economische waarde. Als het onderhoud wordt stopgezet ontstaat er een grote wildernis waardoor de gewenste doorkijkjes naar de Oude Rijn verdwijnen.

*Commentaar*

Het perceel Steekterweg 88L ligt buiten de zogenaamde bebouwingscontour. Dat betekent dat er in beginsel geen extra woningen worden toegelaten. Daarop kan alleen een uitzondering worden gemaakt als een initiatief in belangrijke mate bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit bijvoorbeeld door storende bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één of meerdere woningen te bouwen (zie hierna onder 29.2). Het perceel Steekterweg 88L ziet de gemeente niet als storend. Dat er in vroegere jaren bebouwing heeft bestaan en twee woonboten hebben gelegen, lijdt niet tot een ander oordeel. Jarenlang onderhoud verrichten aan een perceel geeft, alleen om die reden, geen recht op bebouwing. Dat geldt ook voor het eventueel staken van onderhoud. Nimmer is ook het vertrouwen gewekt dat de gemeente wel medewerking zou gaan verlenen aan nieuwbouwplannen, van welke aard en omvang dan ook.

**Zienswijze: 29.2 Rechtsongelijkheid**

Er is sprake van rechtsongelijkheid/willekeur. Zo heeft Effatha mogen bouwen op gronden waarop eerst geen bouwbestemming lag. Daarnaast mogen ter plaatse van de oude bebouwing van Ruardy nieuwe woningen worden geplaatst.

### *Commentaar*

Wat betreft Ruardy geldt dat door de oude storende bedrijfsbebouwing te slopen ter plaatse nieuwe woningen konden worden gebouwd. In 2000 is met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de nieuwbouw van vier woningen met kantoorruimte. In het bestemmingsplan Limes wordt dit planologisch vastgelegd.

Ten aanzien van Effatha, Steekterweg 29, geldt het volgende. In het geldende bestemmingsplan Steekterweg heeft het perceel de bestemming bedrijven. In 2006 is met toepassing van artikel 19, lid 1 WRO een bouwvergunning verleend voor de nieuwbouw van een woon-werkpaviljoen. Dit wordt overgenomen in het bestemmingsplan Limes waar het perceel de bestemming Maatschappelijk heeft.

Nu het hier om niet-vergelijkbare situatie gaat, is geen sprake van rechtsongelijkheid c.q. willekeur. De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze: 29.3 Ontwikkelingen Steekterweg 86**

Op het perceel Steekterweg 86 vinden bedrijfsmatige ontwikkelingen plaats die in strijd zijn met het huidige bestemmingsplan. De afgemeerde werkschepen vormen een ontsiering van het landschap.

### *Commentaar*

De gemeente is bekend met het strijdige gebruik. Hiervoor loopt een handhavingprocedure. Een belangrijk punt in deze zaak is dat de eigenaar een ligplaatsvergunning heeft van de Provincie Zuid-Holland. De schepen mogen dus wel aan de kade liggen. De eigenaar mag het stuk grond voor de ligplaats echter niet gebruiken voor het laden en lossen van de schepen, dit is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Steekterweg en ook het nieuwe bestemmingsplan Limes. De handhavingzaak gaat dus over het gebruik van de oever.

### *Algemeen Commentaar*

Ambtshalve hebben wij het volgende overwogen. Het perceel is in gebruik als volkstuin. Na heroverweging komen wij tot de conclusie dat in dat geval een bestemming 'Tuin' niet de juiste is. Reden waarom de bestemming wordt gewijzigd naar 'Recreatie - volkstuin'. Binnen deze bestemming is maximaal 60m<sup>2</sup> aan bebouwing ten dienste van deze bestemming toegestaan.

**Nummer** 30  
**Reclamant:** Dhr. van Zijll, Steekterweg 90B

**Conclusie:** 30.1 gegrond

**Zienswijze:** 30.1 (Mondelinge) zienswijze - inrit Steekterweg 90b

In de bouwvakvakantie is er een nieuwe beschoeiing gezet, aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De werf is als eerste opnieuw bestraat en nu zou de voorzijde opnieuw ingericht worden, deze werkzaamheden zijn door de gemeente stilgelegd.

De mondelinge zienswijze gaan over het verharderen van een inrit. Er sprake is van een oude situatie die opnieuw wordt bevestigd. De inrit is namelijk ook gerespecteerd bij de herinrichting van de Steekterweg en bestaat al ruim 60 jaar. De gemeente is van mening dat er strijd is met het bestemmingsplan (bestemming groen). De werkzaamheden zijn door de inspecteur stilgelegd. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat er ter plaatse ook geen auto meer mag staan.

#### *Commentaar*

Het gebruik van de betreffende grond is al jaren in gebruik als tuin/erf bij de woonboot. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar. Reden waarom het bestemmingsplan is aangepast en de bestemming 'groen' gedeeltelijk is gewijzigd naar de bestemming 'tuin'.

Tevens is de aanduiding "woonschipligplaats" opgenomen op de oever van de Oude Rijn waar deze gebruikt mag worden als tuin van het woonschip. Binnen deze bestemming is ook parkeren ten dienste van het woonschip toegestaan.

**Nummer** 31  
**Reclamant:** P.P. van der Horst

**Conclusie:** 31.1 gegrond

**Zienswijze:** 31.1 Bouwvlak Steekterweg 112

Enige tijd geleden is een bouwplan ingediend, voorbesproken met ambtenaren, waarbij ook is gesproken over een garage met een stukje ruimte voor opslag voor het bedrijf. Maar nu blijkt dat er alleen nog een garage gebouwd kan worden van 16m<sup>2</sup>, net voldoende voor een auto, doordat het achterste gedeelte van de eerste bouwlaag wordt aangemerkt als aanbouw. Het verzoek is om de aanbouw op te nemen bij het hoofdgebouw, waardoor er als nog een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup> gerealiseerd kan worden.

Met de uitbreiding van de zaak, die noodzakelijk was vanwege de verplaatsing van de N11, heeft de zaak enigszins zijn bestaansrecht teruggekregen, er is echter geen ruimte meer voor opslag.

*Commentaar*

Het gaat om een geringe aanpassing op het bestemmingsplan waardoor de bedrijfsvoering van zienswijzeindieners worden verbeterd. De aanbouw aan het hoofdgebouw zal opgenomen worden in het bouwvlak, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

**Nummer** 32  
**Reclamant:** R.C. van Zijl en W.W.M Hartveld, Steekterweg 130i

**Conclusie:** 32.1 Ongegrond

**Zienswijze:** 32.1 Splitsing Steekterweg 130g

De woning Steekterweg 130g wordt tot 2013 aan één huishouden verhuurd. Er bestaat een wens om de eengezinswoning daarna te verhuren aan maximaal vier studenten. Als de planregels dat nu niet toelaten, dan wordt verzocht het bestemmingsplan hierop aan te passen.

*Commentaar*

In artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan zijn begrippen opgenomen. Daaruit blijkt dat een woning dient voor de huisvesting van één huishouden. Omzetting naar een onderkomen van vier studenten is dus binnen de bestemming wonen niet toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet niet afwijkingsmogelijkheden voor het bewonen door meer dan één huishouden. Een dergelijke ontwikkeling is in het algemeen ook niet gewenst vanwege aantasting van een goed woonmilieu voor de omliggende woningen. Niet uitgesloten is dat op het moment dat het zich concreet voordoet, aan de plannen kan worden meegewerkt. De afwijkingsprocedure wordt dan gebaseerd op de Nota kamerbewoning of beleid dat daarvoor in de plaats is gekomen. Daarbij spelen aspecten een rol als voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, milieu en leefomgeving, verkeers- en parkeeroverlast en aantasting van het woonmilieu.

**Nummer** 33  
**Reclamant:** Mevr. Van der Poel, Steekterweg 158

**Conclusie:** 33.1 ongegrond  
33.2 ongegrond  
33.3 ongegrond  
33.4 ongegrond  
33.5 ongegrond  
33.6 ongegrond

**Zienswijze: 33.1 Periode van inzage en zienswijzen**

Ik wil u er op wijzen dat de periode van inzage van 14 juli t/m 24 augustus liep, dit is precies in de vakantieperiode. Dit draagt niet bij tot een goede planvorming en draagvlak onder de inwoners. Ik adviseer u de reactie termijn te verlengen, dit onder de aandacht van de omwonenden te brengen en een voorlichtingsavond te organiseren.

*Commentaar*

De gemeente geeft toe dat de inzage termijn niet erg gelukkig is gekozen. Om verdere vertraging te voorkomen en het plan klaar was voor terinzagelegging is hier niet mee gewacht tot na de zomervakantie. In dat geval zou het plan nog twee maanden extra worden vertraagd. Dit vonden wij niet acceptabel omdat door middel van dit plan verschillende initiatieven mogelijk gemaakt worden waarvan de planprocedure al enkele jaren loopt.

Inmiddels heeft de gemeenteraad, naar aanleiding van de zienswijze van de zienswijzeindieners tegen bestemmingsplan Steekterpoort 1, een motie aangenomen waarin wordt verzocht om de inzage termijn van bestemmingplannen minstens 4 weken buiten de zomervakantie te houden.

**Zienswijze: 33.2 Hoogwaardig bedrijventerrein (Steekterpoort 1 en 2) losgelaten**

Steekterpoort 2 lijkt steeds meer het gebied te worden om lastige bedrijven uit Alphen te verplaatsen, de ambitie voor een hoogwaardige bedrijventerrein is blijkbaar losgelaten, dit komt namelijk niet meer voor in het bestemmingsplan. Ik vraag u de ambitie voor het aanleggen van een hoogwaardig bedrijventerrein te behouden en daar met dit bestemmingsplan uitwerking aan te geven.

*Commentaar*

Het is onjuist dat het streven naar een hoogwaardige kwaliteit op het bedrijventerrein Steekterpoort is losgelaten. De manier waarop het bedrijventerrein Steekterpoort 2 is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan op meerdere punten gewijzigd. Onder andere heeft het lint langs de Steekterweg een andere uit te werken bestemming gekregen dan het overige deel van Steekterpoort 2. Deze bestemming heeft een lagere bebouwingsdichtheid en een lagere maximale bouwhoogte. Ook is de milieucategorie in deze bestemming lager. Hierdoor wordt een kwalitatief goede overgang gerealiseerd tussen de huidige bebouwing langs de Steekterweg en het nieuwe bedrijventerrein.

**Zienswijze: 33.3 Afwijkingsbevoegdheid bedrijfs categorieën Artikel 25 (Gemengd – uit te werken)**

In artikel 25.4.3 krijgt B&W de bevoegdheid om voor de strook langs de Steekterweg ook bedrijven toe te staan uit de categorie 3.1. uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze bedrijven zijn ongewenst in het gebied. Dit artikel dient dan ook te worden geschrapt.

### *Commentaar*

Het klopt dat het college van Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ook bedrijven uit milieucategorie 3.1. toe te laten in een gebied bestemd voor milieucategorie 1 en 2.

In artikel 25.4.3. staat echter ook dat deze bedrijfsactiviteiten, *naar aard en invloed* gelijk te stellen zijn met bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. Concreet betekent dit dat bedrijfsactiviteiten die, strikt genomen, aangemerkt dienen te worden als milieucategorie 3.1. zich in dit gebied ook kunnen vestigen zodra, uit onderzoek, blijkt dat de milieubelasting van specifiek die bedrijfsactiviteiten, – al dan niet met aanvullende maatregelen of een bijzondere bedrijfsvoering – gelijk te stellen zijn met de milieubelasting van bedrijven in milieucategorie 1 en 2.

### **Zienswijze: 33.4 Bouwhoogtes bestemming Gemengd – uit te werken.**

Voor de bouwhoogtes in artikel 25 wordt verwezen naar de bouwhoogtes in artikel 4, 6, 8, 14, 16, 19, 20, en 22 maar als uitzondering wordt genoemd: “bedrijven” maximale bouwhoogte van 8 meter en maximale goothoogte van 4 meter en “wonen” maximale bouwhoogte 9 meter en maximale goothoogte van 4 meter. Daarmee wordt afwijken van deze bouwhoogtes uitgesloten. Dit is een goede zaak omdat dan voor iedereen duidelijk is wat de maximale bouwhoogte is.

### *Commentaar*

Binnen het artikel 25 is verder geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het afwijken van de bouwhoogtes. De genoemde bouwhoogtes zijn dus inderdaad de maximale bouwhoogtes bij deze bestemming. Echter dient wel aangegeven te worden dat voor het gehele bestemmingsplan een algemene afwijkingsregel van toepassing is op de voorgeschreven maatvoeringen van maximaal 15% (artikel 37 lid 1 onder c), indien dit om bouwtechnische, cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige redenen noodzakelijk wordt geacht. Deze zal ook van toepassing op een uitwerkingsplan.

### **Zienswijze: 33.5 Bedrijfs categorieën bestemming Bedrijventerrein – uit te werken**

Door bedrijven tot en met de categorieën 4.2 toe te staan wordt de weg vrij gemaakt voor de vestiging van chemische en chemicaliën fabrieken. Daarbij moet de wens van Ota voor de overslag van gevaarlijke stoffen nog worden opgeteld.

In bijlage 5 van het bestemmingsplan is opgenomen: “het maximale aantal slachtoffers bedraagt volgens de berekening 150” dit is blijkbaar acceptabel voor de gemeente.

Het bestemmingsplan dient dit soort bedrijven uit te sluiten.

### *Commentaar*

In artikel 41 van de planregels staat wijzigingsbevoegdheid 4. Daaruit blijkt dat voor de verdere uitwerking van het gebied de beschrijving in paragraaf 4.6.3 van de toelichting richtinggevend is. De vastgestelde Beleidsvisie externe veiligheid geeft aanleiding de regels in artikel 41 aan te scherpen. Zwaardere bedrijven worden in het meest zuidelijke deel gevestigd, dus verderaf gelegen van de woningen aan de

Steekterweg. Op de verbeelding zal dit duidelijk worden aangegeven. Daardoor kunnen vanaf 200 meter ten zuiden van de Steekterweg onder strikte voorwaarden Bevi-bedrijven type B worden toegelaten.

**Zienswijze: 33.6 Resultaten geluidsonderzoek (bijlage 3)**

Over Steekterpoort 2 wordt gezegd dat dit gedeelte van de Steekterweg als binnenstedelijk gebied is aan te merken en dus een hogere geluidswaarde (58 dB i.p.v. 55 dB) mogelijk is. In het gehele plan wordt gesproken over "buitengebied", de waarde moet dan ook op 55 dB gesteld worden.

*Commentaar*

Ingevolge de Wet geluidhinder gelden er op wegen met een maximum snelheid van 50 km/uur of hoger langs weerszijden van de wet een zone. Binnen deze zone dient, bij de realisatie van een nieuwe woning, onderzoek te worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van het verkeer over deze weg. Zodra deze gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, is het mogelijk om – onder bepaalde voorwaarden – een hogere waarde vast te stellen. Echter aan een dergelijke hogere waarde worden grenzen gesteld. In binnenstedelijk gebied mag de gevelbelasting niet hoger zijn dan 58 dB. In buitenstedelijk gebied is hierbij een grens gesteld van 53 dB.

De milieudienst heeft op basis van de bekende verkeersgegevens globaal berekend wat op dit moment de situatie zal zijn. Uit dit onderzoek blijkt een gevelbelasting van 55 dB. Dit betekent dat, indien er nu een verzoek zou komen om een hogere waarde vast te stellen, die voldoet aan de uitgangspunten van het globale onderzoek van de Milieudienst, een gevelbelasting van 55 dB, een hogere waarde vastgesteld zou worden van maximaal 55 dB.

Met de opmerking over het maximum van 58 dB wordt alleen aangegeven dat bij een verzoek voor een gevelbelasting hoger dan 58 dB dit verzoek niet zal worden gehonoreerd.

Opgemerkt wordt dat een gevelbelasting niet alleen afhankelijk is van de verkeersstroom, de hoeveelheid verkeersbewegingen, maar ook van andere factoren zoals afstand tot de weg en het type wegdek.

**Nummer** 34  
**Reclamant:** La Gro Advocaten, namens Kroes Verhuur- en Bouwservice B.V., Kroes  
Schoonmaakdiensten B.V. en Dhr. en Mevr. R.J.M. Kroes

**Conclusie:** 34.1 gegrond  
34.2 ongegrond  
34.3 gedeeltelijk gegrond

**Zienswijze:** 34.1 **Bedrijfscategorie – Goudse Rijpad 1a**

Het bedrijf Kroes Verhuur- en Bouwservice B.V. houdt zich bezig met het verhuren van personeel en materieel ten behoeve van de bouwsector, client is van mening dat zijn bedrijf een categorie 3.1 bedrijf betreft. In het ontwerpbestemmingsplan is echt op de verbeelding de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 2” aan het perceel toegekend.

#### *Commentaar*

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente Alphen aan den Rijn en de omgevingsdienst West-Holland op 5 december 2011 een bezoek gebracht aan de locatie.

Op basis van dit bezoek kan worden geconstateerd dat op de locatie een onderneming is gevestigd voor het verhuur van bouwmaterialen en bouwmachines met opslag. Op grond van de publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009 is bij dit bedrijf sprake van een onderneming in milieucategorie 3.1. (SBI 773 verhuur en lease voor machines en installaties voor de bouw), met een minimaal gewenste afstand van 50 meter in een rustige woonomgeving en 30 meter in een gemengd gebied. De locatie aan het Goudse rijpad is omgeven door diverse bedrijven.

Dit betekent dat een minimaal gewenste afstand van 30 meter voldoende is. De werkelijke afstand van de bedrijfslocatie tot gevoelige functie's (woningen) bedraagt ongeveer 50 meter.

Deze afstand is voldoende groot. Er is geen belemmering om voor dit bedrijf een meer specifieke (maat)bestemming in milieucategorie 3.1. op te nemen.

Op het terrein is een hal verhuurd aan een derde, voor opslag. In de de VNG brochure staat hiervoor een categorie “Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) , milieucategorie 2 opgenomen. Deze categorie is ook opgenomen in de staat van richtingen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot is op de locatie ook het bedrijf Kroes Schoonmaakdiensten bv gevestigd met als activiteit het verhuren van schoonmakers en opruimers op locatie. Een dergelijke activiteit is, in de termen van potentiële milieuhinder, vergelijkbaar met uitzendbureau's of bureau's voor arbeidsbemiddeling. Deze categorie bedrijvigheid is in de vorm van de omschrijving “ overige dienstverlening: kantoren” (milieucategorie 1) opgenomen in de staat van inrichtingen.



**Zienswijze: 34.2 Staat van bedrijfsactiviteiten onvolledig.**

- a. het bedrijf Kroes Schoonmaakdiensten B.V. houdt zich bezig met het verhuren van schoonmakers en opruimers op de bouwplaats, in het ontwerpbestemmingsplan in de ogen van client geen omschrijving opgenomen waaronder de bedrijfsactiviteiten geschaard kunnen worden. Hierdoor is het bedrijf ten onrechte niet positief bestemd.
- b. De op perceel aanwezige loods wordt verhuurd voor allerlei spullen, dit gebruik valt onder SBI-2008 code 52109 "opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)". Deze code is niet in de bij het bestemmingsplan behorende "Staat van bedrijfsactiviteiten" opgenomen zodat ook dit gebruik niet positief is bestemd.

*Commentaar*

Zie het commentaar bij 34.1, de genoemde bedrijfsactiviteiten passen binnen de milieucategorie 3.1.

**Zienswijze: 34.3 Vergroten bouwvlak**

Er is een wens om aan de woning een kantoorruimte te bouwen, de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan lijken zich daar niet tegen de verzetten. Het bouwplan dat inspreker willen realiseren pas echter niet binnen het bouwvlak. Het verzoek is om bouwvlak aan de noordzijde met 1 meter te vergroten en in de regels op te nemen dat de bouw van kantoorruimte aan de woning, conform de aangehechte bouwtekeningen, is toegestaan.

*Commentaar*

In samenspraak met de inspreker is afgesproken het bouwvlak aan de noordzijde met 1 meter uit te bereiden. In ruil zal de inspreker de huidige vervallen schuur te noorden van het bouwvlak afbreken. Het bouwvlak rondom deze schuur wordt dan ook uit de verbeelding gehaald.

**Nummer 35**

**Reclamant: Bewonersvereniging Onder de Hefbrug**

**Conclusie: 35.1 ongegrond  
35.2 gedeeltelijk gegrond  
35.3 ongegrond**

**Zienswijze: 35.1 Schuifruimte**

Het is ontoelaatbaar dat zo dicht bij woningen terrein wordt gebruikt voor het vestigen van bedrijven met milieucategorie 4. Deze bedrijven zijn afkomstig van locaties elders in Alphen (schuifruimte). Gezien de afstand van de woningen Steekterweg, Gouwestraat en Goudse Rijpad lopen de bewoners hier groot gevaar bij een calamiteit. De beslissing om vestiging van zwaardere bedrijven mogelijk te maken is afgewogen in de Beleidsvisie Externe Veiligheid. Deze visie houdt echter geen rekening met de heersende windrichting.

### *Commentaar*

In artikel 41 van de planregels staat wijzigingsbevoegdheid 4. Daaruit blijkt dat voor de verdere uitwerking van het gebied de beschrijving in paragraaf 4.6.3 van de toelichting richtinggevend is. De vastgestelde Beleidsvisie externe veiligheid geeft aanleiding de regels in artikel 41 aan te scherpen. Zwaardere bedrijven worden in het meest zuidelijke deel gevestigd, dus verderaf gelegen van het woongebied Gouwsluis. Op de verbeelding zal dit duidelijk worden aangegeven. Daardoor kunnen vanaf 200 meter ten zuiden van de Steekterweg onder strikte voorwaarden Bevi-bedrijven type B worden toegelaten. Hierbij geldt dat deze bedrijven een omgevingsvergunning moet hebben. Bij het toetsen van een aanvraag is windrichting één van de toetsingsaspecten.

### **Zienswijze: 35.2 Omzetting bedrijventerrein naar woonbestemming**

Als voldoende rekening wordt gehouden met parkeergelegenheid en verkeersstromen is de vereniging voorstander van omzetten van bedrijventerreinen naar woonbestemmingen. Het verbaast de vereniging dat de locaties van de Teakhal en DGV ontbreken. Een olieopslag past niet in de omgeving, vooral nu daar steeds meer woningen staan of komen. Dit heeft ook te maken met vluchtroutes omdat de Gouwestraat doodlopend is. De zo gepropageerde open zichtlijnen stellen in de praktijk niet veel voor. De nieuwe woningen (waaronder op de locatie Sahin) moeten passen in de wijk. De bouwhoogte moet daarom worden gemaximaliseerd op die van een gewone woning, ook als het om appartementen gaat.

### *Commentaar*

#### Locatie Teakhal (Gouwestraat 60a)

De eigenaar van de naast gelegen scheepswerf (Gouwestraat 60) heeft in zijn inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven de wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw op zijn perceel als ongewenst te beschouwen. Door de milieubeperkingen van de scheepswerf kan de locatie van de Teakhal alleen worden ontwikkeld indien de bedrijfsfunctie van de kavel van de scheepswerf niet meer als zodanig functioneert.

#### Locatie DGV (Steekterweg 208-210)

Voor de locatie van DGV is in het ontwerpbestemmingsplan reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ten tijden van het ontwerpbestemmingsplan was de invulling van de locatie niet bekend. De toelichting en de regels zijn aangepast aan de huidige stand van zaken. Tevens wordt de locatie benoemd in de bijlage 'Bestemmingsplan Limes, Onderbouwing ontwikkellocaties'

#### Locatie Sahin (Gouwestaat 11)

Naar aanleiding van de zienswijze, en zienswijze 36, 37 en 38, is de wijzigingsbevoegdheid van Gouwestraat 11 gewijzigd. Het uitgangspunt van de wijzigingsbevoegdheid is gewijzigd van twee appartementengebouwen naar enkele grondgebonden woningen.

**Zienswijze: 35.3 OTA**

De wijze waarop de geluidsdruk op de omgeving is vastgesteld, blijkt totaal niet te kloppen met de praktijk. Door de provincie is herhaaldelijk geconstateerd dat de OTA wat betreft geluid in overtreding is. De in het bestemmingsplan genoemde groenafscherming van de haven is om diverse redenen afgewezen door de burens van de OTA. Prorail en de beheerder van de N11 willen geen bomen vanwege de nadelige gevolgen van het afvallen van de bladeren. De bewoners blijven dus in de herrie zitten. De aannames uit het MER rapport blijven hiermee niet overeen. Verzocht wordt om alternatieven die ervoor zorgen dat het geluid van de OTA binnen de poorten van de OTA blijven.

*Commentaar*

De groenafscherming waarop wordt gedoeld, betreft een aspect dat bij het bestemmingsplan Steekterpoort I aan de orde is geweest. De raad heeft hierbij een motie aangenomen waarbij het college is opgedragen de landschappelijke inpassing van de OTA voor eind beplantingsseizoen 2012-2013 af te ronden en de omwonenden hierbij te betrekken.

**Nummer 36**

**Reclamant: N.W. van Nierop, Gouwestraat 7**

**Conclusie: 36.1 gegrond**

**Zienswijze: 36.1 Wijzingsgebied Gouwestraat 11**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, geplande nieuwbouw (op deze manier), hoogte van de bouw (11 meter) kappen van het huidige aanwezige groen gelegen op het perceel van de Gouwestraat 11.

Bezwaren komen voort uit de te verwachten (aanzienlijke) waardevermindering, aantasting van privacy en belemmering van zon in mijn tuin en woning. Bovendien is de Gouwestraat een kleine doodlopende straat en is niet berekend op een toename van verkeer bij deze geplande uitbreiding van woningen. Denk aan ongeveer 22 parkeerplaatsen (norm 1,5 per huishouden).

*Commentaar*

Deze zienswijze is mede aanleiding geweest om te komen tot een ander plan voor deze locatie. De wijzigingsbevoegdheid is hierop aangepast. Zie voor de verdere toelichting op de nieuwe wijzigingsbevoegdheid de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.6.1) en de bijlage 'Bestemmingsplan Limes, Onderbouwing ontwikkellocaties'

**Nummer** 37  
**Reclamant:** R. Brons, Gouwestraat 9

**Conclusie:** 37.1 gegrond

**Zienswijze:** 37.1 Wijzingsgebied Gouwestraat 11

Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, geplande nieuwbouw, hoogte van de bouw (11 meter) kappen van het huidige aanwezige groen en met name het kappen van de huidige oude bomenrij aan de nieuwe waterzijde aangaande perceel Gouwestraat 11. Bezwaren komen voort uit de te verwachten (aanzienlijke) waardevermindering, aantasting van privacy en belemmering van bezonning van mijn woning.

De huidige woning aan de Gouwestraat 9 betreft een oude historische woning uit 1919 en is niet onderheid. Sloop van het huidige kantoorgebouw en nieuwbouw van dergelijke omvang zal de woning ernstige schade toebrengen. Bezwaarde heeft reeds ervaring met de bouw van 6 woningen aan de Gouwestraat 7 en de werkzaamheden rond het afbreken van de beide fietstunnels i.v.m. de verlegging van de N207.

De Gouwestraat is een kleine doodlopende straat en is niet berekend op een toename van verkeer bij deze geplande uitbreiding van woningen. Ook de geplande 22 parkeerplaatsen (norm 1,5 per huishouden) direct langs de erfacheiding van de woning en tuin zullen een ernstige belasting zijn van het woongenot.

*Commentaar*

Zie het commentaar bij zienswijze 36.1

**Nummer** 38  
**Reclamant:** Ir J.C. de jong, Gouwestraat 13

**Conclusie:** 38.1 gegrond

**Zienswijze:** 38 1 Wijzingsgebied Gouwestraat 11

Verzocht wordt rekening te houden met de belangen van bewoner/eigenaar van Gouwestraat 13, de Groen Long in te richten als een buurtpark voor de bewoners en het bestemmingsplan vast te stellen zonder de wijzigingsbevoegdheid van het college met betrekking tot wijzigingsgebied 1 (Gouwestraat 11) omdat:

- a. Het aantal van 14 appartementwoningen past niet in de straat en is veel te veel bovendien komt gestapelde bouw niet in de straat voor. De woonblokken zijn veel te groot en dominant en zijn niet op de plaats van het kantoor geplaatst maar in de tuin zonder rekening te houden met burens, lichtval, woonomgeving en privacy van buurwoningen. De woonblokken maken tevens nadrukkelijk gebruik van ruimte van Gouwestraat 13 en van de Groene Long.
- b. De bungalow is gelijkvloers en de woonblokken zijn 3 verdiepingen (11 meter) hoog. Die verhouding klopt niet.
- c. Het te bebouwen woonoppervlak is 600 m<sup>2</sup>, dit is alleen het geprojecteerde oppervlak. Het totale woonoppervlak bedraagt ongeveer 1800 m<sup>2</sup>

- d. De tekening laat zien dat de woonblokken zich de Groen Long toe-eigenen. De waterpartij maakt dat er van de Groene Long en waterpartij weinig overblijft voor bewoners.
- e. Zichtlijn voor wie, voor de bewoners in de woonblokken of de bezoekers in het park? Door het weghalen van de bomenrij ontstaat een enorm kaal gebied.
- f. Parkeren op eigen terrein zou de straat ontlasten maar betekent extra verkeer in de straat. Extra parkeren bij verjaardagen terwijl er geen ruimte in de straat is.

*Commentaar*

Zie het commentaar bij zienswijze 36.1

**Nummer** 39

**Reclamant:** Bloemen Architecten B.V. Namens B. de Groot en Mevr. Raaphorst

**Conclusie:** 39.1 gegrond  
39.2 gegrond

**Zienswijze:** 39.1 Bouwvlak Gouwestraat 24

In het vigerende bestemmingsplan is een bouwvlak ingetekend met een diepte van 13 meter en was er een mogelijkheid opgenomen voor een aanbouw van 50 m<sup>2</sup>. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de diepte terug gedrongen naar ongeveer 9,4 meter. Het verzoek is de diepte en de mogelijkheden voor de aanbouw terug te draaien naar de oude mogelijkheden.

*Commentaar*

In het bestemmingsplan Steekterweg is de diepte van het bouwvlak inderdaad 13 meter. Echter in de regels wordt aangegeven dat de bouwhoogte, goothoogte en inhoud niet ten hoogste gelijk mag zijn als aanwezig ten tijde van het in ontwerp tervisie leggen van het plan Steekterweg. Dit komt erop neer dat genoemde maten nietzo maar mogen worden vergroot/verhoogd. Het bestemmingsplan Steekterweg kent wel een binnenplanse ontheffing op basis waarvan het mogelijk is het bestaande grondoppervlak van de woning met niet meer dan 30m<sup>2</sup> te vergroten, met dien verstand dat de inhoud van de woning na vergroting niet meer dan 550m<sup>3</sup> mag bedragen. Aangezien aan deze ontheffing verder geen voorwaarden zijn verbonden en er vanuit kan worden gegaan dat deze in een concreet geval wordt toegepast, bestaat aanleiding de zienswijze over te nemen en het bebouwingsvlak aan te passen en gelijk te trekken met Gouwestraat 26.

**Zienswijze:** 39.2 Bouwvlak Gouwestraat 24

In het ontwerpbestemmingsplan wordt medewerking gegeven aan het vergoten van het bouwvlak van het buurperceel Gouwestraat 26, dit is te begrijpen gezien de grote van het perceel. Echter door de vergroting zal de daglichttoetreding en bezonning van perceel afnemen, dit zou een vermindering van het woongenot en de waarde van de woning betekenen. Vanwege deze mogelijke verminderingen wordt er verzocht het bouwvlak van Gouwestraat 24 net zo diep te maken als nummer 26 of 28, inclusief goot- en nokhoogte. Dit biedt de mogelijkheid om de achterzijde in de toekomst uit te breiden. Een andere oplos-

sing is de bestaande aanbouw, die nu aan de woning geschakeld is, als bouwvlak op te nemen.

*Commentaar*

Zie reactie bij 39.1

**Nummer** 40

**Reclamant:** M.A. Pannevis

**Conclusie:** 40.1 Niet-ontvankelijk

**Zienswijze:** 40.1 Bestemmingen van perceel G, nummer 554 (tussen Steekterweg 36 en 40)

Door persoonlijke omstandigheden is de zienswijze ingediend buiten de officiële termijn waarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Er wordt wel verzocht om een ambtshalve aanpassing in het plan door te voeren. Op 12 september 2008 is al met de portefeuillehouder gesproken over de herontwikkeling van deze kavel. Ook in de inspraakreactie op het voorontwerp is duidelijk gemaakt waarom hier woningen moeten komen. Het terrein is in overeenstemming met de bestemming die formeel nu nog geldt, in gebruik als siertuin en moestuin. Er staat ook een vijftal schuren op die legaal zijn gebouwd voor vijf woonschepen. Deze zijn op initiatief van de eigenaar van de grond weggesaneerd. De schuurtjes worden in het ontwerpplan zonder goede motivering en voor het oog willekeurig onder het overgangsrecht gebracht van de bestemming Groen. Deze bestemming kent geen enkele bouwtitel en wordt in het algemeen opgenomen voor openbare groenvoorzieningen en groensingels met een afschermend of landschappelijk karakter. De bestemming Tuin komt veel meer overeen met het huidige gebruik.

*Commentaar*

De zienswijze is buiten de officiële termijn ingediend. Er komen geen feiten of omstandigheden naar voren die deze termijnoverschrijding kunnen rechtvaardigen. Van een verschoonbare termijnoverschrijding is daarom geen sprake. Reden waarom de zienswijze niet ontvankelijk is.

Ambtshalve hebben wij het volgende overwogen. Het perceel is in gebruik als volkstuincomplex. Na heroverweging komen wij tot de conclusie dat in dat geval een bestemming 'Groen' niet de juiste is. Reden waarom de bestemming wordt gewijzigd naar 'Recreatie-volkstuin'. Binnen deze bestemming is maximaal 60m<sup>2</sup> aan bebouwing ten dienste van deze bestemming toegestaan.

**Nummer** 41  
**Reclamant:** Marinka Drost en Aschwin van der Lugt

**Conclusie:** 41.1 Niet-ontvankelijk

**Zienswijze:** 41.1 Vinkebuurt 48-50

Vanaf 14 december 2011 zijn indieners van de zienswijze eigenaar van de woning Vinkebuurt 96. Het plan om dwars op de achtertuin woningen te bouwen stuit op grote bezwaren. Daarom graag in constructief overleg zoeken naar alternatieve invulling. Dat moet recht doen aan Zwammerdam en geen schade opleveren voor omwonenden. Aan dit verzoek liggen de volgende redenen ten grondslag.

1. Op de percelen links van Vinkebuurt 48-50 ligt een kwalitatieve verplichting om 10 meter vanaf de Oude Rijn geen gebouwen, beplantingen verhogingen te plaatsen die hoger zijn dan 70 cm. Dit om voldoende doorzicht te borgen. Het is niet duidelijk hoe dit uitgangspunt zich verhoudt tot beoogde bebouwing. De verplichte doorzichten dienen daarvoor ook te gelden.
2. De privacy wordt ernstig geschaad doordat er dwars op het perceel Vinkebuurt 96 drie woningen worden gebouwd. Dit zorgt voor drie buurtuinen in plaats van één. Verder is er sprake van onevenredig veel inkijk, extra geluidsoverlast en veel minder lichtinval. Een alternatief hiervoor is om van de twee achterste woningen er maar één toe te staan en die 90 graden te draaien, zodat de achterkant gericht is op de Oude Rijn in plaats van op de achtertuin. Een ander alternatief is de zichtlijn van het plan direct naast het perceel Vinkebuurt 96 te plannen.

#### *Commentaar*

De zienswijze is buiten de officiële termijn ingediend. Er komen geen feiten of omstandigheden naar voren die deze termijnoverschrijding kunnen rechtvaardigen. Van een verschoonbare termijnoverschrijding is daarom geen sprake. Wij hebben dan ook besloten de zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

Ambtshalve heeft deze zienswijze, in overleg met de eigenaar van de gronden Vinkebuurt 48-50, ertoe geleid dat de uit te werken bestemming op enkele punten aangepast, zie hiervoor zienswijze 13.1.

**Nummer** 42  
**Reclamant:** La Gro Advocaten, namens B.C. van der Vis

**Conclusie:** 42.1 Niet-ontvankelijk  
42.2 Niet-ontvankelijk

**Zienswijze:** 42.1 **Woningbouw op perceel Steekterweg 86**

Nabij het perceel Steekterweg 86 zijn vanaf de jaren negentig schepen en pontons afge-meerd. Daarvoor is toestemming van de provincie (beheerder vaarweg). Het gaat om forse vaartuigen die vanaf de Steekterweg het doorzicht over de Oude Rijn en het daar achterlig-gende land ontnemen. De schepen vormen 'een doorn in het oog'.

Om een ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen maken, is Van der Vis bereid de pontons te ver-plaatsen. De kosten daarvan kunnen worden betaald uit de opbrengst van de bouw van vier keer een 2/1 kapwoning. Daarvoor wordt overigens ook de bestaande woning met opstallen gesloopt. De afgelopen jaren zijn op meerdere locaties langs de Steekterweg woningen gere-aliseerd. De bijgesloten ruimtelijke onderbouwing houdt rekening met het door de raad vastgestelde beleid dat is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan heeft daarom doorzichten naar het achtergelegen gebied.

#### *Commentaar*

Het ontwerpbestemmingsplan is officieel gepubliceerd op 13 juli 2011. In de publi-catie is opgenomen dat van 14 juli tot en met 24 augustus 2011 zienswijzen tegen het ontwerpplan konden worden ingediend. Met een gemeentelijke brief van 7 juli 2011 is de heer Van der Vis hierover ook nog persoonlijk geïnformeerd. Het verzoek om het bestemmingsplan aan te passen is echter gedateerd op 23 januari 2012. In de zienswijze komen geen feiten of omstandigheden naar voren die deze termijn-overschrijding kunnen rechtvaardigen. Van een verschoonbare termijnoverschrijding is daarom geen sprake. Dit betekent dat wij uw zienswijze niet-ontvankelijk verkla-ren.

Ambtshalve wordt verwezen naar het commentaar op inspraakreactie 30.1. In juridi-sche zin worden deze pontons niet gelijkgesteld aan bebouwing die met vergunning is gerealiseerd. De ingebrachte reactie geeft geen aanleiding om af te wijken van het eerder ingenomen standpunt.

#### **Zienswijze: 42.2 bestemming Groen**

In het bestemmingsplan Steekterweg dat nu nog van kracht is, heeft het perceel bij nummer 86 nog de bestemming 'Gebied met Landschappelijke waarden en Agrarische doeleinden, onbebouwd -La(o)-'. Dit is in overeenstemming met het bestaande gebruik. Omzetting naar de bestemming Groen is niet geoorloofd door het ontbreken van reële gebruiksmogelijkhe-den. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt ook een motivering voor deze bestemming.



### *Commentaar*

Ambtshalve hebben wij het volgende overwogen. Op dit perceel is geen sprake meer van agrarisch gebruik. Dit blijkt uit ondermeer uit handhavingbesluit dat op 21 oktober 2011 is verzonden en uiteindelijk door de Raad van State in stand is gelaten. De bestemming Groen sluit beter aan bij de huidige functie. Daarbij geldt dat de gebruiksmogelijkheden niet worden beperkt ten opzichte van de voorheen geldende agrarische bestemming.

**Nummer** 43

**Reclamant:** DAS Rechtsbijstand, namens de heer P. Boef, Steekterweg 158a

**Conclusie:** 43.1 Niet-ontvankelijk

**Zienswijze:** 43.1 Woonark

Aangevoerd wordt dat client niet in kennis is gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Limes. Naar aanleiding van een vooraankondiging bestuursdwang is client geconstateerd met het feit dat zijn woning/woonschip is wegbestemd. Verzocht wordt dit aan te passen. Hierbij wordt aangevoerd dat client het woonschip al sinds 1989 bewoont en het schip er altijd legaal heeft gelegen. Daarbij geldt nog dat client het woonschip betrok er vier woonboten lagen. Later is daar kennelijk nog een vijfde schip bijgekomen. De gemeente had hiertegen moeten optreden. Tenslotte is van belang dat het woonschip in 2003 is aangesloten op het riool.

### *Commentaar*

De zienswijze is buiten de wettelijke termijn van zes weken ingediend. Zodoende is de zienswijze niet-ontvankelijk. Ambtshalve hebben wij echter het volgende overwogen.

Binnen het geldende bestemmingsplan Steekterweg zijn ter plaatse vier woonboten toegestaan. Reclamant heeft in het verleden toestemming gekregen van de provincie om ter plaatse een schip, niet zijnde een woonboot, aan te meren. Het schip is illegaal, zonder toestemming van de gemeente, in gebruik genomen als woonboot. Momenteel wordt er op de locatie een nieuwe woonboot gerealiseerd, waardoor er nu 5 woonboten ter plaatse aanwezig zijn hetgeen in strijd met het geldende bestemmingsplan is.

Vanwege het feit dat onderhavige situatie zich al reeds 23 jaar voordoet en er onduidelijkheden waren over het feit of sprake is van een woonboot danwel een schip waarop gewoond wordt hebben wij gemeend deze situatie te legaliseren. Er zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen, ook de directe omgeving zal hier geen hinder van ondervinden.

Legalisatie vindt plaats door intekening van een extra woonboot op de verbeelding ter plaats van de betreffende locatie. In totaal zijn nu 5 woonboten ingetekend.

Behoort bij het raadsbesluit nr 2012/6810 van de raad van Alphen aan den Rijn van 27 september 2012.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'J' followed by a loop and a tail.

J. Perfors



Bijlage III bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 27 september 2012, nr 2012/6813 (raadsbesluitnr 2012/6810)

Overzicht van de wijzigingen van de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan Limes. De wijzigingen worden aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Nummer	Onderdeel bestemmingsplan	Omschrijving	Grondslag
<b>Algemeen</b>			
1.	Regels en toelichting	Het wijzigen van de regels en de toelichting met betrekking tot het herstellen van per abuis gemaakte (taal)fouten of vergissingen.	Ambtelijk
2.	Regels	Het wijzigen van de regels om te kunnen voldoen aan de IMRO 2008 en BOR.	Ambtelijk
3.	Regels	Waarnodig zijn extra begrippen toegevoegd aan Artikel 1.	Ambtelijk
4.	Verbeelding	Het wijzigen van de verbeelding met betrekking op nieuw ingemeten gegevens uit de topografische en kadastrale ondergronden.	Ambtelijk
5.	Verbeelding	Het wijzigen van de plangrens (ter plaatse van de Gouwe) zodat het plan aansluit op het bestemmingsplan Prins Hendrikstraat (2005) en het Bestemmingsplan Prins Hendrikstraat (1988) volledig vervalt.	Ambtelijk
6.	Het gehele plan	Waarnodig zijn paragrafen, artikelen, leden en aanduidingen opnieuw genummerd.	Ambtelijk
7.	Toelichting	In hoofdstuk 7 zijn wijzigingen aangebracht waar dit op basis van wijzigingen in de regels nodig was.	Ambtelijk
8.	Toelichting	Wijzigingen in de toelichting vanwege het definitief worden van beleidsvisies.	Ambtelijk
<b>Inhoudelijke wijzigingen op basis van zienswijzen</b>			
9.	Toelichting	Toevoegen van de mobiliteitstoets (paragraaf 5.9).	Zienswijze 1
10.	Bijlagenboek	Toevoegen van bijlage 9 - Onderbouwing ontwikkello-caties.	Zienswijze 2
11.	Toelichting	Toevoegen van de alinea "Nadere onderbouwing" aan paragraaf 4.6 in subparagrafen: 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 16 en 19".	Zienswijze 2
12.	Regels	Uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verwijderd: "Detailhandel voor zover n.e.g.", "Supermarkten, Warenhuizen", "Detailhandel in vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken", "Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel", "Apotheken en dro-gisterijen" en "Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten".	Zienswijze 2

13.	Toelichting	Aan hoofdstuk 2 is: Gewijzigd in paragraaf 2.3: de subparagrafen "Provinciale Structuurvisie" en "Transformatievisie Oude Rijnzone 2020" Toegevoegd in paragraaf 2.3: de subparagrafen "Verordening Ruimte" en "Bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone – Rijnstreek 2008–2020" Toegevoegd in paragraaf 2.4: de subparagraaf "Beleidsnotie bedrijventerrein Alphen aan den Rijn 20120–2020"	Zienswijze 2
14.	Verbeelding	Wijzigen van de Dubbelbestemming "Leiding – gas" naar de Enkelbestemming "Gasleiding".	Zienswijze 4
15.	Regels	Toevoegen van de bestemming "Gasleiding".	Zienswijze 4
16.	Regels	Toevoegen van "in afwijking van lid 22.2.1. sub a mag ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' een viaduct gebouwd worden" en "ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' ten behoeve van een viaduct geldt geen maximale bouwhoogte" in lid 2 van de bestemming Water.	Ambtelijk t.b.v. zienswijze 4
17.	Regels	In de bestemming Natuur is: – hetgeen in lid 1 sub h gewijzigd; – hetgeen in lid 2 sub b onder 5 toegevoegd.	Ambtelijk n.a.v. zienswijze 4
18.	Regels	Toevoegen van sublid 1.2 (voorrangsregeling) aan de bestemming Leiding – Gas.	Zienswijze 4
19.	Regels	Toevoegen van sublid 1.2 (voorrangsregeling) aan de bestemming Leiding – Hoogspanning.	Ambtelijk n.a.v. zienswijze 4
20.	Regels	Wijzigen van lid 1 van de bestemming Waarde – Archeologie zodat deze alleen primair is ten opzichten van enkelbestemmingen.	Zienswijze 4
21.	Regels	Wijzigen van lid 1 van de bestemming Waterstaat – waterkering zodat duidelijker is dat deze primair is ten opzichten van enkel- en dubbelbestemmingen.	Ambtelijk n.a.v. zienswijze 4
22.	Toelichting	Wijzigen van de zoneringskaart van Steekterpoort 2 in paragraaf 4.6.3.	Zienswijze 5
23.	Toelichting	Wijzigen van "milieucategorieën 1,2 en 3" in "Milieucategorieën 1,2,3 en 4 in paragraaf 4.4.3 en 4.5.2.	Zienswijze 5
24.	Toelichting	In paragraaf 5.3: – Toegevoegd: de milieucategorie 4.2 aan de tabel; – Gewijzigd: "milieucategorie 1 t/m 4.1 naar "milieucategorie 1 t/m 4.2".	Ambtelijk n.a.v. zienswijze 5
25.	Verbeelding	Ter plaatse van de Akerboomseweg 23: – het wijzigen van de bouwhoogte van 4 meter naar 7 meter; – het toevoegen van een goothoogte van 4 meter.	Zienswijze 10

26.	Regels	Toevoegen lid 2 van de bestemming Gemengd: "ter plaats van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag de goothoogte van de hoofdbebouwing niet meer bedragen dan is aangegeven;"	Ambtelijk t.b.v. zienswijze 10
27.	Verbeelding	Ter plaatse van het achterterrein van het Zwanenhof: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het wijzigen van de goothoogte van 6 naar 7 meter;</li> <li>- Het wijzigen van de bestemming "verkeer - verblijfsgebied" naar de bestemming "wonen".</li> </ul>	Zienswijze 11
28.	Toelichting	Wijzigen van de goothoogte van 6 naar 7 meter in paragraaf 4.6.18.	Zienswijze 11
29.	Regels	Het wijzigen van lid 2 van de bestemming Woongebied - Uit te werken.	Zienswijze 13
30.	Toelichting	Het wijzigen van paragraaf 4.6.14	Zienswijze 13
31.	Verbeelding	Ter plaatse aan de oostkant van de Hooge Burch: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zijn de bouwvlakken, bouwhoogtes en bestemmingen gewijzigd;</li> <li>- is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stedenbouwkundige randvoorwaarden - 2' toegevoegd.</li> </ul>	Zienswijze 15
32.	Regels	Aan lid 2.1 onder a van de bestemming Maatschappelijk is toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stedenbouwkundige randvoorwaarden - 2' geldt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- een maximale lengte van de naar de Steekterweg gekeerde gevel van 25 meter;</li> <li>- een minimale afstand tussen de bebouwing van 10 meter.</li> </ul>	Zienswijze 15
33.	Toelichting	Paragraaf 4.6.17 is gewijzigd naar de nieuwe situatie.	Zienswijze 15
34.	Verbeelding	Ter plaatse van de inrit Rijksstraatweg 5 is de bestemming "Groen - Landgoed" gewijzigd naar "Verkeer - Verblijfsgebied".	Zienswijze 15
35.	Verbeelding	Ter plaatse van Steekterweg 17/19: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zijn de bouwvlakken gewijzigd;</li> <li>- is de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage toegevoegd.</li> </ul>	Zienswijze 16

36.	Regels	<p>Aan lid 2.1 onder a in de bestemming Agrarisch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- is toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven";</li> <li>- is toegevoegd: "indien de inhoud van de bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meer bedraagt dan 650 m<sup>3</sup> mag de werkelijke inhoud als maximum toegestane inhoud worden beschouwd".</li> </ul>	Zienswijze 16
37.	Verbeelding	<p>Ter plaatse van Steekterweg 19a is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bestemming tuin, tot een afstand van 2,5 meter naast de west-gevel van de woning en in het verlengde daarvan, gewijzigd naar de bestemming wonen;</li> <li>- Het bouwvlak aan de zuidzijde met 3 meter verlegd.</li> </ul>	Zienswijze 17
38.	Verbeelding	<p>Ter plaatse van Steekterweg 63a is de bestemming-tuin aan de zuidzijde van het gebouw gewijzigd naar de bestemming Maatschappelijk – Pension.</p>	Zienswijze 20 en 21
39.	Verbeelding	<p>Aan de legenda is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – lasbedrijf' toegevoegd.</p>	Zienswijze 20 en 21
40.	Regels	<p>De aangehaalde wet in de Algemene gebruiksregels is gewijzigd naar de Wabo.</p>	Zienswijze 22
41.	Verbeelding	<p>Ter plaatse van Steekterweg 65 is een bouwvlak met de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.</p>	Zienswijze 22
42.	Verbeelding	<p>Ter plaatse van Steekterweg 70a is de bouwhoogte gewijzigd van 3 naar 7 meter.</p>	Zienswijze 25
43.	Verbeelding	<p>Ter plaatse van Steekterweg 72 is het bouwvlak gewijzigd.</p>	Zienswijze 26
44.	Verbeelding	<p>Ter plaatse van Steekterweg 88 is de bouwhoogte gewijzigd van 7 naar 8 meter.</p>	Zienswijze 28

45.	Regels	<p>Aan de bestemming Tuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lid 1 sub c is gewijzigd in "parkeervoorzieningen behorende bij woningen en woonschepen";</li> <li>- lid 2 is toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'woonschipligplaats' zijn bijgebouwen ten behoeve van woonschepen toegestaan mits: 1. de gezamenlijk bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen, indien de oppervlakte van het bij een woonschip behorende perceel minder dan 250m<sup>2</sup> bedraagt, niet meer bedraagt dan 40% van het perceel met een maximum van 50m<sup>2</sup>; 2. de gezamenlijk bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen, indien de oppervlakte van het bij een woonschip behorende perceel 250m<sup>2</sup> of meer bedraagt, niet meer bedraagt dan 20% van het perceel met een maximum van 100m<sup>2</sup>; 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter; 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter.</li> </ul>	Zienswijze 30
46.	Verbeelding	Ter plaatse van Steekterweg 90b en 132b is de bestemming 'Water' gewijzigd naar 'Water - Waterweg'.	Ambtelijk n.a.v. Zienswijze 30
47.	Regels	Uit lid 1 van de bestemming Water is verwijderd: "ter plaatse van de aanduiding 'woonschepen ligplaats is het toegestaan een woonschip af te meten".	Ambtelijk n.a.v. Zienswijze 30
48.	Regels	Uit lid 2 van de bestemmingen Water en Water - waterweg is verwijderd: "op de oever naast de op de verbeelding weergegeven aanduiding 'woonschepenligplaats' mag een gebouw ten behoeve van het woonschip worden gebouwd mits: 1. maximaal 1 gebouw per woonschip; 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m <sup>2</sup> ; 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter; 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter".	Ambtelijk n.a.v. Zienswijze 30
49.	Verbeelding	Bij de bestemming tuin ter plaatse van de Woonschepen 158b, 156c, 156b, 156a, 134a, 132f, 132d, 90c en 2a is de aanduiding 'woonschipligplaats' toegevoegd.	Ambtelijk n.a.v. Zienswijze 30
50.	Verbeelding	Ter plaatse van Steekterweg 112 is het bouwvlak gewijzigd.	Zienswijze 31

51.	Verbeelding	Ter plaatse van is het volgende gewijzigd: – Het bouwvlak rondom de vervallen schuur is verwijderd; – Het bouwvlak van de hoofdbebouwing is 1 meter naar het noorden toe vergroot; – De aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is gewijzigd in 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.	Zienswijze 34
52.	Regels	Wijzigingsgebied 1 (Gouwestraat 11) is geheel gewijzigd.	Zienswijze 36, 37 en 38
53.	Toelichting	Paragraaf 4.6.1 is gewijzigd naar de nieuwe situatie.	Zienswijze 36, 37 en 38
54.	Verbeelding	Ter plaatse van Gouwestraat 28 is het bouwvlak gewijzigd.	Zienswijze 39
55.	Verbeelding	Ter plaatse van Steekterweg naast nr 36 en ter plaatse van Steekterweg naast nr 88 is de bestemming gewijzigd naar 'Recreatie – volkstuin'.	Zienswijze 40
56.	Regels	Toevoegen van de bestemming 'Recreatie – volkstuin'.	Zienswijze 40
57.	Verbeelding	Toevoegen van de aanduiding 'woonschepenligplaats' ter plaatse van Steekterweg 158a	Zienswijze 43
58.	Bijlagenboek	In de tabel in bijlage 6 is de actie bij 'Steekterweg 158a' gewijzigd van 'Aanschrijven' naar 'Bestaande situatie bestemmen'	Zienswijze 43
<b>Specifieke Ambtelijke wijzigingen</b>			
59.	Regels	Aan lid 2 van bestemming gemengd – uit te werken is hetgeen onder o toegevoegd.	Ambtelijk
60.	Regels	Aan de bestemming bedrijventerrein – uit te werken is toegevoegd: – aan lid 2: hetgeen onder i en j; – aan lid 4: sublid 4.3 (afwijken van het groepsrisico).	Ambtelijk
61.	Regels	Aan lid 1 van bestemming Bedrijf is toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de in de bijlage bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.	Ambtelijk
62.	Regels	Aan wijzigingsgebied 3 (Steekterweg 65b en 67) is hetgeen onder o toegevoegd.	Ambtelijk
63.	Regels	Aan wijzigingsgebied 4 (Steekterpoort II) is hetgeen onder m, n en p toegevoegd.	Ambtelijk
64.	Regels	Aan lid 3 van de bestemming Wonen is sublid 4 toegevoegd (bebouwing in de tweede lijn).	Ambtelijk
65.	Verbeelding	Ter plaatse van Vinkebuurt 71 is de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.	Ambtelijk



66.	Verbeelding	Ter plaatse van Gouwekade 15a/17 is het deel van het perceel APN G 870 in eigendom van de eigenaren van Gouwekade 17 gewijzigd in de bestemming Wonen.	Ambtelijk
67.	Verbeelding	De hartlijn van de Hoogspanningsleiding, en de bijbehorende dubbelbestemming, is gewijzigd zodat deze aansluit op de hartlijn in het bestemmingsplan 'Steekterpoort 1'.	Ambtelijk
68.	Verbeelding	Ter plaatse van de Steekterweg ten hoogte van de scholen in Zwammerdam is de bestemming 'Water' gewijzigd in "Verkeers - verblijfsgebied' ten behoeve van de gerealiseerd 'Kiss & Ride strook' .	Ambtelijk
69.	Verbeelding	Verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' ter plaatse van de bedrijfswoning van de pelsdierfokkerij aan de Steekterweg 17/19.	Ambtelijk
70.	Verbeelding	Ter plaatse van Vinkebuurt 116-118, de per abuis omgewisselde goot- en bouwhoogtes zijn hersteld.	Ambtelijk
71.	Verbeelding	Tussen Vinkebuurt 106 en 116, het per abuis verwijderde bouwvlak is hersteld.	Ambtelijk
72.	Regels	Het percentage parkeervoorzieningen binnen het wijzigingsgebied 2 (Steekterweg 208-210) onder g is gewijzigd van 90% naar tweederde, omdat uit de stedenbouwkundige studie bleek dat 90% niet haalbaar was.	Ambtelijk
73.	Regels	Hetgeen in lid 3.1 van de bestemming Wonen is gewijzigd in hetgeen het lid 2 van de Algemene gebruiksregels. Dit lid is verwijderd.	Ambtelijk
74.	Regels	Hetgeen in onder q in lid 1 van de bestemming Bedrijf is toegevoegd. Dit volgt uit het gestelde in paragraaf 5.1.2 van de toelichting.	Ambtelijk

Behoort bij het raadsbesluit nr 2012/6810 van de raad van Alphen aan den Rijn van 27 september 2012.

De griffier,



J. Perfors



# Bijlage 2

---

De reactieve aanwijzing van de provincie Zuid-Holland zoals vastgesteld door de Gedeputeerde Staten op 30 oktober 2012

- Besluitnummer: PZH-2012-352701605
- IMRO-idn: [NL.IMRO.9928.DOSx2012x0009986AW-VA01](#)



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Gedeputeerde Staten

Contact  
dhr. drs. J. Dijkema  
T  
j.dijkema@pzh.nl

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Raad van de gemeente Alphen aan den Rijn  
Postbus 13  
2400 AA Alphen aan den Rijn

Datum

**30 OKT. 2012**

Ons kenmerk  
PZH-2012-352701605  
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6 van de Wro;  
bestemmingsplan 'Gemeente Alphen aan den Rijn VBP  
Limes'

Geachte gemeenteraad,

Op 27 september 2012 heeft u het bestemmingsplan 'Gemeente Alphen aan den Rijn VBP Limes' (gewijzigd) vastgesteld. Overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) ontvingen wij op 29 september 2012, langs elektronische weg het raadsbesluit.

Na bestudering van uw besluit vinden wij het noodzakelijk om, overeenkomstig artikel 3.8, lid 6 van de Wro, een aanwijzing te geven, ertoe strekkende dat artikel 45 en 46 geen onderdeel blijven uitmaken van de planregels en dat Wro wijzigingszone – wijzigingsgebied 6 en 7 alsmede de aanduiding wonen voor Steekterweg 40 en de maatschappelijke functie voor Rijksstraatweg 5 geen onderdeel blijven uitmaken van de plankaart van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van het bestemmingsplan zoals het is vastgesteld.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65  
stoppen dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen. Het provinciaal beleid zoals in de Verordening Ruimte artikel 2 is geformuleerd, behelst het zo veel mogelijk uitsluiten van stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren. Onder artikel 2 zijn enige uitzonderingsmogelijkheden geboden. In het bestemmingsplan 'Limes' van de gemeente Alphen aan de Rijn worden buiten de bebouwingscontour stedelijke functies toegevoegd of uitgebreid in een mate welke niet in overeenstemming is met de uitzonderingsmogelijkheden welke in artikel 2 van de Verordening Ruimte zijn geboden. Het gaat hierbij om de volgende locaties.

1. Locatie Steekterweg 92. Dit betreft een kantoorgebouw van 566 m2 dat leegstaat. De gemeente wil hier woningen mogelijk maken met een Wro wijzigingszone (artikel 45 van bestemmingsplan). In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om 8 nieuwe woningen ter plaatse te realiseren. Qua oppervlakt betekent dat een uitbreiding waarvoor men volgens de Verordening Ruimte bij gebruik van de Lintenregeling (artikel 2 lid 2 sub j) een financiële afdracht moet regelen. Dit heeft echter niet plaatsgevonden.



2. Locatie Steekterweg 78d. Het bedrijf dat hier gevestigd is wil mogelijk verplaatsen. Via een Wro Wijzigingszone kunnen hier dan maximaal 6 woningen worden gerealiseerd (artikel 46 van bestemmingsplan). Hier is sprake van een aanzienlijke volume reductie. Wel zou (conform lintenregeling artikel 2 lid 2 sub j) men hier financiële afdracht moeten regelen aangezien er maar voor 1106 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (daarmee kan men 1 woning realiseren). Dit is echter niet geregeld.
3. Locatie Steekterweg 40. Hier is nu een leegstaand bedrijfspand gevestigd. Het bestemmingsplan maakt hier direct nieuwbouw van 5 woningen mogelijk. Hier kan sprake zijn van een aanzienlijke volume reductie. Wel zou (conform lintenregeling artikel 2 lid 2 sub j) men hier financiële afdracht moeten regelen aangezien er maar voor 886 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit is eveneens niet geregeld.
4. Locatie rijksstraatweg 5. Hier wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt ten behoeve van een zorgcomplex. Dit is mogelijk onder artikel 2 lid 2 sub c. De uitbreiding is echter niet meer gering te noemen (toevoeging 2879m<sup>2</sup> of wel 233%). Dit is wel een voorwaarde in de Verordening Ruimte.

Het ontwerp bestemmingsplan Limes gaf aanleiding tot een zienswijze namens ons op 24 augustus 2011. Deze zienswijze ging in op het niet toepassen van een SER ladder voor het bedrijventerrein, de ruimtelijke kwaliteit van de transformatie in de Oude Rijnzone en de stedelijke functies die men in het buitengebied wil toevoegen. Uit ambtelijk overleg met de gemeente en de gemeentelijke beantwoording van de zienswijze bleek dat de gemeente op het punt van vier stedelijke ontwikkelingen buiten de contour niet voldoet aan de provinciale Verordening Ruimte. Men geeft in de zienswijzebeantwoording aan dit ook niet in lijn te zullen brengen met de Verordening Ruimte aangezien men zegt vooruit te lopen op een provinciaal beleid waarin ruimtelijke kwaliteit leidend is.

Hoewel het bestemmingsplan Limes een directe uitwerking is van de transformatievisie Oude Rijnzone bevat deze uitwerking strijdigheden met de Verordening Ruimte. Hier kan alleen doormiddel van een ontheffing van worden afgeweken. Deze is niet aangevraagd door de gemeente en daarom rest ons geen andere mogelijkheid dan het geven van een reactieve aanwijzing.

Nadere toelichting inzet reactieve aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6 Wro.

Ten aanzien van de in artikel 3.8, lid 6 opgenomen voorwaarde dat moet worden aangegeven welke feiten, omstandigheden en overwegingen ons hebben belet het betrokken belang met inzet van andere bevoegdheden te beschermen, merken wij het volgende op.

De betreffende extra motiveringsplicht is in de wet opgenomen om te voorkomen dat provincie en/of het Rijk het betreffende instrument zouden gebruiken om achteraf in te grijpen, terwijl al vooraf met andere wettelijke bevoegdheden hetzelfde doel had kunnen worden bereikt.

Bij die andere wettelijke bevoegdheden zijn met name de proactieve aanwijzing, het provinciale inpassingsplan en het inzetten van algemene regels (de provinciale verordening) relevant.

Wij overwegen daartoe het volgende. Het geven van een "proactieve" aanwijzing aan de gemeenteraad als bedoeld in artikel 4.2 lid 1 van de wet ligt naar ons oordeel in dit geval beslist niet voor de hand. De in dat artikel bedoelde aanwijzing - op het negeren waarvan overigens geen sanctie staat - is met name aan de orde als nog geen sprake is van een bestemmingsplan dat in procedure is.

Evenmin achten wij het in de rede liggen dat voor dit onderdeel van het bestemmingsplan een provinciaal inpassingsplan wordt vastgesteld danwel een provinciaal projectbesluit wordt genomen. Die instrumenten zijn wat ons betreft in eerste instantie aan de orde als het gaat om gewenste ontwikkelingen voor een groter gebied. Daarvan is hier geen sprake. Met betrekking tot het eventueel inzetten van algemene regels in de vorm van een provinciale verordening merken wij het volgende op. De huidige provinciale verordening kent op het punt van bovenstaande onderwerpen algemene regels waarmee deze onderdelen van het bestemmingsplan in strijd zijn. Ook in die situatie kan en mag – zo blijkt overigens ook uit jurisprudentie – de reactieve aanwijzing worden ingezet als doelmatigste en snelste middel om een ongewenste ontwikkeling tegen te gaan.

Gezien het voorgaande besluiten wij, overeenkomstig artikel 3.8, lid 6, van de Wro, een aanwijzing te geven, ertoe strekkende dat artikel 45 en 46 geen onderdeel blijven uitmaken van de planregels en dat Wro wijzigingszone – wijzigingsgebied 6 en 7 alsmede de aanduiding wonen voor Steekterweg 40 en de maatschappelijke functie voor Rijksstraatweg 5 geen onderdeel blijven uitmaken van de plankaart van het bestemmingsplan 'Gemeente Alphen aan de Rijn VBP Limes' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan de Rijn op 27 september 2012.

Wij verzoeken u om ons aanwijzingsbesluit bekend te maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 3 en lid 6 Wro.

Wij merken nog op dat de aanwijzing in digitale vorm is vastgesteld en beschikbaar is.  
(NL.IMRO.9928.DOSx2012x0009986AW-VA01)

U kunt deze vinden op de <http://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl> en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Wij verzoeken u om bovenstaand digitaal aanwijzingsbesluit in de bekendmaking op te nemen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom

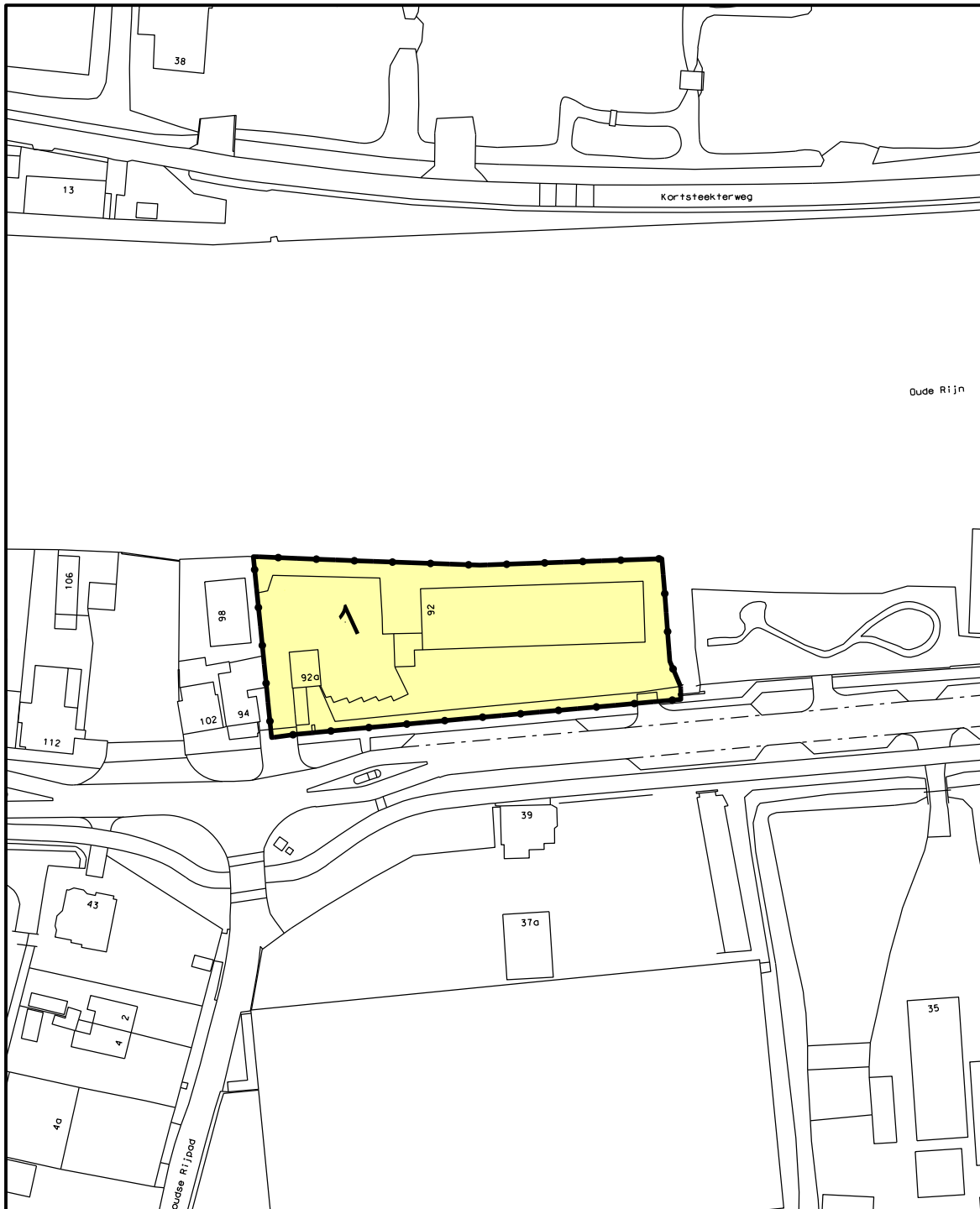


J. Franssen

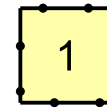


provincie HOLLAND  
ZUID

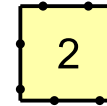
Ons kenmerk



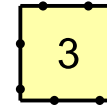
Verklaring:



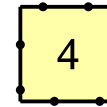
Aanwijzingsgebied - wijzigingsgebied 6



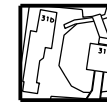
Aanwijzingsgebied - wijzigingsgebied 7



Aanwijzingsgebied - bestemming wonen



Aanwijzingsgebied - bestemming maatschappelijk



Ondergrond GBKA

GEMEENTE

Alphen aan den Rijn

REACTIEVE AANWIJZING

Bestemmingsplan Limes - blad 1  
(Steekterweg 92)



Afdeling  
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Kenmerk: NL.IMRO.9928.DOSx2012x0009986AW-VA01



Vastgesteld door Gedeputeerde Staten  
van Zuid-Holland:

d.d. 30-10-2011

SCHAAL 1 : 1250



Datum 30 - 10 - 2012

Gewijzigd

Gewijzigd

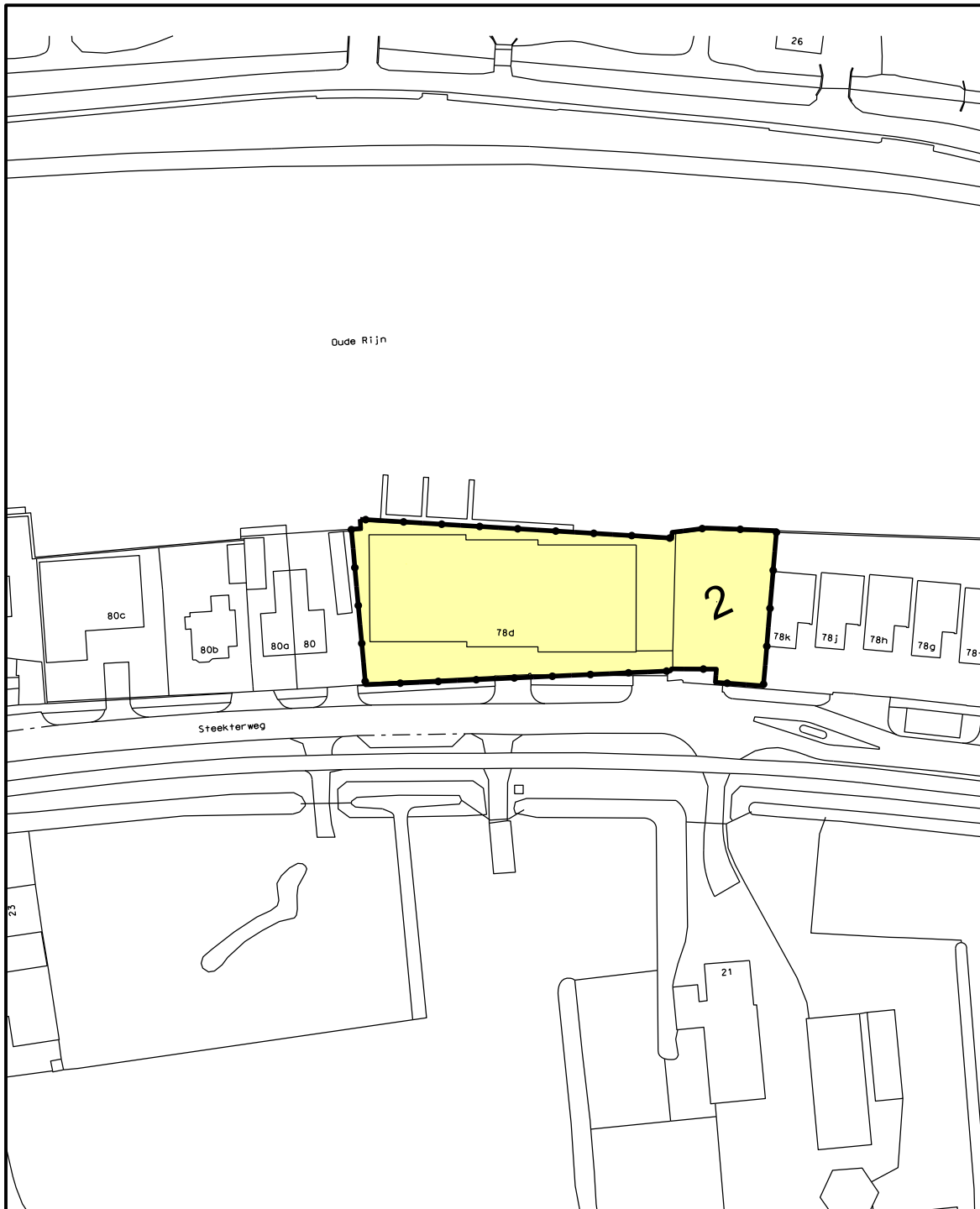
Gewijzigd

Gewijzigd

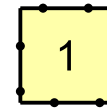
Stadhuisplein 1  
Correspondentieadres postbus 13  
2400 AA Alphen aan den Rijn

tel. 14 0172  
fax 0172-465564  
e-mail adres gemeente@alphenaan denrijn.nl

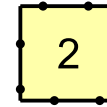




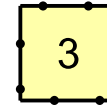
Verklaring:



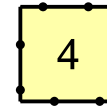
Aanwijzingsgebied - wijzigingsgebied 6



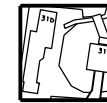
Aanwijzingsgebied - wijzigingsgebied 7



Aanwijzingsgebied - bestemming wonen



Aanwijzingsgebied - bestemming maatschappelijk



Ondergrond GBKA

GEMEENTE

Alphen aan den Rijn

REACTIEVE AANWIJZING  
Bestemmingsplan Limes - blad 2  
(Steekterweg 78d)



Afdeling  
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Kenmerk: NL.IMRO.9928.DOSx2012x0009986AW-VA01



Vastgesteld door Gedeputeerde Staten  
van Zuid-Holland:

d.d. 30-10-2011

SCHAAL 1 : 1250



Datum 30 - 10 - 2012

Gewijzigd

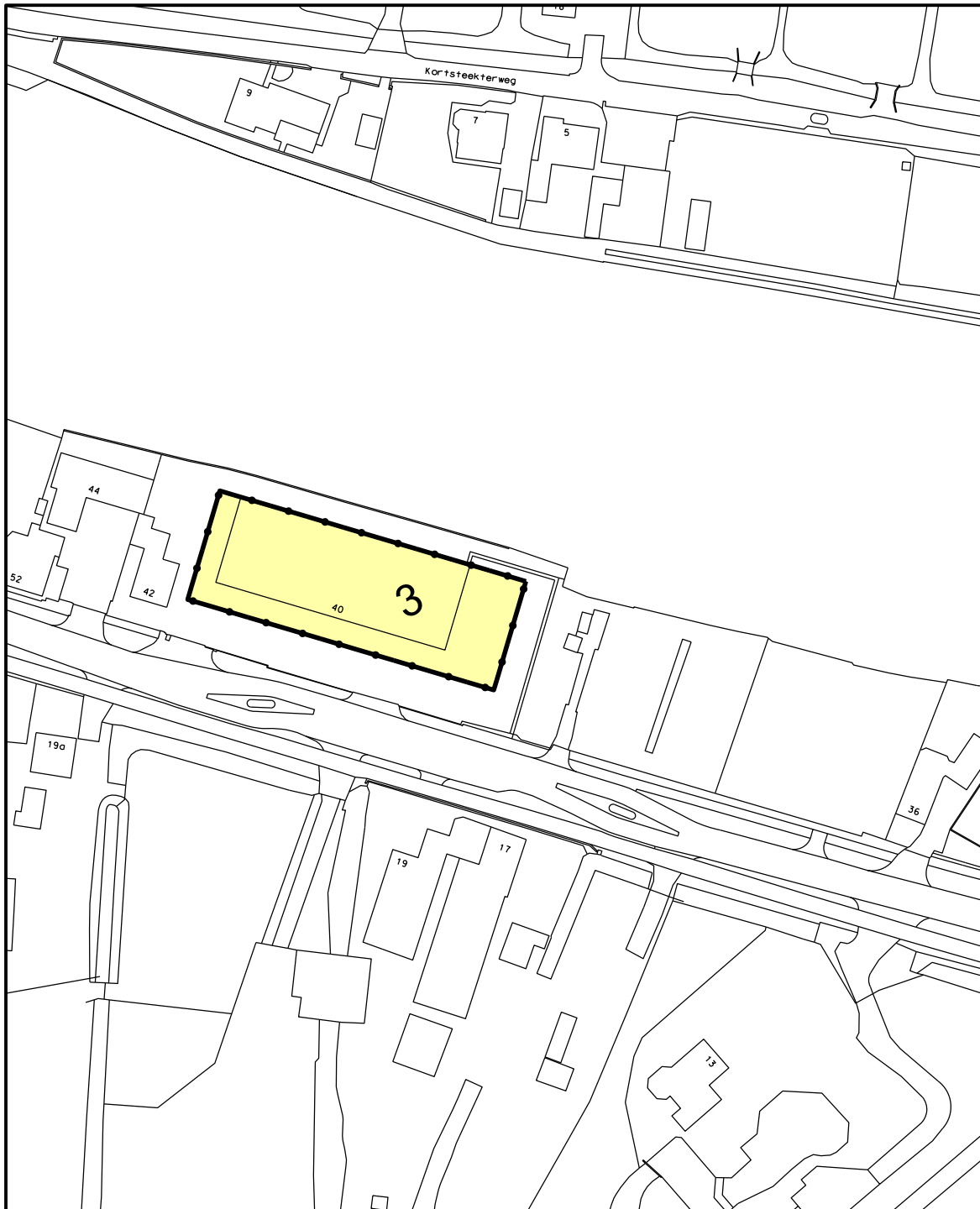
Gewijzigd

Gewijzigd

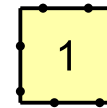
Gewijzigd

Stadhuisplein 1  
Correspondentieadres postbus 13  
2400 AA Alphen aan den Rijn

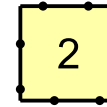
tel. 14 0172  
fax 0172-465564  
e-mail adres gemeente@alphenaan denrijn.nl



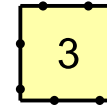
Verklaring:



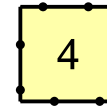
Aanwijzingsgebied - wijzigingsgebied 6



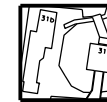
Aanwijzingsgebied - wijzigingsgebied 7



Aanwijzingsgebied - bestemming wonen



Aanwijzingsgebied - bestemming maatschappelijk



Ondergrond GBKA

GEMEENTE

Alphen aan den Rijn

REACTIEVE AANWIJZING  
Bestemmingsplan Limes - blad 3  
(Steekterweg 40)



Afdeling  
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Kenmerk: NL.IMRO.9928.DOSx2012x0009986AW-VA01



Vastgesteld door Gedeputeerde Staten  
van Zuid-Holland:

d.d. 30-10-2011

SCHAAL 1 : 1250



Datum 30 - 10 - 2012

Gewijzigd

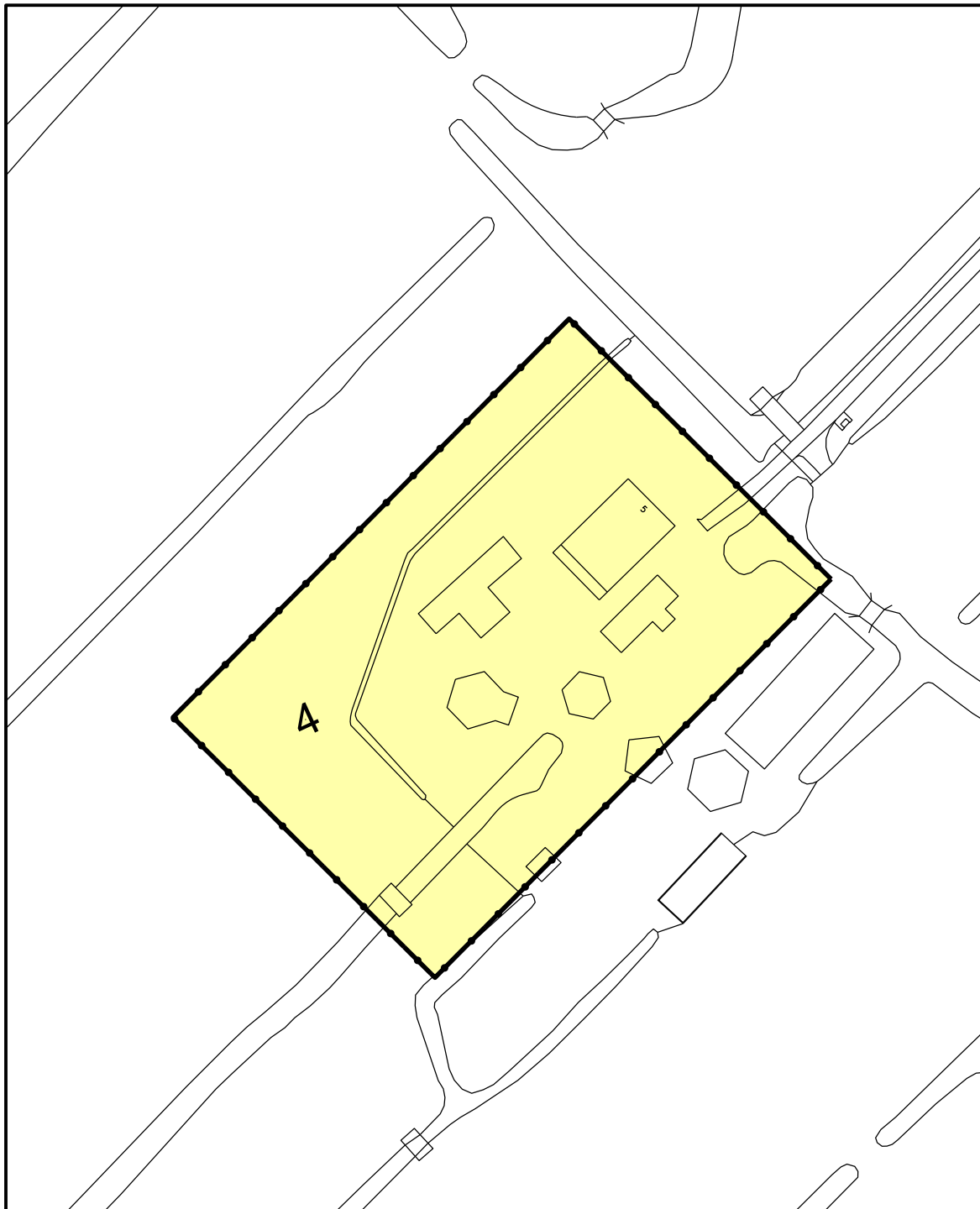
Gewijzigd

Gewijzigd

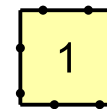
Gewijzigd

Stadhuisplein 1  
Correspondentieadres postbus 13  
2400 AA Alphen aan den Rijn

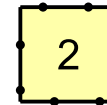
tel. 14 0172  
fax 0172-465564  
e-mail adres gemeente@alphenaandenrijn.nl



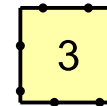
Verklaring:



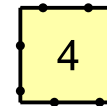
1 Aanwijzingsgebied - wijzigingsgebied 6



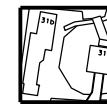
2 Aanwijzingsgebied - wijzigingsgebied 7



3 Aanwijzingsgebied - bestemming wonen



4 Aanwijzingsgebied - bestemming maatschappelijk



Ondergrond GBKA

GEMEENTE

Alphen aan den Rijn

REACTIEVE AANWIJZING  
Bestemmingsplan Limes - blad 4  
(Rijksstraatweg 5)



Afdeling  
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Kenmerk: NL.IMRO.9928.DOSx2012x0009986AW-VA01



Vastgesteld door Gedeputeerde Staten  
van Zuid-Holland:

d.d. 30-10-2011

SCHAAL 1 : 1250



Datum 30 - 10 - 2012

Gewijzigd

Gewijzigd

Gewijzigd

Gewijzigd

Stadhuisplein 1  
Correspondentieadres postbus 13  
2400 AA Alphen aan den Rijn

tel. 14 0172  
fax 0172-465564  
e-mail adres gemeente@alphenaan denrijn.nl

# Bijlage 3

---

- De uitspraak ten aanzien van de reactieve aanwijzing van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 januari 2014, LJN Uitspraaknummer: 201211986/1/R4
- De provincie Zuid-Holland heeft de uitspraak niet gepubliceerd op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)

# ECLI:NL:RVS:2014:175

Instantie Raad van State  
Datum uitspraak 29-01-2014  
Datum publicatie 29-01-2014  
Zaaknummer 201211986/1/R4  
Rechtsgebieden Bestuursrecht  
Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - meervoudig

## Inhoudsindicatie

Bij besluit van 30 oktober 2012 heeft het college van gedeputeerde staten besloten de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn een aantal aanwijzingen te geven als bedoeld in artikel 3.8, zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) met betrekking tot het door de raad bij besluit van 27 september 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Limes".

## Wetsverwijzingen

[Wet ruimtelijke ordening](#)

## Vindplaatsen

Rechtspraak.nl  
JOM 2014/178  
AB 2014/133 met annotatie door D. Korsse\*Daan Korsse is als promovendus verbonden aan het Utrecht Centre for Water, Oceans and Sustainability Law (UCWOSL) van de Universiteit Utrecht.

## Uitspraak

201211986/1/R4.

Datum uitspraak: 29 januari 2014

### AFDELING

### BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
  2. [appellant sub 2], wonend te Alphen aan den Rijn,
  3. de stichting Stichting Ipse de Bruggen, gevestigd te Zwammerdam, gemeente Alphen aan den Rijn,
  4. [appellant sub 4], gevestigd te Alphen aan den Rijn,
- appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 30 oktober 2012 heeft het college van gedeputeerde staten besloten de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn een aantal aanwijzingen te geven als bedoeld in artikel 3.8, zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) met betrekking tot het door de raad bij besluit van 27 september 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Limes".

Tegen dit besluit hebben het college van burgemeester en wethouders, [appellant sub 2], de Stichting en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

Het college van gedeputeerde staten heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 september 2013, waar het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door K. Schoonderwoerd en R. Noorhoff, beiden werkzaam bij de gemeente, [appellant sub 2], vertegenwoordigd door mr. C. Teiwes, advocaat te Alphen aan den Rijn, en mr. R.R. Zijdeman, de Stichting, vertegenwoordigd door [gemachtigde] en bijgestaan door mr. E.D. Drok, advocaat te Rijswijk, en het college van gedeputeerde staten, vertegenwoordigd door ing. J.A. Looij, zijn verschenen.

Voorts is ter zitting [partij], bijgestaan door mr. H. van Wieringen, als partij gehoord.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Het college heeft de bevoegdheid een reactieve aanwijzing te geven die het ter bescherming van provinciale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het college in redelijkheid van de noodzaak van het geven van een reactieve aanwijzing heeft kunnen uitgaan. De Afdeling toetst de beslissing van het college om van deze bevoegdheid gebruik te maken terughoudend. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Perceel [locatie 1]

2. Bij het bestreden besluit heeft het college van gedeputeerde staten aan de raad een reactieve aanwijzing gegeven voor het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" dat ziet op het perceel [locatie 1].

2.1. Het college van burgemeester en wethouders betoogt dat het college van gedeputeerde staten niet bevoegd is tot het geven van voornoemde aanwijzing, omdat het college van gedeputeerde staten over dit onderdeel van het ontwerpplan geen concrete zienswijze naar voren heeft gebracht.

2.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 19 oktober 2011 in zaak nr. 200907617/1/R3) volgt uit artikel 3.8, vierde lid, van de Wro in samenhang gelezen met artikel 3.8, zesde lid, dat een reactieve aanwijzing uitsluitend kan worden gegeven indien en voor zover het college van gedeputeerde staten met betrekking tot het desbetreffende onderdeel van het ontwerpplan een zienswijze heeft ingediend en deze bij de vaststelling van het plan niet volledig is overgenomen of indien en voor zover de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van het college van gedeputeerde staten. Gelet hierop dient het college van gedeputeerde staten in de zienswijzen duidelijk aan te geven op welke onderdelen de raad het plan bij de vaststelling dient te wijzigen ten opzichte van het ontwerp om een reactieve aanwijzing te voorkomen.

2.3. De Afdeling stelt vast dat het college van gedeputeerde staten de maatschappelijke bestemming op het perceel [locatie 1] in zijn zienswijze over het ontwerpplan niet heeft bestreden. Het standpunt van het college van gedeputeerde staten dat de letterlijke tekst van zijn zienswijze geen belemmering behoeft op te leveren voor het geven van een reactieve aanwijzing, omdat de raad wist dat het plan wat betreft voornoemd perceel in strijd is met de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland (hierna: de Verordening Ruimte), kan niet worden gevolgd. Dat de raad bekend is met voornoemde strijd met de Verordening Ruimte, wat daar ook van zij, laat de verplichting van het college van gedeputeerde staten

onverlet om in de zienswijze duidelijk aan te geven op welke onderdelen de raad het ontwerpplan dient te wijzigen vanwege strijd met de Verordening Ruimte. Het desbetreffende plandeel is niet genoemd in voornoemde zienswijze en bovendien wordt ter plaatse niet de door het college van gedeputeerde staten in zijn zienswijze genoemde ontwikkeling mogelijk gemaakt, waardoor de raad ervan heeft mogen uitgaan dat het college zich in zoverre niet zou verzetten tegen dit plandeel. Daarbij is van belang dat het plan wat betreft de maatschappelijke bestemming op het perceel [locatie 1] bij de vaststelling van het plan niet is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan.

Gelet op het voorgaande is het aanwijzingsbesluit in zoverre in strijd met artikel 3.8, zesde lid, gelezen in samenhang met het vierde lid, van de Wro. Het beroep van het college van burgemeester en wethouders is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd, voor zover daarbij een reactieve aanwijzing is gegeven met betrekking tot het toekennen van de bestemming "Maatschappelijk" aan het perceel [locatie 1].

Gelet hierop behoeven de overige beroepsgronden van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot dit onderdeel van het bestreden besluit, alsmede het beroep van de Stichting, dat alleen ziet op de reactieve aanwijzing ten aanzien van het perceel [locatie 1], geen bespreking meer. Het beroep van de Stichting dient gelet op het voorgaande eveneens gegrond te worden verklaard.

2.4. Ter voorlichting aan partijen merkt de Afdeling het volgende op. Naar aanleiding van deze uitspraak dient het gemeentebestuur het besluit tot vaststelling van het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" dat ziet op het perceel [locatie 1], onverwijld met inachtneming van de daarvoor geldende voorschriften bekend te maken, waarna daartegen, gedurende de in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde termijn voor het indienen van een beroepschrift, voor belanghebbenden die terzake een zienswijze naar voren hebben gebracht of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, beroep bij de Afdeling openstaat.

Perceel [locatie 2]

3. [appellant sub 2] betoogt dat de reactieve aanwijzing voor het plandeel dat ziet op het perceel [locatie 2] zich niet verdraagt met het rechtszekerheidsbeginsel, omdat deze niet duidelijk en niet voor één uitleg vatbaar is. Hij verwijst in dit verband naar de uitspraak van de Afdeling van 15 april 2011, zaak nr. 200902874/1/R3. Volgens [appellant sub 2] heeft de reactieve aanwijzing niet het beoogde gevolg, nu deze alleen betrekking heeft op de voorgenomen bebouwing en niet op de woonbestemming zelf. Hierdoor leidt de reactieve aanwijzing tot het wijzigen van de bestemming zonder dat bebouwing is toegestaan, aldus [appellant sub 2].

3.1. In het plan is aan het perceel [locatie 2] de bestemming "Wonen" toegekend. Op de verbeelding is een bouwvlak voor het perceel opgenomen.

Ingevolge artikel 24, lid 24.1, aanhef en onder a, van de planregels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen, met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep.

Ingevolge lid 24.2, onder 24.2.1, sub a, onder 1, is hoofdbebouwing slechts toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Ingevolge lid 24.2, onder 24.2.1, sub a, onder 8, in samenhang bezien met de verbeelding mag het aantal wooneenheden op het perceel [locatie 2] niet meer bedragen dan vijf.

3.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 15 april 2011, in zaak nr. 200902874/1/R3) is uit het oogpunt van rechtszekerheid vereist dat de strekking van een reactieve aanwijzing duidelijk is. De strekking van een dergelijk besluit dient dan ook niet behoeven te worden afgeleid uit de overwegingen die daarin zijn opgenomen of uit hetgeen het college van gedeputeerde staten met het geven van de reactieve aanwijzing heeft beoogd; het dictum van het aanwijzingsbesluit is hiervoor bepalend.

Het dictum van de bestreden reactieve aanwijzing luidt dat "de aanduiding "wonen" voor [locatie 2] geen onderdeel blijft uitmaken van de plankaart van het bestemmingsplan". Het bestemmingsplan kent echter

geen aanduiding "wonen", maar alleen de bestemming "Wonen". De Afdeling overweegt dat de in het dictum genoemde aanduiding "wonen" een kennelijke verschrijving betreft die niet tot rechtsonzekerheid leidt, nu evident is bedoeld de bestemming "Wonen" voor het perceel [locatie 2]. De verwijzing van [appellant sub 2] naar de uitspraak van de Afdeling van 15 april 2011 treft geen doel, nu het college van gedeputeerde staten, anders dan het geval was in de zaak die in voornoemde uitspraak aan de orde was, niet slechts een reactieve aanwijzing ten aanzien van het op de verbeelding opgenomen bouwvlak heeft gegeven. Anders dan [appellant sub 2] meent, heeft de reactieve aanwijzing derhalve niet tot gevolg dat slechts gebruiksmogelijkheden resteren zonder dat bebouwing ten behoeve hiervan is toegestaan. Als gevolg van de reactieve aanwijzing is het toepasselijke planologische regime van voor de vaststelling van het plan voor het perceel [locatie 2] blijven gelden.

Het betoog faalt.

4. [appellant sub 2] betoogt dat geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe stedelijke functie, maar van het inruilen van de ene stedelijke functie in de vorm van een bedrijvenbestemming voor een andere stedelijke functie in de vorm van een woonbestemming. Volgens hem is artikel 2, eerste lid, van de Verordening Ruimte dan ook niet van toepassing.

4.1. Het college van gedeputeerde staten heeft aan dit deel van de reactieve aanwijzing ten grondslag gelegd dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 2 van de Verordening Ruimte, nu een stedelijke functie buiten de bebouwingscontour wordt toegevoegd dan wel uitgebreid. Volgens het college van gedeputeerde staten kan door het realiseren van de in het plan voorziene vijf woningen weliswaar sprake zijn van een aanzienlijke volumereductie, maar is de op grond van de Verordening Ruimte vereiste financiële afdracht niet geregeld.

Het college van gedeputeerde staten stelt voorts dat de redenering van [appellant sub 2] alleen opgaat indien dezelfde bebouwing van functie verandert. Nu de thans aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en nieuwe woningen hiervoor in de plaats worden gerealiseerd, is volgens het college van gedeputeerde staten artikel 2 van de Verordening Ruimte van toepassing.

4.2. Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Verordening Ruimte, sluiten bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken.

Ingevolge artikel 1, vierde lid, voor zover hier van belang, worden onder bestaande functies en bebouwing mede het vervangen van een rechtmatig aanwezig gebouw door een gebouw van gelijke aard, omvang en karakter begrepen. In alle andere gevallen is sprake van nieuwe functies en nieuwe bebouwing.

Ingevolge artikel 1, vijfde lid, voor zover hier van belang, wordt onder stedelijke functies verstaan: woonfuncties en daaraan verbonden functies zoals parkeerplaatsen, sportvelden, zorgvoorzieningen, andere maatschappelijke voorzieningen, horeca, openbaar stedelijk groen, volkstuinen, stedelijk oppervlaktewater, begraafplaatsen en de daarbij behorende infrastructuur, alsmede bedrijfsfuncties en de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen, alsmede recreatiewoningen.

Ingevolge artikel 2, tweede lid, onder j zijn nieuwe woningen in bebouwingslinten onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- i) de woningen vervangen bestaande bebouwing van ten minste hetzelfde volume;
- ii) de bestaande bebouwing ligt binnen het bebouwingslint;
- iii) de woningen worden gebouwd op ongeveer dezelfde locatie als de gesaneerde bebouwing;
- iv) de woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- v) financiële compensatie is geregeld overeenkomstig artikel 2, tweede lid, onder a, onder ix, x en xi, voor de oppervlakte die minder is gesloopt dan de in artikel 2, tweede lid, onder ii genoemde oppervlaktes.



4.3. Vaststaat dat het perceel [locatie 2] buiten de bebouwingscontour is gelegen.

De Afdeling overweegt dat de in het bestemmingsplan voorziene bouwmogelijkheden voor woningen wat betreft aard, omvang en karakter niet gelijk kunnen worden gesteld met de thans op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing. Gelet hierop is ingevolge de begripsbepaling zoals opgenomen in artikel 1, vierde lid, van de Verordening Ruimte sprake van een nieuwe functie. Het college van gedeputeerde staten heeft zich dan ook terecht op het standpunt gesteld dat gezien voornoemde begripsbepaling, welke in samenhang dient te worden gelezen met de overige artikelen van de Verordening Ruimte, artikel 2, eerste lid, van de Verordening Ruimte in de weg staat aan de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling op voornoemd perceel.

Voor zover [appellant sub 2] betoogt dat het college van gedeputeerde staten slechts zekerheidshalve een reactieve aanwijzing heeft gegeven vanwege de mogelijkheid dat sprake is van een volumereductie, overweegt de Afdeling dat de reactieve aanwijzing niet is gegeven vanwege een al dan niet mogelijke volumereductie, maar vanwege de financiële afdracht die dient te zijn geregeld voor de oppervlakte aan bebouwing die minder wordt gesloopt dan de Verordening vereist.

Het betoog faalt.

4.4. Het betoog van [appellant sub 2] met betrekking tot de Transformatievisie wordt hierna onder 6.3 besproken.

De aanduiding "Wro-zone-wijzigingsgebied 7"

5. [appellant sub 4] betoogt dat het college van gedeputeerde staten niet heeft onderkend dat de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 7" aansluit bij de door middel van een projectbesluit en bouwvergunning toegestane bouw van zeven woningen op de percelen [locatie 3]. Volgens haar wordt ten onrechte voornoemd projectbesluit, waar van provinciale zijde mee is ingestemd en waarin de mogelijkheid tot het bouwen van een zevende woning op het onderhavige perceel al was aangegeven, niet gerespecteerd.

5.1. Het college van gedeputeerde staten heeft aan voornoemde reactieve aanwijzing ten grondslag gelegd dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 2 van de Verordening Ruimte. Door het realiseren van de met de wijzigingsbevoegdheid beoogde zes woningen kan weliswaar sprake zijn van een aanzienlijke volumereductie, maar is de ingevolge artikel 2, tweede lid, onder j, van de Verordening Ruimte voor het overige benodigde financiële afdracht niet geregeld, aldus het college van gedeputeerde staten.

Het college van gedeputeerde staten stelt voorts dat abusievelijk is ingestemd met het projectbesluit ten behoeve van de woningen op de percelen [locatie 3].

5.2. Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Verordening Ruimte, sluiten bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken.

Ingevolge artikel 1, eerste lid, voor zover hier van belang, wordt in deze regeling en de daarop berustende bepalingen onder 'bestemmingsplan' ook begrepen een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro.

Ingevolge artikel 46 van de planregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 7" de aldaar voorkomende bestemmingen te wijzigen in de bestemming "Groen", "Tuin", "Verkeer - verblijfsgebied" en "Wonen" indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 6;

(...)

5.3. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 7" beslaat het perceel [locatie 4], alsmede het westelijke deel van het perceel [locatie 3]. Blijkens de plandoelstelling is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het realiseren van vijf woningen op het perceel [locatie 4] en één woning op het westelijke deel van het perceel [locatie 3]. Het beroep van [appellant sub 4] richt zich alleen tegen de reactieve aanwijzing voor zover gegeven ten aanzien van de woning op het perceel [locatie 3].

Vast staat dat het perceel [locatie 4] buiten de bebouwingscontour is gelegen en dat de benodigde financiële afdracht als bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder j, sub v, van de Verordening Ruimte niet is geregeld. Voornoemde wijzigingsbevoegdheid is dan ook in strijd met de Verordening Ruimte in het bestemmingsplan opgenomen. Gelet op het voorgaande heeft het college van gedeputeerde staten in zoverre in redelijkheid kunnen oordelen dat provinciale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening het geven van een reactieve aanwijzing op dit punt noodzakelijk maakt.

De Afdeling overweegt dat, wat er ook zij van het projectbesluit en de bouwvergunning van 14 juni 2011 waar [appellant sub 4] naar verwijst, in dit geval de plansystematiek er aan in de weg staat dat een zodanige aanwijzing wordt gegeven dat slechts het perceel [locatie 4] wordt getroffen door de aanwijzing. De Afdeling is van oordeel dat artikel 3.8, zesde lid, van de Wro zich in dit geval niet verzet tegen het geven van een reactieve aanwijzing die tot gevolg heeft dat de gehele wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 7" en het daarbij behorende artikel 46 van de planregels geen onderdeel blijft uitmaken van het bestemmingsplan zoals dat is vastgesteld.

Het beroep is ongegrond.

De Transformatievisie Oude Rijnzone

6. Het college van burgemeester en wethouders kan zich niet verenigen met de reactieve aanwijzingen voor de plandelen die zien op de percelen [locatie 5], [locatie 4] en [locatie 2]. Het college van burgemeester en wethouders, alsmede [appellant sub 2] wat betreft het perceel [locatie 2], betogen dat het college van gedeputeerde staten groter gewicht had moeten toekennen aan de overeenstemming van het bestemmingsplan met de Transformatievisie Oude Rijnzone van maart 2007 dan aan de strijd met de Verordening Ruimte. Volgens het college van burgemeester en wethouders leidt het bestemmingsplan tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de Oude Rijnzone en wordt het karakter van het Groene Hart door de gewenste beperkte groei van het aantal woningen niet aangetast. Door vast te houden aan de Verordening Ruimte is het, in het bijzonder gezien de economische crisis, niet mogelijk ruimtelijke knelpunten op te lossen en daarmee zijn de reactieve aanwijzingen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, aldus het college van burgemeester en wethouders. Voorts heeft het provinciebestuur volgens het college van burgemeester en wethouders eerder ingestemd met de herontwikkeling van diverse andere locaties in hetzelfde gebied.

6.1. Het college van gedeputeerde staten stelt dat het voldoen aan de Transformatievisie Oude Rijnzone niet betekent dat de Verordening Ruimte niet van toepassing is. De gemeente dient binnen het kader van de Verordening Ruimte invulling te geven aan de Transformatievisie Oude Rijnzone, aldus het college van gedeputeerde staten. Het college van gedeputeerde staten stelt dat abusievelijk is ingestemd met de herontwikkeling van de percelen [locatie 3]. Volgens het college van gedeputeerde staten moet deze fout niet tot een precedent voor andere vergelijkbare locaties leiden.

6.2. Ingevolge artikel 4.1, tweede lid, van de Wro stelt de raad, tenzij bij de verordening een andere termijn wordt gesteld, binnen een jaar na de inwerkingtreding van de verordening een bestemmingsplan vast met inachtneming van de verordening.

Ingevolge artikel 17, eerste lid, aanhef en onder a, van de Verordening Ruimte wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1, tweede lid, van de Wro het tijdstip waarop een bestemmingsplan in overeenstemming met deze verordening moet zijn vastgesteld, voor bestemmingsplannen die worden vastgesteld na de inwerkingtreding van deze verordening, gesteld op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

6.3. Vast staat dat de desbetreffende reactieve aanwijzingen zien op ontwikkelingen in het bestemmingsplan die in strijd zijn met de Verordening Ruimte en dat hiervan geen ontheffing is verleend.

Gelet op het bepaalde in artikel 4.1, tweede lid, van de Wro gelezen in samenhang met artikel 17, eerste lid, aanhef en onder a, van de Verordening Ruimte diende de raad het bestemmingsplan in overeenstemming met de Verordening Ruimte vast te stellen. De overeenstemming van het bestemmingsplan met de Transformatievisie Oude Rijnzone doet hier niet aan af. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat aan de Transformatievisie Oude Rijnzone geen bindende juridische betekenis toekomt. Voor zover het college van burgemeester en wethouders en [appellant sub 2] hebben betoogd dat strikt vasthouden aan de Verordening Ruimte in dit geval onevenredige ruimtelijke gevolgen met zich brengt, overweegt de Afdeling dat het op de weg van het gemeentebestuur had gelegen dit desgewenst in het kader van een verzoek om ontheffing van de Verordening Ruimte aan de orde te stellen.

Het college van gedeputeerde staten heeft voorts toegelicht dat bij het toestaan van de ontwikkelingen in strijd met de Verordening waarnaar het college van burgemeester en wethouders verwijst, abusievelijk niet is geïntervenieerd. Het college van gedeputeerde staten heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat dit niet in de weg staat aan de mogelijkheid om ten aanzien van andere ontwikkelingen een reactieve aanwijzing te geven.

Gelet op het voorgaande heeft het college van gedeputeerde staten in redelijkheid kunnen oordelen dat provinciale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening het geven van de reactieve aanwijzingen noodzakelijk maken. De beroepen van het college van burgemeester en wethouders en [appellant sub 2] zijn op dit punt ongegrond.

#### Conclusie

7. Het beroep van de Stichting en het beroep van het college van burgemeester en wethouders, voor zover gericht tegen de reactieve aanwijzing voor het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" dat ziet op het perceel [locatie 1], zijn gegrond. Het bestreden besluit dient op dit punt te worden vernietigd.

De beroepen van [appellant sub 2] en [appellant sub 4] zijn in hun geheel, en het beroep van het college van burgemeester en wethouders voor het overige, ongegrond.

#### Proceskosten

8. Het college van gedeputeerde staten dient ten aanzien van de Stichting op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Wat betreft het college van burgemeester en wethouders is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Ten aanzien van [appellant sub 2] en [appellant sub 4] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

#### Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de stichting Stichting Ipse de Bruggen in zijn geheel en het beroep van het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 30 oktober 2012, kenmerk PZH-2012-352701605, voor zover daarbij een reactieve aanwijzing is gegeven voor het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" dat ziet op het perceel [locatie 1];

III. verklaart de beroepen van [appellant sub 2] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Projectontwikkeling [appellant sub 4] in hun geheel en het beroep van het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn voor het overige ongegrond;

IV. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland tot vergoeding van bij de stichting Stichting Ipse de Bruggen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) voor het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn en € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) voor de stichting Stichting Ipse de Bruggen vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. E. Helder en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. W. van Steenbergen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten w.g. Van Steenbergen  
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 29 januari 2014

528-690.