



Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2005
Volgnummer : 47
Registratienummer : 2005/3515

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 2005"

De raad besluit:

- 1 de reclamanten vermeld in bijlage I, onder de nummers 1 tot en met 9 en 11 ontvankelijk te verklaren;
- 2 de reclamant vermeld in bijlage I, onder het nummer 10 niet ontvankelijk te verklaren;
- 3 de zienswijzen van reclamanten vermeld in bijlage I, onder de nummers 2 en 8 gegrond te verklaren;
- 4 de zienswijzen van reclamanten vermeld in bijlage I, onder de nummers 1, 3, 4, 7, 9 en 11 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- 5 de zienswijzen van reclamanten vermeld in bijlage I, onder de nummers 5 en 6 ongegrond te verklaren;
- 6 de planvoorschriften, plantoelichting en plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 2004" te wijzigen zoals aangegeven in bijlage II;
- 7 het bestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 2005" vast te stellen overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp en de hierboven onder 6 aangegeven wijzigingen.

Kerngegevens

Aanleiding

De huidige bestemmingsplannen "Prins Hendrikstraat I", "Prins Hendrikstraat II" en "Conradstraat" zijn verouderd. Een nieuwe planologische regeling is nodig.

Grondslag

De Wet op de Ruimtelijke Ordening is van toepassing.

Te bereiken doel / te nemen maatregel

Vaststelling van het bestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 2005".

Motivering

Het is van belang voor het gebied een actuele planologisch-juridische regeling te verkrijgen, met bindende regels voor gemeente, bewoners en andere gebruikers.

Beslag op / verkrijging van middelen

Voor dit besluit niet nodig.

Objectgegevens

Het woongebied tussen de Oude Rijn en de Conradstraat, gelegen in de nabijheid van de Prins Hendrikstraat en de Gouwsluisseweg.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage I: Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 2004", bevattende een overzicht van de ingediende zienswijzen met de overwegingen van de raad ten aanzien van de inhoud van deze zienswijzen;
- Bijlage II: Overzicht van de wijzigingen van de planvoorschriften, plantoelichting en plankaart van het bestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 2005" ten opzichte van het plan zoals dat formeel ter inzage heeft gelegen;
- Bijlage III: Bestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 2005".

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 april 2005.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,

de griffier,



E.J. de Gruijter

de voorzitter,



N.P.M. Schoof



GEDEPUTEERDE STATEN

provincie **HOLLAND** **ZUID**

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT
afdeling Ruimtelijk Beheer

Burgemeester en Wethouders
van ALPHEN AAN DEN RIJN

CONTACTPERSOON

mr. H. Kats

DOORKIESNUMMER

070 - 441 72 15

E-MAIL

Kats@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 63

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

ONS KENMERK

DRM/ARB/05/5085A

UW KENMERK

-

BIJLAGEN

-

DATUM

6 DEC. 2005

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN "PRINS HENDRIKSTRAAT 2005" VAN DE GEMEENTE ALPHEN AAN
DEN RIJN

I. Inleiding

Bij brief van 23 mei 2005 hebben Burgemeester en Wethouders van Alphen aan den Rijn ons verzocht om goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente bij besluit van 21 april 2005 vastgestelde bestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 2005", bestaande uit een plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het voorontwerpplan is behandeld in de vergadering van de Provinciale Planologische Commissie (PPC) van 1 juli 2004.

Het vastgestelde plan is behandeld in de vergadering van de PPC van 27 oktober 2005.

II. Inhoud

Het plangebied ligt op de westelijke oever (de zogenaamde Hoge Zijde) van de Rijn, zuidoostelijk van het stadscentrum. Het wordt globaal begrensd door respectievelijk de Oude Rijn en het spoor, de Stationsstraat en de Goudse Schouw met hefbrug. Het plan heeft grotendeels een conserverend karakter met in hoofdzaak een te behouden en te versterken woonfunctie. Die versterking bestaat onder andere uit de mogelijkheid van aan huis gebonden beroepen en - via vrijstelling - ambachtelijke activiteiten in of bij de woning, voorzover deze activiteiten niet milieuvergunning- en/of meldingsplichtig zijn. Het plan voorziet verder in een adequate planologisch-juridische regeling op basis van het recente ruimtelijk beleid. Voor de zone tussen de Prins Hendrikstraat/Gourwsluisseweg en de Oude Rijn is een viertal wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Tram 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder V. ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, geeft het plan ons geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen. De voorgestane ontwikkelingen passen binnen de uitgangspunten van het Streekplan Zuid-Holland Oost, vastgesteld op 12 november 2003.

IV. Bedenkingen

Het vastgestelde plan heeft met ingang van 12 mei 2005 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens die termijn zijn bij ons college bedenkingen ingekomen van:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

Reclamanten zijn op vrijdag 18 november 2005 in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen ten overstaan van een lid van het college van Gedeputeerde Staten toe te lichten. Ook het gemeentebestuur werd daarbij de gelegenheid geboden een nadere uiteenzetting te geven.

V. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Samenvatting van de bedenkingen van reclamant genoemd onder 1

Reclamant is eigenaar/bewoner van het perceel Prins Hendrikstraat 75 E. Volgens hem biedt het vigerende plan hem de mogelijkheid om zijn woning uit te breiden tot aan het naastgelegen pand Prins Hendrikstraat 77. In het onderhavige bestemmingsplan zou deze uitbreidingsmogelijkheid zijn vervallen. Reclamant kan zich hiermee niet verenigen. Hij wijst er in dit verband op dat in de afgelopen jaren voor verschillende vergelijkbare bouwprojecten in de Prins Hendrikstraat wel een bouwvergunning is verleend.

Wij overwegen ten aanzien van de bedenkingen het volgende.

In het onderhavige bestemmingsplan is aan het perceel van reclamant de bestemming "Woondoeleinden (W)" met de aanduiding "geschakeld" toegekend. Binnen deze bestemming geldt dat hoofdgebouwen/woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven "zone hoofdgebouwen" en met de voorgevel in de voorgevelrooilijn dienen te worden opgericht, dit behoudens ondergeschikte bouwdelen in de vorm van een portiek of erker (zie artikel 4, lid 3, onder b, van de

planvoorschriften). Blijkens de aanduiding op de plankaart en lid 3, onder c, geldt binnen de zone hoofdgebouwen een maximale goothoogte van 6 meter. Bijgebouwen en aan-/uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de zone hoofdgebouwen en binnen de zone bebouwd erf (artikel 4, lid 3, onder f). De bouwhoogte van bijgebouwen en aan-/uitbouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen (lid 3, onder g). Ingevolge lid 3, onder h, mag de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen en aan-/uitbouwen binnen de zone bebouwd erf niet meer dan 50 m² bedragen.

Op basis van de plankaart constateren wij dat de "zone hoofdgebouwen" nog niet volledig is bebouwd, hetgeen op basis van artikel 4, lid 3, onder b, wel is toegestaan. Reclamant kan binnen deze zone nog circa 40 m² aan bebouwing oprichten, met een maximale goothoogte van 6 meter (wij verwijzen in dit verband nogmaals naar lid 3, onder c juncto de aanduiding op de plankaart). Verder heeft reclamant nog de mogelijkheid om binnen de "zone bebouwd erf" 50 m² aan aan-/uitbouwen of bijgebouwen op te richten met een maximale goothoogte van 3 meter (lid 3, onder f, g en h). Indien de hier genoemde bouwmogelijkheden maximaal worden benut, kan reclamant op zijn perceel nog ongeveer 390 m³ aan (woon)bebouwing oprichten. In de huidige situatie bedraagt de inhoud van zijn woning 425 m³. Op basis van het voorgaande zijn wij van mening dat het voorliggende bestemmingsplan reclamant nog voldoende planologische ruimte biedt om zijn woning uit te breiden. Wij nemen hierbij mede in aanmerking dat Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 21, lid 1, onder c, vrijstelling kunnen verlenen om de hiervoor genoemde maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15% te overschrijden. Dat de uitbreidingsmogelijkheden voornamelijk ten westen van reclamants woning liggen, terwijl hij deze in noordelijke richting wil uitbreiden, doet hier niet aan af. Wij achten de bedenking ongegrond.

Samenvatting van de bedenkingen van reclamant genoemd onder 2

Reclamant exploiteert een dansschool op het perceel Zaalbergstraat 13. In het vigerende bestemmingsplan is aan zijn perceel de bestemming "Algemene doeleinden, met uitzondering van kantoor" toegekend. In het onderhavige plan is deze bestemming vervangen door "Sport- en recreatieve doeleinden" met de aanduiding "dansschool". Reclamant acht de aan deze bestemming verbonden gebruiksmogelijkheden te beperkt; een en ander zal volgens hem problemen opleveren bij een eventuele verkoop van het pand. Hij pleit daarom voor een ruimere bestemming.

In de tweede plaats is reclamant van mening dat de boven de dansschool gelegen woning afzonderlijk dient te worden bestemd.

Wij overwegen ten aanzien van de bedenkingen het volgende

Ingevolge artikel 9, lid 1, zijn de op de plankaart als "Sport- en recreatieve doeleinden" aangewezen gronden bestemd voor recreatieve doeleinden en in het bijzonder voor een dansschool, speeltuin en groenvoorzieningen, een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Aangezien het gebruik van reclamants perceel ten behoeve van een speeltuin of groenvoorziening naar onze mening niet direct voor de hand ligt en ook een andere recreatieve invulling maar moeilijk is voor te stellen, betekent een en ander dat reclamant zijn pand feitelijk alleen als dansschool kan gebruiken. Met reclamant zijn wij van mening dat hij hierdoor,

met name met het oog op een eventuele toekomstige verkoop van het pand, te zeer in zijn (gebruiks)mogelijkheden wordt beperkt. Dat Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 9, lid 4, bevoegd zijn om (de bestemming van) de gronden binnen de bestemmingsvlakken met de aanduiding "dansschool" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" of "Maatschappelijke doeleinden", doet hieraan niet af. Een en ander betekent namelijk dat reclamant bij iedere voorgenomen gebruikswijziging afhankelijk is van de medewerking van de gemeente, hetgeen voor hem een (te) grote mate van rechtsonzekerheid oplevert. Wij onthouden derhalve goedkeuring aan de bestemming "Sport- en recreatieve doeleinden" en de aanduiding "dansschool" voor het perceel.

Zoals hiervoor reeds is vermeld, mogen gronden met de bestemming "Sport- en recreatieve doeleinden" worden gebruikt voor recreatieve doeleinden, in het bijzonder voor een dansschool, speeltuin en groenvoorzieningen. Het is derhalve niet toegestaan om op het perceel te wonen, hetgeen betekent dat de boven de dansschool aanwezige woning onder het overgangsrecht wordt gebracht. Op grond van vaste jurisprudentie is het onder overgangsrecht brengen van bestaande functies alleen dan toegestaan wanneer er een reële verwachting is dat de betreffende functie binnen de planperiode zal worden beëindigd, hetgeen in casu niet het geval is. Op de hoorzitting is van de zijde van de gemeente medegedeeld dat de woning abusievelijk niet is bestemd. Een en ander vormt voor ons aanleiding om goedkeuring te onthouden aan de bestemming "Sport- en recreatieve doeleinden" en de aanduiding "dansschool" voor het perceel.

Overigens is het niet gebruikelijk om verschillende functies die binnen één pand worden uitgeoefend afzonderlijk te bestemmen. Bij een planherziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt het volgens ons dan ook niet in de rede om voor de eerste verdieping van het pand een aparte woonbestemming op te nemen.

Ten slotte wijzen wij de gemeente er nog op dat het voorliggende plan het mogelijk maakt om op ieder (bebouwd) perceel met de bestemming "Sport- en recreatiedoeleinden" een dansschool te vestigen. Een en ander is op basis van de doeleindenomschrijving bij recht toegestaan. Gezien het feit dat op de plankaart voor het perceel Zaalbergstraat 13 de aanduiding "dansschool" is opgenomen, werd waarschijnlijk beoogd om alleen daar een dansschool toe te staan.

Samenvatting van de bedenkingen van reclamanten genoemd onder 3

Reclamanten zijn eigenaar van de percelen Prins Hendrikstraat 80/82 [REDACTED] en 76 [REDACTED]. In het bestemmingsplan is aan deze percelen de bestemming "Woondoeleinden" met de aanduiding "halfvrijstaand" toegekend, waarbij voor het perceel Prins Hendrikstraat 80/82 nog de aanduiding "zakelijke dienstverlening" is opgenomen. Reclamanten hebben er zowel in hun inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan als in hun zienswijzengeschrift (vergeefs) voor gepleit om hun plannen voor de ontwikkeling van een appartementencomplex op het perceel Prins Hendrikstraat 76 (bijvoorbeeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid) in het bestemmingsplan op te nemen. Volgens reclamanten was hier alle reden toe, temeer daar in de directe omgeving van het perceel verschillende (woningbouw)ontwikkelingen zijn voorzien, waarvoor wel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Wij overwegen ten aanzien van de bedenkingen het volgende.

Volgens de gemeente is het perceel Prins Hendrikstraat 76 te smal om daarop een appartementengebouw te realiseren en past een dergelijke ontwikkeling niet binnen de huidige situatie die is ontstaan door recente nieuwbouw ten zuidwesten van het perceel. Daarnaast is de gemeente van mening dat het bouwplan dusdanig ingrijpend is, dat het bestemmingsplan op dit punt niet kan worden aangepast zonder dat omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om hierop te reageren. De gemeente heeft derhalve besloten de door reclamanten gewenste wijzigingsbevoegdheid niet in het plan op te nemen. Dienaangaande merken wij op dat deze motivering ons als steekhoudend voorkomt.

Tijdens de hoorzitting is ons gebleken dat reclamanten hun plannen voor de bouw van een appartementencomplex op het perceel Prins Hendrikstraat 76 inmiddels hebben laten varen. In plaats daarvan willen reclamanten op het perceel (en een deel van het perceel Prins Hendrikstraat 80/82) twee woningen onder één kap realiseren. Dit plan is echter nog niet met de gemeente besproken en derhalve niet rijp voor besluitvorming. Op basis van het voorgaande constateren wij dat het noch ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, noch in de huidige situatie duidelijk was c.q. is wat er met het perceel Prins Hendrikstraat 76 zou of zal gaan gebeuren. Met het oog op deze onzekerheid achten wij het niet onlogisch dat de gemeente heeft vastgehouden aan de planologische situatie zoals deze bestond ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Wij achten de bedenking ongegrond.

Samenvatting van de bedenkingen van reclamanten genoemd onder 4

De bezwaren van reclamanten houden verband met de voorgenomen (woningbouw)ontwikkelingen ter plaatse van het aan de Gouwsluisseweg gelegen voormalige terrein van Provinciale Waterstaat.

Reclamanten wijzen er in de eerste plaats op dat de Gouwsluisseweg een doodlopende straat is. In de huidige situatie wordt het provinciale terrein gebruikt om met de auto te keren en zo de Gouwsluisseweg weer te verlaten. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen op het terrein zal deze gelegenheid mogelijk komen te vervallen, hetgeen nadelige gevolgen zou hebben voor de bereikbaarheid van de Gouwsluisseweg voor onder andere hulpdiensten. Volgens reclamanten moet dit aspect nadrukkelijk worden meegewogen in de beoordeling van eventuele bouwplannen voor het terrein.

In de tweede plaats achten reclamanten een toename van de parkeerdruk in de omgeving van de Gouwsluisseweg ongewenst. Zij wijzen erop dat in de huidige situatie veelal wordt geparkeerd op het provinciale parkeerterrein en het ten noorden hiervan gelegen braakliggende terrein. Als deze terreinen worden bebouwd, zoals het plan mogelijk maakt, zullen de gebruikers hiervan elders moeten parkeren.

Ten slotte kunnen reclamanten zich niet vinden in de voor het terrein (na wijziging) opgenomen bouwhoogte van 12 meter, welke volgens hen te zeer zou afwijken van de in de directe omgeving aanwezige bouwwerken.

Wij overwegen ten aanzien van de bedenkingen het volgende.

Het voormalige terrein van Provinciale Waterstaat ligt ten noorden van de Gouwsluisseweg, in het oostelijk deel van het plangebied. In het onderhavige bestemmingsplan zijn aan het terrein en de daaraan grenzende gronden de bestemmingen "Kantoren", "Openbaar groen/water", "Verblijfsdoeleinden" en "Woondoeleinden" toegekend. Voor de gronden geldt verder nog de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 22 van de voorschriften" met het volgnummer "I". Ingevolge artikel 22, lid 1, van de voorschriften zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om de bestemmingen van (een deel van) deze gronden te wijzigen in de bestemming(en) "Woondoeleinden", "Verblijfsdoeleinden" en/of "Openbaar groen/water". Uit de plantoelichting blijkt dat het gebied zal worden herontwikkeld ten behoeve van wonen, waarbij moet worden voldaan aan de in artikel 22, lid 1, genoemde voorwaarden. In hoeverre deze ontwikkelingen gevolgen zullen hebben voor de bereikbaarheid van de Gouwsluisseweg is op voorhand moeilijk in te schatten, maar wij verwachten dat deze gevolgen beperkt zullen zijn. In dit verband wijzen wij erop dat hulpdiensten en andere bezoekers van de Gouwsluisseweg, behalve op het terrein van Provinciale Waterstaat, eveneens kunnen keren in één van de zijstraten, zoals de Zeilmakerstraat en de Baljuwstraat. Wij achten dit onderdeel van de bedenkingen ongegrond.

Ingevolge artikel 22, lid 1, onder h, dient het parkeren ten behoeve van de nieuwbouw geheel op eigen terrein plaats te vinden. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende verzekerd is dat de voorgenomen ontwikkelingen niet zullen leiden tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving van de Gouwsluisseweg. In dit verband wijzen wij er nogmaals op dat de bestemming van de in het wijzigingsgebied gelegen gronden kan worden gewijzigd in "Woondoeleinden", "Verblijfsdoeleinden" en/of "Openbaar groen/water". Op de gronden met de twee laatstgenoemde bestemmingen is de aanleg van parkeervoorzieningen toegestaan (zie de artikelen 13, lid 1 en 10, lid 1). Een eventueel tekort aan parkeerplaatsen kan dus binnen het wijzigingsgebied worden opgevangen. Wij achten de bedenking ongegrond.

Voor de zone ter plaatse van de bestemming "Kantoren" geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter; voor het resterende perceelsgedeelte gelden goot- en nokhoogten van maximaal 6 respectievelijk 9 meter (artikel 22, lid 1, onder c). Een eventuele vierde bouwlaag (ter plaatse van de bestemming "Kantoren") dient ten opzichte van het verticale gevelvlak ten minste twee meter terugliggend te worden gebouwd, tenzij deze laag wordt uitgevoerd in de vorm van een kapconstructie (lid 1, onder d). De gemeente wijst er in de Nota van Zienswijzen terecht op dat eerstgenoemde zone is gelegen op een kruispunt van grote waterwegen, te weten de Oude Rijn en de Gouwe. Met de gemeente zijn wij van mening dat een dergelijke locatie mogelijkheden biedt voor - en misschien zelfs wel vraagt om - de realisering van wat forsere bebouwing. Door voor de rest van het gebied te kiezen voor een bouwhoogte die (meer) overeenkomt met de afmetingen van de bestaande bebouwing, kan de geplande nieuwbouw naar onze mening goed in de omgeving worden ingepast. Wij achten dit onderdeel van de bedenkingen ongegrond.

Samenvatting van de bedenkingen van reclamanten genoemd onder 5

Reclamanten zijn eigenaar van de percelen Prins Hendrikstraat 48 en 50. Zij zijn van mening dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor deze percelen in vergelijking met het vigerende plan "Prins Hendrikstraat II" te zeer worden beperkt.

Zo biedt het onderhavige plan volgens hen geen ruimte om kostenefficiënt renovatie of nieuwbouw te plegen (en dat terwijl het handhaven van de huidige situatie volgens reclamanten niet past binnen de nieuw ontwikkelde gebiedsvisie). In de tweede plaats wijzen appellanten erop dat de raad een aantal van hun zienswijzen gegrond heeft verklaard. De hieruit voortvloeiende wijzigingen zijn echter niet (allemaal) in het plan terug te vinden. Reclamanten zijn van mening dat het plan op deze punten alsnog moet worden aangepast.

Wij overwegen ten aanzien van de bedenkingen het volgende.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn aan de percelen Prins Hendrikstraat 48 en 50 respectievelijk de bestemmingen "Bedrijven" en "Woondoeleinden" toegekend. Voor de percelen gelden maximale goothoogten van 3 en 6 meter. De beide percelen zijn gelegen binnen het gebied met de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 22 van de voorschriften" met het volgnummer "III". Ingevolge artikel 22, lid 3, van de voorschriften zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om (een deel van) deze gronden te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". Bij de herontwikkeling van het gebied zal moeten worden voldaan aan de in artikel 22, lid 3, genoemde voorwaarden.

Reclamanten wijzen er in hun bedenkingengeschrift terecht op dat het onderhavige bestemmingsplan hen minder bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt dan het vigerende plan "Prins Hendrikstraat II". In dit verband merken wij echter op dat laatstgenoemd plan uit 1989 dateert. In de afgelopen 16 jaar hebben reclamanten geen (optimaal) gebruik gemaakt van de mogelijkheden die dit bestemmingsplan hen bood, waarmee zij impliciet het risico hebben genomen dat het bestemmingsplan een keer zou worden aangepast en zij in hun (bouw)mogelijkheden zouden worden beperkt. Wij achten dit onderdeel van de bedenkingen ongegrond.

Blijkens de Nota van Zienswijzen vormden de zienswijzen van reclamanten voor de gemeente aanleiding om de plankaart op een tweetal punten aan te passen. Aan het perceel Prins Hendrikstraat 50 zou de bestemming "Woondoeleinden" worden toegekend en de "zone hoofdgebouwen" op dit perceel zou worden vergroot. Dienaangaande is ons op de hoorzitting gebleken dat de plankaart, ondanks deze wijzigingen, op drie punten niet in overeenstemming is met de werkelijkheid. In de eerste plaats is een deel van de voor "Bedrijven" bestemde gronden/gebouwen in gebruik als woning. Ten tweede is de zuidelijke grens van het perceel Prins Hendrikstraat 48 niet correct weergegeven. Als gevolg hiervan zijn aan een deel van het perceel de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Verblijfsdoeleinden" toegekend, waar een bestemming "Bedrijven" meer in de rede had gelegen. Ten slotte is de noordelijke perceelsgrens evenmin correct weergegeven, waardoor een deel van het perceel Prins Hendrikstraat 52 voor "Bedrijven" in plaats van voor "Kantoren" is bestemd. Op grond van het voorgaande achten wij de bedenking van reclamanten op dit punt gegrond. Een en ander vormt voor ons aanleiding om aan het plan op drie punten goedkeuring te onthouden. In de eerste plaats onthouden wij goedkeuring aan de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Bedrijven" ter plaatse van de percelen Prins Hendrikstraat 48 en 50. Daarnaast onthouden wij goedkeuring aan de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Verblijfsdoeleinden" voor de ten zuiden van het perceel Prins Hendrikstraat 48 gelegen gronden, voorzover deze gronden eigendom zijn van reclamanten. Ten slotte onthouden wij goedkeuring aan de bestemming "Bedrijven" voor het perceel Prins Hendrikstraat 52.

In hun zienswijzengeschrift maakten reclamanten melding van de aanwezigheid van een timmerwerkplaats op het perceel Prins Hendrikstraat 48. Desgevraagd bleek op de hoorzitting dat deze werkplaats nog steeds in bedrijf is en dat de bedrijfsactiviteiten vallen in milieucategorie 3 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ingevolge artikel 6, lid 1, onder a, zijn de gronden met de bestemming "Bedrijven" bedoeld voor bedrijven uit de categorieën 1 en 2 als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een en ander betekent dat de timmerwerkplaats onder het overgangsrecht wordt gebracht. Op grond van vaste jurisprudentie is het onder overgangsrecht brengen van bestaande functies alleen dan toegestaan wanneer er een reële verwachting is dat de betreffende functie binnen de planperiode zal worden beëindigd, hetgeen in casu niet het geval is. Op de hoorzitting is van de zijde van de gemeente medegedeeld dat de timmerwerkplaats abusievelijk niet is bestemd. Een en ander vormt voor ons aanleiding om goedkeuring te onthouden aan de bestemming "Bedrijven" voor het zuidoostelijk deel van het perceel Prins Hendrikstraat 48.

Samenvatting van de bedenkingen van reclamanten genoemd onder 6

Reclamanten zijn van mening dat het plan hun de mogelijkheid zou moeten bieden tot het realiseren van een tweede laag op het laagbouwgedeelte van hun woningen aan het Vredebest. Zij wijzen er in dit verband onder andere op dat vergunningen voor dergelijke werkzaamheden de laatste jaren binnen de gemeente Alphen aan den Rijn op grote schaal zijn verleend.

Wij overwegen ten aanzien van de bedenkingen het volgende.

In de Nota van Zienswijzen worden van de zijde van de gemeente drie redenen gegeven waarom het realiseren van de door reclamanten gevraagde verdieping vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is. In de eerste plaats zou hierdoor de zorgvuldige compositie van hoofd- en bijgebouwen worden verstoord, waarbij de volumes als het ware "dichtslibben" en er een reguliere rij woningen zal ontstaan. In de tweede plaats zou een en ander negatieve gevolgen hebben voor het zicht op de Oude Rijn vanuit de woningen Prins Hendrikstraat 82 tot en met 100. Ten derde zou het zicht vanuit de aan de overzijde van de Oude Rijn gelegen woningen op de Prins Hendrikstraat te zeer worden beperkt. Dienaangaande merken wij op dat laatstgenoemd zicht, als gevolg van de bouw van de woningen Prins Hendrikstraat 82 tot en met 100, reeds in de huidige situatie niet of nauwelijks aanwezig is. De eerste twee argumenten komen ons echter steekhoudend voor. Dat vergunningen voor het realiseren van (dak)opbouwen de laatste jaren binnen de gemeente Alphen aan den Rijn op grote schaal zijn verleend, doet hieraan niet af. Wij zijn namelijk van mening dat de gemeente het recht toekomt om per perceel of (deel)gebied te bepalen of het realiseren van (dak)opbouwen als wenselijk moet worden beschouwd. Wij achten de bedenking ongegrond.

VI. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. de bedenkingen van reclamanten 1, 3, 4 en 6 ongegrond te verklaren;

ONS KENMERK
DRM/ARB/05/5085A
PAGINA 9/9

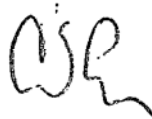
2. de bedenkingen van reclamanten 2 en 5 (deels) gegrond te verklaren;
3. aan het plan goedkeuring te onthouden wat betreft de bestemming "Sport en recreatieve doeleinden" en de aanduiding "dansschool" voor het perceel Zaalbergstraat 13, alsmede aan de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Bedrijven" voor de percelen Prins Hendrikstraat 48 en 50. Daarnaast onthouden wij goedkeuring aan de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Verblijfsdoeleinden" voor de ten zuiden van het perceel Prins Hendrikstraat 48 gelegen gronden, voorzover deze gronden eigendom zijn van reclamanten genoemd onder 5. Ten slotte onthouden wij goedkeuring aan de bestemming "Bedrijven" voor het zuidoostelijk deel van het perceel Prins Hendrikstraat 52;
4. het plan (voor het overige) goed te keuren;
5. het gemeentebestuur te wijzen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
6. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
7. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Alphen aan den Rijn;
 - b. de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn;
 - c. de onder IV. genoemde reclamanten;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland;
 - e. de VROM-Inspectie regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

VERZONDEN - 8 DEC. 2005