

Betreft : Niersman Projectontwikkeling B.V. en anderen

mr. J.M. van Koeveringe-Dekker
Postbus 132
4330 AC MIDDELBURG

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
22 november 2024	202400965/3/R3	JvKD/zp/00240115

Inlichtingen
Mw. D.J.J.M. Wolfs
070-4264114

Onderwerp
Alphen aan den Rijn
Bp Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk
aan den Rijn

Procedure
Voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

Bij de Afdeling is bovengenoemde procedure gestart door
Caravanstalling Dorrepaal B.V. en anderen.

Deze procedure gaat over de beschikking van Raad van de gemeente Alphen aan den
Rijn.

De datum hiervan is 14 december 2023.

Vervolgcorrespondentie

Aan deze procedure zijn een zaaknaam en een zaaknummer toegekend. Deze vindt u
hierboven onder de kopjes "Onderwerp" en "Ons nummer". In alle correspondentie over
deze zaak worden deze naam en dit nummer vermeld.

De Afdeling verzoekt u om in uw correspondentie steeds dit zaaknummer te vermelden.

Ons Werk

Wilt u (meer) informatie over de werkwijze van de Afdeling, bezoek dan de website van
de Raad van State (www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak). Daar vindt u onder het
kopje "Lees meer over" informatie en filmpjes over de specifieke fasen van een procedure
bij de Afdeling. U kunt op deze manier steeds snel de informatie vinden die voor u op
dat moment relevant is. Beschikt u niet over internet dan kunt u een brochure over de
werkwijze van de Afdeling telefonisch opvragen via bovengenoemd telefoonnummer.

Privacy

De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar
rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie
gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Over de verdere behandeling van deze zaak krijgt u nog bericht.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is op 27 december gesloten.

21 NOV. 2024

AANGETEKEND.

Koudekerk aan den Rijn, 20 november 2024

202400965/3/R3

Aan: De Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State,
Postbus 20019,
2500 EA Den Haag.

Ondw: Verzoek om voorlopige voorziening/ Gemeente Alphen aan den Rijn/ Vastgesteld herstelbesluit d.d. 24 oktober 2024, Rijnpark Hoogewaard West met id nr NL.IMRO.0484.KKrijnpkhoogewaard-VA02/ Het voorafgaand beroep van bestemmingsplan óók genaamd Rijnpark Hoogewaard-West, met id nr NL.IMRO.0484 KKrijnpkhoogewaard-VA01; met uw kenmerk 202400965/1/R3.

Geachte Voorzitter,

Er wordt een voorlopige voorziening gevraagd namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Caravanstalling Dorrepaal B.V., alsmede Dorrepaal Beheer B.V., Willem Dorrepaal Beheer B.V., allen gevestigd te Hoogewaard 151 te Koudekerk aan den Rijn, vertegenwoordigd door de heer K.H. Dorrepaal;

en namens de heer W. Dorrepaal, thans wonende Hoogewaard 151 te Koudekerk aan den Rijn en een nieuwe woning bouwende aan de Hoogewaard 170, die in de loop van 2024 zal worden bewoond;

en namens de heer D.J. Dorrepaal, wonende te Hoogewaard 162b te Koudekerk aan den Rijn; hierna gezamenlijk te noemen als **Dorrepaal c.s.**

Bij brief van 19 november 2024 is door Dorrepaal c.s. een beroepschrift ingediend tegen het op 24 oktober 2024 vastgestelde herstelbesluit, óók genaamd Rijnpark Hoogewaard-West met id nr. NL.IMRO.0484.KKrijnpkhoogewaard-VA02 (hierna: herstelbesluit, okt 2024, VA02). Hiermee is de bodemprocedure ingesteld. Het beroepschrift wordt hier herhaald en ingelast.

Dorrepaal c.s. vraagt u om een voorlopige voorziening te treffen om het gehele herstelbesluit, okt 2024, VA02, niet in werking te stellen en het raadsbesluit van 24 oktober 2024, inclusief de bijlage(n) te schorsen en onmiddellijk uitspraak te doen in de bodemprocedure.

Indien een onmiddellijke uitspraak niet mogelijk is, vraagt Dorrepaal c.s. u het raadsbesluit van 24 oktober 2024 te schorsen, totdat uw Afdeling over het beroep in de bodemprocedure heeft beslist.

Vooraf, want er gebeurt iets vreemds.

Het herstelbesluit is gepubliceerd in het gemeenteblad van 14 november 2024. Op 24 oktober 2024 is het herstelbesluit met de daar bijbehorende gewaarmerkte Verbeeldingskaart nr. 3362052 vastgesteld. De Verbeeldingskaart is voorzien van een gestempelde handtekening van de raadsgriffier. Tevens zijn de Planregels gewaarmerkt en voorzien van een gestempelde handtekening.

En dan gebeurt er iets vreemds. Die voornoemde officiële documenten, de gewaarmerkte Verbeeldingskaart en Planregels, zijn niet gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en zijn als bijlage 1a en 1b bijgevoegd. Die gewaarmerkte Verbeeldingskaart is vervangen door een andere, niet gewaarmerkte kaart met een wit gebied omgeven door een balletjeslijn. Er ontbreekt wat de betekenis van de balletjeslijn is en ook wat de bestemming van het witte gebied is. De witte kleur is onbestemd gebied, alwaar van alles mogelijk is. Dit nieuwe bestemmingsplan bestaat dus uit niet-gewaarmerkte documenten.

In het uiterste zuidwestelijk gedeelte nabij Hoogewaard 153, is een rechthoek met de kleur paars met aan de noordkant een streepjeslijn. Deze Verbeeldingskaart in combinatie met de Planregels is een nieuw vastgesteld bestemmingsplan (omgevingsplan). Het heeft een paarse kleur met de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "ontsluiting".

Met deze Verbeeldingskaart in combinatie met de Planregels is er hier een nieuw vastgesteld bestemmingsplan (omgevingsplan) tot stand gekomen.

In de bestemming Bedrijf ontbreekt de contour Geluidzone-Industrie. Ook ontbreken de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waterstaat-Waterkering. Vooral dat laatste is uit oogpunt van veiligheid belangrijk. De gronden van de uitrit vormen de waterscheiding tussen Rijnland boezemwater en polderwater.

Wat valt op?

Er wordt op de (ongewaarmeerde) Verbeeldingskaart de terminologie “ontsluiting” gebruikt en niet de aanduiding “calamiteitenontsluiting”, zoals in de Planregels staat. Dat maakt het rechtens mogelijk om in de bestemming “Bedrijf” een volwaardige verkeersontsluiting aan te leggen met een breedte van 11.00 mtr. Dat impliceert de aanleg van een volwaardige 3^e verkeersontsluiting, hetgeen niet de bedoeling is geweest van de gemeenteraad. Die heeft gekozen voor een hoofdontsluiting 220 mtr oostelijk in het vastgestelde bestemmingsplan Best. plan, dec. 2023, VA01.

Door Dorrepaal c.s. wordt het paarse gebied met de aanduiding “ontsluiting” gemakshalve genoemd: bestemmingsplan “omgevingsplan 3^e ontsluiting”.

Het moge duidelijk zijn dat de ontsluiting niet beperkt blijft tot een gebiedsontsluiting voor de woonpercelen Hoogewaard 153 en 153a. Deze hebben een oppervlakte van circa 2,5 ha. Verdere aansluitingen vanuit de rest van het plangebied kunnen rechtens niet worden tegengegaan. Kortom, het hele gebied van 8,8 ha kan ontsloten worden via deze zogenaamde calamiteitenontsluiting.

Met het in werking treden van het herstelbesluit en het bestemmingsplan “omgevingsplan 3^e ontsluiting” ontstaat de situatie dat de 3^e verkeersontsluitingsweg aangelegd kan worden en dat er met andere werken (op het witte gebied) een onomkeerbare situatie kan ontstaan. Dit alles in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De onderstaande tekst is gedeeltelijk overgenomen uit het beroepschrift tegen het herstelbesluit, okt 2024, VA02. Het zou te ver voeren om het gehele beroepschrift nogmaals op te schrijven, toch hieronder enkele argumenten.

ALGEMEEN

De plaatselijke situatie

Het bedrijf en woning van Dorrepaal c.s., genaamd Stalling Rust Roest, grenst direct ten westen en noorden aan het bestemmingsplan. Het bedrijf richt zich op het grootschalig stallen van campers, caravans, auto's en boten. Daarbij zijn een aantal bijbehorende onderhoudsbedrijven gevestigd op het terrein. De gronden van het stallingsbedrijf liggen lager dan het plangebied. En dat is mede het probleem.

De toekomstige woning van W. Dorrepaal, Hoogewaard 170 en de woning van D.J. Dorrepaal, Hoogewaard 162b liggen nabij het bestemmingsplan.

Wat ging er aan vooraf ?

Bij brief van 25 april 2023 is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Rijnpark Hoogewaard West, met het identificatienummer NL.IMRO.0484.KKrijnpkhoogewaard-ON01.

Vervolgens is bij brief van 08 februari 2024 beroep ingesteld tegen het op 14 december 2023 vastgestelde bestemmingsplan Rijnpark Hoogewaard-West, met identificatienummer NL.IMRO.0484.KKrijnpkhoogewaard-VA01 (hierna; Best. plan, dec 2023, VA01). En heeft uw kenmerk 202400965/1/R3 en is bij uw Afdeling in behandeling.

Een ingediend schorsingsverzoek, tegen bovenstaand bestemmingsplan, is ingewilligd bij uitspraak van 01 mei 2024. Kenmerk 202400965/2/R3. Het raadsbesluit van 14 december 2023 is geschorst.

Over het herstelbesluit.

Dorrepaal c.s. heeft zich georiënteerd wat de bedoeling is van een herstelbesluit. Uit uw jurisprudentie: uitspraak nr. ECLI:NL:RVS:2024:2238 d.d. 29 mei 2024; gem. Schouwen-Duiveland "Renesse". Hierin wordt uitgelegd hoe uitspraken van uw Afdeling dienen te worden gelezen. Het fragment:

b) Herstelbesluiten

Een herstelbesluit is een besluit dat door de gemeenteraad wordt genomen naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling. Op een herstelbesluit is volgens de rechtspraak artikel 6:19 van de Awb van toepassing. De tussenuitspraak moet aangeven welke gebreken het bestreden besluit bevat en door de Afdeling wordt aan de gemeenteraad opdracht gegeven tot het herstellen van die gebreken. Vanwege de procesrechtelijke relatie met de tussenuitspraak, kan relatief eenvoudig worden vastgesteld of in een concreet geval de vaststelling van een bestemmingsplan kwalificeert als een herstelbesluit. Anders dan een reparatiebesluit, wordt met een herstelbesluit dus altijd uitvoering gegeven aan een bij tussenuitspraak gegeven opdracht. (Einde fragment).

De reden waarom de gemeenteraad (raad) heeft besloten tot het vaststellen van een herstelbesluit is merkwaardig, want de raad leest uw schorsingsuitspraak van 01 mei 2024 alsof er een bestuursopdracht in staat. Dorrepaal c.s. geeft hieronder weer op welke onderdelen de raad uw schorsingsbesluit interpreteert:

- 1. het borgen van de waterberging in het publieke spoor door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting daarvoor in de planregels;*
- 2. een verandering van 'bedrijf - 2' in 'bedrijf' in de planregels zodat de verbeelding en planregels in overeenstemming met elkaar zijn.*
- 3. een aanduiding 'ontsluiting' op de verbeelding in combinatie met de planregels, zodat de ontsluiting aan de zuidwestzijde van het plangebied in overeenstemming met de plantoelichting uitsluitend kan worden aangewend als ontsluiting voor langzaam verkeer en calamiteitenontsluiting (en als gebiedsontsluiting voor de percelen Hoogewaard 153/153a);*
- 4. een voorwaardelijke verplichting in de planregels waarmee wordt geborgd dat het dwarsprofiel van de hoofdontsluiting van het plangebied, in overeenstemming met de bij deze voorwaardelijke verplichting gevoegde afbeelding (afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan), wordt gerealiseerd;*
- 5. een voorwaardelijke verplichting in de planregels voor het borgen van een goede bluswaterwinning binnen het plangebied. Tevens is paragraaf 5.10 Externe veiligheid van de plantoelichting aangevuld met een nadere beschouwing over de wijze waarop de veiligheidsregio*

bij het bestemmingsplan Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn betrokken is geweest;

6. *het (volledigheidshalve) toevoegen van het m.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 7 maart 2023, als bijlage aan de plantoelichting. (Einde raadsbesluit).*

Dorrepaal c.s. herkent deze bestuursopdracht niet en kan nergens uit afleiden waar de raad het bovenstaande heeft gelezen in uw schorsingsuitspraak van 01 mei 2024. Want een tussenuitspraak is het niet. In het schorsingsbesluit staat nergens opgeschreven dat de bovenstaande geconstateerde gebreken hersteld dienen te herstellen.

Die gebreken blijven niet beperkt tot de 6 bovenstaande punten. Er zijn ook vele andere gebreken, zoals vermeld in het beroepsschrift van 19 november 2024, hoofdstuk; overige gebreken herstelbesluit.

Tevens kan Dorrepaal c.s. nergens bespeuren en nergens uit afleiden om welke reden de raad uw schorsingsbesluit heeft omgezet in een herstelbesluit.

Urgentie is er ook niet, want b&w kunnen geen lijst van potentiële kandidaten overleggen die zich daadwerkelijk op het bedrijventerrein gaan vestigen en die een betaalde optie-overeenkomst hebben getekend.

Inhoudelijk over het herstelbesluit.

Water.

Het water is, in het herstelbesluit van okt 2024, VA02, ook weer niet goed geregeld:

- De waterberging, opnieuw, wordt nog steeds niet gewaarborgd;
- De verharding kan rehtens nog steeds voor 100%, aangelegd worden en op dit punt is er niets veranderd en verbeterd in het herstelbesluit;
- De verplichting in de planregel om 10% groen te realiseren is geen verplichting omdat;
- De gronden rehtens nog steeds voor 100% gebouwd/verhard kunnen worden.

Vervolgens is met het herstelbesluit de nieuwe planregel 3.3.3 ontstaan met daarin een voorwaardelijke verplichting waterberging. Doch ontbreken de sancties, waardoor niet afgedwongen kan worden, dat de waterberging daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Het bestuursorgaan het Hoogheemraadschap van Rijnland (Rijnland) is, in tegenstelling tot hetgeen genoemd is in de planregel, niet het bevoegd gezag bij overtreding van deze planregel. Dat zijn burgemeester en wethouders, conform artikel 125 van de Gemeentewet.

In het herstelbesluit heeft de gemeenteraad haar taakstelling afgeschoven en Rijnland verantwoordelijk gemaakt bij de afgifte van een omgevingsvergunning-bouw. In het herstelbesluit van okt 2024, VA02 gaat de gemeenteraad er echter aan voorbij, dat een grondeigenaar aan het Best. Plan, dec 2023, VA01 rehtens omgevingsvergunningen kan ontlennen.

Het Best. plan, dec 2023, VA01, staat rehtens 100% verharding toe en na vaststelling van het herstelbesluit nog steeds. Echter, b&w heeft Rijnland aangestuurd met 70% verharding en dat vormde voor Rijnland de grondslag voor de berekening van het waterbergend vermogen. Gezamenlijk met het achterwege blijven van voldoende waterberging en waar deze waterberging dan gesitueerd zou worden heeft uw voorzieningenrechter het Best. plan, dec 2023, VA01 geschorst.

De raad heeft in het herstelbesluit, okt 2024, VA02 de verplichting opgenomen dat Rijnland verantwoordelijk is voor het feit dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning-bouw een inzichtelijk waterstructuurplan bevat. Deze dient te voorzien in voldoende waterberging.

Dat betekent dat éérs de gebouwen worden gesticht. Om pas ná het realiseren van het waterstructuurplan, de gebouwen in gebruik te nemen. Dat is civieltechnisch gezien de omgekeerde weg. In de civiele techniek maak je éérs de gronden bouwrijp en graaf je tegelijkertijd waterpartijen en sloten. En als dat gereed is, start je met de bouw.

Afzonderlijk water graven, per perceel, is in de praktijk niet mogelijk, want dan moet voor het gehele plangebied van circa 8,8 hectare één complete omgevingsaanvraag-bouw, voor de afzonderlijke percelen, ingediend worden. Of alle afzonderlijke perceeleigenaren dienen afzonderlijk van elkaar dan allemaal op dezelfde datum een omgevingsaanvraag-bouw in te dienen.

Voorts is de genoemde watervergunningvereiste van Rijnland makkelijk te omzeilen door (de te) grote percelen op te splitsen in kleinere percelen en de oppervlakte kleiner te houden dan 5.000 m². Dan is er geen vergunning van Rijnland noodzakelijk.

Dorrepaal c.s. vraagt zich af wat de strijdigheid is met het bestemmingsplan als b&w een omgevingsaanvraag-bouw ontvangen zonder waterstructuurplan. Immers, nergens staat in de Woningwet dat b&w een aanhoudingsplicht hebben wegens onvoldoende waterberging. Voorts is de bestemmingsplanregeling erg vreemd. Nogmaals: eerst de gebouwen stichten en pas dan, als er voldoende waterberging is gerealiseerd, mag het perceel in gebruik genomen worden. (!)

Met dit herstelbesluit onttrekt de raad zich aan haar taken en schuift haar verantwoordelijkheid af naar een ander en onbevoegd bestuursorgaan, namelijk het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dat is niet de bedoeling van een bestemmingsplan waarin de belangenafweging moet worden gemaakt. In dit geval doet de aannemer de belangenafweging zelf. Hij stelt het bestemmingsplan op, betaalt het bestemmingsplan en b&w volgen slaafs.

Tevens heeft de gemeente over het herstelbesluit, okt 2024, VA02, geen overleg gevoerd met Rijnland over het aanvullen van de planregels 3.3.3 en 3.3.4. In deze planregels worden door de raad bevoegdheden verzonnen en toegedicht aan Rijnland, terwijl die bevoegdheden tot de taakstelling van de gemeente behoren.

En wat een waterstructuurplan nu eigenlijk inhoudt, alsmede een bluswatervoorzieningenplan, waar dat allemaal uit bestaat en wat dat inhoudt. Dat allemaal staat nergens in de toelichting van herstelbesluit, okt 2024, VA02.

In de planregels van het herstelbesluit, okt 2024, VA02, staan geen taakafbakeningen en staan ook geen bevoegdheden op het gebied van juistheid, naleving, onderhoudsplicht en handhaving van die waterberging. Nogmaals: deze noodzakelijke sancties ontbreken. Het is niet zeker of de noodzakelijke werken daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden.

Bluswatervoorziening.

Het zelfde geldt ook voor de nieuwe planregel 3.3.4; Voorwaardelijke verplichting bluswatervoorziening. Ook hier ontbreken de noodzakelijke sancties, zodat ook hier niet zeker is of de bluswatervoorziening daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

Bovendien geldt voor planregel 3.3.4 dat de veiligheidsregio Hollands-Midden niet het bevoegd gezag is bij overtreding van deze planregels. Conform artikel 125 van de Gemeentewet zijn ook hier b&w bevoegd gezag.

En aangrenzende gebouwen, heel dichtbij de bestemmingsgrens "B", kunnen brandoverslag veroorzaken. Zoals dat door Dorrepaal c.s. naar voren is gebracht in zijn beroepschrift. De bestemmingsgrens "B" is nog steeds de grens van het bouwvlak. Op dit punt is er nog steeds niets verbeterd en de behandeling van deze zienswijze is achterwege gebleven.

En als buurbedrijf ontstaat bij Dorrepaal c.s. een heel ongemakkelijk gevoel als er wordt gedacht aan de grote brand niet ver hier vandaan op het bedrijventerrein Bovenland in Ter Aar op 09 juni 2023. Ook daar was de bluswatervoorziening niet goed georganiseerd en stonden de bedrijfspanden kort op elkaar. Met desastreuze gevolgen.

HET VERZOEK

Ten eerste.

Wanneer het herstelbesluit in werking treedt, inclusief het afzonderlijk Verbeeldingskaartje met de bestemming "Bedrijf", zijn er geen belemmeringen om de gronden bouwrijp te maken in de vorm van egaliseren, aanleg van wegen en dergelijke. De aanleg van watergangen kunnen achterwege blijven.

Vervolgens kan er gebouwd worden. Als dat op korte termijn zou plaatsvinden, dan is het praktisch niet meer mogelijk om voorzieningen te treffen om de waterhuishouding op een juiste manier tot stand te brengen. Er ontstaat een onomkeerbare situatie.

Om deze reden wordt door Dorrepaal c.s. verzocht om het vastgestelde herstelbesluit d.d. 24 oktober 2024, Rijnpark Hoogewaard West met identificatie nummer NL.IMRO.0484.KKrijnpkhoogewaard-VA02, te schorsen.

Ten tweede.

Er kleeft een juridisch gebrek aan planregel 3.1 lid d. Want welke van de twee gaan vigeren en aan welke planregel moet worden getoetst?

Is dat de regeling in het bestemmingsplan Rijnpark Hoogewaard-West, met identificatienummer NL.IMRO.0484 KKrijnpkhoogewaard-VA01? Wat luidt als volgt (geschorst in uw uitspraak van 01 mei 2024);

- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en infiltratievoorzieningen, ondergrondse nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, calamiteitenwegen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.*

of is dat de regeling in het herstelbesluit, okt 2024, VA02?

- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' uitsluitend een ontsluiting voor voetgangers en (brom)fietsers, een calamiteitenontsluiting/route voor hulpdiensten en een gebiedsontsluiting voor de woonpercelen Hoogewaard 153/153a;*

Dorrepaal c.s. verzoekt om planregel 3.1 lid d van het herstelbesluit, okt 2024, VA02 ook niet in werking te stellen door het te schorsen. Totdat in de bodemprocedure door uw Afdeling uitspraak is gedaan.

Ten derde.

Hoe valt de bovenstaande regeling uit te leggen aan een burger die op het gemeentehuis om uitleg vraagt? De daaruit voortvloeiende rechtsonduidelijkheid valt geheel toe te rekenen aan de raad en geeft voldoende aanleiding om het herstelbesluit te schorsen.

Ten vierde.

Het geheel overziend is Dorrepaal c.s. van mening dat het herstelbesluit, okt 2024, VA02 op onjuiste en ondeugdelijke gronden is vastgesteld. En daarmee in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft uw schorsingsbesluit op onnavolgbare wijze omgezet in een herstelbesluit. Vanwege deze handeling verzoekt Dorrepaal c.s. om schorsing van het herstelbesluit, okt 2024, VA02.

Ook verzoekt Dorrepaal c.s. om onmiddellijk uitspraak te doen in de bodemprocedure door het herstelbesluit en het daarmee samenhangende raadsbesluit, van 24 oktober 2024, met kenmerk 3362052, te vernietigen.

Ten vijfde.

Voorts om het daarheen te leiden, dat er één integraal bestemmingsplan tot stand komt, waarin de gronden van alle belanghebbenden zijn opgenomen, inclusief de gronden van Dorrepaal c.s.

Hoogachtend,

K.H. Dorrepaal, 

namens

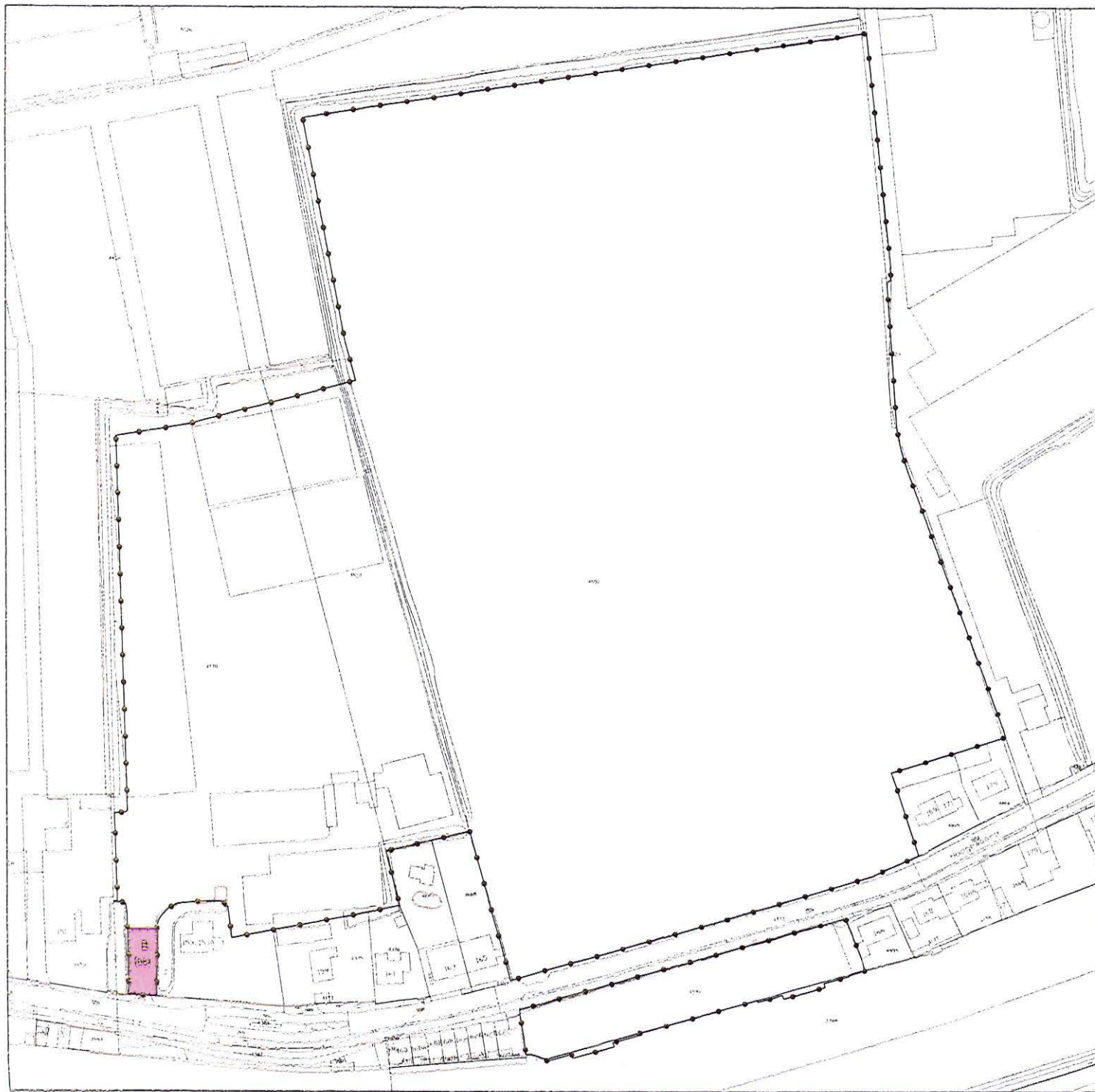
De heer W. Dorrepaal, Hoogewaard 151 en 170;
De heer D.J. Dorrepaal, Hoogewaard 162b;

Caravanstalling Dorrepaal B.V.;
Dorrepaal Beheer B.V.;
Willem Dorrepaal Beheer B.V.,
Hoogewaard 151, 2396 AN Koudekerk aan den Rijn.

Bijlagen:

1a	Plankaart VA02 met waarmerk
1b	Planregels VA02 met waarmerk

la Plankaart VA02 met waarmerk



Plangebied

Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn

Enkelbestemmingen

B Bedrijf

Functieaanduidingen

(oa) ontsluiting

Verklaring

topografische en kadastrale gegevens (26-05-2021)

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 24 oktober 2024, nr 3362052

De griffier,

datum 23-05-2024

schaal 1 : 1000

formaat A2

proj. nr. -

blad 1/1

gemeente

Alphen aan den Rijn

bestemmingsplan

Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn

planid : NL.IMRO.0484.KKrijnpkhoogewaard-VA02

planstatus : vastgesteld



R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Frankering betaald €10,8

72 gr.

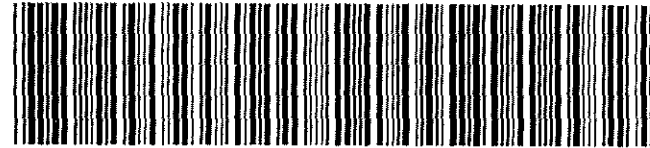
D

PostNL

161022

20-11-2024 13:44

NL



3SRPKS306205697

2500EA 20019

Raad van State

De Voorzitter van de

Afdeling Bestuursrechtspraak

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

1b Planregels VA02 met waarmerk

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.KKrijnpkhoogwaard-VA02
Planstatus: vastgesteld
Datum:

Bestemmingsplan Rijnpark-Hoogwaard West, Koudekerk aan den Rijn

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 24 oktober 2024, nr 3362052

De griffier,



Planidentificatie: NL.IMRO.0484.KKrijnpkhoogewaard-VA02
Planstatus: vastgesteld
Datum:

Bestemmingsplan Rijnpark-Hoogewaard West, Koudekerk aan den Rijn

Onderdelen:



Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaan denrijn.nl
www.alphenaan denrijn.nl

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	8
Artikel 2	Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf	12
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Verkeer	14
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	15
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 8	Anti-dubbelregel	18
Artikel 9	Algemene bouwregels	19
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 14	Parkeren	24
Artikel 15	Hoofdontsluiting	25
Artikel 16	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27