Planidentificatie: NL.IMRO.0484.alphenstad1her-VA01
Planstatus: vastgesteld
Datum:

Bestemmingsplan Alphen Stad – eerste herziening

Alphen aan den Rijn

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.alphenstad1her-VA01
Planstatus: vastgesteld
Datum:

Bestemmingsplan Alphen Stad – eerste herziening

Onderdelen:

Alphen aan den Rijn

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

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting 5

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Opzet van het plan	7
Hoofdstuk 2	**Ruimtelijke onderbouwing**	**9**
2.1	Algemene uitgangspunten	9
2.2	Aanpassing bouwhoogtes	9
2.3	Planregels	9
2.4	Wijzigingen	9
Hoofdstuk 3	**Juridische en bestuurlijke aspecten**	**11**
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**13**
4.1	Financiele uitvoerbaarheid	13
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad het Bestemmingsplan Alphen Stad vastgesteld. In het bijbehorende raadsvoorstel is aangegeven dat met de vaststelling van het bestemmingsplan Alphen Stad ca. 40 ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen en uitgebreide Wabo-procedures) worden vertaald naar één bestemmingsplan voor de kern Alphen aan den Rijn. Dit betekent één uniform en actueel planologisch kader. Hierbij is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande rechten. Op voorhand kan echter niet worden uitgesloten dat het plan toch omissies bevat. Indien dit het geval is, zal dit in een opvolgende herziening worden hersteld.

Direct na de vaststelling is inderdaad geconstateerd dat het plan omissies bevat. Om als gevolg van deze omissies ongewenste situaties te voorkomen, heeft de raad op 26 april 2018 een voorbereidingsbesluit genomen dat op 17 mei 2018, gelijktijdig met het bestemmingsplan Alphen Stad, in werking is getreden.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied van het bestemmingsplan Alphen Stad.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Alphen Stad, vastgesteld op 22 februari 2018 en in werking getreden op 17 mei 2018. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is.

1.4 Opzet van het plan

De opzet van het bestemmingsplan is anders dan van het oorspronkelijke bestemmingsplan Alphen Stad. De plantoelichting bevat geen aparate hoofdstukken over beleid, milieuaspecten en waterparagraaf. Dit vanwege het feit dat deze aspecten uitgebreid zijn beschreven in het bestemmingsplan Alphen Stad en nog onverkort van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Algemene uitgangspunten

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

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

2.2 Aanpassing bouwhoogtes

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

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

2.3 Planregels

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

- aanpassingen van onjuiste formuleringen van planregels;
- aanpassingen van begripsbepalingen;
- correcties van verkeerde verwijzingen tussen planregels;
- het toevoegen van ontbrekende regels.

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

2.4 Wijzigingen

Vanwege de omvangrijkheid van het aantal wijzigingen is in deze plantoelichting niet een volledig overzicht opgenomen. Op de verbeelding en in de regels is duidelijk zichtbaar om welke wijzigingen het gaat. Dit kan worden vergeleken met het bestemmingsplan Alphen Stad.

Hoofdstuk 3 Juridische en bestuurlijke aspecten

Uitgangspunt

Als basis voor dit bestemmingsplan gelden de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan Alphen Stad. Deze blijven onverkort van toepassing, tenzij een wijziging is doorgevoerd op de verbeelding of in de planregels.

Verbeelding

Op de verbeelding is zichtbaar van welke percelen de bestemming en/of bouwhoogte is gewijzigd. Waar dit niet het geval is, is geen wijziging doorgevoerd. Ongewijzigde percelen zijn geen onderdeel van deze eerste herziening.

Planregels

In de planregels zijn alle wijzigingen geel of doorgehaald gemarkeerd. Deze wijzigingen gelden voor het totale plangebied van het bestemmingsplan Alphen Stad. Planregels die niet zijn gewijzigd, zijn geen onderdeel van deze eerste herziening. Dit geldt ook voor bijlagen bij de planregels.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiele uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geldt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Aangezien hiervan geen sprake is binnen het bestemmingsplan, geldt deze plicht hier niet.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft geen aparte inspraakprocedure plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zijn in een Nota van zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Deze Nota is onderdeel van het raadsbesluit.

Alphen aan den Rijn

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