

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:339

Datum uitspraak

29 januari 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 23 februari 2023 heeft de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn het bestemmingsplan "Spoorlaanzone, Zwammerdam" vastgesteld. In paragraaf 1.1 van de plantoelichting wordt de aanleiding van het plan beschreven. Doordat een zorginstelling een deel van haar vastgoed heeft verkocht en een aantal basisscholen is verhuisd, is het plangebied beschikbaar gekomen voor woningbouw. Het vorige bestemmingsplan stond deze transformatie niet toe. Daarom is dit bestemmingsplan vastgesteld. Op de bestemming "Wonen" maakt het plan de bouw van maximaal 123 woningen mogelijk. Binnen de bestemming "Gemengd" mogen maximaal 50 woningen worden gebouwd. Naast wonen zijn daar ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca toegestaan. [appellant] en anderen wonen in de omgeving van het plangebied. Zij vrezen dat het plan verschillende nadelige gevolgen heeft voor hun woon- en leefklimaat. Daarom hebben zij beroep ingesteld.

Volledige tekst

202302880/1/R3.

Datum uitspraak: 29 januari 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant] en anderen, wonend in Zwammerdam, gemeente Alphen aan den Rijn,
appellanten,

en

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

Procesverloop

Bij besluit van 23 februari 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Spoorlaanzone, Zwammerdam" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad en [appellant] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 16 december 2024, waar [appellant] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde A], en de raad, vertegenwoordigd door ir. J.A.M. van Dijk, ing. F. Henniphof, B. Boon en J. van Lenten, bijgestaan door mr. R. Janssen, advocaat te Amsterdam, zijn verschenen. Ook is op de zitting Verwelius Development B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde B], bijgestaan door mr. P. van Lingen, advocaat te Amsterdam, als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 3 augustus 2022 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. In paragraaf 1.1 van de plantoelichting wordt de aanleiding van het plan beschreven. Doordat een zorginstelling een deel van haar vastgoed heeft verkocht en een aantal basisscholen is verhuisd, is het plangebied beschikbaar gekomen voor woningbouw. Het vorige bestemmingsplan stond deze transformatie niet toe. Daarom is dit bestemmingsplan vastgesteld. Op de bestemming "Wonen" maakt het plan de bouw van maximaal 123 woningen mogelijk. Binnen de bestemming "Gemengd" mogen maximaal 50 woningen worden gebouwd. Naast wonen zijn daar ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca toegestaan.

3. [appellant] en anderen wonen in de omgeving van het plangebied. Zij vrezen dat het plan verschillende nadelige gevolgen heeft voor hun woon- en leefklimaat. Daarom hebben zij beroep ingesteld.

4. [appellant] en anderen hebben de voorzieningenrechter van de Afdeling verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Bij uitspraak van 7 juli 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:2615](#), heeft de voorzieningenrechter het besluit van 23 februari 2023 bij wijze van voorlopige voorziening geschorst. In deze uitspraak zal enkele keren worden verwezen naar deze uitspraak van de voorzieningenrechter.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Het beroep van [appellant] en anderen

Bezonning

6. [appellant] en anderen voeren aan dat de raad onvoldoende heeft meegewogen dat de bezonning op de woningen aan de Spoorlaan 6 en 8 aanzienlijk zal verminderen.

6.1. Zoals de raad terecht heeft opgemerkt, liggen de woningen aan de Spoorlaan 6 en 8 ten zuiden van de gronden waarop het plan woningbouw mogelijk maakt. De Afdeling ziet daarom niet in op welke wijze de bezonning van deze woningen negatief wordt beïnvloed door het plan.

Het betoog slaagt niet.

Toegestane bouwhoogtes

7. [appellant] en anderen voeren aan dat de toegestane bouwhoogtes van 17,5 m en 14 m voor de beoogde appartementencomplexen in strijd zijn met de Nota van Uitgangspunten. Daarbij wijzen [appellant] en anderen erop dat het op grond van artikel 11.1, lid c van de planregels ook mogelijk is hoger te bouwen dan deze bouwhoogtes. Verder wijzen [appellant] en anderen erop dat in het beeldkwaliteitsplan gebouwen zijn opgenomen met zelfs een nog hogere bouwhoogte.

7.1. De raad heeft toegelicht dat de Nota van Uitgangspunten die op 26 mei 2020 door het college is vastgesteld de start is geweest van de besluitvorming over het plangebied. In de Nota van Uitgangspunten zijn enkele richtingen nader beschreven. Deze Nota heeft daarmee de basis gevormd voor de uitwerking van het bestemmingsplan en het in bijlage 1 bij de planregels opgenomen beeldkwaliteitsplan. De toegestane situering van bebouwing en de toegestane maximale bouwhoogtes zijn uitsluitend in het bestemmingsplan geregeld, en niet in de Nota van Uitgangspunten of het beeldkwaliteitsplan.

7.2. Het plan maakt de bouw van twee appartementengebouwen in de buurt van de rotonde van de Spoorlaan en de Rijksstraatweg mogelijk. Op de verbeelding van het plan is als maatvoering voor het ene appartementencomplex een maximum bouw- en goothoogte opgenomen van 14 en 10,5 m. Voor het andere appartementencomplex is op de verbeelding van het plan een maximum bouw- en goothoogte van 17,5 m en 10,5 m opgenomen.

Deze bouwhoogtes zijn inderdaad hoger dan wat als uitgangspunt in de Nota van Uitgangspunten staat. Daarin staat namelijk dat de maximale bouw- en goothoogte uit het vorige bestemmingsplan wordt aangehouden en dat dit een maximum bouw- en goothoogte van 9 en 6 m was. De Afdeling ziet hierin echter geen gebrek in het plan. Zoals de raad heeft toegelicht, dient de Nota van Uitgangspunten als vertrekpunt voor de ontwikkeling van het gebied. Maar welke bouwregels gelden in een gebied, wordt bepaald in een bestemmingsplan. Daarbij kan de raad ervoor kiezen andere bouwhoogtes mogelijk te maken dan waarover in een eerdere fase van de procedure is gesproken.

[appellant] en anderen hebben verder gewezen op de bouwhoogten uit het beeldkwaliteitsplan. Daarin is namelijk voor een groter gedeelte van de locatie waar de appartementencomplexen komen een bouw- en goothoogte van 17,5 m en 10,5 m opgenomen. De Afdeling ziet ook hierin geen gebrek in het plan. Zoals in artikel 3.1, onder d, van de planregels is bepaald, moeten gebouwen voor wat betreft de vormgeving, uitstraling en positionering voldoen aan de beeldkwaliteitsaspecten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Dat omvat niet de bouwhoogtes. Hiervoor geldt dat voor de maximum toegestane bouwhoogtes naar het plan moet worden gekeken en niet naar het beeldkwaliteitsplan.

Het betoog slaagt niet.

Parkeren

8. [appellant] en anderen voeren aan dat het plan leidt tot parkeeroverlast. Zij wijzen erop dat de parkeerbehoefte van het plan onjuist is berekend. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is namelijk als uitgangspunt genomen dat een deel van de woningen sociale huurwoningen zullen zijn, maar dat is niet geborgd in het plan. Ook is de raad uitgegaan van een onjuiste woonoppervlakte van de woningen. Alle woningen kunnen namelijk een groter woonoppervlakte dan 100 m² krijgen. Verder heeft de raad bij de berekening van de parkeerbehoefte geen rekening gehouden met de toegestane aan-huis-gebonden beroepen en evenmin met de afwijkingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen. Verder wijzen [appellant] en anderen erop dat de parkeerbehoefte voor het appartementengebouw dat in de Schapenweide wordt gerealiseerd veel te laag is berekend. Een juiste berekening van het aantal parkeerplaatsen leidt tot een dusdanig hoog aantal dat deze plaatsen niet binnen 100 m van het appartementencomplex gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast voorziet het plan volgens [appellant] en anderen in minder parkeerplaatsen dan de parkeerbehoefte. De raad heeft hierbij ten onrechte tuinparkeerplaatsen als volwaardige parkeerplekken meegeteld. Ook heeft de raad er geen rekening mee gehouden dat een deel van de bestaande parkeerplaatsen verdwijnt.

[appellant] en anderen voorzien dat het minder parkeerplaatsen mogelijk maken dan de parkeerbehoefte ervoor zal zorgen dat de parkeeroverlast, die in de bestaande situatie al bestaat, alleen maar erger zal worden.

Tot slot voeren [appellant] en anderen aan dat in het plan ten onrechte niet is geborgd dat gerealiseerde parkeerplaatsen ook in stand worden gehouden.

8.1. De raad heeft voor het aspect parkeren onderscheid gemaakt tussen de gronden die de bestemming "Wonen" hebben gekregen en de gronden die de bestemming "Gemengd" hebben gekregen. In paragraaf 5.2.2 van de plantoelichting staat over de gronden met de bestemming "Wonen" dat aan de hand van de beleidsnota Parkeernormen en parkeervoorzieningen Alphen aan den Rijn berekend is hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Deze berekening is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. Uit deze berekening volgt dat er 198 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Omdat in het stedenbouwkundig plan 215 parkeerplaatsen zijn opgenomen, stelt de raad zich op het standpunt dat er meer dan genoeg parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In paragraaf 5.2.2 van de plantoelichting staat over de gronden met de bestemming "Gemengd" dat de precieze invulling nog niet duidelijk is. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de concrete invulling van dit plandeel, dient het concrete programma te worden getoetst aan de in de planregels gestelde parkeereisen.

8.2. De voorzieningenrechter heeft onder 6.3 overwogen dat de raad bij de berekening van de parkeerbehoefte onvoldoende rekening heeft gehouden met de eventuele parkeervraag die ontstaat vanwege de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen. Ook heeft de raad de beleidsnota niet juist gevolgd ten aanzien van de tuinparkeerplaatsen. In de beleidsnota staat namelijk dat 1 tuinparkeerplaats voor 1 auto geldt als 0,8 parkeerplaats. Ook heeft de raad niet meegewogen dat de parkeerplaatsen aan de Spoorlaan verdwijnen.

Over de gronden met de bestemming "Gemengd" heeft de voorzieningenrechter overwogen dat de raad ten onrechte niet de parkeerbehoefte in dat gebied heeft berekend en ten onrechte niet heeft beoordeeld of die parkeerbehoefte kan worden opgevangen.

8.3. Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter, heeft de raad het memo "Memo Parkeerberekening en verkeersgeneratie BP Spoorlaanzone Zwammerdam" van Civil Works van 10 november 2023 (hierna: het Memo) overgelegd. Voor de maximaal 123 woningen die mogelijk worden gemaakt op de gronden met de bestemming "Wonen", is de parkeerbehoefte berekend op 187 parkeerplaatsen. Omdat in het meest recente ontwerpingerichtingsplan 193 parkeerplaatsen zijn ingetekend, waarbij de privéparkeerplaatsen en tuinparkeerplaatsen voor 80% zijn meegeteld, stelt de raad zich op het standpunt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Over de mogelijkheid aan-huis-gebonden beroepen uit te oefenen, heeft de raad gemotiveerd dat dit niet een dusdanige parkeervraag oplevert dat daar rekening mee moet worden gehouden. Gelet op de in artikel 1.7 van de planregels neergelegde begripsomschrijving, moet het gaan om dienstverlenende activiteiten die worden verricht door de bewoners van het huis. Het inhuren van personeel is niet toegestaan. Daarbij moet de woning in overwegende mate haar woonfunctie behouden. De raad merkt op dat in de openbare ruimte overdag voldoende ruimte is om de eventuele parkeervraag die ontstaat, op te vangen. Tot slot staat in het memo over de bestaande parkeerplaatsen aan de Spoorlaan dat het uitgangspunt is dat deze bestaande parkeercapaciteit terugkomt op de nieuw vormgegeven Spoorlaan.

Voor de gronden met de bestemming "Gemengd" is in het memo de parkeerbehoefte berekend. Daar is uit gekomen dat de totale parkeerbehoefte voor dit gebied minimaal 140 en maximaal 228 parkeerplaatsen bedraagt. Omdat het realiseren van parkeervoorzieningen op de gronden met de bestemming "Gemengd" en de gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" is toegestaan, verwacht de raad dat dit uitvoerbaar is.

8.4. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad voldoende gemotiveerd dat voor zowel de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt op de gronden met de bestemming "Wonen", als voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt op de gronden met de bestemming "Gemengd" kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Over de gronden met de bestemming "Wonen" het volgende. Voor zover [appellant] en anderen hebben betwist dat de parkeerbehoefte juist is berekend vanwege het meetellen van sociale huurwoningen, stelt de Afdeling vast dat in artikel 7.4.2, onder a, van de planregels is geregeld dat tenminste 25% van de op de gronden met de bestemming "Wonen" te bouwen woningen sociale huurwoningen moeten zijn. Verder is de voorzieningenrechter onder 6.3 van haar uitspraak ingegaan op de vraag of de raad voldoende rekening heeft gehouden met de gevolgen voor parkeren als toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsbevoegdheden uit het plan. In artikel 7.5.1 van de planregels is geborgd dat alleen een omgevingsvergunning wordt verleend, als de bedrijfsactiviteiten geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het milieu van de woonomgeving door milieuhinder en verkeers- en parkeeroverlast. Gelet op de toelichting van de raad, ziet de Afdeling ook geen

aanleiding voor het oordeel dat de raad de mogelijkheid een aan-huis-gebonden beroep uit te oefenen, onvoldoende heeft meegewogen. Ook heeft de raad in de nieuwste berekening privé- en tuinparkeerplaatsen op de juiste wijze meegeteld. Tot slot merkt de Afdeling op dat er al verscheidene schetsen met daarop mogelijke inrichtingen van het plangebied de revue hebben gepasseerd. [appellant] en anderen wijzen er terecht op dat niet op elke schets het juiste aantal parkeerplekken is ingetekend, of niet op de juiste afstand van de woningen waar deze bij horen. De Afdeling ziet hierin echter geen gebrek in het plan, omdat het plan op zichzelf voldoende ruimte biedt om de berekende parkeervraag op te vangen. Op welke wijze dit precies wordt ingevuld en of dat ook conform het parkeerbeleid is, komt aan de orde bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning die nog nodig is om de woningen te mogen bouwen. Voor zover [appellant] en anderen vrezen dat de bestaande parkeerplaatsen aan de Spoorlaan verdwijnen, merkt de Afdeling op dat de raad heeft toegelicht dat de bestaande parkeergelegenheid aan de Spoorlaan terugkomt.

Over de gronden met de bestemming "Gemengd" stelt de Afdeling vast dat de raad inmiddels alsnog onderzoek heeft verricht naar de parkeervraag die ontstaat door de ontwikkelingen die daar mogelijk worden gemaakt. De Afdeling acht ook hier voldoende gemotiveerd dat in de parkeervraag kan worden voorzien, nu zowel op de gronden met de bestemming "Gemengd" als op de gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" het realiseren van parkeervoorzieningen is toegestaan.

Het betoog slaagt niet.

Verkeer

9. [appellant] en anderen voeren aan dat de raad bij het vaststellen van het plan onvoldoende rekening heeft gehouden met de gevolgen voor het verkeer. Door het plan zal het aantal verkeersbewegingen, voor zowel autoverkeer als fietsverkeer, aanzienlijk toenemen, terwijl de Spoorlaan wordt versmald. Dit zal zorgen voor zowel verkeersopstoppen als verkeersonveilige situaties, bijvoorbeeld als vrachtverkeer en fietsers elkaar moeten passeren. Verder heeft de raad onvoldoende meegewogen dat de verkeersbewegingen ook al toenemen door het bestemmingsplan "MFA Zwammerdam" en het bestemmingsplan "Steekterover, Alphen aan den Rijn". Gelet op deze bezwaren, had de raad een alternatieve ontsluiting moeten onderzoeken.

9.1. In paragraaf 5.2.1 van de plantoelichting staat dat het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename kan niet worden afgewikkeld via de Spoorlaan. Om die reden wordt de ontsluiting van het westelijk deel van Zwammerdam aangepast door in het verlengde van de Bovensloot een nieuwe aansluiting te realiseren op de Steekterweg.

In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de ontsluiting. Hier staat dat de Spoorlaan wordt ingericht als fietsstraat. Door grofweg halverwege de Spoorlaan een 'knip' aan te brengen voor het autoverkeer wordt de functie van de weg voor het doorgaande autoverkeer opgeheven. De Spoorlaan wordt daarmee vooral een erftoegangsweg met de fietser als belangrijkste gebruiker. Om de verbinding verder te versterken wordt ten tweede bekeken of de rotonde in de Steekterweg kan worden opgeheven en het vrijkomende terrein in te richten als een 'brink' met een bajonet aansluiting van voor het doorgaande verkeer over Rijksstraatweg en de Steekterweg.

9.2. De voorzieningenrechter heeft onder 7.2 van haar uitspraak overwogen dat een verkeersonderzoek, waarbij inzicht wordt gegeven in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in het gebied waar ook een MFA wordt ontwikkeld, ontbreekt. Daarom heeft de raad niet voldoende onderbouwd dat met de

aanpassing van de verkeersstructuur die met het bestemmingsplan toegestane ontwikkelingen niet zullen leiden tot een verkeersonveilige situatie of onaanvaardbaardere verkeersoverlast bij de woningen van [appellant] en anderen.

9.3. Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter heeft de raad de notitie "Koepelnotitie Verkeersprognoses Bovensloot en Spoorlaan in Zwammerdam" van Royal HaskoningDHV van 10 november 2023 overgelegd. In deze notitie is, rekening houdend met de verkeersbewegingen die het plan genereert, maar ook rekening houdend met de verkeersbewegingen die het MFA genereert, een viertal verkeerssituaties doorgerekend en uitgewerkt. Gekeken is hoe het verkeerstechnisch uitpakt als de huidige rotonde Spoorlaan/Steekterweg wordt behouden, als een Brink-kruispuntsoplossing wordt gemaakt, als een knip in de Spoorlaan wordt gemaakt en als geen knip in de Spoorlaan wordt gemaakt. In de notitie wordt geconcludeerd dat in alle vier de scenario's de werkdag-etmaalintensiteiten zodanig zijn dat deze goed en veilig kunnen worden afgewikkeld op de beschikbare weginfrastructuur. Aan de hand van deze notitie stelt de raad zich op het standpunt dat het plan niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

9.4. De Afdeling kan zich voorstellen dat [appellant] en anderen een voorkeur voor de ene voorgestelde verkeerstechnische situatie hebben boven een andere. In deze procedure ligt echter het bestemmingsplan voor. In een bestemmingsplan hoeft niet te worden geregeld hoe een weg of ontsluiting verkeerstechnisch wordt ingericht. Verkeerstechnische aspecten hebben geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Dergelijke uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. In deze procedure komt in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan de vraag aan de orde of de raad zich voldoende ervan heeft vergewist dat een aanvaardbare verkeerssituatie en verkeersafwikkeling in en om het plangebied bestaat en/of kan worden gerealiseerd (vergelijk bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:654](#), onder 12.3).

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad in dit geval, mede gelet op de notitie van Royal HaskoningDHV van 10 november 2023, voldoende onderzocht en gemotiveerd dat een verkeersveilige ontsluiting van het plangebied mogelijk is.

Het betoog slaagt niet.

Voorwaardelijke verplichting bomen

10. [appellant] en anderen voeren aan dat de raad ten onrechte geen voorwaardelijke verplichting in het plan heeft opgenomen dat bomen langs de Spoorlaan en de Bovensloot geplant moeten worden en dat deze boombeplanting in stand moet worden gehouden.

10.1. De raad heeft toegelicht dat alleen bomen zijn gekapt en groen is verwijderd voor zover dat nodig is voor de realisatie van het plan. Daarbij voorziet het bestemmingsplan in meer dan voldoende mogelijkheden groen te realiseren. Daarbij is de gemeente verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte. Bij de uitwerking en inrichting van de wegen en omgeving zal het groene karakter van de openbare ruimte in het plangebied worden uitgebreid.

10.2. De Afdeling merkt op dat de raad alleen een voorwaardelijke verplichting in het plan hoeft op te nemen als dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening nodig is. Gelet op de toelichting van de raad, ziet de Afdeling daar in dit geval geen aanknopingspunten voor.

Het betoog slaagt niet.

Bestemming "Groen"

11. [appellant] en anderen voeren aan dat de raad het ten onrechte heeft toegestaan dat op de gronden met de bestemming "Groen" parkeerplaatsen mogen worden aangelegd.

11.1. In artikel 4.1 van de planregels is bepaald dat de voor "Groen" aangewezen gronden onder meer zijn bestemd voor parkeervoorzieningen. De Afdeling ziet daarin geen gebrek in het plan. De Afdeling weegt hier mee dat de gemeente, zoals onder 10.1 ook is overwogen, verantwoordelijk is voor de herinrichting van de openbare ruimte. Bij deze inrichting zal oog blijven voor het groene karakter van het plangebied.

Het betoog slaagt niet.

Wateroverlast

12. [appellant] en anderen vrezen voor wateroverlast door het bestemmingsplan. Er wordt zo veel gebouwd dat er niet genoeg ruimte is voor water. Daarbij zijn delen van het plangebied die in beeld waren voor compensatie, inmiddels al afgevallen. [appellant] en anderen menen dat compensatie niet gaat lukken.

12.1. In paragraaf 5.9.3 van de plantoelichting staat dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen in het gehele plangebied de oppervlakte aan verhardingen toeneemt met zo'n 6.500 m². Op grond van het Keur moet 15% van deze toename gecompenseerd worden. Dat komt neer op 975 m². In het plandeel aan de Buitendorpstraat wordt de oorspronkelijke sloot, die in de huidige situatie in een duiker onder de bestaande bebouwing loopt, weer zichtbaar gemaakt. Deze sloot is bestemd als "Water". Het oppervlak hiervan bedraagt 540 m². In overleg met het hoogheemraadschap wordt de resterende oppervlakte deels in een wadi in het groengebied centraal in het plandeel parallel aan de Spoorlaan en deels in nieuw open water van de Bovensloot gecompenseerd. Voor de aanleg van een wadi en open water is, conform de Keur, een omgevingsvergunning nodig.

12.2. Op de zitting is besproken dat op grond van het Keur meerdere vergunningen nodig zijn. In totaal zijn er al drie vergunningen verleend. Of de compensatie zoals de raad nu voor ogen heeft, volstaat, zal in de procedure over die vergunningen nader aan de orde komen. De Afdeling ziet echter geen aanknopingspunten om op voorhand aan te nemen dat de benodigde watercompensatie niet gerealiseerd kan worden.

Het betoog slaagt niet.

Financiële uitvoerbaarheid

13. [appellant] en anderen voeren aan dat de raad onvoldoende heeft onderbouwd dat het plan financieel uitvoerbaar is.

13.1. Bij een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen leiden tot vernietiging van het bestreden besluit als de raad redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen op voorhand niet uitvoerbaar is.

In hoofdstuk 8 van de plantoelichting staat dat de woningbouw die mogelijk wordt gemaakt op de gronden met de bestemming "Wonen", wordt gerealiseerd in opdracht van een projectontwikkelaar. Tussen deze projectontwikkelaar en gemeente Alphen aan den Rijn zijn afspraken gemaakt over de exploitatie van de ontwikkeling en het kostenverhaal. Voor de gronden met de bestemming "Gemengd" geldt dat deze in eigendom zijn van gemeente

Alphen aan den Rijn. De gemeente is ook de initiatiefnemer voor de ontwikkelingen die daar mogelijk worden gemaakt.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad hiermee voldoende gemotiveerd dat het plan vanuit financieel oogpunt uitvoerbaar is. Daarom heeft de raad zich redelijkerwijs op het standpunt kunnen stellen dat er geen redenen zijn waarom het plan op voorhand niet uitvoerbaar is.

Het betoog slaagt niet.

Overige beroepsgronden

14. [appellant] en anderen hebben tot slot beroepsgronden aangevoerd over uitzicht en privacy. In overwegingen 5.1 t/m 5.2 van de uitspraak van de voorzieningenrechter is inhoudelijk ingegaan op deze gronden. De Afdeling kan zich vinden in de overwegingen van de voorzieningenrechter en sluit daarbij aan.

De betogen slagen niet.

Conclusie

15. Het beroep is ongegrond.

16. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.H.A. Knol, voorzitter, en mr. J.C.A. de Poorter en mr. H.J.M. Besselink, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.S. Perlot, griffier.

w.g. Knol
voorzitter

w.g. Perlot
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 29 januari 2025

952