5605302-07-26

3411391

AANTEKENEN

Raad van de gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
1 juli 2026	202404733/1/R3	zaaknr. 3411391 (t.a.v. M. Loos)

Inlichtingen
C.A.L. Pietrow
070-4264264

Onderwerp
Alphen aan den Rijn
Bestemmingsplan Dorpsstraat 97-111 te Benthuizen (Crisis- en herstelwet)

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft gegeven.

De verdere behandeling wordt voortgezet onder het zaaknummer: 202404733/3.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat nieuwe vastgestelde IMRO-bestanden aan de landelijke voorziening zijn gestuurd, verzoek ik u de identificatiecode te vermelden. U dient deze nieuwe IMRO-bestanden niet toe te sturen.

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

Hoogachtend,
de griffier

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

Raad van State

202404733/1/R3.
Datum uitspraak: 1 juli 2026

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak en tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het geding tussen:

1. [redacted], wonend in Benthuizen, gemeente Alphen aan de Rijn,
2. [redacted], wonend in Benthuizen, gemeente Alphen aan de Rijn,

appellanten,

en

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

Procesverloop

Bij besluit van 30 mei 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Dorpsstraat 97-111, Benthuizen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [redacted] en [redacted] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

ASB Bouw en Ontwikkeling, GB Vastgoed B.V. en [redacted] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op de zitting van 26 mei 2026 behandeld, waar [redacted], bijgestaan door mr. M.D. Kaak, en de raad, vertegenwoordigd door P.M. Neuteboom en M. Gjaltema, zijn verschenen. Voorts is op de zitting ASB Bouw en Ontwikkeling, vertegenwoordigd door T. van de Pol en A. Slingerland, 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 7 september 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet (Chw), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Dorpsstraat 97-111 in Benthuizen. Het plangebied grenst in het zuiden aan de Dorpsstraat en in het noorden aan de Ringvaart. In het plangebied zijn nu woningen en bedrijfsgebouwen aanwezig. Het voorheen geldende bestemmingsplan "Benthuizen" stond ter plaatse woningen en bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toe. Deze woningen en bedrijven worden gesloopt ten behoeve van de realisering van het onderhavige plan. Dit voorziet in de bouw van 12 grondgebonden woningen verdeeld over 3 locaties in het plangebied, 28 appartementen verdeeld over 5 appartementencomplexen en een ondergrondse parkeergarage. Napjus en Mulder wonen aan de Dorpsstraat 119. Hun perceel grenst aan het plangebied. Koomen-Hughes woont aan de Dorpsstraat 121. Haar perceel ligt op een afstand van ongeveer 5 m van het plangebied.

Toetsingskader

3. 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.

Nieuwe beroepsgronden

4. Koomen-Hughes betoogt in haar nadere stuk van 13 mei 2026 dat de doodlopende ontsluiting in het plangebied de sociale veiligheid aanzienlijk vermindert en leidt tot risico's voor de bereikbaarheid.

4.1. De Afdeling stelt vast dat Koomen-Hughes deze beroepsgronden niet in haar beroepschrift naar voren heeft gebracht. Op deze procedure is de Chw van toepassing. Op grond van artikel 1.6a van de Chw kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Dit staat tevens in de bekendmaking van het besluit van 30 mei 2024. Daarom laat de Afdeling de hierboven onder 4 genoemde beroepsgronden buiten beschouwing.

Stedenbouwkundige inpassing

5. Koomen-Hughes en Napjus en Mulder voeren aan dat het bouwvolume van de voorziene woningen te groot is en niet aansluit bij de omgeving. In dit kader wijst Koomen-Hughes tevens op de situering van de voorziene bebouwing. Langs de Dorpsstraat wijken de gekozen rooilijnen af van de bestaande bebouwingsstructuur en langs de Ringvaart volgen de bouwvlakken de Ringvaart terwijl dat niet geldt voor de overige bebouwing ten zuiden van de Ringvaart. Verder wijzen Koomen-Hughes en Napjus en Mulder erop dat de kwaliteit van de leefomgeving achteruit gaat door de voorziene stedelijke verdichting in een dorpse omgeving. Tevens betogen zij dat de maximale bouwhoogte van de gestapelde woningen moet worden verlaagd van 11 naar 9 m en dat een maximale goothoogte moet worden opgenomen, zodat wordt gewaarborgd dat de appartementencomplexen een schuine kap krijgen. Napjus en Mulder wijzen erop dat de huidige woningnood het bouwvolume niet rechtvaardigt nu op een afstand van 500 m van het plangebied nieuwbouw veel ruimer wordt opgezet.

5.1. De drie bouwvlakken langs de Ringvaart waarbinnen zes gestapelde woningen zijn toegestaan, zijn 18 bij 16,5 m groot en hier geldt een bouwhoogte van 10 m. De twee andere bouwvlakken waarbinnen vier en zes gestapelde woningen zijn toegestaan liggen in het lint en in de tweede lijn langs de Dorpsstraat. Deze bouwvlakken zijn kleiner en hier gelden goot- en bouwhoogtes van 4,5 en 9,5 m respectievelijk 6 en 10 m. In het lint van de Dorpsstraat en in de tweede lijn langs de Dorpsstraat zijn tevens

grondgebonden woningen toegestaan met goot- en bouwhoogtes van 4,5 en 9,5 m respectievelijk 4,5 en 8 m. Het college kan op grond van artikel 13.1, aanhef en onder c, van de planregels met een omgevingsvergunning van deze maatvoering voor bouwwerken afwijken met ten hoogste 10%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze verandering noodzakelijk is.

5.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat de situering van de bouwvlakken en toegestane bouwvolumes aansluiten bij de bebouwing in de omgeving en dat in zoverre sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In verband met de bebouwingsdichtheid is in dit kader van belang dat de bebouwing op de omliggende gronden, net als de in het plan toegestane bebouwing, zowel langs de Dorpsstraat als in de tweede lijn als langs de Ringvaart is gesitueerd. Dat ter plaatse van een nabijgelegen nieuwbouwplan de bebouwingsdichtheid lager zou zijn, doet er niet aan af dat de bebouwingsdichtheid in het plangebied aansluit bij die op de omliggende gronden. Voorts heeft Koomen-Hughes niet aannemelijk gemaakt dat, zo al sprake is van eenduidige rooilijnen langs de Dorpsstraat en de Ringvaart, de afwijking daarvan in dit plan dusdanig is dat de situering van de bouwvlakken niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Verder heeft de raad zich met betrekking tot het bouwvolume van de appartementencomplexen op het standpunt kunnen stellen dat de twee kleinere appartementencomplexen, die in het lint van de Dorpsstraat en in de tweede lijn zijn voorzien, door de beperkte goot- en bouwhoogte enkel kunnen bestaan uit anderhalf tot twee bouwlagen en een kap en daarmee aansluiten bij de overige bebouwing langs de Dorpsstraat. In dit kader is tevens van belang dat op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Benthuizen" in het lint en in de tweede lijn van de Dorpsstraat reeds bebouwing met een goot- en bouwhoogte van 4,5 m en 9,5 m was toegestaan. Verder heeft de raad zich op het standpunt kunnen stellen dat de drie bouwvlakken langs de Ringvaart aansluiten bij de omgeving gelet op de kleine oppervlakte en beperkte bouwhoogte. In dit kader is van belang dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat de Dorpsstraat één zone betreft en dat hier bebouwing met bouwhoogtes van 8 en 10 m staat. Aan de overzijde van de Ringvaart staat bebouwing van 14 m hoog. Nu met de oppervlakte van de bouwvlakken en de toegestane bouwhoogte is gewaarborgd dat de drie voorziene gebouwen langs de Ringvaart aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving, volgt de Afdeling niet het standpunt van Koomen-Hughes en Napjus en Mulder dat hier ten onrechte geen goothoogte geldt. Bij dit oordeel betrekt de Afdeling dat in de nota van zienswijzen staat dat de raad langs de Ringvaart een horizontale geleding niet wenselijk acht. Deze toelichting betekent volgens het verweerschrift, anders dan Napjus en Mulder veronderstellen, niet dat de raad twee bouwlagen met een kap noodzakelijk acht, maar dat de raad één langgerekt bouwvlak niet wenselijk acht omdat de bebouwing dan te dominant wordt en in de weg staat aan doorkijkjes vanaf de Dorpsstraat op de Ringvaart. Daarom zijn langs de Ringvaart drie losse bouwvlakken opgenomen. Gelet op deze toelichting ziet de Afdeling in het aangevoerde geen grond voor het oordeel dat het ontbreken van een goothoogte bij de drie bouwvlakken langs de Ringvaart niet in overeenstemming is met de bedoeling van de raad.

De betogen slagen niet.

Alternatieven

6. Koomen-Hughes betoogt dat de door haar voorgestelde alternatieve invullingen van het plangebied beter in de omgeving passen en de ruimtelijke kwaliteit beter borgen dan het vastgestelde plan. De raad heeft deze alternatieven volgens haar onvoldoende gemotiveerd afgewezen.

6.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen.

Het bestemmingsplan is op verzoek van ASB Bouw en Ontwikkeling vastgesteld. Het is dan ook in de eerste plaats aan ASB Bouw en Ontwikkeling om met een ontwerp voor de herontwikkeling van het plangebied te komen. De raad moet beoordelen of dat plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De raad hoeft niet in te stemmen met aangedragen alternatieven als zij deze minder wenselijk acht. De raad heeft toegelicht dat de aangedragen alternatieven niet wenselijk zijn omdat deze in totaal minder woningen mogelijk maken dan het plan, omdat er een tweede ontsluiting op de Dorpsstraat is voorzien die leidt tot meer verharding en een afname van de verkeersveiligheid en omdat er minder zicht is vanuit de Dorpsstraat op de Ringvaart. Gelet op deze motivering en nu het betoog betreffende de stedenbouwkundige inpassing niet slaagt, heeft de raad de voorgestelde alternatieven afgewogen bij de vaststelling van het plan en toereikend gemotiveerd waarom niet voor die alternatieven is gekozen.

Het betoog slaagt niet.

Verkeersveiligheid

7. Koomen-Hughes en Napjus en Mulder betogen verder dat het aantal verkeersbewegingen in de omgeving zal toenemen, terwijl de druk op de Dorpsstraat al hoog is. Door realisering van het plan zal op de Dorpsstraat een verkeersonveilige situatie ontstaan. Volgens hen wordt de verkeersveiligheid onvoldoende gewaarborgd in het plan. In dit verband voeren Napjus en Mulder aan dat het onderzoek naar de verkeerssituatie onzorgvuldig is geweest omdat de raad zich baseert op verouderde tellingen uit 2017.

7.1. In de plantoelichting staat dat het plan zal leiden tot ongeveer 276 mvt/etmaal. Deze geringe toename is volgens de raad op te vangen in de huidige verkeersstructuur, zelfs indien er vanuit zou worden gegaan dat de huidige verkeersgeneratie van de bestemmingen in het plangebied geen 93 maar 0 mvt/etmaal bedraagt. In de nota van zienswijzen heeft de raad toegelicht dat de Dorpsstraat een erftoegangsweg is waar een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, dat deze weg een gemengd profiel heeft, dat de rijbaan 4,8 m breed is en dat daarnaast een trottoir ligt. In beginsel heeft een dergelijke weg volgens de raad een capaciteit van 3.500 mvt/etmaal. Wegens het feit dat in de huidige situatie op de weg wordt geparkeerd, is de ruimte op de rijbaan dusdanig beperkt dat de Dorpsstraat een capaciteit heeft van 2.000 mvt/etmaal, aldus de raad.

Verder staat in de nota van zienswijzen dat na realisatie van de nieuwe woonwijk Bentwijck op basis van de Regionale Verkeers- en Milieukaarten 3.2 en 4.1 in 2030 en in 2040 op de Dorpsstraat ter hoogte van het plangebied sprake zal zijn van 1.200 respectievelijk 1.400 mvt/etmaal. Deze aantallen sluiten aan bij het aantal van 1.220 mvt/etmaal dat de Omgevingsdienst Midden-Nederland hanteert voor het peiljaar 2032 volgens het rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ontwikkeling De Ringvaart Dorpsstraat te Benthuizen" van Geluid Plus Adviseurs van 4 april 2022, bijlage 2 bij de plantoelichting. In de nota van zienswijzen wordt geconcludeerd dat onder de capaciteit van 2.000 mvt/etmaal wordt gebleven, dat de verkeerstoename als gevolg van het plan beperkt is en dat deze op de Dorpsstraat kan worden opgevangen.

7.2. Koomen-Hughes en Napjus en Mulder hebben de juistheid van de capaciteit van de Dorpsstraat en van de toekomstige verkeersintensiteiten niet gemotiveerd betwist. Het enkele standpunt van Koomen-Hughes dat het al heel druk is op de Dorpsstraat is in dit kader onvoldoende. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich onder verwijzing naar de capaciteit en toekomstige intensiteiten op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot een verkeersonveilige situatie op de Dorpsstraat. Verder ziet de Afdeling in het aangevoerde geen grond voor het oordeel dat in het plan een voorwaardelijke verplichting had moeten worden opgenomen waarmee wordt verzekerd dat het plan niet zal leiden tot een te hoge verkeersdruk op de Dorpsstraat. Hierbij betrekt de Afdeling dat de toekomstige verkeersintensiteiten ruim onder de capaciteit van de Dorpsstraat liggen, dat het plan slechts in zeer geringe mate bijdraagt aan de verkeersintensiteiten en dat dus geen voorziening – die met een voorwaardelijke verplichting verzekerd wordt – noodzakelijk is om de verkeersveiligheid op de Dorpsstraat te waarborgen. Bij de oordelen betreffende de verkeersveiligheid en de voorwaardelijke verplichting betrekt de Afdeling tevens dat de omstandigheid dat in de nota van zienswijzen verder nog wordt verwezen naar verouderde tellingen uit 2017 niet afdoet aan voornoemde oordelen omdat deze niet op de verouderde tellingen zijn gebaseerd.

De betogen slagen niet.

Geluid

8. Koomen-Hughes en Napjus en Mulder stellen dat extra huishoudens en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen zullen leiden tot extra geluidbelasting, mede gelet op het feit dat het bedrijventerrein al geruime tijd niet in gebruik is.

8.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad de geluidsbelasting na realisering van het plan aanvaardbaar kunnen achten. Hierbij betrekt de Afdeling dat te verwachten is dat de leefgeluiden in de omgeving zullen toenemen ten opzichte van de huidige situatie waarin de 5 aanwezige woningen bewoond zijn en de bedrijfsgebouwen slechts beperkt gebruikt worden. De raad heeft zich echter op het standpunt kunnen stellen dat deze toename niet zo groot zal zijn dat het zal leiden tot onaanvaardbare geluidsbelasting op omliggende woningen. Hierbij betrekt de Afdeling dat het plangebied in de dorpskern ligt. Verder heeft de raad er terecht op gewezen

dat op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Benthuizen" ter plaatse woningen en bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan hetgeen in het algemeen tot een hogere geluidsbelasting leidt dan de geluidsbelasting van de nu toegestane appartementen en grondgebonden woningen. Daarnaast is in het kader van voornoemd oordeel van belang dat, zoals hiervoor onder 7.1 uiteen is gezet, het plan zal leiden tot een geringe verkeerstoename op de Dorpsstraat.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat

9. Koomen-Hughes en Napjus en Mulder betogen dat hun woon- en leefklimaat wordt aangetast, in het bijzonder als gevolg van de drie grondgebonden en zes gestapelde woningen die in de tweede lijn langs de Dorpsstraat op korte afstand van hun woningen worden toegestaan. In dit kader wijzen zij erop dat het plan zal leiden tot een aantasting van hun privacy, uitzicht en lichtinval en tot geluidsoverlast.

9.1. Napjus en Mulder en Koomen-Hughes wonen aan de Dorpsstraat 119 en 121 ten oosten van het plangebied. Ter plaatse van het bouwvlak dat op afstanden van 11 m respectievelijk 17 m van hun woningen ligt, zijn drie grondgebonden woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 m en 8 m toegestaan. Deze gronden zijn nu grotendeels in gebruik als tuin. Ter plaatse van het andere bouwvlak op afstanden van 26 en 34 van hun woningen zijn zes gestapelde woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 m toegestaan. Hier staan nu woningen met een hoogte van 6 tot 8 m. De in het plan toegestane hoogtes kunnen met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid 10% worden verhoogd indien dit in verband met ingekomen bouwplannen noodzakelijk is.

9.2. De Afdeling begrijpt dat de woonomgeving van Koomen-Hughes en Napjus en Mulder zal veranderen als gevolg van het plan dat woningbouw mogelijk maakt op deze inbreidingslocatie. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad bij afweging van de betrokken belangen echter een groter gewicht mogen toekennen aan het belang van woningbouw ter plaatse dan aan de belangen van Koomen-Hughes en Napjus en Mulder betreffende uitzicht, privacy, lichtinval en geluid. In dit kader is allereerst van belang dat in paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting staat dat de 40 woningen die met het plan mogelijk worden gemaakt, voorzien in een regionale en gemeentelijke behoefte. Verder is van belang dat hiervoor onder 8.1 is geoordeeld dat de raad de geluidsbelasting na realisering van het plan aanvaardbaar heeft kunnen achten. Daarnaast is van belang dat het voorheen geldende bestemmingsplan ter plaatse woningen en bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toestond en dat er thans vervallen bedrijfsgebouwen en woningen staan. In die zin zorgt het plan, zoals in paragraaf 3.2.1 van de plantoelichting uiteen is gezet, in algemene zin voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als gevolg van het plan kan echter wel op kortere afstand van de percelen van Koomen-Hughes en Napjus en Mulder bebouwing worden gerealiseerd. In dit kader overweegt de Afdeling dat op grond van vaste rechtspraak geen recht bestaat op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 8 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2022:1159, onder 10.1) en dat evenmin in de

ruimtelijke ordening een woonsituatie vrij van enige inkijk kan worden gegarandeerd (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10 juli 2024; ECLI:NL:RVS:2023:935, onder 10.2). Daarnaast betrekt de Afdeling bij haar oordeel dat de woningen van Koomen-Hughes en Napjus en Mulder op afstanden van 11 en 17 m van de bouwvlakken liggen, dat ter plaatse van deze bouwvlakken bebouwing met beperkte goot- en bouwhoogtes is toegestaan en dat deze goot- en bouwhoogtes overeenkomen met anderhalf tot twee bouwlagen en een kap en daarmee aansluiten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dat laatste doen de afstanden van 11 en 17 m ook. Kortom, in de gestelde aantasting van het woon- en leefklimaat ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad het plan niet op deze wijze heeft kunnen vaststellen. Het standpunt van Koomen-Hughes dat het plan alleen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening indien hierin een bufferzone langs haar perceelsgrens in de vorm van een groenstrook zou zijn geborgd, volgt de Afdeling dan ook niet.

De betogen slagen niet.

Groen

10. Verder voert Koomen-Hughes aan dat in onvoldoende groen is voorzien in het plan. Dit is volgens haar in strijd met de Welstandsnota 2015 en de toelichting van het bestemmingsplan. Bovendien had in het plan verzekerd moeten worden dat wordt voorzien in voldoende groen, zowel in de openbare ruimte als in de buitenruimte van bewoners.

10.1. De Welstandsnota 2015 is niet van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, maar bij de toetsing van een bouwplan. Reeds daarom slaagt het betoog dat het plan in strijd is met de Welstandsnota 2015, niet.

10.2. De gronden in het plangebied zijn bestemd als "Wonen" en "Verkeer – Verblijfsgebied". Ter plaatse van beide bestemmingen en dus in het gehele plangebied zijn groenvoorzieningen toegestaan. In de plantoelichting is enkel vermeld dat groen wordt gerealiseerd, maar wordt de hoeveelheid groen niet gespecificeerd. Reeds daarom slaagt het betoog dat de verbeelding en de regels niet in overeenstemming zijn met de uitgangspunten van het plan zoals vermeld in de plantoelichting, niet.

10.3. De gemeente heeft met ASB Bouw en Ontwikkeling een anterieure overeenkomst gesloten. Tot deze overeenkomst behoort tevens een inrichtingsplan waarin het te realiseren groen nader is gespecificeerd. Verder is ASB Bouw en Ontwikkeling met de gemeente overeengekomen dat de gronden in het plangebied aan de gemeente worden overgedragen na realisering van het inrichtingsplan. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat de realisering van het groen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Verder heeft de raad niet gesteld dat er een andere publiekrechtelijke weg bestaat die waarborgt dat het groen wordt gerealiseerd en instandgehouden. Daarom heeft de raad niet kunnen afzien van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels betreffende de realisering en instandhouding van het groen. In dit kader verwijst de Afdeling naar haar uitspraak van 9 juli 2025

(ECLI:NL:RVS:2025:3076, onder 27.4) waarin staat dat privaatrechtelijke afspraken en de verwachting dat de gemeente in de toekomst eigenaar wordt van de gronden, geen rechtvaardiging vormen voor het niet in de planregels borgen van de maatregelen die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn geacht.

Het betoog slaagt. Tot welke conclusie dit leidt voor het beroep van Koomen-Hughes en het plan komt hierna aan de orde onder 15.

Waardedaling woning

11. Wat betreft de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van Napjus en Mulder, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

Overig

12. De stellingen van Napjus en Mulder dat de voorziene woningen zullen leiden tot een verslechtering van de reeds bestaande parkeerdruk en een negatieve impact zullen hebben op de luchtkwaliteit, zijn niet onderbouwd en slagen daarom niet.

Ingetrokken beroepsgrond

13. Koomen-Hughes heeft de beroepsgrond dat de toegang naar de garage van J. van den Bosch en G. van den Bosch-Bergman in het plan gewaarborgd had moeten worden, ter zitting ingetrokken.

Conclusie

14. Het beroep van Napjus en Mulder is ongegrond. Daarmee is deze uitspraak voor hen een einduitspraak, wat betekent dat de procedure voor hen is afgelopen. Ten aanzien van hun beroep hoeft de raad geen proceskosten te vergoeden.

15. Wat betreft het beroep van Koomen-Hughes zal de Afdeling met het oog op een spoedige beslechting van het geschil de raad op grond van artikel 8:51d van de Awb opdragen om binnen 12 weken na verzending van deze uitspraak het onder 10.3 omschreven gebrek in het bestreden besluit te herstellen. De raad moet in de planregels een voorwaardelijke verplichting opnemen betreffende de realisering en instandhouding van het door hem noodzakelijk geachte groen in het plangebied. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 27 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1174, blijft op een gewijzigd of nieuw besluit het recht, zoals dat gold onmiddellijk vóór 1 januari 2024, van toepassing. De raad wordt opgedragen om de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mee te delen en een gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toepast.
Voor Koomen-Hughes is deze uitspraak een tussenuitspraak, wat inhoudt dat

in beginsel pas in een volgende uitspraak (de einduitspraak) definitief op haar beroep zal worden beslist.

16. In de einduitspraak wordt ten aanzien van het beroep van Koomen-Hughes beslist over de vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van J.R. Napjus en J.P. Mulder ongegrond;
II. draagt de raad van de gemeente Alphen aan de Rijn op om:
– binnen 12 weken na verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van overweging 10.3 het daar omschreven gebrek in het besluit van 30 mei 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Dorpsstraat 97 – 111, Benthuizen" te herstellen, dan wel een gewijzigd of nieuw besluit te nemen, en
– de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mee te delen en een gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.P. van Kooten-Vroegindeweij, griffier.

w.g. J. Hoekstra
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. W.P. van Kooten-Vroegindeweij
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 1 juli 2026

559
Verzonden: 1 juli 2026

vanState Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

Port Betaa
Port Pay
Pays-Ba

Raad van State
Postbus 20019 2500EA 'S-GRAVENHAGE the Netherlands

postnl

R Aangetekend **D-A-1**

POSTNL

Alphen aan den Rijn, Raad van de ge
Postbus 13
2400AA ALPHEN AAN DEN RIJN

3SGQRQ8890503