

Bijlage III: Nota van wijzigingen

naar aanleiding van het ontwerp van het "TAM–Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale" en het ontwerp van het "Beeldkwaliteitsplan De Centrale" in Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Team Leefomgeving
Versie maart 2026

Djuma zaaknummer: 3723240

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 25 juni 2026, nr 3723240
De griffier,



TOELICHTING

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen (zie bijlage II, Nota van beantwoording zienswijze) bestaat aanleiding om het plan bij de vaststelling te wijzigen. Als gevolg van actuele/ gewijzigde inzichten zijn er daarnaast ook ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen hebben betrekking op de motivering, regels, verbeelding en het beeldkwaliteitsplan.

In deze nota (Bijlage III) zijn de wijzigingen opgesomd, onderverdeeld naar wijzigingen in diverse planonderdelen. Daarbij is aangegeven of de wijziging naar aanleiding van een zienswijze is of ambtshalve is ingegeven. Bij de ambtshalve wijzigingen is steeds een korte motivering opgenomen. Indien sprake is van ambtshalve wijzigingen als gevolg van schrijffouten, verkeerde verwijzingen die niet van invloed zijn op de inhoud en uitwerking van het TAM Omgevingsplan, alsmede veranderingen in vernummering als gevolg van doorgevoerde wijzigingen zijn deze wijzigingen niet apart vermeld.

Regels		
Artikel 22c.2 (begripsbepaling), lid 2 <i>TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a De centrale, Alphen aan den Rijn</i>	De beschrijving in de aanhef (22a) wordt gewijzigd in 22c en in de daaronder vermelde omschrijving wordt het identificatienummer gewijzigd in –VA01 (was –ON01).	Ambtshalve
Artikel 22c.2 (begripsbepaling), lid 2 <i>Voldoende parkeergelegenheid</i>	Omdat het wenselijk is voor dit plan te blijven uitgaan van het parkeerbeleid 2020 (zie ook toelichting bij motivering) komt de begripsomschrijving als volgt te luiden: “Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan het beleid ‘Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020’.” De beleidsregels zijn als bijlage 1 opgenomen bij de regels.	Ambtshalve
Artikel 22c.20 functie: wonen	Nieuw lid 3 toegevoegd: 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – buurttuin' voor een gemeenschappelijke buurttuin.	Ambtshalve

Artikel 22c.30 balkons	Wordt vanwege uniformiteit in de regels gewijzigd in: Het uitstekende deel van een balkon inclusief draagconstructie bij een woning is: 1: geplaatst tot en met de vijfde bouwlaag: maximaal 1,5 m 2: geplaatst vanaf de zesde bouwlaag en hoger: maximaal 1,8 m	Ambtshalve
Nieuw artikel 22c.33 Buurttuin	Nieuw artikel 22c.33 ingevoegd: Artikel 22c.33 Buurttuin Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – buurttuin' mag een schuur c.q. kas ten behoeve van de buurttuin worden opgericht, met dien verstande dat: a. de maximale goothoogte van het bouwwerk 3 meter is; b. de maximale bouwhoogte van het bouwwerk 5 meter is; c. de maximale oppervlakte van het bouwwerk 15 m² is.	Ambtshalve
Vernummering	Vernummering van artikelen vanwege het invoegen van nieuw artikel 22c.33	Ambtshalve
Artikel 22c. 63, lid 2	Omdat het wenselijk is voor dit plan te blijven uitgaan van het parkeerbeleid 2020 (zie ook toelichting bij motivering) wordt het artikel als volgt gewijzigd: “Bij de beoordeling aan het eerste lid gelden de criteria van het beleid ‘Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020’.” De beleidsregels zijn als bijlage 1 opgenomen bij de regels.	Ambtshalve
Nieuwe subparagraaf 22c.5.1.5 Aandachtsgebied: klimaatadaptatie	De navolgende artikelen worden ingevoegd: Artikel 22c.86 Toepassingsbereik Deze subparagraaf geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – klimaatadaptatie bouwen' en is alleen van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor zover de	Zienswijze en ambtshalve

	aanvraag betrekking heeft op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken. Artikel 22c.87 Oogmerken De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit. Artikel 22c.88 Voorwaardelijke verplichting 1. Het gebruik van de bebouwing voor wonen als bedoeld in artikel 22c.3.1.4 is niet toegestaan indien de gronden binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – klimaatadaptatie' binnen één jaar na oplevering van het laatste woongebouw in het besluitgebied niet voldoen aan de volgende voorwaarde: a. een regenbui van 70 mm kan worden geïnfiltreerd, vastgehouden en/of worden geborgen en als zodanig in stand wordt gehouden 2. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid, voor het verlengen van de termijn als bedoeld in artikel 22c.88 eerste lid indien voldoende aannemelijk is gemaakt dat bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.	
Vernummering	Vernummering van artikelen vanwege het invoegen van sub paragrafen en regels;	
Nieuwe subparagraaf 22c.5.16 Aandachtsgebied: welstand	Artikelen 22c 89 t/m 22c.94 toegevoegd. Artikel 22c.89 Toepassingsbereik Deze paragraaf gaat over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken op de locaties binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – welstand'. Artikel 22c.90 Oogmerken	Ambtshalve

	De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit. Artikel 22c.91 Redelijke eisen van welstand De redelijke eisen van welstand voor het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zijn de criteria van de welstandnota, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Artikel 22c.92 Aanvullende beoordelingsregels: welstand Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het verrichten van een bouwactiviteit en het te bouwen bouwwerk in stand houden en gebruiken, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als het te bouwen bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, bedoeld in artikel 22c.91. Artikel 22c.93 Aanvullende aanvraagvereisten: welstand Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het te bouwen bouwwerk in stand houden en gebruiken, worden voor de beoordeling aan de redelijke eisen van welstand de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past; b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk; c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en	
--	--	--

	d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking. Artikel 22c.94 Welstandexcessen Op de locaties binnen het aandachtsgebied: welstand is het uiterlijk van een bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, niet in ernstige mate in strijd met de redelijke eisen van welstand, bedoeld in artikel 22c.91.	
Nieuwe subparagraaf 22c.5.1.7 Aandachtsgebied: inrichting Zaagmolenweg	Artikelen 22c 95t/m 22c.97 toegevoegd. Artikel 22c.95 Toepassingsbereik Deze paragraaf gaat over activiteiten op de locaties binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – inrichting Zaagmolenweg' die bestaan uit het treffen van maatregelen met het oog op de verkeersveiligheid. Artikel 22c.96 Oogmerken De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de verkeersveiligheid. Artikel 22c.97 Voorwaardelijke verplichting 1.	Ambtshalve

	Het gebruik van de woningen als bedoeld in subparagraaf 22c.3.1.4 is uitsluitend toegestaan indien op de Zaagmolenweg, binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – inrichting Zaagmolenweg' een voetpad (breedte minimaal 180 cm) en een fietssuggestiestrook (breedte tussen de 170 en 200 cm) is aangebracht en als zodanig in stand wordt gehouden. 2. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid, indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven (waardoor bijvoorbeeld de functie van de Zaagmolenweg significant verandert) en op voorwaarde dat op een andere wijze wordt voorzien in een veilige ontsluiting voor langzaamverkeer conform de daarvoor geldende richtlijnen.	
Vernummering	Vernummering van artikelen vanwege het invoegen van sub paragrafen en regels;	
Verbeelding		
De goot- en nokhoogte van respectievelijk 8m ¹ en 11m ¹ op het zuidoostelijke appartementsgebouw (blok 7) wijzigt naar een bouwhoogte van 11 m ¹ .	Door de nadere uitwerking van het ontwerp gaat de voorkeur uit naar een gebouw met een plat dak.	Ambtshalve
De begrenzing van de woonfunctie ter plaatse van het beoogde parkeerdek wijzigt.	Door de uitwerking van het ontwerp van het dek is de situering iets gewijzigd. De begrenzing tussen de functies wonen en groen wijzigt daardoor iets.	Ambtshalve
Gebiedsaanduiding 'overige zone – klimaatadaptatie'	De gebiedsaanduiding wordt toegevoegd om de klimaat adaptieve maatregelen te borgen in het plan.	Ambtshalve/zienswijze

Gebiedsaanduiding 'overige zone – inrichting Zaagmolenweg'	De gebiedsaanduiding wordt toegevoegd om de veiligheidsmaatregelen ter plaatse van de Zaagmolenweg te borgen in het plan	Ambtshalve/ zienswijze
Gebiedsaanduiding 'overige zone – welstand'	De gebiedsaanduiding wordt toegevoegd zodat de nieuwe woningen voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van welstand.	Ambtshalve
Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – buurttuin'	De functieaanduiding is toegevoegd teneinde ter plaatse een buurttuin alsmede een bouwwerk (schuur c.q. kas) ten behoeve van de buurttuin toe te staan.	Ambtshalve
Motivering		
Algemeen	De motivering is door beleidswijzigingen, wet- en regelgeving, verdere uitwerking van het plan en daarmee samenhangende aanpassingen, op diverse onderwerpen aangepast. Dat geldt ook voor kleine tekstuele verbeteringen van redactionele aard zijn doorgevoerd.	Ambtshalve
Naar aanleiding van (aangepaste of aanvullende) onderzoeken.	Daar waar onderzoeken zijn toegevoegd of zijn geactualiseerd is dat verwerkt in de motivering.	Ambtshalve
Vanwege klimaatadaptatie	In paragraaf 4.15 is aangevuld met een korte toelichting over de voorwaardelijke verplichting voor klimaatadaptatie	Zienswijze en ambtshalve
Naar aanleiding van nieuw parkeerbeleid	Op 10 juli 2025 stelde gemeenteraad van Alphen aan den Rijn het 'Parkeerbeleid 2025' vast. Op basis van het nieuwe beleid bestaat de mogelijkheid het oude beleid voort te zetten, voor plannen die voor de voornoemde datum in ontwikkeling waren. Het voorliggende plan en het daarop gebaseerde ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan gaan uit van het Beleid parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020. Aanpassing naar de nieuwe normering is nadelig voor het reeds in gang gezet (ontwerp)proces en daarover reeds gemaakte afspraken. Om die	Ambtshalve

	reden blijft het beleid uit 2020 het toetsingskader. Dit is in paragraaf 4.3.2.1 van de motivering toegelicht.	
Naar aanleiding van de procedure.	Hoofdstuk 7.12 (Zienswijzen en vaststellingsprocedure) van de motivering is in samenhang met bijlage 23 en 24 aangevuld.	Ambtshalve
Bijlagen bij de motivering		
Bijlage 1 is aangepast	Het beeldkwaliteitsplan is gewijzigd naar aanleiding van de wijziging in bouwhoogte van het zuidoostelijke appartementsblok.	Ambtshalve
Bijlage 2 is toegevoegd	Het inrichtingsplan is opgenomen als Bijlage 2	Ambtshalve
Bijlage 4 is toegevoegd	Fietsparkeerbalans	Ambtshalve
Bijlage 7 is aangepast	Het akoestisch onderzoek is gewijzigd naar aanleiding van de wijziging in bouwhoogte van het zuidoostelijke appartementsblok.	Ambtshalve
Bijlage 8 is aangepast	De bezonningsstudie is gewijzigd naar aanleiding van de wijziging in bouwhoogte van het zuidoostelijke appartementsblok.	Ambtshalve
Bijlage 16 is toegevoegd	Het stikstofonderzoek is geactualiseerd i.v.m. met de nieuwste versie (oktober 2025) van AERIUS.	Ambtshalve
Bijlage 21 is toegevoegd	Het nader onderzoek watergangen is toegevoegd (Eco Consult, 5 november 2025). Dit is uitgevoerd om een beter beeld te krijgen van de ecologische waarden in het noordwestelijk deel van het plangebied.	Zienswijze en ambtshalve
Bijlage 22 is toegevoegd	Het addendum actualisatie ecologisch onderzoek 2022 is toegevoegd (Eco Consult, 1 december 2025). Dit om na te gaan of de onderzoeksresultaten van eerder uitgevoerd ecologisch onderzoek nog valide zijn.	Ambtshalve
Bijlage 22c.1 is toegevoegd	Dit betreffen de beleidsregels 'Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020' waar in de regels naar wordt verwezen.	Ambtshalve

Bijlage 23 is toegevoegd	De Nota van beantwoording zienswijzen is toegevoegd.	Ambtshalve
Bijlage 24 is toegevoegd	De Nota van wijzigingen is toegevoegd.	Ambtshalve

Verder heeft er een vernummering plaatsgevonden van de bijlagen