

Bijlage III: Nota van wijzigingen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Sloot-Zuid'

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 11 juli 2024 (zaaknummer 3296477)

De griffier,

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen en actuele inzichten wordt het bestemmingsplan ‘Nieuwe Sloot – Zuid’ op een aantal punten (ambtshalve) gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op regels (I), verbeelding (II) en toelichting (III) van het bestemmingsplan. In deze nota zijn de wijzigingen opgesomd, onderverdeeld naar wijzigingen als gevolg van de zienswijzen (één en ander conform de Nota van zienswijzen, Bijlage II) en ambtshalve wijzigingen. Bij de ambtshalve wijzigingen is een korte motivering opgenomen.

Indien sprake is van ambtshalve wijzigingen als gevolg van schrijffouten, verkeerde verwijzingen of andere wijzigingen die niet van invloed zijn op de inhoud en uitwerking van het bestemmingsplan, zijn deze wijzigingen niet apart vermeld. Dit geldt ook voor eventuele vernummering als gevolg van wijzigingen in bijvoorbeeld artikelen of hoofdstukken.

I Wijzigingen in regels en bijlagen regels:

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Aan artikel 6 ‘Woongebied’ is als artikel 6.5.2 ingevoegd (en artikel 6.5.2 en 6.5.3 vernummerd naar 6.5.3 en 6.5.4):
6.5.2 Klimaat adaptieve inrichting:
Ten behoeve van een klimaat adaptieve inrichting van de in artikel 6.1 bedoelde gronden dient minimaal 20% van deze gronden ingericht te worden als groen(voorziening).

Ambtshalve:

- Voor de parkeerregeling is 1 op 1 aangesloten bij het ‘Parapluplan parkeren’ en die is opgenomen als artikel 7 in de planregels. In de begripsomschrijving is onder artikel 1.68 het begrip ‘voldoende parkeergelegenheid’ opgenomen. Volledigheidshalve en met het oog op de rechtszekerheid wordt hieraan toegevoegd welk beleid dit is, waardoor de begripsbepaling is geworden (toevoeging cursief):
1.68 ‘voldoende parkeergelegenheid’: Parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de Beleidsregels over parkeren en laden en lossen, die zijn vastgesteld door het bevoegd gezag, *zijnde het ‘Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn’, of diens rechtsopvolger.*
- Artikel 6.1 sub b verwijst abusievelijk naar artikel 6.4. Dat is gewijzigd naar 6.5.1.
- In artikel 6.3.1 sub a wordt verwezen naar de ‘lichte’ TNO-norm in verband met bezonning. In de bepaling stond de zinsnede “...op te minste één gevel van de overige woningen/woongebouwen in het plangebied voldaan kan worden aan de ‘lichte’ TNO-norm.”. Omdat uit de TNO-norm al volgt hoe dit moet worden bepaald is de passage over één gevel verwarrend. Dat is vervangen door “....bij de overige

woningen/woongebouwen in het plangebied voldaan kan worden aan de 'lichte' TNO-norm."Volledigheidshalve en met het oog op de rechtszekerheid is ook een begripsomschrijving van de 'lichte' TNO-norm ingevoegd in artikel 1 die luidt:

1.38 'lichte' TNO-norm: Ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

- In artikel 6.7 is verwezen naar beleidsregels voor tijdelijk wonen. Volledigheidshalve en met het oog op de rechtszekerheid wordt deze bepaling aangevuld met die titel van deze beleidsregels en is de bepaling als volgt geworden (toevoeging cursief):

Artikel 6.7 Afwijken van de gebruiksregels:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 onder a om kleinschalige kamerverhuur mogelijk te maken, met dien verstande dat een aanvraag moet voldoen aan de op het moment van aanvragen geldende beleidsregels voor tijdelijk wonen, *zijnde de 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021 Alphen aan den Rijn' of diens rechtsopvolger.*

II Wijzigingen op de verbeelding:

Naar aanleiding van zienswijzen:

Geen.

Ambtshalve:

Geen.

III Wijzigingen in de toelichting en bijlagen van de toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- In de plantoelichting is paragraaf 3.1 verduidelijkt waarop de toegestane bouwhoogtes ter plaatse van de gestapelde bouw zijn gebaseerd;
- In verband met de toegevoegde regel voor klimaat adaptieve inrichting is de toelichting op dit punt aangevuld (paragraaf 3.4 en 6.4);
- Paragraaf 3.5 'Beeldkwaliteit' is aangevuld met een nadere toelichting over de welstandstoetsing op basis van het beeldkwaliteitsplan;
- De zonnestudie (bijlage 4 van de plantoelichting) is aangepast. Er is uitsluitend uitgegaan van de bouwhoogtes zoals het bestemmingsplan die toestaat;

- Het akoestisch onderzoek (bijlage 9 van de plantoelichting) is aangevuld met betrekking tot bestaande woningen in relatie tot het toenemende verkeer op de Kees Mustersstraat. Paragraaf 5.8.2 en 5.8.3 van de toelichting zijn in dat kader ook aangevuld;
- Een windhinderonderzoek is toegevoegd als Bijlage 12 van de plantoelichting. In paragraaf 5.14 van de toelichting zijn de resultaten van dit onderzoek toegevoegd.

Ambtshalve:

- De stikstofberekeningen zijn geactualiseerd op basis van de huidige versie van AERIUS. De nieuwe stikstofberekeningen, uitgevoerd op 20 december 2023 zijn toegevoegd in bijlage 8 van de plantoelichting. Paragraaf 5.6.3 van de plantoelichting is op dit punt aangevuld.
- De zonnestudie (bijlage 4 van de plantoelichting) is aangepast. Voor de volledigheid zijn de relevante meetmomenten in een jaar van zowel de 'lichte' als de 'strengere' TNO-Norm in beeld gebracht, is uitgegaan van het bestemmingsplan (i.p.v. het ruimtelijke kader) en is rekening gehouden met een eventueel ophoging van het plangebied. Paragraaf 5.4.2 en 5.4.3 zijn als gevolg hiervan aangepast.
- Kleine tekstuele verbeteringen in de plantoelichting van redactionele aard.