

Bijlage III: Nota van wijzigingen

Bijlage III

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 11 december 2025, nr 3491724
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 ook ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen hebben betrekking op de motivering, regels, verbeelding, beeldkwaliteitsplan en bijlagen bij de planregels. In deze nota zijn de wijzigingen opgesomd, onderverdeeld naar wijzigingen als gevolg van de zienswijzen of ambtshalve wijzigingen. 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.

<i>Hoofdstuk/ Paragraaf</i>	<i>Wijziging</i>	<i>Aanleiding/ Wijziging</i>
Verbeelding		
Dubbelbestemming 'Leiding- Hoogspanning'	Het tracé van de dubbelbestemming 'Leiding- Hoogspanning' is opgenomen met een breedte van 3 meter. Hierdoor is de plancontour gewijzigd.	Zienswijze
Gebiedsaanduiding 'overige zone - zorgwoning'	In Blok C is een zorgfunctie gekomen. Volgt uit de Nota van Uitgangspunten	Ambtshalve
Gebiedsaanduiding bodem gevoelige locaties	De gebiedsaanduiding is geschrapt.	Ambtshalve
Gebiedsaanduiding klimaatadaptief	De gebiedsaanduiding wordt toegevoegd om de klimaat adaptieve maatregelen te borgen in het plan.	Ambtshalve en nav zienswijze
Bestemming 'verkeer- verblijfsgebied'	Ter plaatse van de Zuidlandroute de bestemming verbreden i.v.m. curves van de vrachtauto's en laad en losplekken.	Ambtshalve
Enkelbestemming 'wonen' maatvoering 36 meter	Blok C: Enkelbestemming wonen, maatvoering aanpassen van 36 meter naar 39 meter. Het voorstel is om deze woningen te situeren in blok C, tezamen met de rest van het sociale programma, omdat er één afnemer is voor het totale sociale woningbouwprogramma.	Ambtshalve.

Enkelbestemming 'verkeer' is gewijzigd	Door de wijziging van de bevoorradingsroute Zuidland is de plangrens gewijzigd.	Ambtshalve
Enkelbestemming 'wonen' met maatvoering 18 meter, blok A	Door de nieuwe parkeernota is minder parkeerruimte nodig. Blok A kan tussendeel verlaagd worden van 18 meter naar 15 meter.	Ambtshalve/ zienswijze
Gebiedsaanduiding Geluid	De nieuwe geluidsresultaten zijn verwerkt op de verbeelding.	Ambtshalve
Plancontour gewijzigd	Naar aanleiding van hoogspanningsverbinding en openbare ruimte.	Ambtshalve
Regels		
Subparagraaf 22a.1.1.1	<p>Er is een nieuwe subparagraaf 22a.1.1.1 en daarmee een nieuw artikel 22a.1 toegevoegd:</p> <p>Subparagraaf 22a.1.1.1 Onderdeel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn Artikel 22a.1 Onderdeel van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn</p> <p>a. Dit TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt, Alphen aan den Rijn is onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn;</p> <p>b. De regels van dit TAM-Omgevingsplan gelden uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.</p> <p>c. In aanvulling op sub b geldt dat als de regels in dit TAM-Omgevingsplan afwijken van het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn, de regels van dit TAM-Omgevingsplan voorgaan.</p> <p>Hierdoor vernummen de oude artikelen 22a.1, 22a.2 enzovoorts naar 22a.2, 22a.3 enzovoorts.</p>	Ambtshalve
Artikel 22a.1 lid 2 (oud) wordt artikel 22a.2 lid 2 Begripsbepalingen	Het identificatienummer is gewijzigd van ".....-ON01 naar ".....-VA01"	Ambtshalve
Artikel 22a.1 lid 2 (oud) wordt artikel 22a.2 lid 2 Begripsbepalingen	Aan dit artikel is het begrip 'bedrijf' gewijzigd en het begrip zorgwoning toegevoegd.	Ambtshalve/ zienswijze
Artikel 22.a.17	Aan dit artikel wordt toegevoegd laad- en los voorzieningen	Ambtshalve

Artikel 22.a.27 Functie Verkeer en verblijfsgebied	Aan dit artikel wordt toegevoegd 'laad- en los voorzieningen' en 'uitstekende delen van balkons inclusief draagconstructie behorende bij een aangrenzende functie'.	Ambtshalve
Artikel 22a.31	Lid c wordt verwijderd er is geen voorerf aanwezig	Ambtshalve
Artikel 22a.37 (oud) wordt artikel 22a.38 Type woningen	Het nieuwe artikel 22.a.38 lid 1 en lid 2 is aangepast <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Tenminste 30 %</u> van het maximale aantal woningen als bedoeld in artikel 22a.36, zijn sociale huurwoningen; 2. voor sociale huurwoningen geldt dat de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste <u>vijfentwintig jaar</u> na ingebruikname is verzekerd. <p>Daarnaast is lid 3 toegevoegd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Het maximale aantal zorgwoningen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – zorgwoning' bedraagt 20. 	Zienswijze
Artikel 22a.41	Aan dit artikel wordt aangevuld met woord "het uitstekende deel" inclusief constructie	Ambtshalve
Subparagraaf 22a.3.2.4	Een nieuw subparagraaf 22a.3.2.4 met betrekking op normen voor een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie is toegevoegd en luidt als volgt: Artikel 22a.43 Vergunningplichtige activiteiten Een activiteit die betrekking heeft op een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie is vergunningplichtig. Artikel 22a.44 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk en de	Zienswijze

activiteit betrekking heeft op een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:

- d. er geen sprake is van verontreiniging van het grondwater;
- e. bij verontreiniging van het grondwater: indien voldaan wordt aan de criteria, bedoeld in artikel 7.31, tweede en derde lid van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, zodat er geen risicobeoordeling grondwaterkwaliteit verricht hoeft te worden; of
- f. bij verontreiniging van het grondwater: als na het verrichten van een risicobeoordeling grondwaterkwaliteit blijkt dat:
 - 1. er geen sprake is van een significante grondwaterverontreiniging;
 - 2. er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging: als aannemelijk is dat een bronpak als sanerende maatregel wordt getroffen; of
 - 3. er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging die direct aandacht behoeft: als aannemelijk is dat een grondwatersanering overeenkomstig paragraaf 3.4.3 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening als sanerende maatregel wordt getroffen, voor zover er geen sprake is van een diffuse grondwaterverontreiniging waarbij geen specifieke bron van verontreiniging aanwijsbaar is.

**Artikel 22a.45 Nadere invulling beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit
grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie**

Er is sprake van verontreiniging van het grondwater, bedoeld in artikel 22a.44, als voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 100 m³ poriënverzadigd bodemvolume de waarde, bedoeld in artikel 7.30 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, wordt overschreden.

**Artikel 22a.46 Voorschrift omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
bouwwerken grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie**

Aan een omgevingsvergunning voor een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie, die is verleend met toepassing van artikel 22a.44, aanhef en onder c, aanhef en onder 2 en 3, wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat het gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er één of meer

	<p>sanerende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22a.44, aanhef en onder c, aanhef en onder 2 en 3.</p> <p>Artikel 22a.47 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie</p> <p>Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie worden voor toetsing aan dit TAM-omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. het voorafgaand onderzoek, waaruit blijkt of er sprake is van verontreiniging van het grondwater, bedoeld in artikel 22a.45, bestaande uit: <ol style="list-style-type: none"> 1. een voorafgaand bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of 2. het overleggen van een beschikking krachtens artikel 29 juncto artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, zoals die artikelen luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin is vastgesteld dat bij het huidig dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of bij een mogelijke verspreiding van een verontreiniging, er geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier zodat spoedige sanering noodzakelijk is; b. indien er sprake is van verontreiniging van grondwater als bedoeld in artikel 22a.45: een afschrift van de gegevens en bescheiden, bedoeld in artikel 3.132 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die ten minste vier weken daarvoor aan gedeputeerde staten verstrekt zijn na het verrichten van de risicobeoordeling grondwaterkwaliteit; c. indien uit de risicobeoordeling grondwaterkwaliteit blijkt dat er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging: een afschrift van de melding, bedoeld 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving, die aannemelijk maken dat een bronaanpak als sanerende maatregel wordt getroffen; d. indien uit de risicobeoordeling grondwaterkwaliteit blijkt dat er sprake is van een significante grondwaterverontreiniging die direct aandacht behoeft: een afschrift van de aanvraag om een omgevingsvergunning grondwatersanering als bedoeld in paragraaf 	
--	---	--

	3.4.3 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening die aannemelijk maken dat een grondwatersanering als sanerende maatregel wordt getroffen.																																										
Artikel 22a.59 lid 2 (oud) wordt artikel 22a.65 lid 2	<p>Aan het nieuwe artikel 22a.65 lid 2 is het volgende toegevoegd.</p> <p>2. Of bij een voorgenomen bouwwerk van 30 meter of hoger sprake is van een onaanvaardbare windhinder of windgevaar wordt beoordeeld aan de hand van onderzoek waaruit blijkt in welke mate windhinder of windgevaar als gevolg van de beoogde bebouwing zal optreden. Op dit onderzoek is NEN 8100:2006 van toepassing. Hierin staat de volgende classificatie en beoordeling voor windhinder:</p> <p>Op dit onderzoek is NEN 8100:2006 van toepassing. Hierin staat de volgende classificatie en beoordeling voor windhinder:</p> <table border="1" data-bbox="613 694 1805 1013"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Overschrijdingskans (Lokaal windsnelheid > 5 m/s) (% van het aantal uren per jaar)</th> <th rowspan="2">Windhinderklasse</th> <th colspan="3">Beoordeling per activiteit</th> </tr> <tr> <th>Doorlopen</th> <th>Slenteren</th> <th>Langdurig zitten*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 2,5 % (< 219 uren)</td> <td>A</td> <td><i>Goed</i></td> <td><i>Goed</i></td> <td><i>Goed</i></td> </tr> <tr> <td>2,5 - 5 % (219-438 uren)</td> <td>B</td> <td><i>Goed</i></td> <td><i>Goed</i></td> <td><i>Matig</i></td> </tr> <tr> <td>> 5 - 10 % (> 438-876 uren)</td> <td>C</td> <td><i>Goed</i></td> <td><i>Matig</i></td> <td><i>Slecht</i></td> </tr> <tr> <td>> 10 - 20 % (> 876-1752 uren)</td> <td>D</td> <td><i>Matig</i></td> <td><i>Slecht</i></td> <td><i>Slecht</i></td> </tr> <tr> <td>> 20 % (1752 uren)</td> <td>E</td> <td><i>Slecht</i></td> <td><i>Slecht</i></td> <td><i>Slecht</i></td> </tr> </tbody> </table> <p>* Dit geldt conform de norm voor een bankje in het park, voor horeca terrassen of private buitenruimten is zwaardere normstelling nodig om het gewenste comfort te behalen.</p> <p>Voor windgevaar geldt de volgende classificatie en beoordeling:</p> <table border="1" data-bbox="613 1150 1805 1367"> <thead> <tr> <th>Overschrijdingskans (Lokaal windsnelheid > 15 m/s) (% van het aantal uren per jaar)</th> <th>Beoordeling</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 0,05 % (< 4,5 uren)</td> <td>Geen risico</td> </tr> <tr> <td>0,05 - 0,30 % (4,5-26 uren)</td> <td>Beperkt risico</td> </tr> <tr> <td>> 0,30 % (> 26 uren)</td> <td>Gevaarlijk</td> </tr> </tbody> </table>	Overschrijdingskans (Lokaal windsnelheid > 5 m/s) (% van het aantal uren per jaar)	Windhinderklasse	Beoordeling per activiteit			Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten*	< 2,5 % (< 219 uren)	A	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>	2,5 - 5 % (219-438 uren)	B	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>	<i>Matig</i>	> 5 - 10 % (> 438-876 uren)	C	<i>Goed</i>	<i>Matig</i>	<i>Slecht</i>	> 10 - 20 % (> 876-1752 uren)	D	<i>Matig</i>	<i>Slecht</i>	<i>Slecht</i>	> 20 % (1752 uren)	E	<i>Slecht</i>	<i>Slecht</i>	<i>Slecht</i>	Overschrijdingskans (Lokaal windsnelheid > 15 m/s) (% van het aantal uren per jaar)	Beoordeling	< 0,05 % (< 4,5 uren)	Geen risico	0,05 - 0,30 % (4,5-26 uren)	Beperkt risico	> 0,30 % (> 26 uren)	Gevaarlijk	Ambtshalve
Overschrijdingskans (Lokaal windsnelheid > 5 m/s) (% van het aantal uren per jaar)	Windhinderklasse			Beoordeling per activiteit																																							
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten*																																							
< 2,5 % (< 219 uren)	A	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>																																							
2,5 - 5 % (219-438 uren)	B	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>	<i>Matig</i>																																							
> 5 - 10 % (> 438-876 uren)	C	<i>Goed</i>	<i>Matig</i>	<i>Slecht</i>																																							
> 10 - 20 % (> 876-1752 uren)	D	<i>Matig</i>	<i>Slecht</i>	<i>Slecht</i>																																							
> 20 % (1752 uren)	E	<i>Slecht</i>	<i>Slecht</i>	<i>Slecht</i>																																							
Overschrijdingskans (Lokaal windsnelheid > 15 m/s) (% van het aantal uren per jaar)	Beoordeling																																										
< 0,05 % (< 4,5 uren)	Geen risico																																										
0,05 - 0,30 % (4,5-26 uren)	Beperkt risico																																										
> 0,30 % (> 26 uren)	Gevaarlijk																																										

	Er is in ieder geval sprake van aanvaardbare windhinder of windgevaar bij respectievelijk een matig windklimaat en geen risico.	
Artikel 22a.62 (oud) wordt artikel 22a.68 Specifieke beoordelingsregels vergunningplicht bouwwerken: verhogen bouwhoogte hoofdgebouw	In lid 1 is de volgende tekst geschrapt: “bestaande uit de aspecten cultureel erfgoed, architectuur, stedenbouw, natuur, windhinder en windgevaar, bezonning en landschap; en”	Ambtshalve
Een nieuw artikel 22a.69 is ingevoegd ‘Specifieke aanvraagvereisten bouwwerken: verhogen bouwhoogte hoofdgebouw’.	Dit artikel luidt als volgt: Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk en waarbij de toegestane bouwhoogte wordt verhoogd, worden voor de beoordeling van artikel 22a.68 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: 1. een bezonningsstudie; 2. indien de bouwhoogte hoger dan 30 meter bedraagt, een windhinderstudie conform artikel 22a.65; 3. een motivering dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast; en 4. een motivering dat de omgevingskwaliteit in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast.	Ambtshalve
Subparagraaf 22a.5.1.4 (oud) met artikelen 22a.79 t/m 22a.83	Volledig geschrapt. Hierdoor vernummeren de opvolgende paragrafen.	Ambtshalve
Artikel 22a.88 (oud) wordt artikel 22a.90 Geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar wanneer	Dit artikel is als volgt gewijzigd: <i>Oud</i>	Ambtshalve

<p>wordt voldaan aan de standaardwaarde.</p>	<p>Het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw is aanvaardbaar als het geluid op het geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde bedoeld in artikel 3.34 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).</p> <p><i>Nieuw</i> Het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw is aanvaardbaar als het geluid op het geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB voor wegen, 55 dB voor spoorwegen en respectievelijk 50 dB in de dagperiode en 40 dB in de nachtperiode voor industrieterreinen.</p>	
<p>Artikel 22a.89 lid 2 (oud) wordt artikel 22a.91 lid 2 Overschrijdingen van de standaardwaarde</p>	<p>Het nieuwe artikel 22a.91 lid 2 is als volgt gewijzigd:</p> <p><i>Oud</i> De woningen met een geluidsbelasting van hoger dan de standaardwaarde dienen te beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte.</p> <p><i>Nieuw</i> De woningen met een geluidsbelasting van hoger dan de standaardwaarde + 5 dB als bedoeld in artikel 22a.90 dienen te beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte.</p>	<p>Ambtshalve</p>
<p>Artikel 22a.90 (oud) wordt artikel 22a.92 Gezamenlijk geluid</p>	<p>Dit artikel is als volgt gewijzigd:</p> <p><i>Oud</i> Bij de toepassing van artikel 22a.89 wordt het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen bepaald en in de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken vastgelegd.</p> <p><i>Nieuw</i> 1. Het gezamenlijk geluid op de geluidgevoelige gebouwen bedraagt maximaal de opgenomen waarden ter plaatse van de maatvoering: maximum geluidsdruk (dB).</p>	<p>Ambtshalve</p>

	<p>2. Bij de toepassing van artikel 22a.91 wordt het gezamenlijk geluid als bedoeld in artikel 22a.92 eerste lid, betrokken bij het bepalen van de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied.</p>	
<p>Nieuwe subparagraaf 22a.5.1.5 Aandachtsgebied: geluid activiteiten</p>	<p>Artikelen 22a.95 t/m 22.102 toegevoegd:</p> <p>Artikel 22a.95 Toepassingsbereik</p> <p>1. Deze subparagraaf geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding overige zone – geluid activiteiten en is alleen van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen, in stand houden en gebruiken van een geluidgevoelig gebouw.</p> <p>2. Voor de toepassing van deze subparagraaf wordt onder geluid uitsluitend verstaan het geluid door activiteiten zoals bedoeld in paragraaf 5.1.4.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.</p> <p>3. Bij de toepassing van deze subparagraaf blijft een beoordeling van het geluid van de geluidbronsort Industrierterreinen buiten toepassing voor zover het gaat om geluid van industrierterreinen waarvoor nog geen geluidproductieplafonds als bedoeld in artikel 2.11a of 2.12a van de Omgevingswet zijn vastgesteld.</p> <p>Artikel 22a.96 Meet- en rekenbepalingen</p> <p>Op het bepalen van het geluid op een gevel zijn de meet- en rekenvoorschriften, gesteld bij en krachtens de Omgevingswet, van toepassing.</p> <p>Artikel 22a.97 Waar waarden gelden</p> <p>De waarden voor het geluid gelden:</p> <p>e. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel;</p> <p>f. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen;</p>	<p>Ambtshalve</p>

g. als het gaat om een geluidgevoelige ruimte: in de geluidgevoelige ruimte.

Artikel 22a.98 Beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken geluidgevoelig gebouw

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als het geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw, met het oog op de bescherming van de gezondheid, aanvaardbaar is.

Artikel 22a.99 Geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar wanneer wordt voldaan aan de standaardwaarde

Het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw is aanvaardbaar als het geluid op het geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde voor toelaatbaar geluid op grond van artikel 5.65 Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals in onderstaande tabel weergegeven:

Tabel 22a.93.1 Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Artikel 22a.100 Overschrijding van de standaardwaarde

1.

Wanneer het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in artikel 22a.99 bedoelde standaardwaarde, kan het geluid aanvaardbaar zijn als:

1. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;

2. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
3. de grenswaarden zoals opgenomen in onderstaande tabel niet worden overschreden:

Tabel 22a.94.1 Grenswaarde toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Artikel 22a.101 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden de voorschriften verbonden die nodig zijn met het oog op het voorkomen een onaanvaardbare mate van geluid op het geluidgevoelig gebouw.

Artikel 22a.102 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling geluidgevoelige gebouwen

Als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied, wordt een rapport verstrekt:

- h. waaruit de mate van geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw blijkt; en
- i. waarin, indien nodig in verband met een overschrijding van de standaardwaarde, inzicht wordt gegeven in de maatregelen die worden genomen met het oog op de bescherming van de gezondheid. Hierbij dient in ieder geval inzicht worden gegeven in de woningen die beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte.

<p>Nieuwe subparagraaf 22a.5.1.6 Aandachtsgebied: veiligheidsmaatregelen verkeer</p>	<p>Artikelen 22a.103 t/m 22.105 toegevoegd:</p> <p>Artikel 22a.103 Toepassingsbereik</p> <p>Deze paragraaf gaat over activiteiten op de locaties binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – veiligheidsmaatregelen verkeer', die bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het gebruik van gebouwen en/of voorzieningen; en b. die verboden zijn zonder omgevingsvergunning te verrichten. <p>Artikel 22a.104 Oogmerken</p> <p>De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de verkeersveiligheid.</p> <p>Artikel 22a.105 Voorwaardelijke verplichting</p> <p>Het gebruik van de gronden binnen het besluitgebied en ten behoeve van de functies zoals bedoeld in Paragraaf 22a. 3.1 is uitsluitend toegestaan, indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. uiterlijk 2028 bij de spoorwegovergang een dynamisch attentiebord met de tekst 'houdt overweg vrij' voor het gemotoriseerd verkeer op de Laan der Continenten richting het Europaplein is gerealiseerd en als zodanig in stand wordt gehouden; en b. uiterlijk 2026 verduidelijking middels bebording en markering voor fietsers in de voorrang op 2 rotondes, te weten rotonde Laan der Continenten – dr. den Uytsingel en rotonde Europaplein, is gerealiseerd en als zodanig in stand wordt gehouden. 	<p>Ambtshalve</p>
<p>Nieuwe subparagraaf 22a.5.1.7 Aandachtsgebied: hoogspanningsverbindingen</p>	<p>Artikelen 22a.106 t/m 22a.112 toegevoegd:</p> <p>Artikel 22a.106 Toepassingsbereik</p> <p>1.</p> <p>Deze paragraaf gaat over de activiteiten op de locatie binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – hoogspanning ondergronds' die bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het bouwen van bouwwerken; b. het aanleggen van oppervlakteverhardingen; c. het aanleggen van watergangen en –partijen; d. het wijzigen van het maaiveldniveau; 	<p>Ambtshalve</p>

	<p>e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting; f. het leggen van kabels en leidingen; en g. het indrijven van voorwerpen.</p> <p>2. Deze paragraaf is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid, als het gaat om:</p> <p>a. werken of werkzaamheden die worden verricht door of namens de leidingbeheerder in het kader van het behouden van de staat en werking van de buisleiding; en b. graafwerkzaamheden, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten.</p> <p>Artikel 22a.107 Oogmerken De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:</p> <p>a. het beschermen van de hoogspanningsverbinding; en b. het beschermen van de veiligheid van goederen en personen.</p> <p>Artikel 22a.108 Vergunningplicht: hoogspanning Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de locaties binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – hoogspanning ondergronds' een activiteit als bedoeld in artikel 22a.106, aanhef en onder a tot en met g, te verrichten.</p> <p>Artikel 22a.109 (Aanvullende) beoordelingsregels vergunningplicht: hoogspanning Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit, als bedoeld in artikel 22a.62 of artikel 22a.108, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als het belang van de hoogspanningsverbinding en de veiligheid van goederen en personen niet onevenredig wordt geschaad.</p> <p>Artikel 22a.110 Aanvraagvereisten vergunningplicht: hoogspanning</p>	
--	--	--

	<p>Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22a.108, worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. een omschrijving van de voorgenomen activiteiten en de effecten van de activiteiten op het functioneren van de hoogspanningsverbinding; b. de specifieke locatie waar de activiteit zal worden uitgevoerd; c. de afmetingen van de activiteit; en d. de te gebruiken materialen <p>Artikel 22a.111 Advies netbeheerder Voordat wordt besloten over een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22a.108 wint het bevoegd gezag schriftelijk of elektronisch advies in bij de beheerder van het hoogspanningsnetwerk over de vraag of door de voorgenomen activiteit het belang, bedoeld in artikel 22a.107 niet onevenredig wordt geschaad en welke voorwaarden indien nodig kunnen worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.</p> <p>Artikel 22a.112 Vergunningvoorschriften Met het oog op het belang, als bedoeld in artikel 22a.107, kunnen aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden.</p>	
<p>Nieuwe subparagraaf 22a.5.1.8 Aandachtsgebied: klimaatadaptatie</p>	<p>Artikelen 22a.113 t/m 22a.115 toegevoegd:</p> <p>Artikel 22a.113 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 aanvraag betrekking heeft op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.</p> <p>Artikel 22a.114 Oogmerken De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van de omgevingskwaliteit.</p> <p>Artikel 22a.115 Voorwaardelijke verplichting 1.</p>	

	<p>Het gebruik van de bebouwing voor wonen als bedoeld in artikel 22a.3.1.6 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 voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. minimaal 19% van de gronden is met passende groenvoorzieningen ingericht en als zodanig in stand wordt gehouden; b. minimaal 30% van het bebouwde oppervlakte is groen ingericht middels groene daken en/of verticaal groen op en/of aan de gebouwen en als zodanig in stand wordt gehouden; c. een regenbui van 60 mm kan worden geïnfiltreerd, vastgehouden en/of worden geborgen en als zodanig in stand wordt gehouden. <p>2.</p> <p>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 22a.115 eerste lid indien voldoende aannemelijk is gemaakt dat bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.</p>	
Motivering		
	<p>"De motivering is door beleidswijzigingen, wet en regelgeving, verdere uitwerking van het plan, overleggen klankbordgroep en zienswijzen op diverse onderwerpen aangepast. Nagenoeg alle onderzoeken zijn geactualiseerd. Er zijn wijzigingen m.b.t. situering van de torens en bouwhoogte doorgevoerd. Door de nieuwe vastgestelde parkeernota 2025 zijn een aantal onderzoeken opnieuw uitgevoerd zoals o.a. het stikstofonderzoek. De motivering is aangepast m.b.t. geluidsregels. Door dat blok A is verlaagd is ook het bezonningsrapport en windhinderonderzoek geactualiseerd. In blok C is het gehele zorgprogramma ondergebracht. Kleine tekstuele verbeteringen van redactionele aard zijn doorgevoerd. De</p>	

	terminologie is aangepast. Er is zoveel mogelijk aangesloten bij het in voorbereiding zijnde omgevingsplan Alphen aan den Rijn".	
	Bijlagen	
Bijlage 1	Het beeldkwaliteitsplan is gewijzigd naar aanleiding van de wijziging in bouwhoogtes in Blok A en C .	
Bijlage 2	Het ladderonderzoek is aangevuld naar aanleiding van een zienswijze en de nieuwe Retailvisie.	
Bijlage 4	Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe Parkeernota 2025 en gewijzigd programma.	
Bijlage 5	Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe Parkeernota 2025.	
Bijlage 6	Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe Parkeernota 2025 en gewijzigd programma.	
Bijlage 7	Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe Parkeernota 2025 en gewijzigd programma.	
Bijlage 8	Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van een gewijzigd programma.	
Bijlage 9	Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van een gewijzigd programma en bouwhoogte.	
Bijlage 10	De afweging is geactualiseerd naar aanleiding van het gewijzigde geluidsonderzoek.	
Bijlage 11	Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van een gewijzigd programma.	
Bijlage 12	Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van een gewijzigd programma en bouwhoogte.	
Bijlage 15	Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van een gewijzigd programma en bouwhoogte.	
Bijlage 20	Nader soortenonderzoek Euromarkt is toegevoegd.	
Bijlage 21	Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van een het nieuwe verkeersonderzoek en nieuwe Aeriusscalculator.	

Bijlage 22	Het onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van een het nieuwe verkeersonderzoek en nieuwe Aeriusscalculator.	
Bijlage 23	Het participatieverslag is geactualiseerd naar aanleiding van alle participatiemomenten.	
Bijlage 25	Inrichtingsplan is toegevoegd als bijlage	
Bijlage 26	MER beoordelingsbesluit is toegevoegd als bijlage	
Bijlage 27	Advies veiligheidsregio is toegevoegd als bijlage	
Bijlage 28	Nota beantwoording zienswijzen is toegevoegd als bijlage	
Bijlage 29	Nota van wijzigingen is toegevoegd als bijlage	
Bijlage 30	Rijcurvesimulaties expeditie Euromarkt is toegevoegd als bijlage	