

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2025
Zaaknummer	: 3583634
Datum	: 24 juli 2025
Onderwerp	: TAM Omgevingsplan hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen

Voorstel:

1. De nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen van het TAM–Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen vast te stellen.
2. Het TAM–Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen met identificatiecode NL.IMRO.0484.bedrijventerreinen–VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM– Omgevingsplan.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De gemeente streeft naar meer werkgelegenheid en toekomstbestendige, veilige en aantrekkelijke bedrijfslocaties. Sinds een aantal jaar zien we een forse toename in de ontwikkeling van grote en kleine complexen van kleinschalige units, opslagunits en garageboxen op bedrijfslocaties en bedrijventerreinen. De toename van dit vastgoedsegment gaat ten koste van de schaarse bedrijfsruimte (zeker waar het hogere milieucategorie betreft), vormt een risico voor de kwaliteit en uitstraling van onze bedrijfslocaties en heeft een negatieve impact op onze economische doelstellingen waaronder werkgelegenheid. Dit is een ongewenste ontwikkeling.

Op dit moment heeft de gemeente geen planologische instrumenten om deze ontwikkeling naar steeds meer kleinschalige units en opslagboxen te weren. Dit omdat de bestemming ruim is en er geen ondergrens geldt voor bedrijfsvloeroppervlakte. Om beter te kunnen sturen op deze ontwikkelingen is het college voornemens het omgevingsplan aan te passen. Vooruitlopend daarop bereid het college een TAM– Omgevingsplan voor om ervoor te zorgen dat na vaststelling van dit TAM Omgevingsplan, kleinschalige bedrijfsunits, opslagunits en garageboxen zich niet kunnen vestigen in bestaande gebouwen op bedrijventerreinen in de

periode dat het nieuwe Omgevingsplan nog niet van kracht is. Daarmee blijven de bedrijventerreinen beschikbaar voor bedrijven die daar qua gebruikruimte vanwege hun bedrijfsactiviteiten ook daadwerkelijk thuishoren.

Het ontwerp TAM- Omgevingsplan heeft als ontwerp voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend door een bedrijf. In de nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing is er op een passende wijze gereageerd op de zienswijze. Aan de raad wordt voorgesteld om de nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen vast te stellen en het TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22h bedrijventerreinen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM- Omgevingsplan.

Inleiding/aanleiding

Op 22 mei 2025 heeft de gemeenteraad het TAM- voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025 vastgesteld. Het voorbereidingsbesluit is een tijdelijke regeling om de onwenselijke wildgroei van kleinschalige bedrijfsunits met een oppervlak van minder dan 300 m² bvo per bouwlaag op bedrijventerreinen tegen te gaan. Met het TAM- omgevingsplan hoofdstuk 22 h Bedrijventerreinen wordt er een permanente planologische regeling getroffen om dit tegen te gaan. Op termijn wordt dit TAM- Omgevingsplan ook opgenomen in het gemeente brede omgevingsplan dat nu in voorbereiding is. Op deze wijze blijft geborgd dat kleinschalige bedrijfsunits, opslagruimtes en garageboxen zich niet kunnen vestigen op de bedrijventerreinen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogde maatschappelijk resultaat is het tegengaan van kleinschalige bedrijfsunits en bedrijfsverzamelgebouwen met Self storage concepten op locaties die zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid. Dit zorgt ervoor dat de bedrijventerreinen economisch gezond blijven en hier alleen bedrijven kunnen worden gevestigd die hier qua (milieu) gebruikruimte ook thuishoren.

Kader

- Raadsbesluit Voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen d.d. 22 mei 2025 (zaaknummer 3539564);
- Bedrijventerreinenstrategie, vastgesteld door de raad op 17 december 2021;
- Economische Agenda 2021–2025;
- Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland,
- Omgevingswet, Omgevingsbesluit, Bkl etc;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn 'Groene gemeente met lef!' vastgesteld d.d. 27-02-2022;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Het in voorbereiding zijnde Omgevingsplan Alphen aan den Rijn;

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

In de Economische Agenda 2021–2025 (vastgesteld door de raad op 14 oktober 2021) en de Bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn (vastgesteld door de raad op 17

december 2021) is aangegeven dat we voldoende ruimte borgen op de bedrijventerreinen voor het behoud en groei van werkgelegenheid en om ondernemers investeringszekerheid te geven. Het behoud van onze bestaande reguliere bedrijventerreinen met daarbinnen ruimte voor intensivering ruimtegebruik en het optimaal benutten van de planologische ruimte voor het uitbreiden van bedrijfsactiviteiten zijn het uitgangspunt binnen het gemeentelijk beleid. De gemeente streeft naar meer werkgelegenheid en toekomstbestendige, veilige en aantrekkelijke bedrijfslocaties. Sinds een paar jaar zien we een forse toename in de ontwikkeling van grote en kleine complexen van kleinschalige units, opslagunits en garageboxen op bedrijfslocaties en bedrijventerreinen. De toename van dit vastgoedsegment, gaat ten koste van de schaarse bedrijfsruimte, vormt een risico voor de kwaliteit en uitstraling van onze bedrijfslocaties en heeft een negatieve impact op onze economische doelstellingen waaronder werkgelegenheid. Dit is een ongewenste ontwikkeling. Om dit verder tegen te gaan, wordt het TAM– Omgevingsplan Bedrijventerreinen voorbereid, ter inzage gelegd en t.z.t. ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Het bestaande tijdelijke deel van het omgevingsplan waar dit TAM– omgevingsplan Bedrijventerreinen betrekking op heeft bestaat uit de volgende tijdelijke onderdelen:

- Beheersverordening Heimanswetering (vastgesteld 25 januari 2018)
- Hoogewaard (vastgesteld 15 maart 2018) en 1e herziening (vastgesteld 11 juli 2024)
- Bestemmingsplan Rijnpark– Hoogewaard West (vastgesteld 14 december 2023) en herstelbesluit (vastgesteld 24 oktober 2024)
- Bestemmingsplan Rijnpark (vastgesteld 15 december 2016)
- Beheersverordening Hoorn West (vastgesteld 15 maart 2018)
- Bestemmingsplan International Trade Centre (vastgesteld 27 september 2012) en 1e herziening (vastgesteld 15 oktober 2020)
- Bestemmingsplan Molenwetering (vastgesteld 28 november 2013) en 1e herziening (vastgesteld 7 juli 2016)
- Bestemmingsplan Rijnhaven (vastgesteld 19 februari 2015)
- Beheersverordening de Schans en de Vork (vastgesteld 25 april 2013)
- Steekterpoort I (Vastgesteld 29 maart 2012)
- Steekterpoort II (Vastgesteld 22 april 2021)
- Benthuisen (vastgesteld 26 september 2013)

Binnen deze tijdelijke onderdelen van het omgevingsplan zijn de gronden voornamelijk bestemd ten behoeve van de functies 'bedrijven' en 'bedrijventerrein'. Voorliggend TAM– omgevingsplan voorziet in een planologische regeling voor het tegengaan van de nieuwvestiging van kleinschalige bedrijfsunits en opslagboxen in bestaande bedrijfspanden op deze bedrijfsterreinen. Het TAM– Omgevingsplan Bedrijfsterreinen maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Het plan voorziet eveneens in specifieke gebruiksverboden voor het bestemmingsplan Heimanswetering om te voorkomen dat functies als een sportschool, Sporthal, Badhuis, Saunabad, Uitvaartcentrum, Buurt– of clubhuis of een kerk kunnen worden opgericht in bestaande gebouwen op dit specifieke bedrijventerrein. Dit is nodig omdat de ter plaatse geldende beheersverordening deze functies niet uitsluit. Deze functies zijn echter onwenselijk op een bedrijventerrein. Overigens waren deze verbodsbepalingen ook al opgenomen in de voorbereidingsbesluiten van 2023 en 2025.

Relatie met het TAM voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025

Op 22 mei 2025 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen dat van gelijke strekking is als dit TAM- omgevingsplan Bedrijventerreinen. Kleinschalige bedrijfsunits (kleiner dan 300 m² per bouwlaag) worden uitgesloten binnen gebouwen op bedrijventerreinen. Het TAM omgevingsplan bedrijventerreinen volgt daarmee de lijn zoals ingezet in het voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025 en waar de raad eerder al een besluit over genomen heeft. Het verschil zit in het feit dat het voorbereidingsbesluit slechts een tijdelijke maatregel is om deze kleinschalige bedrijfsunits te weren. Met het TAM- Omgevingsplan wordt een definitieve planologische regeling getroffen die op termijn zal worden verwerkt in het gemeente brede Omgevingsplan dat in voorbereiding is.

Zienswijze

Het ontwerp TAM- omgevingsplan bedrijventerreinen heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend door een bedrijf. Het bedrijf stelt belemmerd te worden in de ontwikkelplannen door het TAM- Omgevingsplan bedrijventerreinen. In de beantwoordingsnota van de zienswijze wordt de inhoud van de zienswijze weergegeven en wordt een passende reactie gegeven op deze zienswijze.

Samengevat komt de zienswijze er op neer dat de indiener stelt te worden belemmerd in de ontwikkelplannen die het bedrijf heeft voor een nieuwbouwplan op de betreffende locatie. Indiener van zienswijze zegt dat het TAM- omgevingsplan is aangescherpt ten opzichte van het in 2023 genomen (NIET MEER GELDENDE) voorbereidingsbesluit.

In reactie daarop wordt aangevoerd dat het TAM- omgevingsplan Bedrijventerreinen in lijn met het TAM- voorbereidingsbesluit bedrijventerreinen 2025 is opgesteld. In het voorbereidingsbesluit 2025 is de bepaling opgenomen dat kleinschalige bedrijfsunits niet kleiner dan 300 m² per bouwlaag mogen zijn. In het voorbereidingsbesluit van 2023 was het criterium nog dat het aantal m² bruto vloeroppervlak van een bedrijfsunit niet kleiner mocht zijn dan 300 m². Dit resulteerde in de situatie dat initiatiefnemers aanstuurde op bedrijfsunits groter dan 300 m² verdeeld over meerdere verdiepingen, waardoor er per saldo alsnog kleine units ontstaan. Met de aanscherping dat units kleiner dan 300 m² per bouwlaag niet meer toegestaan zijn, worden de bedrijventerreinen beschikbaar gehouden voor grotere bedrijven die over het algemeen meer (milieu) gebruiksruimte nodig hebben. Dit komt de vitaliteit van de bedrijventerreinen ten goede.

Het feit dat kleinschalige bedrijfsunits met een kleiner oppervlak dan 300 m² per bouwlaag in principe niet wenselijk zijn, betekent niet dat de gemeente Alphen aan den Rijn niet bereid is om medewerking te verlenen aan de ontwikkelplannen van de indiener van de zienswijze. Eventueel kan maatwerk worden verleend aan de indiener van de zienswijze bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Hiervoor dient initiatiefnemer aan te tonen dat zijn aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente is al langere periode met indiener van zienswijze in gesprek over deze bouwplannen en blijft hier graag met indiener over in overleg, zodat eventueel maatwerk verleend kan worden. Indiener van de zienswijze dient daarvoor de vergunningaanvraag verder uit te werken en aan te tonen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Initiatiefnemer hoeft niet beperkt te worden in zijn ontwikkelplannen door dit TAM– Omgevingsplan Bedrijventerreinen. In de nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen wordt nader ingegaan op de beantwoording van de zienswijze.

Duurzaamheid

Dit is niet van toepassing. Het plan voorziet in een beperking van de bestaande gebruiksmogelijkheden op bedrijventerreinen niet in ontwikkelmogelijkheden.

Participatie

Het TAM– Omgevingsplan is uitgevoerd in lijn met de eerdere voorbereidingsbesluiten uit 2023 en het recent voorgenomen voorbereidingsbesluit 2025. Het TAM– omgevingsplan is bedoeld om kleinschalige bedrijfsunits op bedrijventerreinen te weren. Uit de voorbereidingen van de eerdere voorbereidingsbesluiten 2023 en 2025 is gebleken dat hier over het algemeen weinig weestand tegen is en dat de belangenverenigingen van de bedrijventerreinen en individuele bedrijfseigenaren zich over het algemeen goed kunnen vinden in de plannen om dergelijke kleinschalige bedrijfsunits te beperken. Immers blijven de bedrijventerreinen daarmee beschikbaar voor grotere bedrijven die de milieugebruiksruimte nodig hebben omdat deze bedrijven zich niet op andere locaties dan bedrijventerreinen kunnen vestigen (in tegenstelling tot kleine bedrijfsunits die niet per definitie op een bedrijventerrein hoeven te vestigen maar bijvoorbeeld ook op solitair gelegen bedrijfsbestemming gevestigd kunnen worden).

Ondanks de ervaringen die zijn opgedaan met de eerdere voorbereidingsbesluiten en het beeld dat het bedrijfsleven zich over het algemeen goed kan vinden in het beperken van kleinschalige bedrijfsunits op bedrijventerreinen, zijn belangenverenigingen en contactpersonen binnen het bedrijfsleven aangeschreven met een brief om ze te informeren over het planvoornemen om een planologische regeling te treffen om dergelijke kleinschalige bedrijfsunits te weren. Daarbij zijn ze tevens geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerp en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Behoudens de enkele zienswijze die ingediend is, zijn er verder geen inhoudelijke reacties gekomen op de plannen vanuit het bedrijfsleven.

Het plan is in het kader van het wettelijke afstemmingsoverleg op grond van artikel 2.2 van de Omgevingswet aan de provincie Zuid– Holland toegezonden. De provincie heeft in een reactie aangegeven dat het TAM– Omgevingsplan Bedrijventerreinen niet belemmerend werkt voor het provinciale Omgevingsbeleid. Het afstemmingsoverleg heeft daarmee niet geleid tot planaanpassingen.

Oasen heeft ook gereageerd op het TAM– omgevingsplan Bedrijventerreinen en wijzen op de brochure inzake beheerrichtlijnen en aanbevelingen nabij ondergrondse infrastructuur van drinkwaterbedrijf Oasen. De reactie van Oasen is voor kennisgeving aangenomen. Het TAM– Omgevingsplan Bedrijventerreinen maakt geen fysieke ingrepen mogelijk en voorziet enkel in een gebruiksregeling van bestaande bouwwerken op bedrijventerreinen. De belangen van Oasen zijn daarmee niet in het geding.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen en het wijzigen van het omgevingsplan komen voor rekening van de gemeente inclusief de mogelijke daaruit vloeiende planschade. Dit wordt gedekt vanuit de algemene middelen.

Realisatie

Nadat de gemeenteraad het TAM- omgevingsplan hoofdstuk 22h bedrijventerreinen en de bijbehorende beantwoordingsnota van de zienswijze heeft vastgesteld, kan het plan ter inzage worden gelegd voor zes weken met de mogelijkheid voor belanghebbende om beroep in te stellen. Het TAM-omgevingsplan treedt op grond van artikel 16.78 Ow in werking vier weken nadat het bekend is gemaakt.

Bijlage(n)

- Toelichting en regels TAM- Omgevingsplan hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen
- Verbeelding TAM- Omgevingsplan hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen
- Beantwoordingsnota zienswijze en ambtshalve aanpassingen

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Toelichting en regels TAM- Omgevingsplan hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen
- Verbeelding TAM- Omgevingsplan hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen
- Beantwoordingsnota zienswijze en ambtshalve aanpassingen

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Jaargang	: 2025
Zaaknummer	: 3583634
Datum	: 24 juli 2025
Onderwerp	: TAM Omgevingplan Bedrijventerreinen

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 juli 2025

besluit:

3. De nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen van het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen vast te stellen.
4. Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen met identificatiecode NL.IMRO.0484.bedrijventerreinen-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM- Omgevingsplan.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Toelichting en regels TAM- Omgevingsplan hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen
- Verbeelding TAM- Omgevingsplan hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen
- Beantwoordingsnota zienswijze en ambtshalve aanpassingen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 oktober 2025 .

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,



mr. F.D. (Erik) Heijningen, van

de griffier,



drs. J.A.M. Timmerman