

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2023
Zaaknummer	:	3202582
Datum	:	3 oktober 2023
Onderwerp	:	Vorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen (GEHEIM)

Voorstel:

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de op het bij dit besluit behorende tekening aangegeven gebied.
2. Dit bestemmingsplan zich hierbij richt op het beperken van de mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe kleine bedrijfsunits, die in de huidige regels nog zijn toegestaan en economisch ongewenst zijn en in verband hiermee te bepalen dat voor de toepassing van dit voorbereidingsbesluit wordt verstaan onder:
 - a. Bedrijfsverzamelgebouw: een gebouw op een onverdeeld bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes en/of horeca / kantine gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf;
 - b. Units, opslag- en/of garageboxen en self-storage: onroerende zaken bestemd voor opslag van goederen of voertuigen of voor ander bedrijfsmatig en/of hobbymatig gebruik door bedrijven of particulieren. Units, opslag- en/of garageboxen maken veelal deel uit van een complex bestaande uit meerdere objecten die elk doorgaans bestaan uit één ruimte die toegankelijk is via één toegangsdeur. Onder units, opslag- en/of garageboxen die gebruikt worden door bedrijven, worden in het voorliggend voorbereidingsbesluit niet de onroerende zaken bedoeld die een integraal onderdeel vormen van de bedrijfsactiviteiten van een op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijf, waarbij geen sprake is van verhuur ten behoeve van zelfstandige opslag.
3. Te bepalen dat:
 - a. het verboden is om in/op gronden en percelen:
 - welke bestemd zijn als "bedrijf", "bedrijven", "bedrijventerrein" of "bedrijfsdoeleinden", al dan niet voorzien van een nadere specificatie of gedeelte daarvan, of
 - waar binnen een andere bestemming bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, of gedeelten daarvan,

- bouwwerken op te richten, te gebruiken of te laten gebruiken voor units, al dan niet in bedrijfsverzamelgebouwen, opslag- en / of garageboxen en self-storage indien de oppervlakte kleiner is dan 300 m² per te verkopen of te verhuren eenheid.
- b. het verboden is om het bestaande gebruik van gronden, gebouwen of gedeelten daarvan, voor zover gelegen op binnen het plangebied van de Beheersverordening Bedrijventerrein Heimanswetering (zoals vastgesteld op 25 januari 2018), te wijzigen of te laten wijzigen naar de volgende binnen de Beheersverordening Bedrijventerrein Heimanswetering toegestane bedrijfsactiviteiten:
- Sportschool
 - Sporthal
 - Badhuizen en saunabaden
 - Uitvaartcentra
 - Sporthallen
 - Buurt- en clubhuizen
 - Kerkgebouwen
 - Dansscholen
- c. het verboden is om op gronden in het plangebied van de Beheersverordening Bedrijventerrein Heimanswetering gebouwen op te richten en/of te verbouwen ten dienste van gebruik zoals hiervoor genoemd in lid b;
- d. het college van burgemeester en wethouders op verzoek een omgevingsvergunning kan verlenen om af te wijken van het onder lid a tot en met c bedoelde verbod, indien het voorgenomen gebruik het (in procedure te brengen) bestemmingsplan, omgevingsplan en/of herziening van de Beheersverordening Bedrijventerrein Heimanswetering niet doorkruist.
4. Het voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen, met identificatienummer NL.IMRO.0484.vbbedrijven2023-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen.
5. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking door publicatie in het Gemeenteblad en terinzagelegging.
6. De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en bijlage (de bij het besluit behorende tekening van het plangebied) op te heffen op de dag van inwerkingtreding van voorbereidingsbesluit.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

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. 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 bedrijfspvloeroppervlakte. Om beter te kunnen sturen op deze ontwikkelingen is het college voornemens de relevante bestemmingsplannen aan te passen. Vooruitlopend daarop stelt het college de gemeenteraad voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee wordt de bestaande situatie als het ware bevroren totdat het bestemmingsplan is aangepast.

Inleiding/aanleiding

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, is het college voornemens de relevante bestemmingsplannen aan te passen. Vooruitlopend daarop stelt het college de gemeenteraad raad voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee wordt de bestaande situatie als het ware bevroren totdat het bestemmingsplan is aangepast.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het tegengaan van kleinschalige bedrijfsunits en bedrijfsverzamelgebouwen met self storage concepten op locaties die zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid. De bestaande situatie wordt als het ware bevroren zodat nieuwe situaties niet meer kunnen ontstaan. De reden dat nu een voorbereidingsbesluit wordt voorgesteld en dat voor 1 januari 2024 een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, heeft mede te maken met de aanstaande Omgevingswet. Het kan daarna nog een aantal jaren duren voordat er omgevingsplan ligt voor de bedrijventerreinen. Het kernprobleem zoals hier aangegeven, zal in dat tijdspad dan nog vele malen groter worden zonder een goed planologisch sturingsmechanisme.

Kader

- Bedrijventerreinenstrategie, vastgesteld door de raad op 17 december 2021.
- Economische Agenda 2021–2025.
- Op grond van Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid/een voorbereidingsbesluit vast te stellen.
- Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet heeft het college geheimhouding opgelegd. Op grond van artikel 88, lid 2 Gemeentewet heeft het college de stukken aan uw raad verstrekt.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Toename kleinschalige bedrijfsunits

De laatste jaren is in toenemende mate gebleken dat de planologische ruimte op onze reguliere bedrijventerreinen ingevuld wordt door kleinschalige bedrijfsunits (tussen de 50m² en 200 m²) die vaak in blokken worden ontwikkeld met een bedrijfsruimte op de benedenverdieping en een kantoorverdieping erboven. Daarnaast zijn er ook diverse locaties ontwikkeld voor (garage) opslagboxen en self-storage, waar ook veel particulieren gebruik van maken. Hiervoor is in de beleggingsmarkt veel interesse omdat dit voor een lage investering een goed rendement oplevert. Ook veel bouwbedrijven begeven zich op deze markt om deze reden. De economische meerwaarde voor de gemeente van dit type invullingen is beperkt door de kleine omvang in meters en beperkte hoeveelheid buitenruimte zodat groei van een bedrijf niet is te faciliteren vanuit dit type vastgoed. Intensivering of uitbouwen voor meer opslag, logistieke laad en losruimte of bedrijfsruimte is geen optie doordat veel van deze units geschakeld of gestapeld zijn met een weinig functionele kantoorlaag die vaker dan niet apart is verhuurd.

Inmiddels zijn er nu wel zodanig veel van deze kleinschalige units ontwikkeld binnen de gemeente, dat de reguliere grotere bedrijven hun ruimtebehoefte en mogelijkheden tot intensivering en herontwikkeling onder druk zien komen te staan. Een probleem ontstaat tevens doordat deze kleinschalige units, met een milieucategorie 1 en 2 met soms 1 of 2 werknemers, of zelfs een volledig particuliere invulling als opslag, worden ontwikkeld op locaties waar milieucategorie 3 en soms ook 4 is toegestaan waar juist de MKB bedrijven van enige omvang kunnen worden gevestigd. Dit beperkt de mogelijkheden voor verplaatsing en intensivering van de bestaande bedrijvigheid in Alphen aan den Rijn en komt behoud en groei van werkgelegenheid op onze bedrijventerreinen onder druk.

Sluit aan bij standpunt provincie

Het uitsluiten van bedrijfsunits zoals hier wordt voorgestaan sluit aan bij provinciaal beleid. De provincie gaat bij nieuwe bedrijventerreinen sturen op een ondergrens van minimaal milieucategorie 3 (dus uitsluiten 1 en 2). Vanuit verschillende opgaves is er namelijk een enorme druk op de ruimte in Zuid-Holland, waarbij ook bedrijventerreinen steeds meer onder druk komen te staan vanuit met name transformatie naar wonen – maar ook vanuit andere opgaven. De provincie zet hiermee volop in op het beter benutten van de beperkte/schaarse ruimte voor bedrijvigheid en daarmee behouden van ruimte voor economische ontwikkeling.

Voor bestaande bedrijventerreinen doet zij dat niet. Echter aangegeven is dat de hier voorgestelde werkwijze goed aansluit bij wat de provincie ook beoogt voor nieuwe bedrijventerreinen, dat deze zo goed mogelijk worden benut voor de bedrijvigheid die men hier wil hebben (te weten hogere milieucategorieën). Bedrijfsverzamelgebouwen met kleine(re) eenheden voor (particuliere) opslag met doorgaans lage milieucategorieën zijn dan niet wenselijk, want deze kunnen in het kader van functiemenging ook buiten de aangewezen bedrijventerreinen worden gerealiseerd. Door de hier voorgestelde werkwijze kunnen gemeenten daarop sturen. De provincie vindt dit dan ook een goede ontwikkeling voor bestaande bedrijventerreinen, wat bredere navolging verdient.

Onvoldoende beschikbare kavels

De gemeente en bedrijfsmakelaars hebben op dit moment en naar verwachting de komende jaren onvoldoende bedrijfskavels beschikbaar om de MKB bedrijven met een zoekvraag te bedienen die willen of moeten verplaatsen vanwege transformatie naar woningbouw. De gemeente wil graag dat deze bedrijven met lokale werkgelegenheid binnen de gemeentegrenzen kunnen worden behouden. De verder gaande ontwikkeling naar steeds meer kleinschalige units en opslagboxen frustreert deze opgave en kan zelfs woningbouw ambities in de weg zitten.

Nu geen planologische instrumenten

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.

Rendementsvoordeel bedrijfsunits

De verwachting is dat deze ontwikkeling ook steeds verder zal gaan omdat veel panden op de bedrijventerreinen aan het einde van hun economische levensduur komen, en eigenaren straks voor investeringsbeslissingen komen te staan die zodanig omvangrijk zijn dat een ontwikkeling naar kleinschalige units en opslag voor verkoop of verhuur gezien het rendementsvoordeel in de lijn van de verwachting ligt.

Lage frictie leegstand

Het blijkt dat de huidige frictie leegstand op onze bedrijventerreinen onder de 2% ligt en er ook geen sprake meer is van structurele leegstand op de bedrijventerreinen. Het aantal MKB bedrijven zoekend naar bedrijfslocaties met een omvang tussen de 1500 m² en 10000 m² neemt de laatste 2 jaar dan ook steeds verder toe.

Lange doorlooptijd ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen

De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen kent een onzekere doorlooptijd (o.a. als gevolg van de congestieproblematiek op het stroomnet, stikstofregels, de aanstaande Omgevingswet) maar zelfs met die extra ruimte in de komende 3-6 jaar kan de huidige zoekvraag, de normaal te verwachten groei van bedrijven en de regionale en lokaal te verwachten vervangingsvraag niet alleen door nieuwe kavels worden opgevangen. Intensivering van ruimtegebruik op de bedrijventerreinen en optimaal benutten van de planologische ruimte bieden het meeste soelaas voor behoud en groei van onze reguliere bedrijvigheid en daarmee economische groei in de komende jaren.

Bedrijfsunits gaan ten koste van kwaliteit en uitstraling

De toename van dit vastgoedsegment vormt daarnaast een risico voor de kwaliteit en uitstraling van onze bedrijfslocaties en heeft een negatieve impact op onze economische doelstellingen. Deze vormen van bedrijfsruimte leveren vaak weinig tot geen directe werkgelegenheid op, dragen niet bij aan een sterkere profilering van het gebied en benutten niet de unieke ruimtelijke kenmerken waarvoor bedrijventerreinen en bedrijfslocaties in principe ontwikkeld worden, zoals beschikbare milieuruimte, geluidshinder en faciliteiten voor logistieke bewegingen. Ook blijkt deze vastgoedcategorie nogal eens interessant te zijn voor het uitvoeren van ondermijnende activiteiten. Dat heeft mede te maken met het feit dat het houden van toezicht lastig is en sociale controle vaak ook ontbreekt op deze locaties. Doordat deze units

vaak klein zijn of op locaties liggen met weinig tot geen sociaal toezicht zijn het risicolocaties voor ondermijnende activiteiten.

Minimale bedrijfsvloeroppervlak beperkt bedrijfsunits

Om de hiervoor weergegeven ongewenste situatie verder tegen te gaan en de planregels in overeenstemming te brengen met het vastgestelde beleid wordt een herziening van geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen voorbereid. Hierin wordt geborgd dat het niet is toegestaan om bedrijfsverzamelgebouwen, opslag- en / of garageboxen op te richten, te gebruiken of te laten gebruiken indien de oppervlakte kleiner is dan 300 m² per te verkopen of te verhuren eenheid.

In overleg met de lokale bedrijfsmakelaars heeft de gemeente gekeken naar de behoefte in de markt op basis van de huidige zoekvraag van reguliere bedrijven. De behoefte voor ca. 20-25 bedrijven die nu binnen Alphen aan den Rijn geen locatie kunnen vinden, betreft een bedrijfshal van ca. 500 m² - 1500 m² met daarbij een kleine kantoorvoorziening. Bereikbaarheid en voldoende ruimte voor het lossen van vrachtwagens zijn daarbij van belang.

Voor startende en kleine ondernemers die ruimte zoeken, zijn er voldoende mogelijkheden voor wat betreft kleinere units dan 300 m²: velen staan op dit moment te koop of te huur, aangeboden door makelaars, investeerders of bouwbedrijven. Door nu te kiezen voor en ondergrens van 300m² kan worden geborgd dat 'echte' bedrijven waar bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden en die van economische meerwaarde zijn voor onze gemeente (werkgelegenheid, innovatie, verduurzaming etc.) zich hier vestigen.

Deze ondergrens-oppervlakte maakt het voor ontwikkelaars daarentegen minder interessant om bedrijfsverzamelgebouwen en/of kleinschalige bedrijfsunits te realiseren. Ook creëren we met deze maatregel meer mogelijkheden voor intensivering van de bestaande bedrijfskavels (bv door een herontwikkeling met de buurkavel) en kan er bij vernieuwing van vastgoed ook een slag worden gemaakt op het gebied van duurzaam bouwen en vergroening van bedrijfslocaties. Het beleid van de gemeente zoals vastgelegd in de bedrijventerreinenstrategie en de economische agenda kan ondernemers en eigenaren helpen bij de randvoorwaarden voor deze investeringen.

Niet-bedrijfsmatig gebruik Heimanswetering beperken

Daarnaast worden voor het Bedrijventerrein Heimanswetering de gebruiksmogelijkheden beperkt tot 'echte' bedrijfsmatige activiteiten. Dit betekent dat functies als sportscholen, sporthallen, badhuizen en saunabaden, dansscholen, uitvaartcentra, buurt- en clubhuizen en kerkgebouwen niet meer zijn toegestaan. Dergelijke functies dienen zich te vestigen in woongebieden en/of gemengde gebieden.

Gebruiksverbod

Om te voorkomen dat er in de periode tot aan de ter inzage legging en inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan nog nieuwe ongewenste situaties ontstaan, dient een voorbereidingsbesluit te worden genomen teneinde de bestaande situatie als het ware te bevriezen. Met een voorbereidingsbesluit verklaart uw raad dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Aanvragen omgevingsvergunningen voor de hiervoor genoemde bedrijfsverzamelgebouwen en opslag- en / of garageboxen kunnen dan worden aangehouden en na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan worden geweigerd.

Als in overeenstemming met de vigerende planologische regeling de functie van een bestaand gebouw wordt gewijzigd naar een bedrijfsverzamelgebouw en opslag- en / of garageboxen kan het zijn dat geen omgevingsvergunning nodig is. Dan geldt er geen aanhoudingsplicht vanuit het aspect bouwen. Om dergelijke situaties toch te voorkomen, is in het voorbereidingsbesluit een gebruiksverbod opgenomen. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken, zie hierna.

Afwijken

In het voorbereidingsbesluit is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze regelt dat van de verboden kan worden afgeweken in geval sprake is van een situatie die niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, omgevingsplan en/of Beheersverordening. Daarbij zal de insteek zijn dat bedrijfsunits zoals hier aan de orde zijn gesteld, niet zijn toegestaan op bedrijventerreinen waar bedrijven met een hogere milieucategorie (categorie 3 en hoger) zijn toegestaan.

Geheimhouding

- Tussen de beraadslaging in ons college, uw besluitvorming en de beoogde inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zit een periode van een aantal weken. Als voor inwerkingtreding bekend is dat een voorbereidingsbesluit aanstaande is, bestaat het risico dat alsnog nieuwe ongewenste situaties kunnen worden gecreëerd. In het bijzonder geldt dat voor situaties, zoals hier aan de orde kan zijn, waarvoor geen omgevingsvergunning benodigd is en die derhalve snel zijn te realiseren. Geheimhouding is in deze periode gewenst om goed functioneren van de gemeente op dit punt te waarborgen (artikel 5.1, lid 2 sub i Wet open overheid) en de onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden te voorkomen en daarom opgelegd door het college.
- Nu deze geheime informatie door het college aan uw raad is verstrekt, is de raad exclusief bevoegd de geheimhouding op te heffen. Dit kan plaatsvinden als het voorbereidingsbesluit bekend wordt gemaakt en in werking treedt.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

Over het onderhavige voorstel heeft geen participatie plaatsgevonden. Wel is over de veelheid aan nieuwe kleine bedrijfsunits, bedrijfsverzamelgebouwen en opslag boxen en het gebruik daarvan overleg geweest met de politie, ondernemers op de bedrijventerreinen in de gemeente en bedrijfsmakelaars werkzaam in Alphen aan den Rijn en de directe omliggende regio. Zij delen het standpunt van de gemeente om maatregelen te nemen om verdere wildgroei te voorkomen en de voorliggende zoekvraag van vele MKB bedrijven te kunnen blijven bedienen.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het voorbereidingsbesluit en de navolgende paraplu-bestemmingsplan/beheersverordening komen voor rekening van de gemeente inclusief de mogelijke daaruit vloeiende planschade. Het voorbereidingsbesluit is op zichzelf overigens geen

planschade veroorzakend besluit. Planschade kan in beginsel wel ontstaan door op het voorbereidingsbesluit volgende planologische besluit(en). Het risico wordt in het kader van die procedure(s) geïnterpreteerd.

Realisatie

Het voorbereidingsbesluit wordt zo spoedig als mogelijk bekendgemaakt in het elektronisch gemeenteblad, Week in beeld en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorts zal het besluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis.

Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden aangetekend. Dit staat in artikel 8:5, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Planning is dat de in voorbereiding zijnde parapluplannen voor 1 januari 2024 door het college als ontwerp ter inzage worden gelegd. De plannen vallen in dat geval onder de huidige wetgeving (Wro).

Gewaarmerkte bijlage(n)

Plangebied voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.0484.vbbedrijven2023-VA0) (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 3202582
Datum	: 23 november 2023
Onderwerp	: Voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 oktober 2023,

besluit:

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de op het bij dit besluit behorende tekening aangegeven gebied.
2. Dit bestemmingsplan zich hierbij richt op het beperken van de mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe kleine bedrijfsunits, die in de huidige regels nog zijn toegestaan en economisch ongewenst zijn en in verband hiermee te bepalen dat voor de toepassing van dit voorbereidingsbesluit wordt verstaan onder:
 - a. Bedrijfsverzamelgebouw: een gebouw op een onverdeeld bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes en/of horeca / kantine gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf;
 - b. Units, opslag- en/of garageboxen en self-storage: onroerende zaken bestemd voor opslag van goederen of voertuigen of voor ander bedrijfsmatig en/of hobbymatig gebruik door bedrijven of particulieren. Units, opslag- en/of garageboxen maken veelal deel uit van een complex bestaande uit meerdere objecten die elk doorgaans bestaan uit één ruimte die toegankelijk is via één toegangsdeur. Onder units, opslag- en/of garageboxen die gebruikt worden door bedrijven, worden in het voorliggend voorbereidingsbesluit niet de onroerende zaken bedoeld die een integraal onderdeel vormen van de bedrijfsactiviteiten van een op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijf, waarbij geen sprake is van verhuur ten behoeve van zelfstandige opslag.
3. Te bepalen dat:
 - a. het verboden is om in/op gronden en percelen:
 - welke bestemd zijn als "bedrijf", "bedrijven", "bedrijventerrein" of "bedrijfsdoeleinden", al dan niet voorzien van een nadere specificatie of gedeelte daarvan, of
 - waar binnen een andere bestemming bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, of gedeelten daarvan,

- bouwwerken op te richten, te gebruiken of te laten gebruiken voor units, al dan niet in bedrijfsverzamelgebouwen, opslag- en / of garageboxen en self-storage indien de oppervlakte kleiner is dan 300 m2 per te verkopen of te verhuren eenheid.
- b. het verboden is om het bestaande gebruik van gronden, gebouwen of gedeelten daarvan, voor zover gelegen op binnen het plangebied van de Beheersverordening Bedrijventerrein Heimanswetering (zoals vastgesteld op 25 januari 2018), te wijzigen of te laten wijzigen naar de volgende binnen de Beheersverordening Bedrijventerrein Heimanswetering toegestane bedrijfsactiviteiten:
- Sportschool
 - Sporthal
 - Badhuizen en saunabaden
 - Uitvaartcentra
 - Sporthallen
 - Buurt- en clubhuizen
 - Kerkgebouwen
 - Dansscholen
- c. het verboden is om op gronden in het plangebied van de Beheersverordening Bedrijventerrein Heimanswetering gebouwen op te richten en/of te verbouwen ten dienste van gebruik zoals hiervoor genoemd in lid b;
- d. het college van burgemeester en wethouders op verzoek een omgevingsvergunning kan verlenen om af te wijken van het onder lid a tot en met c bedoelde verbod, indien het voorgenomen gebruik het (in procedure te brengen) bestemmingsplan, omgevingsplan en/of herziening van de Beheersverordening Bedrijventerrein Heimanswetering niet doorkruist.
4. Het voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen, met identificatienummer NL.IMRO.0484.vbbedrijven2023-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen.
5. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking door publicatie in het Gemeenteblad en terinzagelegging.
6. De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en bijlage (de bij het besluit behorende tekening van het plangebied) op te heffen op de dag van inwerkingtreding van voorbereidingsbesluit.

Gewaarmerkte bijlage(n):

Plangebied voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.0484.vbbedrijven2023-VA01) (GEHEIM).

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 november 2023.

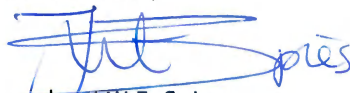
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies