

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2025
Zaaknummer	:	3539564
Datum	:	22 mei 2025
Onderwerp	:	Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025'

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2025,

besluit:

- 1 Het 'TAM-voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025' vast te stellen op grond van artikel 4.14 Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven in het bestand met identificatienummer NL.IMRO.0484.vbbedrijven2025-VA01 (werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025'). Dit werkingsgebied is tevens opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit.
- 2 Voor het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn vastgelegd in bijlage 2 bij dit besluit. Deze voorbeschermingsregels zijn onderdeel van het onder punt 1 genoemde voorbereidingsbesluit.
- 3 Te bepalen dat dit besluit in werking treedt met ingang van de dag waarop het is bekendgemaakt.
- 4 De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en bijlagen op te heffen op de dag van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

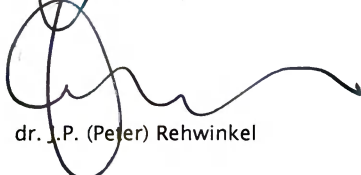
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage 1 Werkingsgebied voorbereidingsbesluit;
- Bijlage 2 Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025'

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 mei 2025

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de griffie,



drs. J.A.M. Timmerman

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2025
Zaaknummer	: 3539564
Datum	: 15 april 2025
Onderwerp	: Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025' (GEHEIM)

Voorstel:

- 1 Het 'TAM-voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025' vast te stellen op grond van artikel 4.14 Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven in het bestand met identificatienummer NL.IMRO.0484.vbbedrijven2025-VA01 (werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025'). Dit werkingsgebied is tevens opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit.
- 2 Voor het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn vastgelegd in bijlage 2 bij dit besluit. Deze voorbeschermingsregels zijn onderdeel van het onder punt 1 genoemde voorbereidingsbesluit.
- 3 Te bepalen dat dit besluit in werking treedt met ingang van de dag waarop het is bekendgemaakt.
- 4 De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en bijlagen op te heffen op de dag van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

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 stelt het college de gemeenteraad voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee wordt de bestaande situatie als het ware bevroren totdat het omgevingsplan is aangepast.

Inleiding/aanleiding

Op 23 november 2023 heeft uw raad het voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen vastgesteld. De werkingsduur van dit besluit loopt tot 1 juli 2025. Aangezien er op dat moment nog geen wijziging omgevingsplan is vastgesteld, is het wenselijk c.q. noodzakelijk dat een nieuw voorbereidingsbesluit wordt genomen. Dit om reden dat de geschreven negatieve effecten zich nog steeds kunnen voordoen. De strekking en onderbouwing van het voorliggende voorstel is op hoofdlijnen gelijk aan het besluit van 23 november 2023.

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, is dat nog geen wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld. <stand van zaken c.q. planning TAM-omgevingsplan opnemen>

Kader

- Raadsbesluit Voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen d.d. 23 november 2023 (zaaknummer 3202582);
- Bedrijventerreinenstrategie, vastgesteld door de raad op 17 december 2021;
- Economische Agenda 2021–2025;
- Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland, aanvaard door GS van de Provincie Zuid-Holland d.d. 8 oktober 2025;
- Op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad voor een locatie een voorbereidingsbesluit nemen met het oog op de voorbereiding van de in het omgevingsplan te stellen regels.
- 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

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 een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. Vooruitlopend daarop stelt het college de gemeenteraad raad voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee wordt de bestaande situatie als het ware bevroren totdat het omgevingsplan is gewijzigd.

Wijziging t.o.v. eerder voorbereidingsbesluit (2023)

Naast de wijziging van de opzet vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet bevat het voorbereidingsbesluit ook een beleidsmatige wijziging. Deze wijziging heeft betrekking op de minimaal te realiseren oppervlakte van 300m². In het voorliggende voorstel is dit aangescherpt naar realisatie van dit aantal op één verdieping/bouwlaag. De reden hiervoor is dat in de praktijk is gebleken dat ondernemers sturen op 300m² verdeeld over twee of meerdere verdiepingen. Per saldo ontstaan dan op de verdieping alsnog kleine ruimten waarvoor het lastig is om passend gebruik te realiseren.

Afwijking

Het voorbereidingsbesluit gaat uit van een algeheel verbod ten aanzien van de benoemde activiteiten. Er kunnen zich echter situaties voordoen die niet in strijd zijn met het gemeentelijk beleid. Dit is onder andere het geval als de activiteit niet in strijd is met een op te stellen wijziging van het omgevingsplan. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze wijziging is het college bevoegd af te wijken van de voorbeschermingsregels.

Geheimhouding

- Tussen de beraadslaging in ons college, uw besluitvorming en de beoogde inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zit een (korte) periode. 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 die (korte) 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 eerder 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. Gedurende de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit zijn ook gesprekken gevoerd met de ondernemers die nieuw- c.q. verbouwplannen voor bedrijfsunits hebben. Daarbij is gewezen op het voorbereidingsbesluit. Plannen zijn hierop aangepast en/of er is vanaf afgezien. Hiermee is onder andere voorkomen dat op percelen waar een hoge milieucategorie is toegestaan veel units voor ongewenst (privé)gebruik zouden worden gerealiseerd.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het voorbereidingsbesluit en de navolgende wijziging van het omgevingsplan komen voor rekening van de gemeente inclusief de mogelijke daaruit vloeiende planschade. De voorbeschermingsregels uit het voorbereidingsbesluit zijn, in tegenstelling onder de Wet ruimtelijke ordening, onder de Omgevingswet een directe grondslag voor een verzoek om nadeelcompensatie (voorheen: planschade). Om dit risico te beperken, is een bevoegdheid opgenomen om af te wijken van de opgenomen verboden.

Realisatie

Het voorbereidingsbesluit wordt zo spoedig als mogelijk bekendgemaakt in het elektronisch gemeenteblad, Week in beeld en op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden aangetekend. Dit staat in artikel 8:5, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Bijlage(n)

- Bijlage 1 Werkingsgebied voorbereidingsbesluit;
- Bijlage 2 Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025'

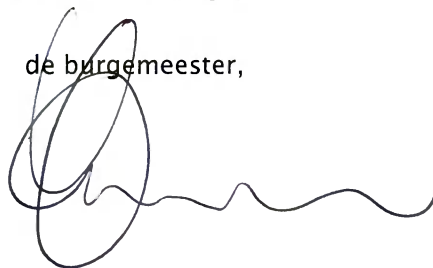
Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage 1 Werkingsgebied TAM-voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025;
- Bijlage 2 Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen 2025'

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long, wavy horizontal line.