

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1	Inleiding
1.1	<i>Aanleiding</i>
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving
2.1	<i>Ligging plangebied</i>
2.2	<i>Bestaande situatie</i>
2.3	<i>Toekomstige situatie</i>
2.4	<i>Geldend omgevingsplan</i>
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleid
3.1	<i>Rijksbeleid</i>
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>
3.3	<i>Regionaal beleid</i>
3.4	<i>Gemeentelijk beleid</i>
Hoofdstuk 4	Milieu en omgevingsaspecten
Hoofdstuk 5	Systematiek Omgevingsplan
5.1	<i>Inleiding</i>
5.2	<i>Wijziging van het Omgevingsplan</i>
5.3	<i>Opbouw wijziging van het omgevingsplan</i>
Hoofdstuk 6	Economische haalbaarheid
6.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke aanvaardbaarheid
7.1	<i>Participatie</i>
Hoofdstuk 22h	18
Afdeling 22h.1	Algemene bepalingen
Paragraaf 22h.1.1	<i>Inleidende regels</i>
Subparagraaf 22h.1.1.1	artikel 1 Toepassingsbereik
Paragraaf 22h.1.2	<i>Begripsbepalingen</i>
Subparagraaf 22h.1.2.1	Begripsbepalingen
Afdeling 22h.2	Doelen
Afdeling 22h.3	Normen in de fysieke leefomgeving
Paragraaf 22h.3.1	<i>Normen voor het gebruiken van locaties</i>
Subparagraaf 22h.3.1.1	locaties op bedrijventerreinen

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 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 heeft het college aan de gemeenteraad geadviseerd een voorbereidingsbesluit te nemen. De raad heeft daar op 23 november 2023 mee ingestemd en het voorbereidingsbesluit is op 7 december 2023 inwerking getreden. Daarmee werd de bestaande situatie als het ware bevroren totdat het omgevingsplan is aangepast.

Het door de raad genomen voorbereidingsbesluit van 23 november 2023 loopt af op 1 juli 2025. Om de negatieve effecten van de opkomst van kleinschalige bedrijfsunits, opslagunits en garageboxen op bedrijventerreinen tegen te gaan, is het noodzakelijk dat er een planologische regeling getroffen wordt in opvolging van het voorbereidingsbesluit. Met het 'TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen' wordt er voorzien in een dergelijke planologische regeling om deze negatieve effecten tegen te gaan .

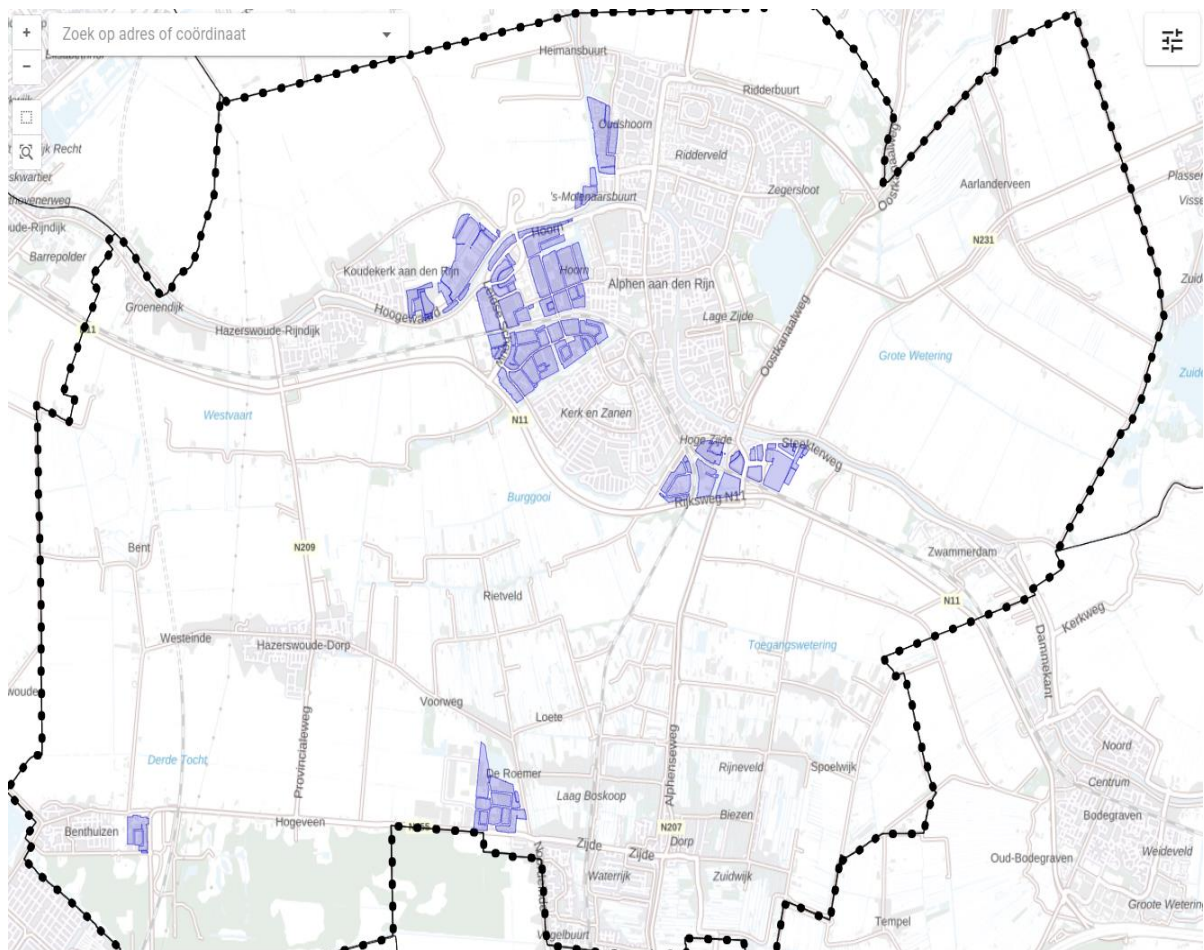
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied van dit TAM- omgevingsplan Bedrijventerreinen is gelijk aan het plangebied zoals opgenomen in de tijdelijke onderdelen van het omgevingsplan bestaande uit de 'bestemmingsplannen' van de volgende bedrijventerreinen:

- Heimanswetering
- Hoogewaard
- Rijnpark- Hoogewaard West
- Rijnpark
- Hoorn West
- International Trade Centre
- Molenwetering
- Rijnhaven
- De Schans en de Vork
- Steekterpoort I
- Steekterpoort II

Daarnaast bestaat het plangebied van het TAM- Omgevingsplan Bedrijventerreinen uit het bedrijventerrein aan de oostkant van Benthuizen dat gelegen is binnen het bestemmingsplan Benthuizen.



Abbeelding 1: Globaal overzicht bedrijventerreinen en plangebied TAM- Omgevingsplan Bedrijventerreinen.

2.2 Bestaande situatie

De gemeente streeft naar meer werkgelegenheid en toekomstbestendige, veilige en aantrekkelijke bedrijfslocaties. Sinds een paar jaar is een forse toename in de ontwikkeling van grote en kleine complexen van kleinschalige units, opslagunits en garageboxen op bedrijfslocaties en bedrijventerreinen waargenomen. 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. Met dit TAM- Omgevingsplan Bedrijventerreinen wordt voorzien in een planologische regeling om deze negatieve effecten op de bedrijventerreinen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn tegen te gaan.

2.3 Toekomstige situatie

Dit TAM- Omgevingsplan Bedrijventerreinen voorziet in een planologische regeling om de nieuwvestiging van kleinschalige bedrijfsunits van kleiner dan 300 m² en opslag- en selfstorage boxen in bestaande bedrijfspanden op de bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn tegen te gaan. Dit TAM- omgevingsplan is bedoeld om in een planologische regeling te voorzien zolang het omgevingsplan nog niet in werking is getreden. Het TAM- omgevingsplan Bedrijventerreinen is afgestemd met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn. Kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en selfstorage boxen die in de huidige situatie al legaal aanwezig zijn op de bedrijventerreinen worden niet belemmerd door dit plan. Dit plan voorziet enkel in het tegengaan van nieuwe kleinschalige units. Ook voorziet dit TAM- omgevingsplan niet in het uitsluiten van de nieuwvestiging van kleinschalige bedrijfsunits en opslagboxen buiten de aangewezen bedrijventerreinen. Op bedrijfslocaties buiten de aangewezen bedrijventerreinen zijn dergelijke kleinschalige units niet per definitie onwenselijk.

2.4 Geldend omgevingsplan

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)
- Benthuizen (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.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft op nationaal niveau een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI beschrijft de manier waarop men op rijksniveau wil werken aan de volgende 4 prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en als laatste toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Als uitgangspunt geldt dat Nederland mooier en sterker wordt gemaakt door voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is daarbij een kernbegrip en omvat zowel ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit.

In de NOVI wordt uitgegaan van een integrale aanpak tussen overheden en maatschappelijke organisaties met meer regie vanuit het Rijk. In de NOVI geeft het Rijk de kaders en de richting aan voor zowel nationale als decentrale keuzes. Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving zowel boven- als ondergronds voorop. De NOVI onderscheidt daarbij 3 afwegingsprincipes: 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) afwentelen wordt voorkomen. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd, en waarin is aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. Tevens staat hierin een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen.

Met het oog op de klimaatbestendigheid van Nederland moeten functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgesteld op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Ook dient de infrastructuur voor energie beter te worden afgestemd op de toename van transport en opslag van duurzame energie. Daarnaast is er een opgave voor het realiseren van bronnen van duurzame energie. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij de inpassing van energie-infrastructuur aandacht vragen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving.

Om te voorzien in de grote actuele woonbehoefte is een pakket aan maatregelen voorgesteld; ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden dienen daarbij hun groene karakter te behouden. Tegelijkertijd moet het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad worden verbeterd.

Relatie tot de ontwikkeling

Dit TAM- Omgevingsplan past binnen de geest van de Nationale Omgevingsvisie omdat een van de beschreven prioriteiten in de omgevingsvisie bestaat het bijdragen aan en het op peil houden van sterke steden en regio's. Ook bedrijventerreinen zijn onderdeel van deze ambitie. Om bedrijventerreinen vitaal te houden is het van belang dat bedrijventerreinen ook daadwerkelijk kunnen worden gebruikt door bedrijven die op basis van (milieubelastende) bedrijfsactiviteiten thuishoren op een bedrijventerrein. De opkomst van kleinschalige bedrijfsunits, opslagunits en selfstorage dragen niet bij aan de vitaliteit van bedrijventerreinen. Dergelijke functies kunnen namelijk ook op andere locaties worden ingepast. Kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en selfstorage units die zijn gevestigd op bedrijventerreinen bezetten daarmee de bedrijfsruimten die noodzakelijk zijn voor de zwaardere bedrijven die zijn aangewezen op een locatie op een van de aangewezen bedrijventerreinen. Dergelijke kleinschalige functies, die niet per definitie op een bedrijventerrein hoeven te worden ingepast, belemmeren daarmee het vestigingsklimaat voor bedrijven. Door de vestiging van kleinschalige bedrijfsunits op bedrijventerreinen te verbieden draagt dit TAM- Omgevingsplan bij aan de vitaliteit van de bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn en de nationale ambitie om de steden en regio's sterk en vitaal te houden.

3.1.2 Instructieregels Besluit kwaliteit Leefomgeving

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Het Rijk heeft de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. Behalve het Rijk stelt ook de provincie Zuid-Holland instructieregels in de Omgevingsverordening (zie ook paragraaf 3.2.2 van deze motivering).

In hoofdstuk 5 van het Bkl staan de instructieregels voor omgevingsplannen per onderwerp. Afdeling 5.1 stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- bebouwingscontour jacht;
- bebouwingscontour houtkap.

Relatie tot de ontwikkeling

Dit Tam Omgevingsplan Bedrijventerreinen is niet in strijd met instructieregels. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plan beperkt bestaande gebruiksmogelijkheden. Het plan borgt namelijk dat er geen nieuwe kleinschalige bedrijfsunits, opslagboxen en selfstorage units kunnen worden opgericht. Het heeft daarmee ook geen negatieve gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor zeven vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon. De ambities beschrijven waar Zuid-Holland naartoe wil en luiden als volgt:

1. samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

De zeven ambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen. De beleidsdoelen omschrijven aan welke maatschappelijke opgaves de provincie Zuid-Holland werkt. Deze opgaven worden geconfronteerd met concrete omstandigheden en doelen van maatschappelijke partners. In de uitkomst van deze confrontatie komen knelpunten naar voren en ontstaan er kansen om de opgaven verder te brengen.

Relatie tot de ontwikkeling

Dit TAM- Omgevingsplan bedrijventerreinen maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plan beperkt de bestaande gebruiksmogelijkheden op bedrijventerreinen ten behoeve van de nieuwvestiging van kleinschalige

bedrijfsunits, opslagboxen en selfstorage. De doelstelling van het TAM Omgevingsplan om de nieuwvestiging van dit type bedrijven op bedrijventerreinen uit te sluiten raakt met name aan ambitie 4. Het plan helpt bedrijventerreinen vitaal te houden waardoor het vestigingsklimaat voor bedrijven op bedrijventerreinen niet wordt verstoord door kleinschalige bedrijfsunits die bedrijventerreinen bezet houden. Bedrijventerreinen kunnen daardoor worden gebruikt waar ze voor bedoeld zijn en dat draagt bij aan de economische kracht van de provincie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid Holland

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)(opent in nieuw venster) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan: mag bijvoorbeeld op een bepaalde locatie een bedrijf worden uitgebreid of kan dat niet vanwege een grondwaterbeschermingsgebied. Ook staan er instructieregels in voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen. De ZHOV is in werking vanaf 1 januari 2024.

Relatie tot de ontwikkeling

Het TAM Omgevingsplan Bedrijventerreinen maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. Het plan beperkt alleen de bestaande gebruiksmogelijkheden door nieuwvestiging van kleinschalige bedrijfsunits, opslagboxen en selfstorage op aangewezen bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn uit te sluiten. Het plan is daarmee niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

In de regionale bedrijventerreinenstrategie van 19 september 2024 zet de regio Holland Rijnland de koers uit voor de bedrijventerreinen in de regio. Bedrijventerreinen brengt de regio Holland Rijnland veel welvaart en economische vooruitgang. De bedrijventerreinen huisvesten ruim een derde van de banen in de regio en zijn daarmee cruciale pijlers onder de huidige economie en samenleving in de regio. De economie en samenleving zijn tevens onderhevig aan flinke veranderingen, vaak aangeduid als (systeem)transities. Denk aan de omslag van een lineaire naar een circulaire economie, de energietransitie, verduurzaming in brede zin (klimaatambities) en robotisering en digitalisering.

De provinciale behoefteraming (vastgesteld in 2021) laat zien dat naar verwachting de vraag naar bedrijfsruimte en ruimte op bedrijventerreinen fors groter is dan het aanbod. De vraag in de regio Holland-Rijnland en de verschillende deelregio's groeit nog harder dan eerder voorspeld en het aanbod is verder opgedroogd. Tegelijkertijd staan er door de verstedelijkingsopgave verschillende transformaties van bedrijventerreinen naar wonen op de planning. Dit wordt mede verklaard door provinciaal beleid waarin onder andere het binnenstedelijk bouwen van woningen is gestimuleerd. Per saldo dreigt hierdoor juist meer ruimte voor 'werken' te verdwijnen.

Binnen de regio Holland Rijnland staan overheid en bedrijfsleven voor de uitdaging om de regionale economie vitaal en concurrerend te houden. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat met voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen is daar onlosmakelijk aan verbonden. Kwalitatief goede locaties en een goed vestigingsklimaat voor de komende jaren, waardoor nieuwe en bestaande bedrijven, maakbedrijven, stadsverzorgende bedrijven, startups en scale-ups kunnen groeien en zich kunnen ontwikkelen.

Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte zien

In Holland-Rijnland behoefte aan maximaal 101 hectare netto t/m 2030. Deze krapte wordt bevestigd in de behoefteraming bedrijventerreinen die in november 2021 door de provincie Zuid-Holland is opgesteld. In de behoefteraming wordt de uitbreidingsvraag in Holland Rijnland in de periode 2021 tot en met 2030 geraamd op circa 51 tot 111 hectare netto. Daarnaast verwachten we als gevolg van transformaties van bestaande bedrijventerreinen een vervangingsvraag van maximaal circa 28 hectare netto. Hiermee komt de totale ruimtevraag in de periode 2021 tot en met 2030 op zo'n 79 tot 139 hectare netto. Daar staat een beperkt planaanbod tegenover. Momenteel bestaat het harde planaanbod uit zo'n 38 hectare netto. Hiermee resteert in de periode tot en met 2030 een totale behoefte (totale ruimtevraag – hard planaanbod) van 41 tot 101 hectare netto.

In de provinciale prognose wordt geconcludeerd dat gezien de krapte die zich in de regio Holland Rijnland al enkele jaren voordoet (beperkt aanbod dat aansluit op de vraag en daardoor mogelijk sprake van 'uitgestelde' vraag), de verwachte trends in werkgelegenheidsontwikkeling en terreinquotiënt en de plannen voor transformatie het aannemelijk is dat de ruimtevraag zich richting de bovenkant van de bandbreedte bevindt. Let wel: dat is bij ongewijzigd beleid en met de ambitie om alle ruimtevraag te willen blijven huisvesten. Tegelijkertijd wordt geconcludeerd dat het in de regio überhaupt lastig is om ruimte voor bedrijven beschikbaar te krijgen en te houden. De druk op de ruimte is groot, ook vanuit andere functies. Dit roept de vraag op in hoeverre de bovenkant van de bandbreedte ook écht realiseerbaar is. In de context van Holland-Rijnland is juist ook extra inzet nodig op zorgvuldig en intensief ruimtegebruik, extra inspanning nodig op herstructurering en waar nodig wellicht selectiviteit in vestigingsbeleid. Dit heeft een drukkend effect op de ruimtevraag in hectares, maar kan wel zorgen dat meer bedrijven met ruimtevraag ook bediend worden.

Beter benutten

Zoals ook toegelicht in het Werkprogramma Holland Rijnland (2023) en de Regionale Investeringsagenda (2024) moeten slim omgaan worden met de ruimte. De druk op de ruimte is groot en de ruimte is schaars. De geraamde ruimtevraag naar bedrijventerreinen overstijgt het aanbod. Daarnaast zijn er veel andere functies – zoals woningbouw, energietransitie, landbouw en natuur – die ruimte claimen. Deze stapeling van ruimteclaims en het ontbreken van voldoende uitbreidingsmogelijkheden maken het onvermijdelijk om de bestaande bedrijventerreinen te optimaliseren. Het beter benutten van bestaande plekken wordt dan ook een belangrijk onderdeel van het Programma Werklocaties en de beoogde nieuwe Nota Ruimte van het Rijk. Het realiseren van ruimtewinst in de bestaande voorraad om een deel van de ruimtevraag te faciliteren is haalbaar. Dit vergt echter inzet, zowel in middelen als in tijd. Ook bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat een zo optimaal mogelijke benutting van de ruimte wordt bewerkstelligd. Het beter benutten van bedrijventerreinen door het juiste bedrijf op de juiste plek te vestigen is een belangrijk thema voor de komende jaren.

Om de ruimte op bedrijventerreinen zo optimaal en intensief mogelijk te benutten, moet als regio actief aan de slag worden gegaan om de bedrijventerreinen binnen de planologische kaders zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan het benutten van de maximale bouwhoogte en het maximale bouwvlak. Of denk aan parkeeroplossingen onder de grond, op de daken of op een centrale locaties. Ook meervoudig ruimtegebruik kan bijdragen aan een zo optimaal en intensief mogelijke benutting van de ruimte.

Relatie tot de ontwikkeling

Dit TAM – Omgevingsplan bedrijventerreinen sluit aan bij de regionale bedrijvenstrategie. In deze strategie wordt benadrukt dat het vanwege de krapte in het aanbod van geschikte bedrijvenlocaties, voor bedrijven die meer milieu ruimte innemen, het erg belangrijk is om de ruimte die er is op de bedrijventerreinen beter te benutten. Het TAM-omgevingsplan bedrijventerreinen sluit hier op aan door de gebruiksmogelijkheden voor kleinschalige bedrijfsunits, opslag en selfstorage boxen van kleiner dan 300 m² bvo uit te sluiten op de aangewezen bedrijventerreinen. Dergelijke kleine bedrijfsunits nemen niet dusdanig veel milieuruimte in dat ze en op de bedrijventerrein gesitueerd moeten worden. Dergelijke functies kunnen ook op andere locaties worden ingepast. Bijvoorbeeld op solitair gelegen bedrijfsfuncties in of nabij een woonwijk of ergens in het landelijk gebied. Door de nieuwvestiging van dergelijke functies in bestaande bedrijfspanden op bedrijventerreinen uit te sluiten, blijven de bestaande bedrijfspanden beschikbaar voor bedrijven die wel de milieutechnische gebruikruimte nodig hebben die een bedrijventerrein ze kan bieden. Daarmee helpt dit TAM- Omgevingsplan om de bestaande bedrijventerreinen beter te benutten en zorgt het voor een herverdeling tussen locaties binnen de gemeente waar dergelijke functies wel in te passen zijn en bedrijventerreinen waar dergelijke kleine bedrijfsunits de grotere bedrijven die meer milieuruimte nodig hebben in de weg zitten. Het TAM- omgevingsplan bedrijventerreinen sluit aan op de regionale bedrijventerreinenstrategie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad Alphen aan den Rijn de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn "Groene gemeente met lef!" (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie-document waarin de lange termijn keuzes van de gemeente zijn beschreven voor de fysieke leefomgeving. De gemeente Alphen richt zich daarbij op ontmoeten en verbinden, duurzaam en groen en vitaal wonen en leven. De omgeving is alles buitenshuis, dus alles wat nodig is om te wonen, te werken, te leren en te ontspannen of sporten. Het gaat bijvoorbeeld over lucht en water, wegen en gebouwen.

De omgevingsvisie gaat uit van 5 integrale ontwikkelrichtingen/thema's, waarvan de gemeente de ambitie heeft gesteld deze thema's zo goed mogelijk uit te voeren. De volgende 5 thema's komen aan bod in de Omgevingsvisie:

- gezonde vergroening;
- samen sterker;
- waardevol buitengebied;
- landschappelijke verstedelijking;
- duurzaam ondernemen.

Binnen de vijf thema's zijn vervolgens een aantal doelen gesteld om de ambities per thema te bereiken.

Relatie tot de ontwikkeling

Het TAM Omgevingsplan raakt met name het thema duurzaam ondernemen uit de Omgevingsvisie. Het verbieden van kleinschalige bedrijfsunits, opslagboxen en selfstorage kleiner dan 300 m² in de bestaande bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik. De vestiging van dergelijke kleine bedrijfsunits beperkt het aanbod en de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven die meer milieu ruimte nodig hebben. Dergelijke kleinschalige bedrijfsunits horen eigenlijk niet thuis op een bedrijventerrein en kunnen ook elders in de gemeente worden ingepast zoals op een solitair gelegen bedrijfsbestemming in of nabij een woonwijk, of in het landelijk gebied. Het TAM- omgevingsplan zorgt dat er duurzaam met de ruimte wordt omgegaan en waarborgt dat bedrijven die vanwege de bedrijfsactiviteiten meer milieuruimte nodig hebben, kunnen worden gevestigd op een locatie die daar geschikt voor is, het bedrijventerrein. Het TAM- omgevingsplan Bedrijventerreinen draagt bij aan de vitaliteit van de bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Het plan is in lijn met de omgevingsvisie.

3.4.2 Bedrijventerreinenstrategie

In de bedrijventerreinenstrategie van de gemeente Alphen aan den Rijn zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

1. Het tekort aan bedrijventerreinen tot 2030 (conform de behoefteraming 2021 van de Provincie Zuid Holland) moet worden opgevangen. Dit wordt gedaan door primair in te zetten op intensivering van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen en wanneer dit niet voldoende oplevert het nader onderzoeken van locaties voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.
2. Bij ontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels zal er worden getoetst op de beleidslijnen zoals vastgelegd in de Economische Agenda, de Omgevingsvisie en het programma Duurzaamheid 2021–2030.
3. Bij de afweging tussen woningbouw en bedrijvigheid wordt het uitgangspunt dat er te allen tijde een evenwichtige balans tussen wonen- en werken behouden moet worden, met daarbij tevens als inzet het verkleinen van de uitgaande pendel.
4. Bij de transformatie van reguliere bedrijventerreinen naar woningbouw zorgen we op tijd voor het vastleggen van de benodigde compensatiemogelijkheden en schuifruimte op bedrijventerreinen.
5. We gaan actief in gesprek met bedrijven en eigenaren van bedrijfspandgoed om kansen voor vernieuwing, verduurzaming en intensivering van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen in kaart te brengen.
6. We starten de verkenning voor het ontwikkelen van een circulair bedrijventerrein in combinatie met de opgaven vanuit het programma Duurzaamheid en de Omgevingsvisie.

7. We borgen voldoende ruimte op de bedrijventerreinen voor het behoud 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.

Relatie tot de ontwikkeling

Het TAM Omgevingsplan raakt met name uitgangspun 7 van de bedrijventerreinstrategie. Het verbieden van kleinschalige bedrijfsunits, opslagboxen en selfstorage kleiner dan 300 m² in de bestaande bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik. De vestiging van dergelijke kleine bedrijfsunits beperkt het aanbod en de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven die meer milieu ruimte nodig hebben. Dergelijke kleinschalige bedrijfsunits horen eigenlijk niet thuis op een bedrijventerrein en kunnen ook elders in de gemeente worden ingepast zoals op een solitair gelegen bedrijfsbestemming in of nabij een woonwijk, of in het landelijk gebied. Het TAM- omgevingsplan zorgt dat er duurzaam met de ruimte wordt omgegaan en waarborgt dat bedrijven die vanwege de bedrijfsactiviteiten meer milieuruimte nodig hebben, kunnen worden gevestigd op een locatie die daar geschikt voor is, namelijk het bedrijventerrein. Het TAM- omgevingsplan Bedrijventerreinen draagt bij aan de vitaliteit van de bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Het plan is in lijn met de gemeentelijke bedrijventerreinenstrategie.

Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten

Dit TAM- Omgevingsplan bedrijventerreinen heeft geen invloed op milieu en omgevingsaspecten. Het plan voorziet in een planologische regeling voor het tegengaan van kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en selfstorage boxen van kleiner dan 300 m² in bestaande bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Omdat dit een beperking van de bestaande gebruiksmogelijkheden betekent en het plan ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, moet worden geconcludeerd dat dit plan geen negatieve gevolgen voor het milieu en de omgeving heeft.

Hoofdstuk 5 Systematiek Omgevingsplan

5.1 Inleiding

Wat centraal staat bij het TAM-omgevingsplan is het stellen van regels over activiteiten in plaats van het toekennen van bestemmingen aan gronden. Wanneer iemand een activiteit in de fysieke leefomgeving wil ondernemen, wordt deze getoetst aan de regels van het TAM-omgevingsplan. Dit kan een toetsing aan open (kwalitatieve) dan wel gesloten (kwantitatieve) normen zijn, maar bijvoorbeeld ook een algemene regel over de toelaatbaarheid van de activiteit. Deze regels zijn gekoppeld aan een werkingsgebied, en daarmee aan de plaats waar de activiteit plaatsvindt. Dat kan de hele gemeente zijn, maar ook alleen een specifieke locatie.

5.2 Wijziging van het Omgevingsplan

5.2 Wijziging van het omgevingsplan

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) hebben gemeenten een omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de bestaande bestemmingsplannen en de bruidsschat. Als er nieuwe initiatieven worden mogelijk gemaakt waarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast, wordt er dus niet een nieuw omgevingsplan gemaakt, maar wordt er een deel van het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn is bedoeld om de nieuwvestiging van kleinschalige bedrijfsunits, opslagboxen en selfstorage bedrijfjes kleiner dan 300 m² bvo in bestaande bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen tegen te gaan, zodat de bedrijfsruimte beschikbaar blijven voor bedrijven die meer milieutechnische gebruikruimte nodig hebben vanwege hun bedrijfsactiviteiten. Dit draagt bij aan de vitaliteit van de bedrijventerreinen.

TAM-IMRO

Deze wijziging van het omgevingsplan is voorbereid middels de TAM-IMRO systematiek. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. Dit TAM-omgevingsplan zal uiteindelijk als een nieuw hoofdstuk opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit hoofdstuk is digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven afdelingen vormen de inhoudelijke regels voor dit werkingsgebied, binnen het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn.

5.3 Opbouw wijziging van het omgevingsplan

5.3.1 Afdeling 22h.1 Algemene bepalingen

Om misverstanden over de toepassing en interpretatie van het TAM-omgevingsplan te voorkomen worden in de begripsbepalingen (artikel 22a.1) de verschillende in het plan voorkomende begrippen nader omschreven, ook om de eenduidigheid bij het gebruik van het plan te bevorderen. Artikel 22a.2 tot en met 22a.8 regelt de meetbepalingen, de anti-dubbeltelbepaling en de maatwerk- en vergunningvoorschriften.

5.3.2 Afdeling 22h. 2 Doelen

Deze afdeling geeft aan dat het doel is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te bewerkstelligen.

5.3.3 Afdeling 22h.3 Normen in de fysieke omgeving

Deze afdeling begint met een paragraaf 22h.3.1 voor normen voor het gebruiken van locaties. Het gaat in dit TAM Omgevingsplan om een aanvulling van de regels voor bedrijfsfuncties op de aangewezen bedrijventerreinen zoals opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De planregels voorzien in een regeling om de nieuwvestiging van kleinschalige bedrijfsunits, opslagboxen en selfstorage kleiner dan 300 m² bvo in bestaande bedrijfsbebouwing op bedrijventerreinen tegen te gaan.

Hoofdstuk 6 Economische haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er hoeft daarom geen afzonderlijke exploitatie te worden opgesteld en er vindt geen kostenverhaal plaats. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit het opstellen van dit TAM- Omgevingsplan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

7.1 Participatie

7.1.1 participatie

De belangenverenigingen van de eigenaren van de bedrijventerreinen zijn geïnformeerd per brief over dit TAM-Omgevingsplan Bedrijventerreinen. Deze belangenverenigingen zijn in een eerder stadium ook al geïnformeerd over het voorbereidingsbesluit van 23 november 2023. Dit TAM-Omgevingsplan betreft een planologische verankeren van de lijn die in het voorbereidingsbesluit van 23 november 2023 al is ingezet. Destijds werd het voorbereidingsbesluit positief ontvangen door de belangenverenigingen. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat dit TAM Omgevingsplan niet tot onoverkomelijke bezwaren zal leiden. Immers beoogt het TAM Omgevingsplan kleinschalige bedrijfsunits te weren om de bedrijventerreinen beschikbaar te houden voor bedrijven met een grote milieutechnische gebruiksruimte. De belangenverenigingen zullen dit waarschijnlijk, net zoals bij het voorbereidingsbesluit van 23 november 2023 het geval was, blijven ondersteunen.

7.1.2 Belangen andere bestuursorganen en ketenpartners

Op grond van artikel 2.2 Omgevingswet is het plan aan verschillende bestuursorganen toegezonden. In een begeleidende mail is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken. De volgende instanties zijn aangeschreven:

- De provincie Zuid- Holland;

7.1.3 zienswijze en vaststellingsprocedure

Het TAM-omgevingsplan wordt als ontwerp ter inzage gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Deze zienswijzen worden verzameld en beantwoord in een Nota van beantwoording zienswijzen. Deze nota inclusief het eventueel aangepaste TAM-omgevingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Hoofdstuk 22h

Afdeling 22h.1 Algemene bepalingen

Paragraaf 22h.1.1 Inleidende regels

Subparagraaf 22h.1.1.1 artikel 1 Toepassingsbereik

De regels van het 'TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22h bedrijventerreinen' gelden ter plekke van het werkingsgebied dat bestaat uit de geometrische situering van de functies bedrijf en bedrijventerrein gelegen binnen de plangebieden zoals opgenomen in de volgende onderdelen van het tijdelijke omgevingsplan bestaande uit de volgende aangewezen bedrijventerreinen:

1. Heimanswetering;
2. Hoogewaard;
3. Rijnpark- Hoogewaard West;
4. Rijnpark;
5. Hoorn West;
6. International Trade Centre;
7. Molentwetering;
8. Rijnhaven;
9. De schans en de Vork
10. Steekterpoort I
11. Steekterpoort II
12. De ooskant van Benthuisen

de regels gelden in aanvulling op de regels uit de hoofdregeling van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor zover de regels afwijken van de hoofdregeling uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan gelden de regels van het 'TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22h bedrijventerreinen'.

Paragraaf 22h.1.2 Begripsbepalingen

Subparagraaf 22h.1.2.1 Begripsbepalingen

Artikel 22h.1 Begripsbepalingen

1.

Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwen leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

2.

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

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.

Bedrijfsvloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

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 dit TAM-Omgevingsplan 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

Afdeling 22h.2 Doelen

Dit omgevingsplan is met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet gericht op het uitoefenen van de bevoegdheden en taken van de gemeente Alphen aan den Rijn als bedoeld in artikel 2.1 van de Omgevingswet waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en andere regels die met het oog daarop nodig zijn als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet.

Afdeling 22h.3 Normen in de fysieke leefomgeving

Paragraaf 22h.3.1 Normen voor het gebruiken van locaties

Subparagraaf 22h.3.1.1 locaties op bedrijventerreinen

Artikel 22h.2 toepassingsbereik

deze paragraaf gaat over het gebruiken van gronden en bouwwerken op de locaties, bedoeld in artikel 1 (subparagraaf 22h.1.1.1).

Artikel 22h.3 Bedrijventerrein

1.

Een bouwwerk wordt niet gebruikt als nieuw bedrijfsverzamelgebouw, als de bedrijfsvloeroppervlakte van één of meerdere bedrijfsunits binnen het bedrijfsverzamelgebouw per verdieping of bouwlaag kleiner is dan 300 m².

2.

Een bouwwerk wordt niet gebruikt voor nieuwe opslag- en/of garageboxen en/of self-storage.

Artikel 22h.4 Verbodsbepaling specifieke gebruiksfuncties

Een bouwwerk, op de locaties binnen het Bedrijventerrein Heimanswetering, wordt niet gebruikt voor een van de volgende nieuwe activiteiten:

- Sportschool;
- Sporthal;
- Badhuis;
- Saunabad;
- Uitvaartcentrum;
- Buurt- of clubhuis;
- Kerk.