

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 11 juli 2024, nr 3296460
De griffier,

Bijlage III: Nota van wijzigingen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogewaard – eerste herziening, Alphen aan den Rijn.'

Behoort bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 11 juli 2024 (zaaknummer 3296460)

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze (zie bijlage 1, Nota van beantwoording zienswijze) bestaat geen aanleiding om het plan bij de vaststelling het bestemmingsplan te wijzigen. Als gevolg van actuele inzichten zijn er wel een aantal ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen hebben betrekking op regels (I), verbeelding (II) en toelichting (III) van het bestemmingsplan. In deze nota zijn de wijzigingen opgesomd, onderverdeeld naar wijzigingen als gevolg van de zienswijze (niet van toepassing) en ambtshalve wijzigingen. Bij de ambtshalve wijzigingen is steeds een korte motivering opgenomen.

Indien sprake is van ambtshalve wijzigingen als gevolg van schrijffouten, verkeerde verwijzingen of andere wijzigingen die niet van invloed zijn op de inhoud en uitwerking van het bestemmingsplan, alsmede veranderingen in vernummering als gevolg van doorgevoerde wijzigingen zijn deze wijzigingen niet apart vermeld.

I Wijzigingen in regels en bijlagen regels:

Naar aanleiding van de zienswijze:
Geen.

Ambtshalve:

De gemeenteraad heeft op 23 november 2023 een voorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen genomen dat op 7 december 2023 in werking is getreden. Het besluit strekt ertoe dat de mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe kleine bedrijfsunits, economisch ongewenst zijn en daarom te beperken op bedrijfsterreinen en bedrijfsbestemmingen. Omdat in voorliggend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming wordt toegevoegd wordt in lijn met het voorbereidingsbesluit de planregeling aangevuld die voorkomt dat de in dit plan gelegen bedrijfsbestemmingen kunnen worden benut voor het realiseren van klein bedrijfsunits. Daartoe zijn in lijn met het voorbereidingsbesluit aan de planregels de volgende bepalingen toegevoegd:

- Artikel 1 Begrippen:
 - Artikel 1.2: 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;

- Artikel 1.5: 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.

- Artikel 3 Toevoeging regels bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hoogewaard, Alpen aan den Rijn, komt als volgt te luiden (de aanvulling is *cursief*weergegeven) :
 - Voor dit plan geldt dat het bepaalde in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoogewaard, Alphen aan den Rijn" onverkort van toepassing is, met dien verstande dat in *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', artikel 5 'Bedrijventerrein' en artikel 6 'Groen'*, de volgende wijzigingen zijn aangebracht:
 - *Aan artikel 5.5 'Specifieke gebruiksregels' sub 4 wordt toegevoegd:*
 - b. het in/op gronden oprichten, gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken voor units, al dan niet in bedrijfsverzamelgebouwen, opslag- en / of garageboxen en selfstorage indien de oppervlakte kleiner is dan 300 m2 per te verkopen of te verhuren eenheid.*
 - Aan artikel 6.2 'Bouwregels' wordt toegevoegd:
 - c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – scherm' is tevens een scherm toegestaan met een maximale hoogte van 7 meter.

II Wijzigingen op de verbeelding:

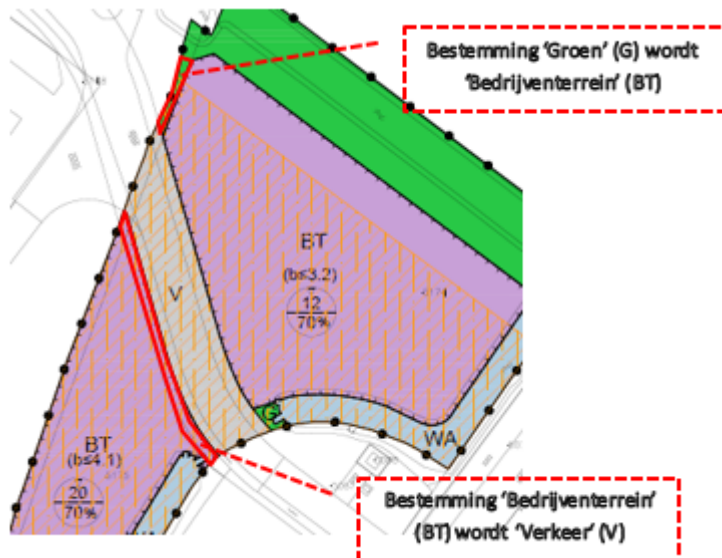
Naar aanleiding van zienswijze:

Geen

Ambtshalve:

In verband met de perceelvorming sluit de begrenzing van enkele bestemmingen in het ontwerpplan niet logisch aan. Daartoe zijn twee wijzigingen doorgevoerd:

- In het ontwerp is een smalle strook van de bestemming 'Bedrijventerrein' gelegen op gemeentegrond (J.G. van der Stoopweg.) De begrenzing wordt aangepast aan de kadastrale begrenzing. Het gedeelte dat ligt op het gemeentelijk perceel krijgt de bestemming 'Verkeer' in plaats van 'Bedrijventerrein', zodat dit logisch aansluit op de begrenzing. De bedrijfsbestemming wordt daarmee circa 100m² kleiner.
- de bestemming 'Groen' in de noordoosthoek de bestemming 'Bedrijventerrein' en sluit daarmee logisch aan de aanliggende bedrijfsbestemmingen. De oppervlakte bedraagt circa 30m². Dit gaat niet ten koste van de voorgenomen groene inpassing, rondom het bedrijventerrein.



III Wijzigingen in de toelichting en bijlagen van de toelichting

Naar aanleiding van zienswijze:

- Geen.

Ambtshalve:

- Vanwege de aanvulling van de planregeling waarbij rekening is gehouden met het 'Vorbereidingsbesluit Bedrijventerreinen' is de toelichting op dit punt aangepast/aangevuld;
- De oppervlaktes van de verschillende bestemmingsvlakken is door de aanpassing van de verbeelding enigszins gewijzigd. Dit is aangepast in de plantoelichting;
- Ten tijde van het ontwerp was door het Hoogheemraadschap van Rijnland nog geen besluit genomen over een door de gemeente aangevraagde watervergunning. Inmiddels is de watervergunning verleend. De toelichting, paragraaf 5.10.2, is op dit punt aangepast;
- De stikstofberekeningen zijn geactualiseerd op basis van de huidige versie van AERIUS en vervangen de oude berekeningen in bijlage 7 van de toelichting. Ook de tekst in paragraaf 5.5.2 van de plantoelichting is op dit punt geactualiseerd;
- Kleine overige tekstuele verbeteringen van redactionele aard.