

Provincie Zuid Holland
Gedeputeerde Staten
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
242965

Datum
27 februari 2020

Contactpersoon

██████████

Team Beleidsadviseurs en
ondersteuning Ruimte

Onderwerp
Verzoek ontheffing Omgevingsverordening
6.29

Geachte college van Gedeputeerde Staten,

In overeenstemming met de gemeenteraad doet het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn hierbij een verzoek tot het verlenen van ontheffing op grond van artikel 6.29 van de Omgevingsverordening ten behoeve van het project Rijndijk 83, Hazerswoude- Rijndijk. Het verzoek om ontheffing heeft betrekking op de molenbiotoop van de Groenendijkse Molen in Hazerswoude.

In deze brief zullen wij eerst een korte beschrijving geven van het project en de daarmee gemoeide belangen. Daarbij gaan wij ook in op de relatie met het huidige beleid. Daarna zullen wij onze motivering geven om ontheffing te verlenen.

Bij deze brief treft u het ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en landschapsbeheersplan aan. Onze raad heeft tijdens haar vergadering van 20 februari 2020 ingestemd met ons voornemen de ontheffing bij u aan te vragen. Het raadsbesluit treft u eveneens als bijlage aan.

Project Rijndijk 83

Op dit moment bestaat de bebouwing op het perceel uit meerdere afzonderlijke gebouwen en volumes. Het grootste volume staat voorop de kavel richting de Rijndijk. Dit volume is drie bouwlagen hoog en heeft op de kop aan de voorzijde een kantoorachtige uitstraling op de verdiepingen dat om de hoek doorloopt. De rest van het volume is vooral efficiënt vormgegeven met laaddocks en dergelijke. Nagenoeg het gehele dakoppervlak van het grootste volume is gebruikt voor zonnepanelen. De entree van het bedrijf ligt aan de zijkant in een tweede volume. Dit tweede volume bestaat uit een lagere oudere loods met een geknikte kap en is aan twee zijden

ingebouwd door het grotere volume. Er is vanaf de Rijndijk geen zicht op dit bouwdeel. Tenslotte staat er naast deze gebouwen een klein los gebouwtje op het terrein. Dit verdwijnt met de uitbreiding van het bedrijf.

Het voornemen betreft de uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de achterzijde. Het grootste volume blijft gehandhaafd en wordt naar achteren uitgebreid en vervangt hierbij de oude lagere loods. Het bestaande volume wordt achter de laaddocks iets doorgetrokken in dezelfde stijl. In dit deel wordt een nieuwe duidelijke entree vormgegeven en het kantoor- en bezoekersdeel ingepast. Er ontstaat een duidelijk ander karakter met een referentie naar de agrarische typologie door vorm en kleurgebruik. Dit nieuwe deel wordt afgedekt met drie kappen in de richting van het landschap. De uitbreiding wordt ongeveer tot aan de lijn van de bebouwing op de naastgelegen agrarische kavel getrokken. Aan de achtergevel van de nieuwe bebouwing komt geen reclame. Ook is er geen ruimte voor losse bebouwing. De rest van de kavel wordt functioneel en landschappelijk ingericht met parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers en manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Een impressie van het plan is terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan (datum 18 april 2018).

Motivering

Het betreft een ruimtelijk aanvaardbaar plan

Voor het plan is een landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit opgesteld. Het plangebied ligt in een zone waar de weg langs de Oude Rijn is gelegen en er nog geregeld zicht is op het veenweidelandschap. Door u is dit aangeduid als “venster”. Het beleid is gericht op het behoud van het zicht op het open landschap. De nieuwe bebouwing is zichtbaar vanaf de N11 en het spoor. Om het landschap zo min mogelijk aan te tasten, is het van belang om het kleur- en materiaalgebruik hierop af te stemmen. Een herkenbare typologie in het landschap zijn de boerschuren met de nokrichting parallel aan de structuur van het landschap. Deze toepassing zorgt ervoor dat het nieuwe bedrijfsgebouw een duidelijke relatie krijgt met het Veenweidegebied. In dit gebied komen meer (agrarische) bedrijfsgebouwen voor met een dergelijke uitstraling.

Het gebiedsprofiel Wijk en Wouden is de uitwerking van de kwaliteitskaart in de provinciale Omgevingsvisie. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieke ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Voorbeelden van ruimtelijke kwaliteiten zijn laanbeplanting, linten, herkenbare verkavelings- en waterstructuren, dijken en de openheid van het gebied. Naast belangrijke landschappelijke waarden, worden ook ambities besproken in het gebiedsprofiel. Deze ambities worden meegenomen bij de ontwikkelingen van het plan aan de Rijndijk. De locatie van Tijssen Diervoeder ligt volgens het gebiedsprofiel in het deelgebied ‘Onderscheidend rivierengebied’. Dit deelgebied is opgebouwd uit enkele belangrijke structuren die op de beeldkwaliteitskaart zijn benoemd en waarvoor ruimtelijke ambities zijn geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen:

- Rivierdijklint
- Oude Rijn
- Oeverwal

• Venster

Deze thema's zijn meegenomen in het landschappelijke inpassingsvoorstel.

De ontwikkeling verbetert de bedrijfsvoering

Het huidige bedrijfspand (ca. 5.035 m² aan bebouwd bedrijfsoppervlak) knelt inmiddels aan alle kanten. Op dit moment werkt men al met "noodoplossingen", zoals een tijdelijke tussenopslag op diverse huurlocaties en met het uitbesteden van bepaalde werkzaamheden, die normaliter in eigen huis zouden moeten geschieden. Dit alles werkt inefficiënt, geeft een grotere kans op fouten en heeft ook behoorlijk meer transportbewegingen tot gevolg, terwijl daar momenteel eigenlijk te weinig laad-/losposities voor beschikbaar zijn. Kortom zowel de kosten als de kwaliteit staan op dit moment onder druk.

De nu actuele uitbreidingsplannen betreffen deels vervangende nieuwbouw (ca. 2.360 m² aan bebouwd bedrijfsoppervlak; deels op de bestaande kelder) en deels aanvullende nieuwbouw (ca. 4.340 m² aan bebouwd bedrijfsoppervlak) en deze zullen het bedrijf voor de langere termijn weer toekomstbestendig maken. De opslagcapaciteit voor stellingopslag zal met ca. 135% vloeroppervlakte toenemen, de ordersamenstellingsafdeling zal met ca. 75% toenemen, de tussenvloeren voor kleinschalige opslag en de bijbehorende orderpicking zullen met ca. 40% toenemen, de expeditie zal met ca. 60% (alsmede met 6 laad-/losposities) toenemen en het inmiddels gedateerde, te kleine en inefficiënte bedrijfskantoor zal vervangen worden door een nieuw hoofdkantoor.

Er zijn geen alternatieve locaties voorhanden

Om te kunnen voorzien in de uitbreidingsbehoefte van het bedrijf is onderzocht of het financieel haalbaar is om het bedrijf te verplaatsen of uit te plaatsen. In 2004 is een raming opgesteld voor de verwervingskosten van het bedrijf voor de voormalige Gemeente Rijnwoude. Op basis van deze raming is niet gekozen om het bedrijf te verwerven. Daarnaast is in 2016 een schadeloosstellingsrapport opgesteld en bekeken of het financieel mogelijk is om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein. De totale schadeloosstelling wegens verplaatsing of uitplaatsing van dit bedrijf is niet reëel. Om deze reden is gekozen op de bestaande locatie het bedrijf uit te breiden.

Verplaatsing is zeer kostbaar en levert vanuit het bedrijventerreinenbeleid geen duidelijke meerwaarde op: de ruimte voor bedrijvigheid en zeker omvangrijke kavels zoals Tijssen zou vragen, zijn schaars in onze gemeente.

Zuinig omgaan met de uitgifte van deze schaarse ruimte staat voorop. Bedrijventerreinen houden we bij voorkeur beschikbaar voor nieuwe bedrijvigheid met veel werkgelegenheid, om schuifruimte te bieden voor bedrijvigheid i.v.m. transformatie naar woningbouw en uitbreiding van bestaand MKB wanneer de huidige locatie niet meer voldoet. Aangezien het bedrijf op de huidige locatie prima functioneert en er niet direct een win-situatie ontstaat bij verplaatsing, is er vanuit bedrijventerreinenbeleid feitelijk geen argument om te pleiten voor een verplaatsing. Het bedrijf is een familiebedrijf met eeuwenoude roots in de omgeving en al vele jaren op deze specifieke

locatie. Behoud van het bedrijf is belangrijk voor de gemeente, o.a. gezien de lokale werkgelegenheid die het bedrijf biedt.

Molenbiotoop en Compensatie

De gewenste uitbreiding voldoet niet aan de regels van de molenbiotoop. Op het meest zuidelijke deel van de uitbreiding mag de bouwhoogte vanwege de molenbiotoop namelijk maximaal 2,69 meter hoog zijn. De meest voorkomende windrichting is vanuit het zuidwesten. De nieuwe uitbreiding van de bebouwing wordt ten noordoosten van de molen gerealiseerd. Dit betekent dat er sprake is van verslechtering van de windopvang. Omdat er sprake is van een beperking dient gekeken te worden naar compensatie. Het weghalen van belemmeringen binnen de molenbiotoop is niet aan de orde; de voor de molen meest bepalende bebouwing betreft de manage en het bedrijf zelf. Deze gebouwen worden niet op korte termijn gesloopt. De aantasting van de molenbiotoop zal financieel gecompenseerd moeten worden. Op basis van de berekening treedt er een belemmering op van 8,55 graden t.o.v. de bestaande situatie (van 15 graden naar 24 graden). De compensatiekosten bedragen € 90.000,00. De aanvrager zal de compensatie moeten uitbetalen aan de eigenaar van de molen.

Naar aanleiding van de geconstateerde strijdigheid heeft er reeds vooroverleg plaatsgevonden met u.

Belangenafweging

Wij hebben, alvorens dit verzoek om ontheffing bij u in te dienen, een belangenafweging gemaakt. Het plan zoals wij dat nu aan u voorleggen is het plan dat gezamenlijk tussen u, de eigenaren van het perceel en ons tot stand is gekomen.

Wij zijn ons ervan bewust dat de uitbreiding invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit en de molenbiotoop ter plaatse. Om het plan zo goed mogelijk in te passen is een landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit opgesteld. Tevens zijn er voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Het is immers een gegeven dat een overgroot deel van de bebouwing zichtbaar is vanaf de N11, de trein en dat er vermindering is van de vrije windvang van de molen. Door de architectonische uitwerking van het plan en de landschappelijk inpassing wordt er recht gedaan aan het landschap maar het plan ontnemt niet het zicht van de N11 en het spoor. Zetten wij de belangen enerzijds van de eigenaren tegenover het belang van de molenbiotoop en de ruimtelijke kwaliteit en betrekken wij daarbij de compensatie en de zo goed mogelijke inpassing tegenover elkaar dan denken wij dat een ontheffing van de Omgevingsverordening op zijn plaats is.

Planning

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan gereed. Indien u de gevraagde ontheffing aan ons verleent, zullen wij het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen. Wij streven er naar dat voor de zomervakantie van 2020 te doen. Vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad kan dan eind 2020 plaatsvinden.

Zaaknummer
242965

Datum
27 februari 2020

Blad
5 van 5

Verzoek om ontheffing

Wij gaan ervan uit hiermee ons verzoek om ontheffing voldoende gemotiveerd te hebben en verzoeken u de gevraagde ontheffing ex artikel 6.29 van de Omgevingsverordening ten behoeve van het project 'Rijndijk 83' te verlenen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,

drs. ing. P.D. Wekx MBA

mr. (drs.) J.W.E. Spies

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan;
2. Beeldkwaliteitsplan en landschapsplan (beheer);
3. Raadsbesluit ontheffingsverzoek d.d. 20 februari 2020.

