



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders van
Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2020-741425769
DOS-2020-0001545
Uw kenmerk
Zaaknummer 242965
Bijlagen

Onderwerp
Ontheffing Omgevingsverordening Zuid-Holland
Uitbreiding bedrijfsbebouwing fa. Tijssen, Rijndijk 83,
Hazerswoude-Rijndijk, gemeente Alphen aan den Rijn.

Geacht college,

Op 28 februari 2020 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 6.29 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (hierna: de verordening) ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van de fa. Tijssen Diervoeder aan de Rijndijk 83 te Hazerswoude-Rijndijk, gemeente Alphen aan den Rijn.

Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te verlenen. Bijgaand treft u een afschrift aan van ons besluit.

Deze ontheffing kan slechts worden toegepast ten behoeve van het opvolgend ruimtelijk besluit (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Wij wijzen u erop dat op grond van jurisprudentie de verleende ontheffing samen met het ontwerp van het opvolgend ruimtelijk besluit ter inzage moet worden gelegd, zodat hiertegen zienswijzen en daarna eventueel beroep kan worden ingediend. Tegen de verleende ontheffing staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Voorts merken wij op dat de ontheffing kan worden ingetrokken, als het opvolgend ruimtelijk besluit niet binnen twee jaar na verlening van de ontheffing is vastgesteld.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

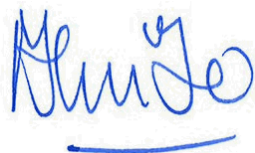
Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

voorzitter,



drs. J. Smit

BESLUIT

Onderwerp

Verzoek van de gemeente Alphen aan den Rijn om een ontheffing als bedoeld in artikel 6.29 van de verordening ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van de fa. Tijssen Diervoeder aan de Rijndijk 83 te Hazerswoude-Rijndijk.

De geplande nieuwbouw van de fa. Tijssen zal een inbreuk maken op de molenbiotoop, als bedoeld in artikel 6.25 van de provinciale Omgevingsverordening. Om deze reden is een ontheffingsverzoek ingediend.

Indiening

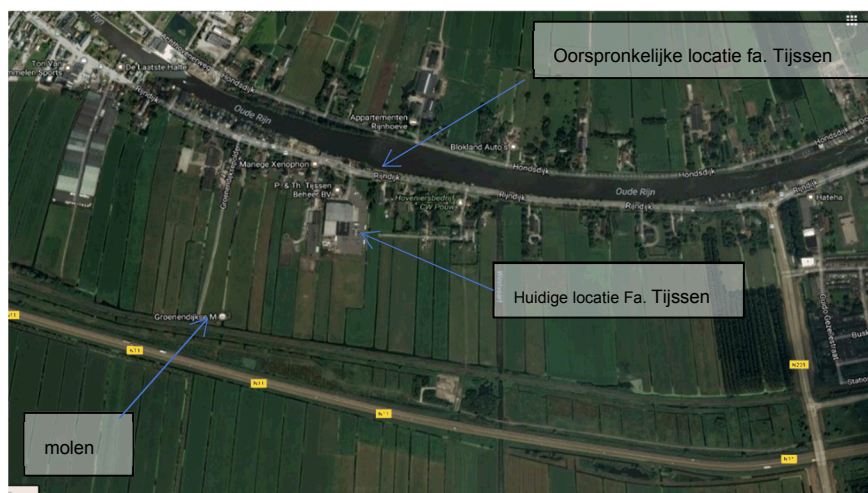
Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om deze ontwikkeling op te nemen in een opvolgend ruimtelijk besluit (zijnde een bestemmingsplan of daarmee gelijk te stellen besluit) en uit de toegezonden informatie blijkt dat dit voornemen is afgestemd met de gemeenteraad. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van een of meer regels uit de verordening is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend.

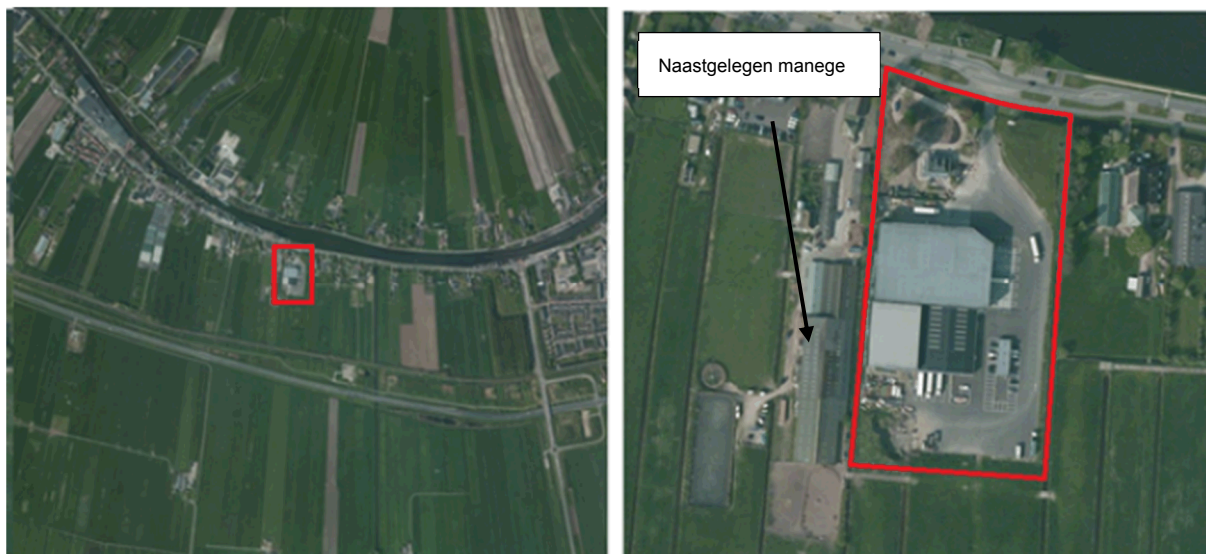
Ontheffingscriteria

In artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat wij ontheffing kunnen verlenen van de regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen provinciale belangen.

Beoordeling van het verzoek

Het ontheffingsverzoek heeft betrekking op het initiatief tot uitbreiding van het bedrijfspand van de fa. Tijssen Diervoeder op de bestaande locatie aan de Rijndijk 83 te Hazerswoude-Rijndijk, tussen de Oude Rijn en de N11. Het plan heeft consequenties voor de molenbiotoop van de nabijgelegen Groenendijksemolen. Door de gevraagde uitbreiding zal de bedrijfsbebouwing zich aan de achterzijde verder uitstrekken in het gebied tussen de Rijndijk en de N 11 en door deze uitbreiding zal ook een grotere inbreuk op de molenbiotoop van de Groenendijksemolen ontstaan. Vanwege de inbreuk op de molenbiotoop is voor het plan een ontheffing van de provinciale Omgevingsverordening noodzakelijk. Zie voor de huidige situatie de onderstaande foto's.





Zicht vanaf de N11

Bijzondere omstandigheden

De huidige situatie is ontstaan in 2007. Daarvóór stond de bedrijfsbebouwing gedeeltelijk aan de overzijde van de Rijndijk (aan de oever van de Oude Rijn) en voor een klein deel ook al op de huidige locatie. De huidige bedrijfsomvang en locatie is (in overeenstemming en met medewerking van de provincie via een verklaring van geen bezwaar) ontstaan door het verplaatsen van de bedrijfsbebouwing van de oever van de Oude Rijn naar het huidige terrein aan de Rijndijk 83, uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing aldaar en woningbouw op het oorspronkelijke terrein aan de Oude Rijn. Dit geheel is indertijd beschouwd als een verbetering van de situatie en was aanleiding om aan het plan mee te werken. Op dat moment is ook al onderzocht en geconcludeerd dat verplaatsing van het gehele bedrijf financieel niet haalbaar was en is uiteindelijk aan de huidige vestiging meegewerkt, waardoor het bedrijf op de huidige locatie geïnvesteerd heeft en eventuele verplaatsing nu nog duurder en daarmee onhaalbaar zal zijn. Deze conclusie heeft geleid tot een gezamenlijk ambtelijk onderzoek van de gemeente Alphen aan den Rijn en de provincie Zuid-Holland naar de mogelijkheden de uitbreiding van het bedrijf ter plaatse in te passen. Door de uiteindelijk gekozen vormgeving, kleurstelling en inpassing van de uitbreiding van het bedrijfspand gaat de ruimtelijke kwaliteit er per saldo op vooruit. In plaats

van het zicht op een grote vierkante doos met opvallend reclame-opschrift (zie foto hierboven) past het nieuwe ontwerp door zijn vormgeving en gedekte kleurstelling, waarbij de vorm meer aansluit bij die van een, in de omgeving passende, agrarische schuur beter in het landschap dan de huidige bebouwing. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over een landschappelijke inpassing en afscherming aan de zijde die uitkijkt op de N11.

Belangenafweging

Het overleg tussen gemeente en provincie en daarna ook met de fa. Tijssen heeft uiteindelijk geleid tot een ontwerp van het bedrijfsgebouw dat weliswaar afwijkt van het oorspronkelijke plan van de fa. Tijssen, maar meer rekening houdt met de molenbiotoop, en tot afspraken over de landschappelijke inpassing van het nieuwe gebouw en de inrichting van het achtergelegen terrein (tussen de molen en het nieuwe bedrijfsgebouw)

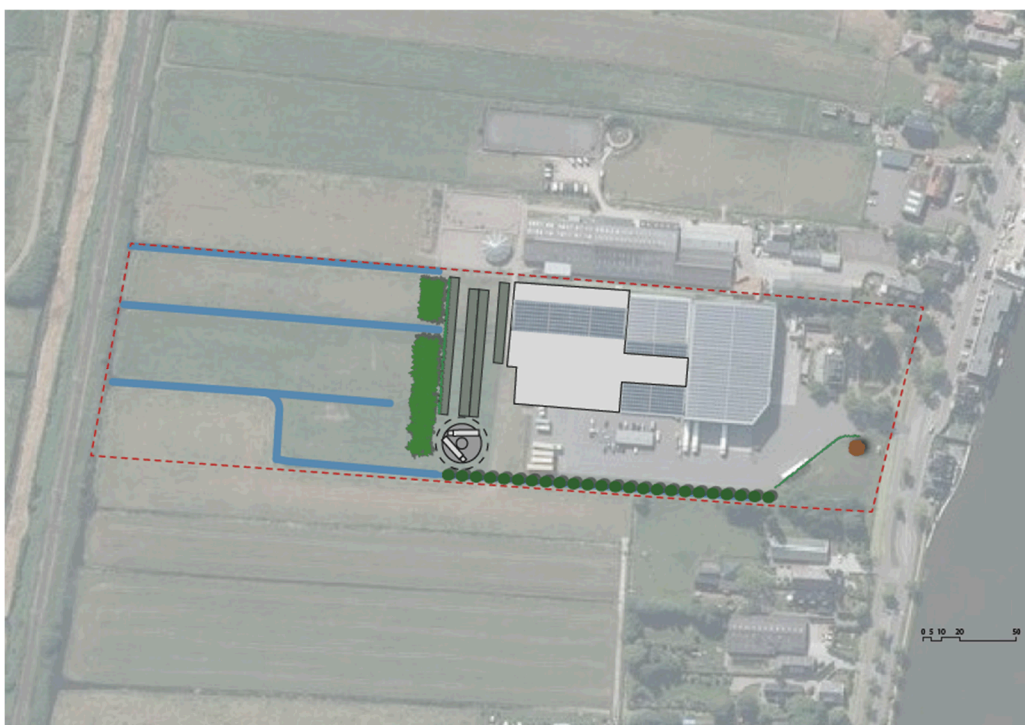
Het in dit overleg voortgekomen ontwerp is door middel van vormgeving en kleurstelling zo ontworpen, dat het goed past op de locatie. Van oorspronkelijk een aantal vierkante dozen, is het ontwerp aangepast, zodat de vorm meer aansluit bij die van een agrarische schuur en is de kleurstelling zodanig, dat deze zich beter in zijn omgeving voegt. Dit ontwerp houdt door de vormgeving van het dak nog zoveel mogelijk rekening met de molenbiotoop. Verder zijn afspraken gemaakt over de vorm van de landschappelijke inpassing en het beplantingsvrij houden van het achterste deel van de kavel, eveneens om een verdere inbreuk op de molenbiotoop te weren.

Dit ontwerp zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied er per saldo op vooruitgaat. De inbreuk op de molenbiotoop is, uitgaande van uitbreiding ter plaatse, niet te voorkomen. Voor deze inbreuk kent het provinciale beleid de mogelijkheid van een financiële compensatie, gebaseerd op de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Compensatieregeling Molenbiotoop. Op basis van deze Compensatieregeling bedraagt de financiële compensatie in dit geval € 90.000,- door de initiatiefnemer uit te keren aan de Rijnlandse Molenstichting. Deze financiële compensatie is bedoeld om schade die de molen kan oplopen door minder draaiuren, te compenseren. De Rijnlandse Molenstichting heeft verklaard tegen een ontheffing van de molenbiotoop geen bezwaren te zullen aantekenen, als de inbreuk op de molenbiotoop afdoende financieel wordt gecompenseerd.

Het afgesproken ontwerp is vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan Rijndijk 83, dat samen met het ontheffingsverzoek aan ons is toegezonden. Het ontwerpbestemmingsplan is zo ingericht dat alleen het gezamenlijk afgesproken ontwerp, samen met de ruimtelijke en landschappelijke inpassing, kan worden gerealiseerd.

Zie voor het ontwerp en de landschappelijke inpassing de onderstaande afbeeldingen.





Het uiteindelijk opgestelde plan is onder de gegeven omstandigheden vanuit ruimtelijk perspectief de beste oplossing omdat verplaatsing niet mogelijk is en door vormgeving en inpassing nog zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de molenbiotop en de ruimtelijke kwaliteit er, na realisering, uiteindelijk op vooruitgaat. Voor de inbreuk op de molenbiotop die door deze oplossing ontstaat, is compensatie in financiële zin mogelijk. Dit wordt door de eigenaar van de molen, De Rijnlandse Molenstichting, geaccepteerd. Wij zijn daarom van mening dat een ontheffing van de Omgevingsverordening voor dit plan kan worden verleend. Omdat de vormgeving en inpassing van het afgesproken ontwerp essentieel zijn voor onze uiteindelijke keuze, dienen aan de ontheffing voorwaarden te worden verbonden, zodanig dat het afgesproken ontwerp en de afgesproken landschappelijke inpassing en inrichting van het achtergelegen terrein worden gewaarborgd.

Daarnaast zijn wij van mening dat verdere uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op deze locatie, gelet op de molenbiotoop en de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving, niet meer mogelijk is.

Conclusie

Op grond van het voorgaande hebben wij vastgesteld dat de voorgenomen aanvraag voldoet aan de criteria van artikel 6.29 van de Omgevingsverordening en geoordeeld dat de gevraagde ontwikkeling voor verlening van een ontheffing in aanmerking komt.

Aan ons besluit verbinden wij een aantal voorwaarden met betrekking tot de vormgeving en (landschappelijke) inpassing van het plan en het ontbreken van verdere uitbreidingsmogelijkheden op deze locatie.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gelet op het bepaalde in artikel 6.29 van de verordening;

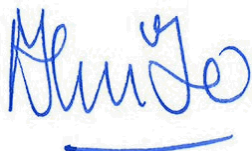
BESLUITEN:

1. De gevraagde ontheffing ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van de fa. Tijssen Diervoeder aan de Rijndijk 83 te Hazerswoude-Rijndijk, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Rijndijk 83 met bijlagen van de gemeente Alphen aan den Rijn, te verlenen;
2. Aan deze ontheffing de volgende voorwaarde(n) te verbinden:
 - 1: De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing dient gerealiseerd te worden overeenkomstig hoofdstuk 6. Beeldkwaliteitsplan bebouwing, van Bijlage 1, Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Tijssen Diervoeder, bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Rijndijk 83 van de gemeente Alphen aan den Rijn;
 - 2: De landschappelijke inpassing van het plangebied en het achtergelegen terrein dient te worden ingericht en onderhouden overeenkomstig hoofdstuk 5. Landschappelijke inpassing, van Bijlage 1, Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Tijssen Diervoeder, bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Rijndijk 83 van de gemeente Alphen aan den Rijn;
 - 3: De initiatiefnemer van het plan voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, de fa. Tijssen Diervoeder, dient, voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden, een bedrag ter grootte van €90.000,- te betalen aan de eigenaar van de Groenendijksemolen, voor toekomstige restauratie van draaigevoelige onderdelen van de molen. Daarnaast geldt de algemene voorwaarde van de compensatieregeling dat voor de Groenendijksemolen de eerstkomende 25 jaar geen restauratiesubsidie bij de provincie aangevraagd kan worden voor die draaigevoelige onderdelen van de molen die via deze financiële compensatie vergoed worden, gerekend vanaf de start van de bouw van de molenbiotoop-verstorende elementen.
 - 4: Na de realisering van de uitbreiding waarvoor deze ontheffing wordt verleend, is geen verdere uitbreiding of aanpassing van de bedrijfsbebouwing op het perceel Rijndijk 83 of de landschappelijke inrichting, in afwijking van het Beeldkwaliteitsplan als bedoeld onder 1. en 2, mogelijk of toegestaan.
3. Dit besluit door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente toe te zenden.

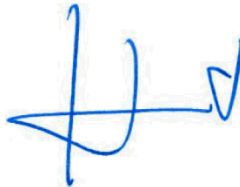
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



drs. H.M.M. Koek



drs. J. Smit

Ontheffing in relatie tot het opvolgend ruimtelijk besluit

Tegen dit besluit staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Wel kan daaromtrent in het kader van de procedure voor het opvolgend ruimtelijk besluit een zienswijze naar voren worden gebracht respectievelijk beroep worden ingesteld.

Verlening van de ontheffing sluit overigens niet uit dat de provincie te zijner tijd een reactie zal geven op het opvolgend ruimtelijk besluit. Er kunnen in het kader van de planbeoordeling aspecten naar voren komen die daartoe aanleiding geven.