

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	353535
Datum	:	19 januari 2021
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Rijndijk 83, Hazerswoude-Rijndijk.

Voorstel:

- 1 De beantwoording van de zienswijze, zoals opgenomen in de Nota van zienswijze Rijndijk 83, (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Vaststellen dat het bestemmingsplan niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen en geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld;
- 3 De regels, de verbeelding en toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Rijndijk 83 te wijzigen zoals aangegeven in de Nota van zienswijze (bijlage 1);
- 4 Het gewijzigde bestemmingsplan, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.HRrijndijk83-VA01, digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 3 aangegeven wijzigingen;
- 5 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Rijndijk 83 vast te stellen;
- 6 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Aan de Rijndijk 83 in Hazerswoude-Rijndijk is een groothandel in dierenbenodigdheden gevestigd. Tussen de eigenaren van het perceel Rijndijk 83, provincie Zuid-Holland en de gemeente over het gedeeltelijk saneren van bedrijfsopstallen en het bouwen van nieuwbouw. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een plan dat ruimtelijk- en financieel acceptabel is. Op basis van de gemaakte afspraken is vervolgens een bestemmingsplan voorbereid om de planontwikkeling mogelijk te maken. Op 9 juni 2020 hebben Gedeputeerde Staten een ontheffing van de Omgevingsverordening verleend, omdat de gewenste bebouwing in de molenbeschermingszone ligt. Hierna heeft er vooroverleg plaatsgevonden met een aantal adviesinstanties en is heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De zienswijze is beantwoord in de Nota van zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rijndijk 83. De zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding op ondergeschikte punten. Verder zijn twee ondergeschikte ambtshalve wijzigingen voorgesteld (datum en tekstueel). Op hoofdlijnen wijzigt het plan echter niet ten

opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorstel is om het bestemmingsplan Rijndijk 83 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op 26 augustus 2020 hebben de eigenaren van het perceel Rijndijk 83, Hazerswoude–Rijndijk een verzoek bij de gemeenteraad ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan, nadat Gedeputeerde Staten een ontheffing van de Verordening ruimte onder voorwaarden hebben verleend voor bebouwing die in de beschermingszone van de molenbiotoop van de Groenendijkse Molen ligt. De uitbreidingsplannen betreffen deels vervangende nieuwbouw (ca 2360 m² aan bebouwd bedrijfsoppervlak; deels op de bestaande kelder) en deels aanvullende nieuwbouw (ca 4.340 m² bebouwd oppervlakte). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld en heeft voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is verwerkt in de Nota van beantwoording zienswijze Rijndijk 83.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van de deels vervangende nieuwbouw op het huidige perceel Rijndijk 83 juridisch/planologisch mogelijk.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend zodat een toekomstbestendig bedrijf haar bedrijfsactiviteiten duurzaam kan voortzetten op de huidige locatie aan de Rijndijk 83 in Hazerswoude–Rijndijk.

Kader

- Bestemmingsplan ‘Van Rijksweg 11 tot Rijn’;
- Exploitatieovereenkomst d.d. 16 oktober 2018, ZGW 207543;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Actieprogramma Duurzaamheid 2017–2020;
- Besluit ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Omgevingsverordening, provincie Zuid-Holland (1 augustus 2020);
- Ontheffing Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland d.d. 9 juni 2020, kenmerk PZH-2020-741425769;
- ZGW nummer 242965 collegebesluit/ raadsbesluit aanvraag ontheffing Omgevingsverordening;
- ZGW nummer 330787 collegebesluit, ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

- Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de exploitatieovereenkomst van 16 oktober 2018.
- Het plangebied ligt in een zone tussen de N11/spoorlijn en de Oude Rijn. In de omgeving is er nog geregeld zicht vanaf de weg op het veenweidelandschap. Het gebied is daarbij 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 plan zo goed mogelijk in te passen is een landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiermee wordt aangetoond dat er sprake is van een ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar plan. Tevens zijn er voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het bestemmingsplan opgenomen om één en ander te

borgen. Om het landschap zo min mogelijk aan te tasten, is het van belang om het kleur- en materiaalgebruik hierop af te stemmen. De criteria/eisen uit het beeldkwaliteitsplan dient als addendum op de welstandsnota te worden vastgesteld, omdat te gebruiken kleur, materiaal en referentiebeelden niet in een bestemmingsplan zijn te regelen.

- Een herkenbare typologie in het landschap zijn de boerenschuren 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 plan wordt zodanig uitgevoerd dat het past binnen het gebiedsprofiel Wijk en Wouden.
- 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.
- 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 de gemeente. Zuinig omgaan met de uitgifte van deze schaarse ruimte staat voorop. Bedrijventerreinen houden de gemeente 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 ervanuit bedrijventerreinenbeleid feitelijk geen argument om te pleiten voor een verplaatsing.
- Het bedrijf is een familiebedrijf met een 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.
- De achterblijvende locatie biedt geen kansen voor een andere invulling (bijv. woningbouw). Verplaatsing van het bedrijf kun je zien als kapitaalvernietiging en leidt niet tot een win-win situatie: zowel voor bedrijf als voor de gemeente is verplaatsing niet van meerwaarde.
- Het huidige bestemmingsplan "Van Rijksweg 11 tot Rijn" heeft ter plaatse reeds een bedrijvenbestemming. De achterste bouwgrens van de uitbreiding zal gelijk liggen met de naastgelegen bebouwing van de manege. Achter de bebouwing is nog ruimte om te parkeren. Om te zorgen dat daar geen bebouwing komt is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Om het zicht te ontnemen worden er wilgen en

elzenstobben gepland met een maximale hoogte van 3,90 meter. Om zorg te dragen dat het groen niet te hoog wordt (i.v.m. de molen) is een beheerplan opgesteld. Het beheerplan is verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee is het plan o.a. goed landschappelijk inpasbaar.

- Het plan heeft consequenties voor de molenbiotoop van de nabijgelegen Groenendijkse molen. Door de gevraagde uitbreiding zal de bedrijfsbebouwing zich aan de achterzijde verder uitstrekken in het gebied tussen de Rijndijk en de N11 en door deze uitbreiding zal ook een grotere inbreuk op de molenbiotoop van de Groenendijkse molen ontstaan. Vanwege de inbreuk op de molenbiotoop is voor het plan een ontheffing van de provinciale Omgevingsverordening noodzakelijk. Op grond van artikel 6.29 van de Omgevingsverordening hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 9 juni 2020 ontheffing verleend voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het perceel Rijndijk 83, Hazerswoude-Rijndijk.

Duurzaamheid

Tussen de projectontwikkelaar en de gemeente zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt dat moet worden voldaan aan het 'Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020'.

Het bedrijf heeft het voornemen om het bedrijf zelfvoorzienend te maken in haar elektriciteitsbehoefte. Op die manier kan het bedrijf geheel energieneutraal procederen en haar logistiek beheren. Op het dakvlak liggen 1600 zonnepanelen en op de platte daken van de nieuwe uitbreiding is ruimte om circa 500 zonnepanelen toe te voegen. Daarnaast worden voor de uitbreiding de gebruikelijke duurzame maatregelen toegepast, zoals goede gevelisolatie, hoogwaardig geïsoleerd glas en LED verlichting. Tevens levert de aanplant van bomen een bijdrage aan het wegvangen van luchtverontreinigende stoffen, het vastleggen van CO₂ en de afvang van water. Er wordt voldaan aan het 'Actieprogramma Duurzaamheid 2017-2020'.

Participatie

De ontwikkelaar heeft met de molenstichting en direct omwonenden gesproken. De reacties waren positief. Het plan is aan een aantal adviseurs (o.a. Waterschap, Gasunie, Provincie Zuid-Holland, DPO, Rijnlandse Molenstichting en de veiligheidsregio) voorgelegd voor een reactie op het plan. Van de reacties is een nota van vooroverleg opgesteld. Met de reacties is rekening gehouden bij de verdere bestemmingsplanprocedure.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 5 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging is op de laatste dag van de ter inzage legging een zienswijze van de Gasunie ontvangen (i.h.k. van het vooroverleg heeft de Gasunie aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben). De zienswijze is beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rijndijk 83 (bijlage 1).

Zienswijze

- Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. Deze is in een Nota van zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding. Op hoofdlijnen wijzigt het plan echter niet ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en initiatiefnemers is op 16 oktober 2018 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In dat kader kunnen belanghebbenden (die ook een zienswijzen hebben ingediend) beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Verder kan er in deze beroepstermijn beroep worden aangetekend door diegenen die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Nota van beantwoording zienswijze, bestemmingsplan Rijndijk 83;
- Bestemmingsplan Rijndijk 83.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	353535
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Rijndijk 83 Hazerswoude-Rijndijk

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 2021,

besluit:

- 1 De beantwoording van de zienswijze, zoals opgenomen in de Nota van zienswijze Rijndijk 83, (bijlage 1) vast te stellen;
- 2 Vast te stellen dat het bestemmingsplan niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen en geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld;
- 3 De regels, de verbeelding en toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Rijndijk 83 te wijzigen zoals aangegeven in de Nota van zienswijze (bijlage 1);
- 4 Het gewijzigde bestemmingsplan, met identificatienummer, NL.IMRO.0484.HRrijndijk83-VA01, digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 3 aangegeven wijzigingen;
- 5 De analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan Rijndijk 83 vast te stellen;
- 6 Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd.

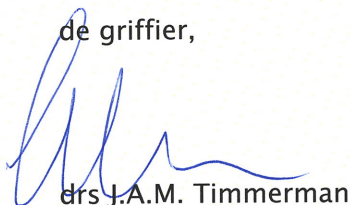
Gewaarmerkte bijlage(n)

- Nota van beantwoording zienswijze, bestemmingsplan Rijndijk 83;
- Bestemmingsplan Rijndijk 83.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 februari 2021.

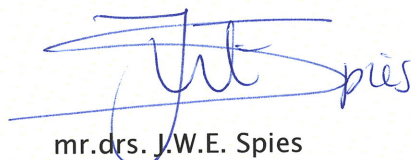
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies