

AANTEKENEN

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

CMS Derks Star Busmann N.V.

Atrium | Parnassusweg 737
NL-1077 DG Amsterdam
Postbus 94700
NL-1090 GS Amsterdam

Bankrekening (Stichting Derdengelden)
Iban: NL31 RABO 0103 3545 49
Swift/bic: RABONL2U

mr. ing. L.J. Wildeboer

Counsel Advocaat
T +31 20 301 63 82
F +31 20 301 63 37
E luurt.wildeboer@cms-dsb.com
I cms.law

Onze ref. 12101404/LW/9528898

Betreft: Van der Bijl Mengvoeders B.V. – zienswijze
ontwerpbestemmingsplan en gebiedsbeleid
'Chw Rijnhaven Oost 2021'

3 augustus 2021

Geachte gemeenteraad,

Op 15 juni 2021 is het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021' en het bijbehorend ontwerpgebiedsbeleid vastgesteld. Namens Van der Bijl Mengvoeders B.V. en Beheermaatschappij v.d. Bijl B.V. (hierna: "Van der Bijl") wordt hierbij een zienswijze ingediend betreffende het ontwerp bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021' ("Bestemmingsplan 2021") en het 'Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021 – gebiedsbeleid ("Gebiedsbeleid 2021").

Van der Bijl is eigenaar van de percelen gelegen binnen het plangebied, te weten de percelen kadastraal bekend als gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummers 5045 en 5066. Op grond van het huidige bestemmingsplan is het Van der Bijl toegestaan om haar bedrijf uit te oefenen, dat zich richt op de productie van mengvoeder. Van der Bijl is sinds jaar en dag gevestigd op deze locatie en is dan ook gebonden aan deze locatie, mede vanwege de specifieke ligging aan het water met een laad- en loslocatie voor grondstoffen en eindproducten. Met het Bestemmingsplan 2021 wordt de functie van de locatie waar Van der Bijl is gevestigd gewijzigd naar de functie "Wonen", zodat Van der Bijl feitelijk wordt wegbestemd. Van der Bijl kan zich hiermee niet verenigen en dient tijdig onderstaande zienswijze in.

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Amsterdam. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Amsterdam onder nummer 84/2020 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op cms.law en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201194 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.478.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.16.479.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS Derks Star Busmann maakt deel uit van CMS, de organisatie van Europese advocatenkantoren. In bepaalde gevallen wordt CMS gebruikt als een merk of als de bedrijfsnaam van, of om te refereren aan, enkele of alle leden of hun kantoren. Meer informatie vindt u op www.cms.law.

CMS kantoren en gelieerde kantoren wereldwijd: Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Beijing, Belgrado, Berlijn, Bratislava, Bristol, Brussel, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Dubai, Edinburgh, Frankfurt, Genève, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kiev, Keulen, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, Londen, Luanda, Luxemburg, Lyon, Madrid, Milaan, Moskou, München, Muscat, Parijs, Poznań, Praag, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straatsburg, Stuttgart, Teheran, Tirana, Utrecht, Warschau, Wenen, Zagreb en Zürich.

1. WEGBESTEMMEN BESTAAND LEGAAL GEBRUIK

- 1.1 Uitgangspunt is dat bestaand legaal gebruik vanuit het oogpunt van rechtszekerheid dienovereenkomstig wordt bestemd.¹ Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte, maar moet de betrokken belangen afwegen. Van der Bijl is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met haar belangen. Immers, in de plantoelichting wordt volstaan met de volgende opmerking:

"Bestaande bedrijven

In het plangebied is in de huidige situatie één geurrelevant bedrijf gevestigd, te weten Van der Bijl Mengvoerders B.V. aan Energieweg 27 en 29 te Alphen aan den Rijn. De geurcontour van het mengvoerderbedrijf vormt een belemmering voor de beoogde transformatie van het gebied. De bestaande activiteiten van Van der Bijl zijn binnen de functie Wonen niet langer toegestaan. Verder zijn er binnen het plangebied geen bestaande geurrelevante bedrijven aanwezig."

- 1.2 Van een belangenafweging ontbreekt in bovenstaande passage ieder spoor. Verder is van belang dat het wegbestemmen van bestaand legaal planologisch gebruik niet tot de mogelijkheden behoort als het niet aannemelijk is dat de beoogde bestemming binnen de planperiode van tien jaar wordt verwezenlijkt. In dit kader is relevant dat artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening dwingend voorschrijft dat overgangsrecht in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Hiervan kan niet worden afgeweken. Ook in het onderhavige geval is overgangsrecht in het bestemmingsplan opgenomen, waaruit volgt dat Van der Bijl haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, ook voor tien jaar of langer, zo Van der Bijl dat zou willen.
- 1.3 In dit verband merk ik op dat woningbouw op de beoogde locaties rondom de inrichting van Van der Bijl niet mogelijk is zolang Van der Bijl haar bedrijfsactiviteiten voortzet. Immers, de bedrijfsactiviteiten van Van der Bijl veroorzaken geuremissie en daardoor is het niet mogelijk om in de (directe) omgeving van Van der Bijl woningbouw te plegen. Hieraan is in het Bestemmingsplan 2021 en het Gebiedsbeleid 2021 geen enkele aandacht besteed.
- 1.4 Uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening volgt dat het in beginsel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is om in een bestemmingsplan een bestemming op te nemen die niet binnen de planperiode van 10 jaar zal worden verwezenlijkt.
- 1.5 Gelet op het bovenstaande meent Van der Bijl dat het Bestemmingsplan 2021 en het Gebiedsbeleid 2021 in strijd zijn met de Wro.

2. ALTERNATIEVE LOCATIES EN COMPENSATIE

- 2.1 Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt verder dat bij de bepaling van het gewicht dat aan de gevestigde rechten en belangen

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 24 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1945, r.o. 30.5.

moet worden toegekend, een rol speelt of het bedrijf binnen de planperiode kan worden verplaatst, dan wel of een toereikende financiële tegemoetkoming kan worden verstrekt.²

- 2.2 In het geval van Van der Bijl is niet aannemelijk dat de bedrijfsvoering binnen de planperiode kan worden verplaatst naar een (beschikbare) alternatieve locatie. Gronden die bestemd zijn voor de milieucategorie die nodig is voor de bedrijfsvoering van Van der Bijl en de beschikbaarheid van een laad- en loskade aan water voor de aan- en afvoer van grondstoffen en eindproducten zijn schaars. Er zijn binnen de gemeente Alphen aan den Rijn geen alternatieve locaties aangewezen of anderszins beschikbaar die voldoen aan de eisen om het voor Van der Bijl mogelijk te maken om de haar vergunde bedrijfsvoering op een vergelijkbare wijze voort te (kunnen) zetten. Weliswaar heeft de gemeente eerst op 20 juli jl. de mogelijkheid genoemd dat Van der Bijl verplaatst naar een locatie aan het Rijnpark. De geschiktheid van deze locatie moet echter nog worden onderzocht. Daarbij komt overigens dat de locatie niet in eigendom is van de gemeente en - als hij al geschikt zou zijn - (nog) moet worden verworven.
- 2.3 Of Van der Bijl naar deze locatie kan worden verplaatst staat dan ook geenszins vast, terwijl omgekeerd geldt dat er wel alternatieve locaties zijn aan te wijzen in de gemeente Alphen aan den Rijn waar woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden.
- 2.4 Van der Bijl is sinds jaar en dag gevestigd op de huidige locatie aan het water. Voor haar bedrijfsvoering is het ook cruciaal om gevestigd te blijven aan het water. Dit is ook specifiek vermeld in de omgevingsvergunning van 23 februari 2018. Transport van mengvoeder over het water heeft immers veel voordelen ten opzichte van vervoer over het land. Via schepen kunnen grotere hoeveelheden mengvoeder tegelijk worden getransporteerd. Dit zorgt ervoor dat er minder transportbewegingen over het land hoeven plaats te vinden, hetgeen leidt tot minder vrachtwagenbewegingen, en daarmee minder geluid voor de omgeving en een ontlasting van het wegverkeer. Ik verzoek uw raad dan ook om de stelling dat Van der Bijl niet watergebonden is, te verwijderen uit het Bestemmingsplan 2021 en het Gebiedsbeleid 2021 en dit in haar belangenafweging te betrekken.
- 2.5 Voorts stelt artikel 6.12, vierde lid, van de Omgevingsverordening Zuid-Holland de eis dat bij de transformatie van watergebonden bedrijventerreinen of bedrijventerreinen met een milieucategorie 3 en een oppervlakte van meer dan 1 hectare of bedrijventerreinen met milieucategorie 4 of hoger, compensatie moet plaatsvinden. Het gaat hierbij niet alleen om een compensatie in hectares, maar ook om planologische ruimte voor de benodigde milieucategorie. Het moet immers wel gaan om daadwerkelijke compensatie, zodat bestaande bedrijven die in deze bijzondere categorieën vallen, hun bedrijf adequaat kunnen voortzetten.
- 2.6 Uw raad geeft aan dat de verplaatsing van het mengvoederbedrijf en de zand- en grindhandel (die beide watergebonden zijn) totaal 0,77 hectare betreft. U stelt dat watergebonden bedrijvigheid in Alphen aan den Rijn is toegenomen met circa 1,9 hectare, door bestaande locaties beter te benutten. In de toelichting bij het Bestemmingsplan 2021 wordt echter niet aangegeven waar deze watergebonden bedrijvigheid mogelijk is. Uit de alternatieven die de gemeente Alphen aan den Rijn tot heden aan Van der Bijl heeft geboden, blijkt niet dat er

² ABRvS 5 maart 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC5753, r.o. 2.6.2.

een (ruim) aanbod aan bedrijfslocaties is, dat voldoet aan de watergebondenheid en de milieucategorie die Van der Bijl nodig heeft om haar bedrijfsvoering te kunnen voortzetten. Het is naar de mening van Van der Bijl dan ook niet erg aannemelijk dat er voldoende compensatie heeft plaatsgevonden voor watergebonden bedrijvigheid en er sprake zou zijn van reële compensatie voor Van der Bijl, waardoor het Bestemmingsplan 2021 en het Gebiedsbeleid 2021 in strijd zijn met artikel 6.12, vierde lid, van de Omgevingsverordening.

- 2.7 Ook als zou blijken dat er in totaal voldoende ruimte beschikbaar is in de gemeente Alphen aan den Rijn, dan maakt dit nog niet dat er hiermee voorzien kan worden in een alternatieve locatie voor Van der Bijl die voldoet aan de voorwaarden om haar gehele bedrijfsvoering adequaat te kunnen voortzetten. Hierbij dient ook gelet te worden op het feit dat er recent in 2018 nog een omgevingsvergunning is verleend voor de uitbreiding van de activiteiten van Van der Bijl, welke eveneens planologisch mogelijk moeten worden gemaakt op een eventuele alternatieve locatie en er voldoende afstand is tot milieugevoelige functies, zoals bijvoorbeeld woningen. Daarvan is naar de mening van Van der Bijl niet gebleken.
- 2.8 Zoals ook uit de uitspraak van de voorlopige voorzieningenrechter bij de ABRvS van 12 februari 2021³ blijkt, dient bij de compensatieregeling uit artikel 6.12 van de Omgevingsverordening een behoefteraming plaats te vinden van de vraag naar compensatiegebieden. Dat een bepaald gebied is aangewezen als transformatiegebied, doet niet af aan het feit dat het bestuursorgaan inzichtelijk moet maken dat na de transformatie van het gebied nog voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven.
- 2.9 Voorts volgt uit de overwegingen van de voorlopige voorzieningenrechter dat voor de compensatieregeling uit artikel 6.12 van de Omgevingsverordening, niet alleen moet worden gekeken naar de kwantitatieve compensatie van bedrijventerreinen, maar dat ook moet worden gekeken naar de kwalitatieve compensatie. Nu aan de vaststelling van dit bestemmingsplan geen rapport ten grondslag ligt dat deze behoefteraming maakt, is het Bestemmingsplan 2021 onzorgvuldig voorbereid en gebrekkig gemotiveerd. Uw raad heeft niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze (kwalitatief) zal worden voorzien in (voldoende) compensatie voor het bedrijventerrein dat in dit bestemmingsplan zal worden wegbestemd.
- 2.10 In de toelichting bij het Bestemmingsplan 2021 geeft u in het kader van de bespreking van de Omgevingsverordening Zuid-Holland, onder artikel 6.12 aan dat er een mengvoederbedrijf in het gebied is gevestigd, waarmee reeds afspraken zijn gemaakt over compensatie op bedrijventerrein Hoogewaard. Dit is onjuist. Met Van der Bijl zijn geen afspraken gemaakt over compensatie op bedrijventerrein Hoogewaard. Daarmee wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat een oplossing is gevonden voor de activiteiten van Van der Bijl en de activiteiten kunnen worden verplaatst, waardoor de keuze voor wegbestemmen kon worden gemaakt. Dit is echter niet het geval net als dat een alternatieve locatie voor Van der Bijl op dit moment ontbreekt. Om die reden is het dan ook niet aannemelijk dat de (beoogde) bestemming Wonen binnen de planperiode van tien jaar zal kunnen worden verwezenlijkt, zodat het plan derhalve in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

³ ABRvS 12 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:290. Vgl ook ABRvS 5 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2656.

3. BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE ZUID-HOLLAND

3.1 Voorts is relevant dat uw raad met de vaststelling van het Bestemmingsplan 2021 volledig voorbij gaat aan het provinciale beleid ten aanzien van bedrijventerreinen, zoals door de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in de Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland van september 2020. Dit beleid kent in hoofdzaak drie beleidslijnen:

- 1) Evenwicht in vraag en aanbod;
- 2) Beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen;
- 3) Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst.

3.2 Benadrukt wordt dat het aanbod van bedrijventerreinen op peil moet blijven, zodat kan worden voorzien in uitbreidingsbehoefte of vestigingsbehoefte, waardoor de provincie geen werkgelegenheid en economische kracht misloopt. Daarvan is, zoals hiervoor uitgebreid is toegelicht, indit geval geen sprake. Het wegbestemmen van het bestaande bedrijventerrein Rijnhaven-Oost, waar voor de locatie van Van der Bijl in ieder geval nog een relatief hoge milieucategorie is toegestaan en welke locatie tevens watergebonden is, gaat dan ook in tegen deze provinciale doelstelling. Vooralsnog is geen alternatieve locatie voor Van der Bijl beschikbaar die voldoet aan beide eisen en deze is voorlopig ook niet in zicht, zodat het op dit moment wegbestemmen van de locatie van Van der Bijl in strijd is met een goede ruimtelijke ordening op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

3.3 In de Bedrijventerreinenstrategie geeft de provincie daarnaast aan duurzaamheid van groot belang te vinden. Hierbij moet ook aandacht worden besteed aan de mobiliteit en bereikbaarheid van bedrijven. Ook in dit licht bezien, zou uw raad nader onderzoek moeten doen alvorens bestaande bedrijven zoals dat van Van der Bijl worden wegbestemd. Een verplaatsing naar een locatie die verder van belangrijke verkeersaders verwijderd is, zorgt logischerwijs voor meer verkeersbewegingen van vrachtwagens. Uw raad dient ook met deze mogelijke milieuaspecten rekening te houden bij het wegbestemmen van bedrijven van hun huidige locatie.

4. HOOFDLIJNENSTRATEGIE BEDRIJVENTERREINEN HOLLAND RIJNLAND 2019

4.1 Per brief van 19 december 2019 is door het dagelijks bestuur Holland Rijnland de Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019 ("Hoofdlijnenstrategie") aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

4.2 Op pagina 8 van deze Hoofdlijnenstrategie wordt aangegeven dat de actuele vraag naar bedrijfslocaties 30-40 hectare is tegenover 27,3 hectare aan aanbod ervan. Hierbij wordt opgemerkt dat de vraag naar geschikte ruimte in de praktijk nog hoger ligt als gevolg van een toenemende vervangingsvraag als gevolg van transformatie. In de raming die door STEC is gedaan voor de Hoofdlijnenstrategie, is aangegeven dat er nog geen rekening is gehouden met de compensatie van mogelijke hoge milieu categorie locaties die op termijn zullen transformeren naar woningbouw. Voor deze aanvullende vervangingsvraag zijn in de Rijnstreek vooralsnog geen kavels aanwezig (pagina 9, Hoofdlijnenstrategie).

- 4.3 Aangezien ook uit dit document blijkt dat de ruimte voor bedrijvigheid (met een hogere milieu categorie) schaars is, kan worden geconcludeerd dat uw raad onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat er compensatie is voor de verdwijnende bedrijvigheid die wordt wegbestemd in dit Bestemmingsplan 2021.

5. OMGEVINGSBELEID ZUID-HOLLAND: PROGRAMMA RUIMTE

- 5.1 In het Programma ruimte heeft provincie Zuid-Holland de Omgevingsvisie op bepaalde gronden nader uitgewerkt. In paragraaf 2.4 geeft de provincie aan dat door de Stec Groep in 2017 is onderzocht wat de kwantitatieve uitbreidingsvraag is voor de periodes 2016 t/m 2025, 2030 en 2035. De uitbreidingsvraag binnen de regio Holland Rijnland varieert van 60 hectare tot 208 hectare aan bedrijventerreinen voor de periode 2016 t/m 2035. Dit ziet alleen nog op de uitbreidingsvraag, dus de extra vraag naar bedrijventerreinen, ten opzichte van de situatie nu. De vervangingsvraag, door bijvoorbeeld transformatie, is in deze cijfers nog niet opgenomen.
- 5.2 Ook uit dit beleidsdocument blijkt dat de vraag naar bedrijventerreinen in de regio hoog is. Het verdraagt zich dan ook niet met dit provinciale beleid om bestaande bedrijventerreinen te laten verdwijnen, zonder voldoende kwantitatieve en kwalitatieve locaties voor bedrijven te laten terugkeren.

6. RAPPORT: BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREINEN STEC (2017)

- 6.1 Uit het rapport Behoefteraming bedrijventerreinen van Stec (2017), waar in bovengenoemd beleid naar wordt verwezen, blijkt ook dat er vooral kwalitatief behoefte is aan uitbreiding van bedrijventerreinen, ook als er kwantitatief voldoende ruimte voor bedrijven beschikbaar is. Dat uw raad in de toelichting bij het Bestemmingsplan 2021 aangeeft dat er 1,9 hectare aan watergebonden bedrijvigheid is bijgekomen in Alphen aan den Rijn, zegt dan ook op zichzelf niet veel, nu daarbij niet specifiek is aangegeven of de activiteiten van Van der Bijl daarbinnen zouden passen. Vooralsnog is daarvan niet gebleken en is haar door de gemeente geen watergebonden locatie aangeboden.
- 6.2 Door Stec wordt ten aanzien hiervan onder andere het volgende opgemerkt (p.5):

"Toch is er nog behoefte aan nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen in Zuid-Holland, ook in regio's met een kwantitatief overaanbod. We zien namelijk dat het harde aanbod regelmatig niet goed past op de verwachte vraag naar bedrijventerreinen."

[...]

"Dit zien we ook terug bij de ruimtevraag vanuit bedrijven met een hogere milieucategorie (HMC), of bedrijven die georiënteerd zijn op het water voor bijvoorbeeld de aan- en afvoer van goederen en hun productieproces. Veel van deze locaties liggen binnenstedelijk of op locaties die aantrekkelijk zijn om te transformeren naar bijvoorbeeld woningbouw. Hierdoor staan veel van deze bedrijventerreinen onder druk en wordt aan diverse kanten 'geknabbeld' aan de ruimte."

- 6.3 Specifiek wordt nog ten aanzien van watergebonden vraag het volgende opgemerkt (p. 24):

"Het is bovendien de verwachting dat het watergebonden percentage de komende jaren toeneemt, mede vanwege de trend onder bedrijven om steeds meer aan- en afvoer van goederen via het water te doen. Op basis hiervan schatten we in dat de watergebonden vraag circa 25% van de totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen bedraagt. Dit is in lijn met bevindingen uit eerdere rapportages in de regio (bijvoorbeeld: BCI, 201010) en inschattingen van het bedrijvenpanel dat de behoefte aan multimodale locaties groeit. Voor geheel Zuid-Holland komt dat neer op een totale uitbreidingsvraag van circa 170 à 180 ha in de periode 2016 t/m 2030, conform de bandbreedte van Stec Groep."

7. TOEREIKENDE FINANCIËLE TEGEMOETKOMING

- 7.1 Voorts is niet aannemelijk dat een toereikende tegemoetkoming kan worden verstrekt. Zoals hierboven reeds vermeld, is er geen alternatieve locatie beschikbaar voor Van der Bijl waar zij haar bedrijfsvoering op normale wijze kan voortzetten. Dit brengt met zich dat er niet alleen sprake zal zijn van een ontneming van haar eigendommen, maar ook van de ontneming van haar onderneming als geheel en ontneming van het inkomen voor Van der Bijl. In de tot nu toe gedane voorstellen van de gemeente voor financiële tegemoetkoming wordt een veel te lage tegemoetkoming geboden, die geenszins in de buurt komt van het daadwerkelijke financiële nadeel dat Van der Bijl zal leiden van deze bestemmingsplanwijziging.

8. CONCLUSIE

- 8.1 Van der Bijl verzoekt u deze zienswijze te betrekken bij de verdere besluitvorming en verzoekt u om het Bestemmingsplan 2021 en het Gebiedsbeleid 2021 niet in de huidige vorm vast te stellen.

Met vriendelijke groet,



L.J. Wildeboer