Van Westreenen B.V.
E info@vanwestreenen.nl
I www.vanwestreenen.nl

Toelichting aanvraag omgevingsvergunning

Datum: 5 oktober 2022
Aanvrager: Arenosa B.V.
Locatie: Jupiter 9, 8211 AW Lelystad
Betreft: Aanvraag omgevingsvergunning afwijking regels ruimtelijke ordening

(ontbreken van functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hulpbedrijf')

Inleiding
Cliënt heeft op het perceel, Jupiterweg 9 in Lelystad een biologisch tuin- en akkerbouwbedrijf. Naast de verwerking van de eigen producten, worden ook producten van derden gesorteerd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Stadsrandgebied" vastgesteld d.d. 19-03-2014 is bepaald dat ter plaatse enkel de bewerking van eigen producten mag plaatsvinden.

Cliënt is immer in de veronderstelling geweest dat bij verplaatsing en inpassing naar onderhavige locatie de verwerking (wassen, sorteren en verpakken) van agrarische producten van derden was toegestaan, deze activiteit is immers altijd onderdeel geweest van de agrarische bedrijfsvoering.

Gebleken is echter dat ten aanzien van de deze werkzaamheden gehandeld wordt in strijd met het bestemmingsplan. Om toch producten van derden te mogen verwerken is het noodzakelijk dat de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – hulpbedrijf' ter plaatse wordt opgenomen.

Met de gemeente is hierover veelvuldig overleg geweest, waartoe uiteindelijk bij brief van d.d. 07-09-2022 is aangegeven dat cliënt, vanwege het feit dat nog niet onomstotelijk vaststaat dat de geconstateerde overtreding niet te legaliseren is, alsnog in de gelegenheid gesteld wordt om binnen vier weken na verzending een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, waartoe onderhavige aanvraag.

Inhoudelijk
Voor het voortbestaan van het bedrijf (35-40 medewerkers) is het noodzakelijk dat het verwerken voor derden mogelijk blijft. Heel specifiek gaat het om het verwerken van 135 ha. pastinaak en wortelpeterselie. Voor het verwerken zijn contracten gesloten met verschillende supermarkten.

Met onderhavige aanvraag wordt verzocht om ter plaatse van het bestemmingsplan af te wijken voor zover dit toeziet op het verwerken van producten voor derden, ondanks dat de daarvoor bedoelde functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hulpbedrijf' niet is opgenomen.

Motivering
De voorgestelde afwijking, kan als volgt worden gemotiveerd.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Het perceel is op basis van het voorgaande bestemmingsplan gelegen binnen de bestemming 'Agarische Voorzieningen'.



Afbeelding 1. Uitsnede plangebied voorgaand bestemmingsplan.

A. Doeleinden:

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn:

1. bestemd voor het voortbrengen van produkten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, zulks met uitzondering van het houden van tweehoevigen, binnen grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor glastuinbouwbedrijven, een en ander met inbegrip van ontsluitingswegen, waterlopen, beplanting en groensingels;
2. voor zover nader aangeduid met IVW, tevens bestemd voor agrarische hulpbedrijven;
3. voor zover nader aangeduid met VO, tevens bestemd voor instel-

Afbeelding 2. Uitsnede planregels behorend bij voorgaand bestemmingsplan.

De dikke stippelrand om het plangebied is de grenszone wijzigingsbevoegdheid t.b.v. IVW (art. 11 WRO). Onder het oude bestemmingsplan was het mogelijk om met een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding IVW (agrarische hulpbedrijven) op het perceel te verkrijgen. Van deze wijzigingsbevoegdheid is wellicht geen

gebruik gemaakt omdat men altijd in de veronderstelling verkeerde dat het verwerken van agrarische producten van derden was toegestaan. De stap tot legalisatie was daarmee wel gemakkelijker, omdat men een agrarisch hulpbedrijf op deze locatie kennelijk wel ruimtelijk aanvaardbaar heeft geacht, doordat reeds een zonering is aangebracht.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het toekennen van een medebestemming IVW, zoals omschreven in lid A, onder 2, zo nodig met inbegrip van het aanwijzen van nieuwe bebouwingsvlakken en/of het verhogen van het bebouwingspercentage tot ten hoogste 70%, met dien verstande dat:
   a. wijziging uitsluitend toegestaan is binnen de op de kaart weergegeven zone wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van IVW;
   b. indeling en bebouwingsdichtheid zodanig zijn, dat vanaf de Platinastraat westwaarts gaande sprake zal zijn van een overgang van een dicht bebouwd gebied, aansluitend aan het bedrijventerrein Oostervaart, naar open agrarisch gebied;
   c. bij de wijziging de regels vermeld in dit lid onder 3 in acht genomen worden.

Afbeelding 3. Uitsnede wijzigingsbevoegdheid IVW

Hieruit kan worden opgemaakt dat er ruimtelijk bezien geen belemmeringen zijn om ter plaatse een agrarisch hulpbedrijf toe te staan.

<u>Overige ruimtelijke effecten</u>

Ten aanzien van de bedrijfsvoering zal er niets veranderen. Het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk. Daarnaast zijn er door de Omgevingsdienst en de gemeente de afgelopen twee jaar verschillende geluidsonderzoeken uitgevoerd. Hieruit is niet gebleken dat sprake is van geluidsoverlast of overtreding van de geluidsnormen. Wel is geconcludeerd dat sprake is van grote concentratie achtergrondgeluid vanuit het nabijgelegen industrieterrein.

Van nieuwbouw of bedrijfsuitbreiding is geenszins sprake. Het betreft enkel een voortzetting van de feitelijke bedrijfsvoering. In het kader van handhavingsverzoeken is het bedrijf veelvuldig gecontroleerd geweest, echter is naast het strijdige gebruik nimmer een overtreding geconstateerd.

Afsluiting

Er zal een aanvraag omgevingsvergunning (afwijking ruimtelijke ordening) worden ingediend zodat het strijdige gebruik op onderhavige locatie (verwerking van agrarische producten voor derden) op haar legalisatiemogelijkheden kan worden beoordeeld.

Gelet op de mogelijkheden die het voorgaande bestemmingsplan bood t.a.v. het opnemen van de aanduiding 'IVW', zijnde agrarisch hulpbedrijf, is het ruimtelijk aanvaardvaar, van het bestemmingsplan af te wijken zodat het verwerken van producten voor derden ter plaatse kan worden toegestaan.

Graag worden wij als adviseur van Arenosa geïnformeerd over het verder in behandeling nemen van de onderhavige vergunningaanvraag. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer [redacted]

Graag vernemend,
VANWESTREENEN BV
[redacted]

[redacted]
[redacted]

Bijlage:
- Geen.