Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering
11 november 2021

Datum
1 oktober 2021

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen uitbreiding Visscher Seafood

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. kennis te nemen van de op 17 augustus 2021 ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het bedrijfspand van Visscher Seafood aan de Industrierondweg 4;
2. kennis te nemen van het feit dat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsplanregels en slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3° van de Wabo;
3. kennis te nemen van het feit dat het ingediende bouwplan past binnen de Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+;
4. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven om af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Havens’ ten behoeve van het aangevraagde uitbreiding van het bedrijfspand aan de Industrierondweg 4;
5. indien er geen zienswijzen worden ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking deze verklaring van geen bedenkingen ook te gebruiken voor het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning.

Inleiding
Visscher Seafood is gevestigd aan de Industrierondweg 4. Op het perceel zijn de regels van het bestemmingsplan ‘Havens’, vastgesteld op 27 juni 2013, van toepassing. Het toenmalige bedrijf is in 2014 uitgebreid naar de naastgelegen kavels. Op 17 augustus 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het (verdere) uitbreiden van het bedrijfspand. De aanvraag betreft het uitbreiden van het bestaande kantoor aan de noordzijde en het bedrijf met een koelcel, verwerkingsruimte, expeditie en opslag aan de zuidwestzijde. Voor het realiseren van deze uitbreiding zijn een bedrijfswoning en een schuur van het naastgelegen perceel gesloopt. De aangevraagde uitbreiding past niet binnen de bestemmingsplanregels omdat het kantoor buiten het bouwvlak wordt gesitueerd, de visverwerkende activiteiten buiten het, op de plankaart voor de visverwerking aangewezen, gebied plaats gaan vinden en het bedrijf door deze uitbreiding onder de milieucategorie 4.2 komt te vallen. Daarnaast kunnen de volgens de normering in de parkeernotitie niet alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd.
Om de aangevraagde uitbreiding planologisch mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan ‘Havens’ met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo.

Beoogd resultaat / effect

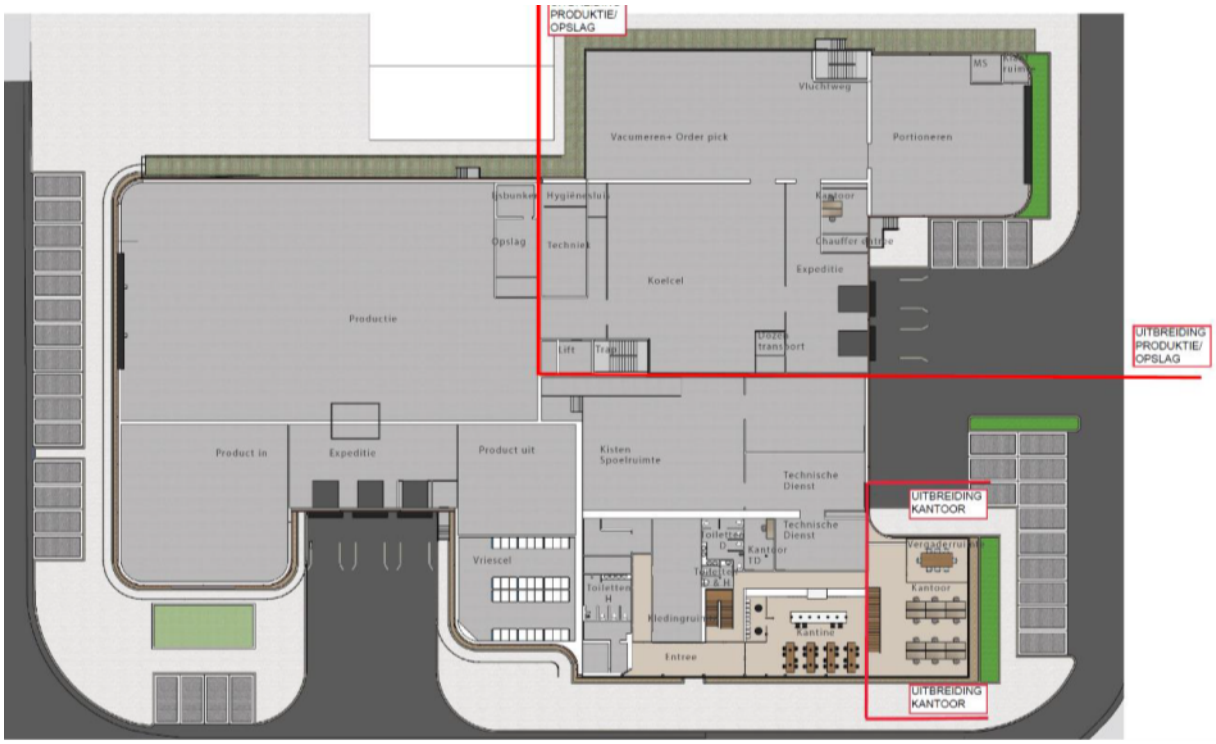
De gemeenteraad van Urk geeft een verklaring van geen bedenkingen af om af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Havens’ ten aanzien van het realiseren van de aangevraagde uitbreiding van Visscher Seafood gevestigd aan de Industrierondweg 4.

Argumenten

Het ingediende bouwplan past binnen de Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+. Op basis van de ingediende ruimtelijke onderbouwing en alle onderzoeken blijkt dat de uitbreiding ruimtelijk goed inpasbaar is.
Het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden wordt geborgen door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de aanvrager.

Huidige aanvraag omgevingsvergunning

Op 17 augustus 2021 is door Frans Brouwer Onroerend Goed B.V. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de (verdere) uitbreiding van het bedrijfspand aan de Industrierondweg 4. De aanvraag betreft het uitbreiden van het bestaande kantoor aan de noordzijde en het bedrijf met een koelcel, verwerkingsruimte, expeditie en opslag aan de zuidwestzijde (afbeelding 1 en 2). Voor het realiseren van deze uitbreiding zijn een bedrijfswoning en een schuur van het naastgelegen perceel gesloopt. Door de aangevraagde uitbreiding zal de productieoppervlakte van het bedrijfspand meer dan 1000 m² bedragen en het nieuwe kantoor buiten het, op de bestemmingsplankaart aangewezen, bouwvlak worden gesitueerd.



Afbeelding 1: plattegrond begane grond nieuwe situatie



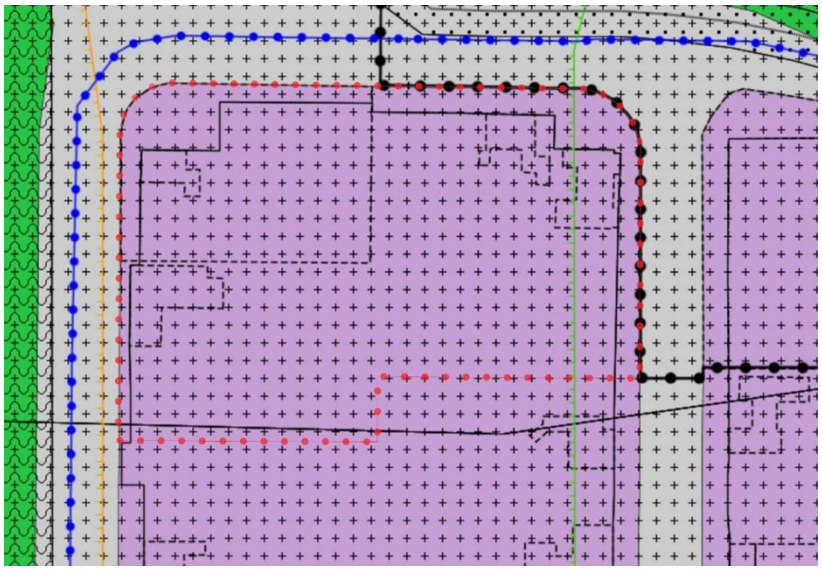
Afbeelding 2: Impressiebeelden nieuwe situatie

Structuurvisie

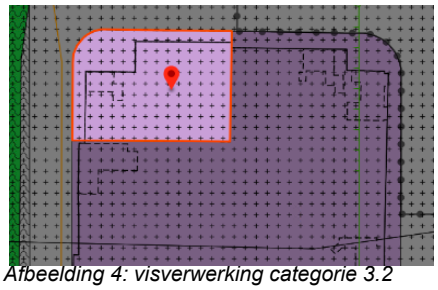
De gemeenteraad heeft op 4 juli 2019 de Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+ vastgesteld. In de Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+ is opgenomen op welke wijze de gemeente Urk wenst om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onder meer op het gebied van wonen, werken, verkeer en vervoer. De verduidelijking van de doorontwikkeling van Lemsterhoek naar gemengd (voorzieningen) gebied is een van de onderdelen die, ten opzichte van de eerder vastgestelde Structuurvisie, een plek heeft gekregen binnen de Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+.
In paragraaf 7.3.2 zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor de Lemsterhoek beschreven. Daarin is aangegeven dat voor Urk het wenselijk is dat Lemsterhoek zich verder transformeert van een voormalig bedrijventerrein via een functiegemengd bedrijventerrein (huidige planologische situatie) naar een gemengd (voorzieningen)gebied.
Stedenbouwkundig is het gebied een entree van Urk en aanloop naar het oude dorp. De bereikbaarheid is goed, zowel voor snel- als langzaam verkeer. Het gebied ligt aan een doorgaande route, maar is tegelijkertijd daarvan afgescheiden. Dit maakt dat er een plezierig binnenmilieu kan ontstaan om in te verblijven. Binnen het gebied is ook, meer nog dan bijvoorbeeld in het oude dorp, ruimte voor parkeren en het laden- en lossen.

Visgerelateerde bedrijvigheid
Op het gebied ten westen van de Ambachtsweg worden de (vis)gerelateerde bedrijven gehandhaafd. Dit deel is een zichtlocatie voor bedrijven richting de Domineesweg/ Sluisweg en een entree richting het oude dorp/centrum voor bezoekers. Daarom wordt ingezet op het versterken van het zicht op de hier gevestigde bebouwing. Door op deze plek de (vis)gerelateerde bebouwing te handhaven en mogelijk aan te vullen met een nieuw boegbeeld langs de vaart nabij de brug (bijvoorbeeld een vis expertisecentrum), wordt deze entree functie van het 'vis dorp' Urk versterkt. Via de talud van de dijk langs de Sluisweg is reeds een verbinding voor langzaam verkeer met het oude dorp aanwezig. Door deze te verlengen richting de kern van Lemsterhoek wordt het mogelijk op deze plek voorzieningen/functies te realiseren die een directe relatie hebben met het oude dorp, bijvoorbeeld een parkeervoorziening en/of bushalte. Visscher Seafood ligt ten westen van de Ambachtsweg en past binnen de gewenste ontwikkelingen voor dit gebied van de Lemsterhoek.
Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+.

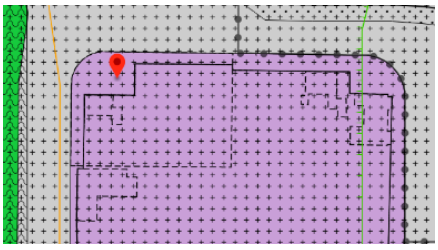
Bestemmingsplan 'Havens'
Op het perceel waar het bedrijf is gevestigd zijn de regels van het bestemmingsplan 'Havens' met de bestemming 'Bedrijventerrein – 3', artikel 8, van toepassing (afbeelding 3). De voor 'Bedrijventerrein – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, zoals opgenomen in de bijlage 2, 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' van de bestemmingsplanregels.
Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein – visverwerking tot en met categorie 3.2' zijn visverwerkende bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan (afbeelding 4). Onder categorie 3.2 vallen bedrijven waarbij het productie-oppervlak dat gebruikt wordt voor de verwerking van vis gelijk of kleiner is dan 1000 m². De aangevraagde uitbreiding valt buiten de specifieke aanduiding. Het productie-oppervlak van het bedrijf zal na het realiseren van de aangevraagde uitbreiding meer dan 1000 m² bedragen. Volgens bijlage 1, 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van het bestemmingsplan valt een visverwerkingsbedrijf met een productie-oppervlak gelijk of groter dan 1.000 m² onder de milieucategorie 4.2 (verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²), zie bijlage 3.
De uitbreiding van het nieuwe kantoor vindt plaats buiten het op de bestemmingsplankaart aangewezen bouwvlak (afbeelding 5).



Afbeelding 3: bestemmingsplan "Havens" (plangebied rood omlijnd)



Afbeelding 4: visverwerking categorie 3.2



Afbeelding 5: uitbreiding kantoor

Archeologie
Volgens de plankaart van bestemmingsplan ‘Havens’ rust op het betreffende perceel de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’, artikel 25. Op grond van artikel 25 mag op de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' met een omgevingsvergunning voor ingrepen die groter zijn dan 100 m² en dieper dan 50 cm worden gebouwd mits op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld dan wel de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Als bijlage bij de aanvraag zijn de rapporten van een archeologisch bureau- en veldonderzoek toegevoegd.

Provinciaal beleid
De provincie heeft een groot gedeelte van de gemeente aangewezen als Provinciaal Archeologisch en Aardkundig Kerngebied (ParK). Deze aanwijzing betekent dat in overeenstemming met de provincie beleid ontwikkeld en uitgevoerd moet worden dat voldoende recht doet aan de in het gebied aanwezige waarden.
Volgens hoofdstuk 14 van de ‘Omgevingsverordening Flevoland’ geldt het verbod om zonder ontgrondingsvergunning te ontgronden niet voor het maken of wijzigen van een bouwwerk krachtens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Wabo en het opruimen van een dergelijk bouwwerk. Een melding is ook niet nodig op ontgrondingen waarbij de te ontgraven hoeveelheid minder is dan 1500 m³.

Vrijwaringszone - dijk
Volgens de plankaart van bestemmingsplan ‘Havens’ rust op het betreffende perceel de dubbelbestemming ‘Vrijwaringszone - dijk’, artikel 32. Op grond van artikel 32 mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' niet worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning afwijken van de genoemde bepaling mits de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen, het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder. De ingediende aanvraag omgevingsvergunning is op 18 augustus 2021 om advies doorgestuurd naar het waterschap Zuiderzeeland. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of nabij het watersysteem dient op grond van de Waterwet en de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2017 ook een watervergunning te worden aangevraagd. De aanvrager heeft een aanvraag watervergunning bij het waterschap ingediend. Per brief van 23 augustus 2021 hebben wij van het waterschap een bevestiging daarvan ontvangen. De waterbelangen voor wat betreft het uit te voeren werk zullen door het waterschap meegenomen worden in de af te geven watervergunning.

Hogere grenswaarde (geluidbelasting)
Uit het ingediende ruimtelijke onderbouwing en een door KuiperCompagnons uitgevoerde akoestisch onderzoek met betrekking tot de geluiduitstraling van het bedrijf blijkt dat blijkt dat voor wat betreft het maximale geluidsniveau in de nachtperiode niet voldaan wordt aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Het milieuaspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, indien het bevoegd gezag door middel van een maatwerkvoorschrift de hogere geluidbelasting van LAmax = 63 dB(A) toestaat. Deze geluidbelasting wordt veroorzaakt door het bestaande vrachtverkeer in de nachtperiode. Om de aangevraagde uitbreiding mogelijk te maken moet daarom naast de omgevingsvergunning een besluit hogere waarde worden vastgesteld. Met een hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormen Urk'
Op het betreffende perceel zijn in aanvulling op de regels van het bestemmingsplan 'Havens' de in het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormen Urk' opgenomen regels van toepassing. Volgens artikel 4 lid 4.2 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormen Urk' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in de 'Notitie Parkeernormen Urk 2014 (1e herziening)' (vastgesteld d.d. 4 november 2014).
In de huidige situatie zijn 27 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Daarvan vallen er 4 paarkeerplaatsen weg ten gevolge van de uitbreiding. Voor de uitbreiding dienen er op basis van de normering 51 parkeerplaatsen, exclusief de mogelijkheid van dubbelgebruik en inclusief 4 vervallen bestaande parkeerplaatsen op openbaar terrein, te worden gerealiseerd. De onderbouwing van de parkeerbehoefte is ter beoordeling bij de gemeente gelegd en akkoord bevonden.
De voor de uitbreiding benodigde parkeerplaatsen kunnen niet op eigen terrein worden aangelegd. Parkeren vindt grotendeels op gemeentegrond plaats. In het nabij gelegen openbaar gebied namelijk in het dijklichaam ten westen van Visscher Seafood wordt door de gemeente een nieuw parkeerterrein aangelegd. De kosten voor de 51 benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van het bedrijf worden verhaald op Visscher Seafood. In de anterieure overeenkomst is rekening gehouden met het dubbelgebruik van de 51 parkeerplaatsen door de Boni, zodra deze is verplaatst naar de Industrierondweg. Hierdoor is het mogelijk om de kosten van de te realiseren parkeerplaatsen te verdelen tussen Visscher Seafood en Boni. Als Boni niet doorgaat, en er komt een bedrijf waardoor er geen sprake meer kan zijn van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, is Visscher Seafood alsnog het volledige bedrag van € 198.078,60 voor de aanleg- en realisatiekosten van de 51 parkeerplaatsen verschuldigd.
Het benodigde aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt, is afgestemd met de gemeente, en vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zal op eigen terrein overigens worden voorzien in een grotere fietsenstalling om het gebruik van (elektrische) fietsen en/of brommers door de lokale werknemers te stimuleren.

Afwijkingsprocedure
Om de aangevraagde uitbreiding planologisch mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan ‘Havens’ met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo. Het bestemmingsplan zelf bevat geen regels om van het plan af te wijken en evenmin is er sprake van een geval dat is aangewezen in artikel 4 van bijlage II Bor. Dit betekent dat de aangevraagde omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3° van de Wabo. Voorwaarde is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Als bijlage bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Op basis van de ingediende ruimtelijke onderbouwing en alle onderzoeken blijkt dat de uitbreiding ruimtelijk goed inpasbaar is. De verwachting is dat de ruimtelijke onderbouwing met een paar kleine aanvullingen kan rekenen op de goedkeuring van de provincie en het waterschap.
Op grond van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht mag een aanvraag waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.
Op een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat afdeling 3.4 Awb op de besluitvorming van toepassing is, zodat een ontwerpbesluit gedurende minimaal zes weken ter inzage moet worden gelegd en in plaats van een bezwaarschrift procedure een ieder tegen het ontwerpbesluit een zienswijze kenbaar kan maken.

Verloop procedure
Wanneer de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, leggen wij de ontwerp omgevingsvergunning samen met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage.
Gedurende deze periode kunnen zienswijze worden ingediend op de ontwerp omgevingsvergunning. Na afloop van deze termijn zullen wij eventuele zienswijzen in behandeling nemen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend nemen wij een besluit over de aangevraagde omgevingsvergunning en wordt deze verklaring van geen bedenkingen ook daarvoor gebruikt. Er van uitgaande dat de raad instemt met dit procesvoorstel.

Evaluatie

N.v.t.

Kosten, baten, dekking

Het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden wordt geborgd door een anterieure overeenkomst met de aanvrager te sluiten. De kosten, inclusief alle risico's (waaronder watercompensatie, parkeercompensatie en planschade) zijn voor rekening van Visscher Seafood. Het ondertekenen van de anterieure overeenkomst moet geschieden voordat de vergunning wordt verleend.
Voor het doorlopen van de procedure worden bij de aanvragers legeskosten in rekening gebracht, conform de vastgestelde legesverordening.

Bijlagen

1. aanvragen omgevingsvergunning
2. situatietekening/ontwerp
3. bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten'

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H. van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Zaaknummer
018426848

De raad van de gemeente Urk;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en

wethouders van de gemeente Urk d.d. 12 oktober 2021

gezien het advies van Commissie II d.d. 27 oktober 2021

gelet op het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3° en artikel 2.27 van de Wet

algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht

besluit:

1. kennis te nemen van de op 17 augustus 2021 ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het bedrijfspand van Visscher Seafood aan de Industrierondweg 4;
2. kennis te nemen van het feit dat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsplanregels en slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3° van de Wabo;
3. kennis te nemen van het feit dat het ingediende bouwplan past binnen de Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+;
4. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven om af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Havens’ ten behoeve van het aangevraagde uitbreiding van het bedrijfspand aan de Industrierondweg 4;
5. indien er geen zienswijzen worden ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking deze verklaring van geen bedenkingen ook te gebruiken voor het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning.

Urk, 11 november 2021.

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,