

Antwoordnota inspraak- en vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Industrierondweg Boni".

Het voorontwerpbestemmingsplan "Industrierondweg Boni" heeft vanaf 19 juni 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig is het voorontwerpbestemmingsplan aangeboden voor wettelijk vooroverleg aan het Rijk, Gedeputeerde Staten van Flevoland en aan het Waterschap Zuiderzeeland. Gedurende deze periode zijn drie inspraakreacties en één vooroverlegreactie ingediend.

Inspraak

In het kader van de inspraak zijn reacties ingediend door:

1. de heer F. Bakker, Industrierondweg 26 b te Urk;
2. W. de Boer, Postbus 150, 8320 AD Urk;
3. G.H. Hassink en A. Wassink- Jansen, Sprielderhout 44, 3881 PT Putten.

1. De heer F. Bakker

a. Overlast tengevolge van (horeca)bezoekers

De heer Bakker (hierna: indiener) geeft aan dat, voordat hij verhuisde naar het perceel Industrierondweg 26 b, hij enkele jaren heeft gewoond op het perceel Wijk 7 – 11. Indiener geeft aan hier te hebben ervaren wat het betekent te wonen in de looproute van de jeugd, vooral gedurende de weekenden als er stevig was gedronken. Dit veroorzaakte veel overlast en leidde tot vernielingen.

Indiener geeft aan het een doorn in het oog te vinden dat de Lemsterhoek nog steeds wordt genoemd als overloop voor horeca waardoor hij weer met dezelfde problematiek geconfronteerd wordt als in de hiervoor genoemde situatie.

Onze reactie

Anders dan indiener stelt, biedt het voorliggend plan de mogelijkheid tot realisering van een supermarkt en geen horeca inrichting. De openingstijden van de supermarkt maar ook de aard van de bezoekers hiervan verschilt fundamenteel van de bezoekers van vooral de drankhoreca, waar door indiener blijkbaar op wordt gedoeld.

De overlast als hiervoor weergegeven die blijkbaar door indiener wordt gevreesd tengevolge van de komst van de supermarkt, wordt door ons dan ook niet gedeeld.

b. Hinderbevoorravingsverkeer

Indiener geeft aan uit ervaring te weten wat het betekent om bij een supermarkt te wonen, waar vrijwel dagelijks in de vroege ochtend een achteruitrijdende piepende vrachtauto komt lossen. Het lossen van de kratten en rolcontainers veroorzaakt lawaaioverlast.

Indiener geeft aan dat het geluidsrapport alleen is berekend op de woningen Ambachtsweg 4 en 6. Aangezien het laden en lossen is geprojecteerd naast indieners

woning lijkt dit onderzoek indiener onvoldoende. Dit nog daargelaten het stemgeluid bij het laden en lossen en het geluid afkomstig van eventuele ventilatoren van de koelruimtes.

Onze reactie

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen een supermarkt en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" geraadpleegd. Hierin zijn richtafstanden aangegeven voor milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk". Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Deze richtafstanden kunnen met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype "gemengd gebied". Een "gemengd gebied" is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woning van indiener komen andere functies voor zoals bedrijven. De richtafstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen, gelegen buiten het plangebied.

De functie, dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, valt in de VNG-brochure onder „supermarkten, warenhuizen" (SBI code 471). Als grootste afstand wordt 10 meter tot een gevoelige functie aanbevolen. Aangezien de directe omgeving getypeerd kan worden als "gemengd gebied" kan de richtafstand met één afstandsstep worden verlaagd. De richtafstand wordt daardoor 0 m., waardoor gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat van indiener door de beoogde ontwikkeling niet en zeker niet onevenredig wordt aangetast.

Overigens merken wij op dat de te realiseren supermarkt een meldingsplichtige inrichting is die onder de werking van het Activiteitenbesluit valt en aan de hierin opgenomen regelgeving dient te voldoen.

c. Ontbreken inzicht in maximaal toegestane afmeting en hoogte van het project

Indiener geeft aan dat hem niet duidelijk is wat de hoogte en de maximaal afmetingen van het project zullen zijn

Onze reactie

Voor wat betreft de maximaal toegestane oppervlakte van de bebouwing geldt dat deze niet meer mag bedragen dan 85 % van het bouwvlak. De hoogte van de bebouwing zal voor 50 % van de bebouwing maximaal 5 meter mogen bedragen. De overige 50 % mag een hoogte hebben van maximaal 8 meter. Via een afwijkingsprocedure kan laatstgenoemde hoogte worden vergroot tot maximaal 10 meter.

d. Wijzigingsgebied

Indiener merkt op dat voor het betreffende perceel ook een wijzigingsbevoegdheid geldt.

Onze reactie

De wijzigingsbevoegdheid maakt het, middels een hiertoe bestemde procedure, mogelijk om ook een andere vorm van detailhandel dan een supermarkt toe te staan. Dit is evenwel uitsluitend mogelijk onder de navolgende condities:

1. uit een distributieplanologisch onderzoek blijkt dat vestiging van een andere vorm van detailhandel geen structurele verstoring van de voorzieningenstructuur tot gevolg heeft;
2. er voldoende parkeergelegenheid is dan wel zal worden gerealiseerd;
3. er geen verkeerskundige belemmeringen zijn.

e. Onduidelijkheid met betrekking tot de verkeersveiligheid

Indiener geeft aan dat de hiervoor onder a t/m d aangevoerde gronden alsmede de onduidelijkheid over de verkeersveiligheid indiener voldoende reden geeft om zijn bezorgdheid te uiten.

Onze reactie

Voor wat betreft de onder a t/m d aangevoerde gronden verwijzen naar de hierop weergegeven reacties. Voor wat betreft het aspect verkeersveiligheid merken wij op dat onduidelijk is waarop deze bezorgdheid is gebaseerd.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid merken wij op dat de komst van de supermarkt niet zal leiden tot een verkeersonveilige situatie. In de huidige situatie, waarin recentelijk een aanpassing van de ontsluiting van de Industrierondweg op de Urkerweg heeft plaats gevonden, mede met het oog op de komst van de supermarkt, is er niet sprake van een verkeersonveilige situatie.

Het voorgaande geldt ook voor de ontsluiting van het (parkeer)terrein waarop de nieuwe supermarkt is geprojecteerd op de Industrierondweg.

Laatstgenoemde weg heeft een beperkte verkeersfunctie. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het gebied Lemsterhoek zich voornamelijk kenmerkt als een bedrijventerrein. Ter plaatse van de geprojecteerde supermarktlocatie is voldoende ruimte voor het veilig manoeuvreren van vrachtwagens en bezoekers en is bijvoorbeeld het kruisen van rijstroken met tegemoetkomend verkeer en het achteruitsteken en wegrijden van vrachtwagens op een bedrijventerrein niet ongewoon.

Anders dan indiener zijn wij van mening dat de vestiging van een supermarkt op de voorliggende locatie niet zal leiden tot een verkeersonveilige situatie

2. W. de Boer

De heer W. de Boer (hierna: indiener) geeft aan dat hij belanghebbende is in de retailbranche. Indiener stelt dat het plan tot vestiging van een Boni supermarkt op het industrieterrein Lemsterhoek, gezien de plaatselijke marktontwikkelingen, zeer ongewenst is. Indiener geeft aan van mening te zijn dat er totaal geen rekening wordt gehouden met de veranderende detailhandelsmarkt zowel landelijk als plaatselijk.

Door dit plan wordt, aldus indiener, de huidige plaatselijke detailhandelsstructuur ernstig ontwricht, wat voor de toekomst verstrekende negatieve gevolgen heeft.

Indiener geeft aan gedurende deze procedure gebruik te zullen maken van de mogelijkheid om argumenten in te brengen.

Onze reactie

Het door indiener gestelde, i.c. dat het plan tot vestiging van een Boni supermarkt op het industrieterrein Lemsterhoek, gezien de plaatselijke marktontwikkelingen, zeer ongewenst is, is door hem niet nader onderbouwd. Het voorgaande geldt evenzeer voor het door indiener gestelde dat er totaal geen rekening is gehouden met de veranderende detailhandelsmarkt zowel landelijk als plaatselijk. Evenmin zijn voor het hiervoor gestelde in een latere fase, door indiener zoals door deze aangegeven, argumenten aangevoerd.

Anders dan door indiener gesteld in zijn reactie blijkt uit een door Seinpost Adviesbureau BV in mei 2015 uitgevoerd onderzoek, i.c. “Distributieve verkenning Industrierondweg Urk, - Economisch - ruimtelijke effectstudie voor Bonisupermarkten”, dat er tot 2025 op Urk ruimte is voor detailhandel in de super- en versmarktbranche met een oppervlakte van minimaal 1400 m².

De realisering van het Boni supermarkt op de huidige locatie impliceert, uitgaande van het feit dat er zich in de panden van het huidige Boni supermarkt geen nieuwe supermarkt vestigt, een netto toename van supermarkt verkoopvloeroppervlakte van 825 m². Op basis van het hiervoor genoemde onderzoek van Seinpost resteert er derhalve tot 2025 nog een oppervlakte van 575 m² voor uitbreiding van de bestaande supermarkten op Urk.

Niet valt in te zien, zoals door indiener gesteld, dat door de vestiging van de supermarkt zoals deze mogelijk is op basis van dit plan, zal leiden tot een ontwrichting ergo tot een ernstige ontwrichting van detailhandelstructuur op Urk. Het voorgaande is ook de conclusie van Seinpost Adviesbureau op basis van het door dezen verrichte onderzoek als hiervoor genoemd.

3. G.H. Wassink en A. Wassink- Jansen

De heer en mevrouw Wassink – Jansen(hierna: indieners) zijn eigenaar van het pand ‘t Klif 3, waarin thans de Boni supermarkt gevestigd is. Indieners geven aan sinds enige tijd in gesprek te zijn met de gemeente Urk, de Boni en de ontwikkelaar van de nieuwe locatie over de invulling van de locatie ‘t Klif 3. Indieners geven aan dat er nog geen duidelijkheid is over de uitkomst van de hiervoor genoemde gesprekken. Zij geven aan dat, aangezien de invulling van de “oude” locatie in nauw verband staat met het voorontwerpbestemmingsplan en de op basis van dit plan mogelijke ontwikkelingen, de gemeente naar de mening van indieners voorbarig handelt door nu al het proces te starten voor het wijzigen van het bestemmingsplan, welk plan de komst van een nieuwe supermarkt mogelijk maakt Ook wordt hiermee naar de mening van indieners onvoldoende rekening gehouden met hun belangen.

Indieners geven aan dat het college van b&w er beter aan doet de uitkomst van de gesprekken eerst af te wachten voordat procedures met betrekking tot de ontwikkeling van de nieuwe locatie worden gestart. Alleen zo kan er aan een totaal oplossing worden gewerkt. Om die

reden verzoeken indieners de bestemmingsplanprocedure voor de locatie Industrierondweg op te schorten tot de gesprekken over de invulling van de oude locatie zijn afgerond.

Onze reactie

Het voorliggend plan komt voort uit een verzoek van Koraal Investments (in combinatie met de Boni Supermarkten) om medewerking te verlenen voor de vestiging van een supermarkt op de in het voorliggend plan opgenomen locatie. Het verzoek van Boni is gebaseerd op het feit dat een hedendaagse full service supermarkt dient te beschikken over een minimum verkoopvloeroppervlakte van ca. 1400 m². Een dergelijke oppervlakte is op de locatie 't Klif en de directe omgeving hiervan op de middellange termijn niet beschikbaar. Het voorgaande blijkt ook uit het door Seinpost Adviesbureau opgestelde rapport "Distributieve verkenning Industrierondweg Urk- Economisch - ruimtelijke effectstudie voor Bonisupermarkten" d.d. mei 2015. Daarenboven achten wij een supermarkt op die locatie dan wel in de directe omgeving hiervan vanuit een oogpunt van verkeershinder en overlast voor omwonenden niet wenselijk althans niet de meest wenselijke situatie. Het voorgaande is voor ons reden geweest om samen met Boni en de ontwikkelaar onderzoek te verrichten naar een geschikte locatie waar de vestiging van een dergelijke supermarkt niet op voorgaande bezwaren stuit. Tevens is er onderzoek verricht naar de consequenties van de vestiging van een supermarkt met een dergelijke verkoopvloeroppervlakte voor de detailhandelsstructuur op Urk. Hiervoor verwijzen wij naar het onderzoek welk is verricht door Seinpost Adviesbureau BV d.d. mei 2015.

Op basis hiervan en de overige verrichte onderzoeken hebben wij geconcludeerd dat tegen de vestiging van een supermarkt op de locatie zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vooralsnog geen bezwaren bestaan.

Het feit dat de gemeente samen met Boni en de ontwikkelaar in gesprek zijn over een toekomstige invulling van de locatie 't Klif 3 staat hiervan in principe los en is geen voorwaarde voor het al dan niet instemmen met wat planologisch mogelijk is op basis van dit plan. Hierbij zij opgemerkt dat het voorliggend bestemmingsplan niet betrekking heeft op de gronden 't Klif 3 en daarom deze bestemming in het kader van dit plan ook niet ter discussie staat. Het feit dat wij met indieners in gesprek zijn over een toekomstig gebruik van hun perceel impliceert dat wij de belangen van indieners onderkennen en met hen onderzoeken naar een voor alle partijen best mogelijke oplossing Anders dan indieners echter adviseren zijn wij van mening dat het feit dat er nog geen afronding van voornoemde gesprekken heeft plaats gevonden, geen reden is om de planologische procedure niet te starten.

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Uitsluitend het Waterschap Zuiderzeeland heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1.Bro op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd.

Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap merkt op dat de locatie waarop de voorgenomen ontwikkeling uitvoering kan krijgen, reeds volledig verhard is. Uitvoering van het hetgeen planologisch mogelijk is op basis van het voorliggend plan zal, aldus het waterschap, geen invloed hebben op de ontwikkeling van de waterhuishouding. Om voornoemde reden geeft het waterschap aan dat het niet noodzakelijk is om in vooroverleg te treden over het voorontwerp.

Onze reactie

Wij hebben kennis genomen van deze positieve reactie. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal het Waterschap Zuiderzeeland niettemin in kennis worden gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.