

Kolkstraat 27
3861 AK Nijkerk

Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Telefoon 14 033
www.nijkerk.nu

Handelsregister
32165156

Vreugdenhil B.V.
T.A.V. de heer J. Vreugdenhil
Baron Van Nagellstraat 64
3781 AT VOORTHUIZEN

Uw brief van	Ons kenmerk	20130459 / 318106
Uw kenmerk	Bijlage	Diversen
Datum	Behandeld door	dhr. J. Gringhuis/H. Knoop
Onderwerp	Afdeling	MRO/planologie

Geachte heer Vreugdenhil,

Op 2 oktober 2012 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan 'Structuurweg-Tweede Fase' op de locatie Arkerpoort (kadastrale percelen Gemeente Nijkerk, sectie H, nummers 148 en 6994, beide gedeeltelijk) ten behoeve van de bouw van enkele bedrijfspanden te Nijkerk

De omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten treft u bijgevoegd aan
- Strijdig gebruik bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Ik wijs u in het bijzonder op de in de vergunning opgenomen *Voorschriften*.

De leges voor deze deelvergunning ad € 2.195,— zijn u separaat in rekening gebracht.

Voor eventuele vragen kunt u op werkdagen tussen 8.30 uur en 12.30 uur contact opnemen met de afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling, telefonisch bereikbaar onder nummer 14 033.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,



de heer P.J. Toonen
afdelingsmanager Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Nijkerk hebben op 7 oktober een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan 'Structuurweg-Tweede Fase' op het bedrijventerrein Arkerpoort. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Nijkerk, sectie H, nummers 148 en 6994, beide gedeeltelijk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20130459 / 318106.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In De Stad Nijkerk van 16 oktober 2013 is de ontvangst van de aanvraag gepubliceerd.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit strijdig gebruik bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvrager is de beoogde eigenaar van het betreffende perceel en belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De aanvraag voldoet aan de eisen gesteld door het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Besluit

Burgemeester en wethouders van Nijkerk besluiten gelet op de artikelen 2.7 en 2.12 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor afwijken van het vigerend bestemmingsplan Structuurweg-Tweede Fase ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak en met een lager bebouwingspercentage zoals weergegeven in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hierna genoemde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning:

- Ruimtelijke onderbouwing : Vreugdenhil Dairy Foods Arkerpoort Nijkerk dd. 4 oktober 2013.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De afstand van de bebouwing aan de zijde van de A28 tot de grens met het water is minimaal 5 meter in verband met het onderhoud van de watergang
- Op het perceel zijn geen bouwactiviteiten toegestaan voordat een omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Overwegingen

Aan de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Het bouwinitiatief betreft de realisering van twee kantoor- en/of bedrijfspanden op de meest zuidelijke bedrijfskavel op het bedrijventerrein Arkerpoort;
- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Structuurweg-Tweede Fase' en het gebruik is passend binnen de bestemming Bedrijven;
- Voor de Arkerpoort is het 'Beeldkwaliteitsplan werkgebied Arkerpoort' en een verkavelingsplan vastgesteld en ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn de bouw- en indelingsmogelijkheden van de kavels hierin in het algemeen in beperkte mate verruimd;
- De aangevraagde bebouwingsmogelijkheden zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan ten aanzien van een overschrijding van de noordwestelijke bebouwingsgrens en een lager bebouwingspercentage dat in de nog geldende planvoorschriften is opgenomen;

- In totaal bevindt 52,5 m² van het gebouw zich buiten het bouwvlak (4,7% van het gebouw);
- Het bebouwingspercentage van 30% is lager dan het minimum percentage van 50%;
- De aangevraagde bouw mogelijkheden zijn in overeenstemming met de nieuwste stedenbouwkundige inzichten zoals vastgelegd in het verkavelingsplan en het door de raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan werkgebied Arkerpoort;
- Er bestaan derhalve geen planologische en stedenbouwkundige bezwaren tegen het verlenen van de vergunning;
- Daarom wordt medewerking verleend met toepassing van de uitgebreide procedure zoals verwoord in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo kan medewerking worden verleend indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De bij deze beschikking behorende ruimtelijke onderbouwing voldoet hieraan.
- Het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben vanaf zes november 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er geen zienswijze ingediend.

Beroepsmogelijkheid

Tegen dit besluit kan een belanghebbende beroep instellen bij de bestuursrechter. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan dat binnen zes weken na de datum van bekendmaking. Volgens de wettelijke regels bevat het beroepsschrift ten minste: de dagtekening, uw naam, adres en handtekening; een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep.

Een beroepsschrift heeft geen schorsende werking; dat betekent dat het besluit na afloop van de beroepstermijn in werking treedt en kan worden uitgevoerd. Als u een direct en spoedeisend belang hebt om dat te voorkomen, kunt u binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter. Het besluit wordt van rechtswege geschorst tot dat de voorzieningenrechter op het verzoek heeft beslist.

Uw brieven aan de bestuursrechter of de voorzieningenrechter adresseert u als volgt:
Rechtbank Gelderland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM ARNHEM.
Met uw elektronische handtekening (DigiD) kunt u digitaal een beroepsschrift indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op die website staat een handleiding.

Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de heer P.J. Toonen
afdelingsmanager Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling

VREUGDENHIL DAIRY FOODS

ARKERPOORT NIJKERK



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
LOCATIEONTWIKKELING EN KANTOORVESTIGING

Projectnaam	Locatieontwikkeling en kantoorvestiging Vreugdenhil B.V.
Kenmerk	IOM.2013.05
Initiatiefnemer	Vreugdenhil Dairy Foods B.V.
Postadres	Postbus 28 3780 BA VOORTHUIZEN
Status	V-03, definitief
Aantal pagina's	37
Datum	4 oktober 2013
Auteur	drs. J.W.T.M. (Jos) Imming



IMMING OMGEVINGSMANAGEMENT

In opdracht van



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	Ontwikkelpplan Vreugdenhil Dairy Foods B.V.	2
1.2	Benodigde Omgevingsvergunningen	3
1.3	Rol van de ruimtelijke onderbouwing	3
2	HET PLANGEBIED	4
2.1	Locatie Arkerpoort	4
2.2	Omgeving Arkerpoort	5
3	HET ONTWIKKELPLAN	6
3.1	Het beoogde totaalplan	6
3.2	De eerste bebouwing	7
3.2.1	Ruimtelijke aspecten	7
3.2.2	Functionele aspecten	10
3.3	Later te realiseren bebouwing	11
4	TOETSING ONTWIKKELPLAN	13
4.1	Geldend bestemmingsplan	13
4.2	Geldend beeldkwaliteitplan	16
4.3	Provinciaal en gemeentelijk beleid	17
4.3.1	Provinciaal beleid	17
4.3.2	Gemeentelijk beleid	21
4.4	Milieu-aspecten	22
4.4.1	Geluid	22
4.4.2	Luchtkwaliteit	23
4.4.3	Agrarische geurhinder	25
4.4.4	Externe veiligheid	25
4.4.5	Natuurwaarden	30
4.4.6	Waterhuishouding	31
4.4.7	Milieuhygiënische bodemkwaliteit	32
4.4.8	Archeologie	32
4.5	Overige aspecten	34
4.5.1	Economische uitvoerbaarheid	34
4.5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5	PROCEDURE OMGEVINGSVERGUNNING	35
6	CONCLUSIE	37

BIJLAGEN:

1. Positionering gebouwen ontwikkelplan Vreugdenhil.
2. Principe doorsnede nieuwbouw kantoor Vreugdenhil (eerste bebouwing).
3. Positionering eerste bebouwing.
4. Positionering later te realiseren bebouwing.
5. Gehanteerde bronnen en onderzoeken.

1 INLEIDING

1.1 Ontwikkelplan Vreugdenhil Dairy Foods B.V.

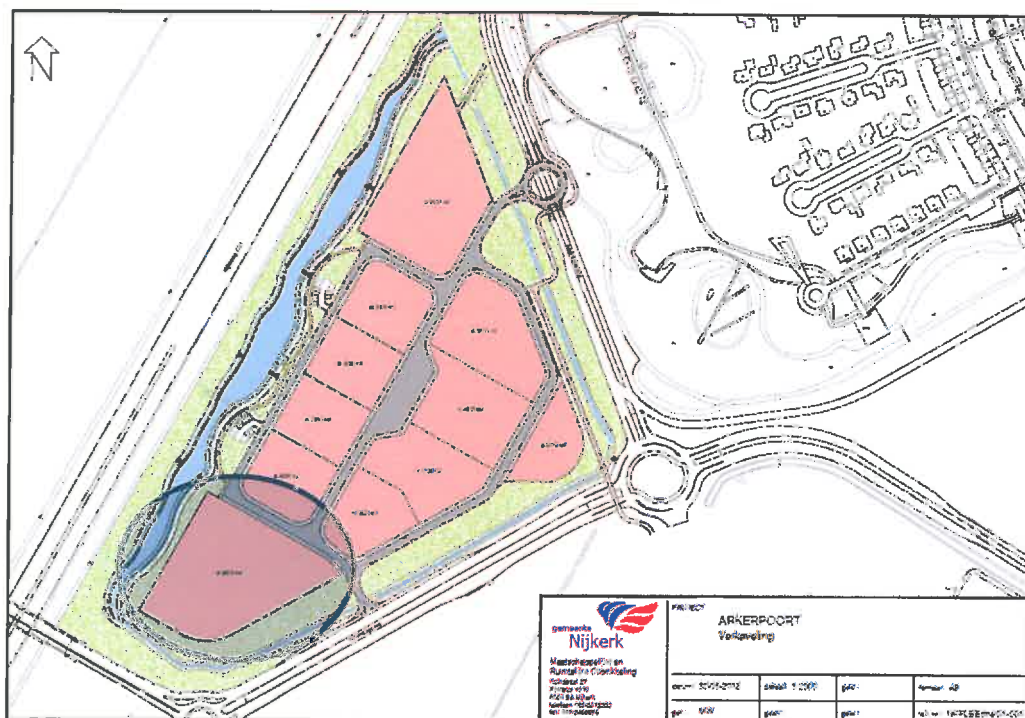
Vreugdenhil Dairy Foods B.V. (hierna te noemen 'Vreugdenhil') behoort sinds een aantal decennia tot de belangrijkste internationale producenten van zuivelproducten en op zuivel gebaseerde specialiteiten voor de levensmiddelenindustrie. Wereldwijd levert Vreugdenhil kwalitatief hoogwaardige melkpoeders en specialiteiten aan onder meer de zuivel-, de chocolade-, de ijs- en de bakkerij-industrie. Vreugdenhil is gevestigd in Gorinchem, Scharsterbrug, Barneveld en Voorthuizen.

Vreugdenhil is voornemens om een kantoorgebouw te realiseren op een hoogwaardige bedrijfslocatie, gevolgd door een tweede kantoorgebouw en/of andere bedrijfsbebouwing binnen dezelfde kavel. Vreugdenhil heeft de gemeente Nijkerk haar interesse getoond als mogelijke vestigingsplaats, meer specifiek het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Arkerpoort.

Nijkerk ligt in de FoodValley-regio en op de beoogde kavel zijn conform het geldende bestemmingsplan markante gebouwen realiseerbaar. Vreugdenhil ontvangt wekelijks internationale bezoekers en ziet het als toegevoegde waarde om vanuit de beoogde nieuwvestiging de Arkemheenpolder te presenteren als het gebied waar onder meer de gecontracteerde veehouderijen zijn gevestigd.

Het ontwikkelplan van Vreugdenhil voorziet in de bouw van een hoogwaardig en onderscheidend kantoorgebouw aan de zuidzijde van Arkerpoort. Daarnaast bestaat het voornemen om een tweede - en mogelijk een derde - kwalitatief vergelijkbaar kantoorgebouw en/of bedrijfshal(len) op deze locatie te realiseren.

Figuur 1.1. Plangebied Arkerpoort met kavel Vreugdenhil (in blauwe cirkel).



In tegenstelling tot het ontwikkelplan voor het eerste kantoorgebouw is de voorgenomen ontwikkeling van het (de) overige gebouw(en) nog niet volledig uitgekristalliseerd. Daarnaast is realisatie van het eerste gebouw voorzien op korte termijn en zal de uitvoering van het (de) overige gebouw(en) mogelijk anderszins op de wat langere termijn plaatsvinden. Op voorhand kan echter wel worden gesteld dat het totale ontwikkelplan uiteindelijk zal resulteren in een ensemble van kwalitatief hoogwaardige en architectonisch op elkaar afgestemde gebouwen.

De gemeente Nijkerk heeft inmiddels aangegeven voorstander te zijn van de komst van Vreugdenhil naar Nijkerk en het bijbehorende ontwikkelplan voor Arkerpoort. Realisatie van het voornemen wordt gezien als een wezenlijke bijdrage aan de gewenste kwaliteit van Arkerpoort en de beoogde hoogwaardige entree van Nijkerk.

1.2 Benodigde Omgevingsvergunningen

De Arkerpoort is een nieuw, nog nader in te richten bedrijventerrein. Hiertoe heeft de gemeente per 1 april 2013 bouwrijpe grond in de verkoop en is inmiddels de belangrijkste infrastructuur aangelegd (wegen, riolering). Het bouwrijp maken heeft plaatsgevonden op basis van een verkavelingsplan, dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan 'Structuurweg 2^e fase e.o.' uit 2004. Mede als gevolg hiervan voldoet het ontwikkelplan van Vreugdenhil op onderdelen niet aan dit bestemmingsplan. Er dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen om voor de betreffende onderdelen te mogen afwijken van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is toestemming vanuit de gemeente nodig voor de verschillende bouwactiviteiten. De benodigde toestemmingen dienen te worden verkregen via Omgevingsvergunningen.

De eerste aanvraag om Omgevingsvergunning betreft het 'planologisch afwijkend gebruik'. In een later stadium zal een Omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' worden aangevraagd. Daarbij zal de bouwaanvraag voor het eerste gebouw op relatief korte termijn worden ingediend en de aanvra(a)g(en) voor het (de) overige gebouw(en) in een later stadium.

Om de benodigde Omgevingsvergunningen te verkrijgen zal (telkens) de bijbehorende procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden doorlopen. Het aanvragen van de omgevingsvergunningen vindt plaats conform artikel 2.7 van de Wabo, zoals dit per 25-04-2013 is gewijzigd.

Wabo art. 2.7, lid 1 (gewijzigd per 25-04-2013)

Strekking van de wijziging van deze planologische wetgeving per 25 april 2013 is dat er meer flexibiliteit is ontstaan. Met name doordat nu wettelijk is vastgelegd dat een vergunning voor planologisch afwijkend gebruik afzonderlijk kan worden aangevraagd en verleend. Voor de aansluitende bouwactiviteiten moeten vervolgens deelvergunningen worden aangevraagd. Een initiatiefnemer is vrij om dat voor alle bebouwing tegelijk te doen of in één of meer fasen.

1.3 Rol van de ruimtelijke onderbouwing

Om de benodigde Omgevingsvergunningen te kunnen verlenen, dient de gemeente in het bezit te zijn van een Ruimtelijke Onderbouwing. Deze Onderbouwing geldt als instrument voor het bevoegd gezag i.c. het college van B&W, om - als eerste - haar instemming met het planologisch afwijkend gebruik te kunnen motiveren. Om een dergelijk besluit te kunnen nemen dient een Ruimtelijke Onderbouwing inzage te geven in onder meer:

- De aard en omvang van het ontwikkelplan;
- Het (gemeentelijk) ruimtelijk beleid en de relevantie van het beleid van andere overheden;
- De in en rondom het plangebied aanwezige ruimtelijke- en milieukwaliteiten;
- De ruimtelijke- en/of milieueffecten van het project op de omgeving alsmede de mogelijke invloed vanuit de omgeving op het project.

2 HET PLANGEBIED

2.1 Locatie Arkerpoort

Het nieuw aan te leggen bedrijventerrein Arkerpoort is een min of meer driehoekig gebied met een omvang van circa 7 hectare. Het voormalige agrarische terrein is gelegen ten zuidwesten van Nijkerk, tussen de A28, de Arkemheenweg en de Verbindingsweg. De ligging tussen deze wegen maakt dat de locatie goed zichtbaar is vanuit de omgeving en een alzijdige oriëntatie heeft.

Figuur 2.1. Locatie bedrijventerrein Arkerpoort.



Voor bedrijven vormt de Arkerpoort een unieke locatie, niet alleen vanwege de ontsluiting van het terrein, maar ook door de ligging aan één van de belangrijkste verkeersaders van ons land, de 'Poort naar de Veluwe'. De ligging langs de A28, pal naast de afslag Vathorst-Nijkerk Zuid, bevestigt de centrale ligging van de Arkerpoort.

Langs de A28 wordt (althans voor het wegtracé nabij Arkerpoort) geen geluidwal aangelegd, waardoor de bebouwing langs de snelweg prominent in beeld zal komen. Zowel aan de noordoost- als aan de zuidoostzijde van Arkerpoort liggen belangrijke toegangswegen naar het centrum van Nijkerk. Ook hier is het van belang dat het bedrijventerrein en de omgeving een representatieve uitstraling krijgt. Vooruitlopend op de feitelijke inrichting van de verschillende bedrijfskavels is de tijdelijke geluidswal langs de A28 verwijderd en is in deze zone langs de A28 alvast de waterpartij uitgegraven.

Per 1 april 2013 is het bedrijventerrein Arkerpoort in de verkoop (netto uitgiftebaar circa 4 hectare). Gericht op de uitgifte van de kavels wordt het bedrijventerrein Arkerpoort door de gemeente bouwrijp gemaakt. De kavel Vreugdenhil is vóór de datum van levering door de gemeente in bouwrijpe staat gebracht door:

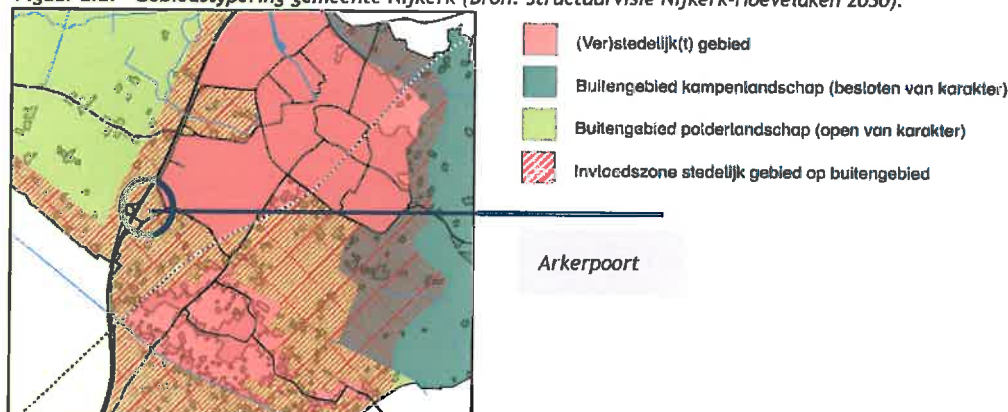
- Eventueel aanwezige restanten van bouwkundige aard, waaronder onder andere resten van funderingen, te verwijderen.
- Het treffen van voorzieningen op en in de omgeving van de kavel.

Bij levering voldoet de kavel aan de definitie van het begrip "bouwterrein", zoals bedoeld in de Wet Omzetbelasting 1968 en de Europese regelgeving, zoals nader bepaald in de uitspraak van de Hoge Raad van 7 juni 2013.

2.2 Omgeving Arkerpoort

De Arkerpoort bevindt ten zuidwesten van Nijkerk, in een zone die gemerkt wordt als 'invloedszone stedelijk gebied' (zie figuur 2.2). Nijkerk is centraal gelegen tussen de Veluwe en de Randstad, met een goede bereikbaarheid via Rijksweg A28 en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Deze centrale ligging maakt dat de gemeente Nijkerk een stedelijke dynamiek bezit, die zich met name manifesteert in een brede zone, waar Arkerpoort deel van uitmaakt. Buiten deze zone kenmerkt het gemeentelijke grondgebied zich door een grote landschappelijke diversiteit met onder meer polders, venen, kampen en heide.

Figuur 2.2. Gebiedstypering gemeente Nijkerk (Bron: Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030).



Ten zuidoosten van Arkerpoort, grenzend aan dit nieuwe bedrijventerrein, is de gemeente eveneens bezig met de totstandkoming van het bedrijventerrein De Flier. De gemeente Nijkerk ziet de ontwikkeling van zowel Arkerpoort als De Flier als unieke ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijvigheid in een even unieke zone langs de A28.

Figuur 2.3. Arkerpoort en De Flier.



3 HET ONTWIKKELPLAN

3.1 Het beoogde totaalplan

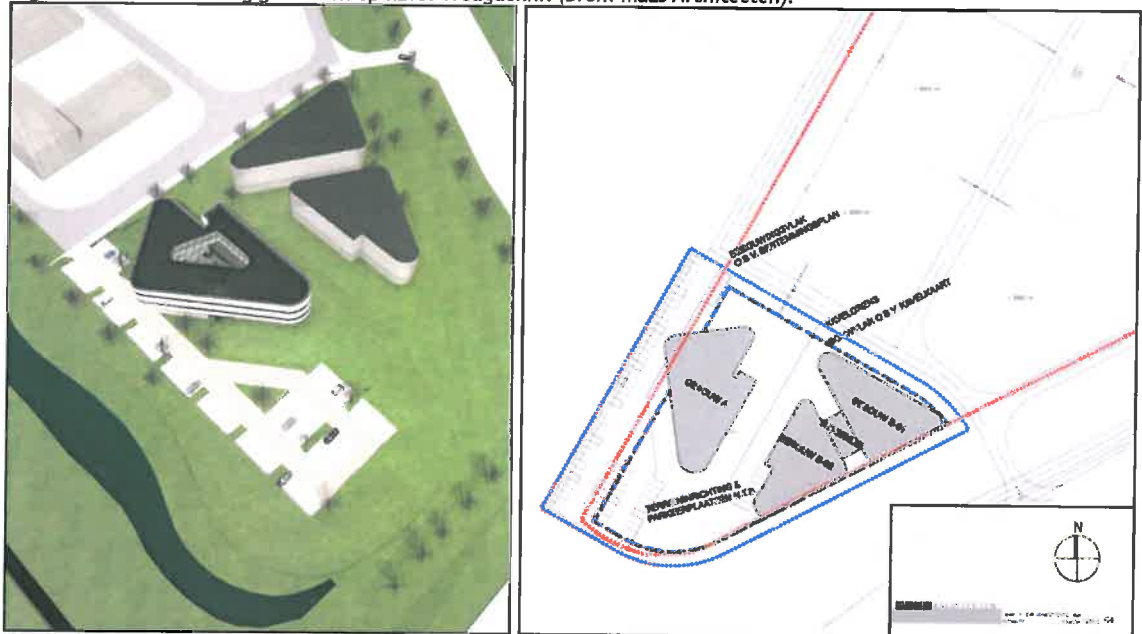
Beeldkwaliteit

De nieuwe (kantoor-)gebouwen krijgen een uitnodigende, frisse en transparante uitstraling. Openheid, betrouwbaarheid en duurzaamheid zullen aan de gebouwen af te lezen zijn, zowel aan het exterieur als aan het interieur. Natuurlijke materialen die mooi blijven bij veroudering en weinig onderhoud vragen, ondersteunen het gevoel van betrouwbaarheid en duurzaamheid.

Positionering bebouwing

De gebouwen worden op kavel Vreugdenhil geplaatst als een ensemble van architectonisch op elkaar afgestemde eenheden. Het als eerste te bouwen kantoorgebouw (gebouw A, figuur 3.1) zal worden gepositioneerd aan de westzijde van de kavel. Het nieuwe kantoor van Vreugdenhil krijgt hierdoor een prominente positie op de kavel, goed zichtbaar vanaf de A28. De in een later stadium te realiseren gebouwen (gebouwen B-01 en B-02) worden gepositioneerd aan de oostzijde van de kavel, parallel aan de Verbindingsweg. Deze gebouwen zullen onderling met elkaar in verbinding worden gebracht via een 'tussenlid'.

Figuur 3.1. Positionering gebouwen op kavel Vreugdenhil (Bron: Maas Architecten).



Bouwoppervlakten en bouwhoogten

De gebouwen zullen gezamenlijk een bouwoppervlak ('foot-print') beslaan van circa 2.730 m². Het bebouwd oppervlak van kavel Vreugdenhil, met een omvang van circa 8.940 m², komt hiermee op in totaal circa 30%. Dit percentage bebouwd oppervlak vormt een planologische afwijking van het geldende bestemmingsplan, dat uitgaat van minimaal 50% bebouwd oppervlak (zie verder paragraaf 3.2, 3.3 en 4.1).

De bouwhoogte van het eerste kantoorgebouw (gebouw A, zie figuur 3.4) bedraagt circa 16,3 m. De bouwhoogten van de later te realiseren (kantoor)gebouwen (gebouwen B-01 en B-01) zullen variëren van minimaal 10,0 m. tot maximaal circa 16,3 m. Voornoemde bouwhoogten vallen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Het als eerste te bouwen kantoorgebouw, gebouw A, zal voor een beperkt deel buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan komen te liggen. De later te realiseren gebouwen B-01 en B-02 zijn binnen dit bouwvlak geprojecteerd. Dit betekent dat alleen bij gebouw A sprake is van een (lichte) planologische afwijking (zie verder paragraaf 3.2, 3.3 en 4.1).

3.2 De eerste bebouwing

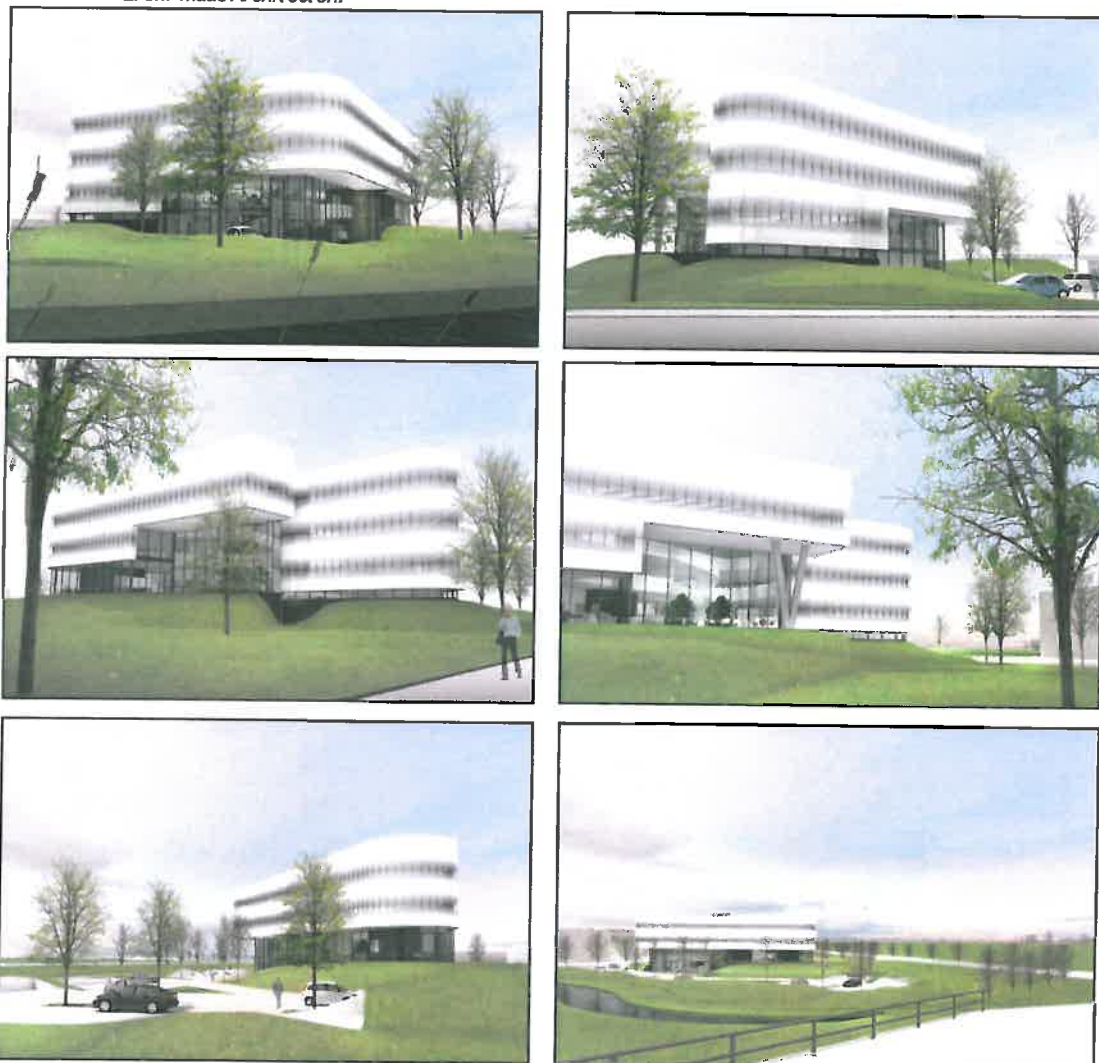
3.2.1 Ruimtelijke aspecten

Beeldkwaliteit

Het eerste gebouw, het nieuwe (hoofd)kantoor van Vreugdenhil krijgt een klimaat/ energie-gevel, waarin veel glas zal voorkomen. De onderbouw zal bestaan uit een vliesgevel van helder glas in combinatie met steenachtig materiaal (metselwerk, beton o.i.d.). Eventueel worden nog aluminium lamellen toegevoegd ter plaatse van de vliesgevels.

Figuur 3.2 Impressies nieuwbouw kantoor Vreugdenhil.

Bron: Maas Architecten.

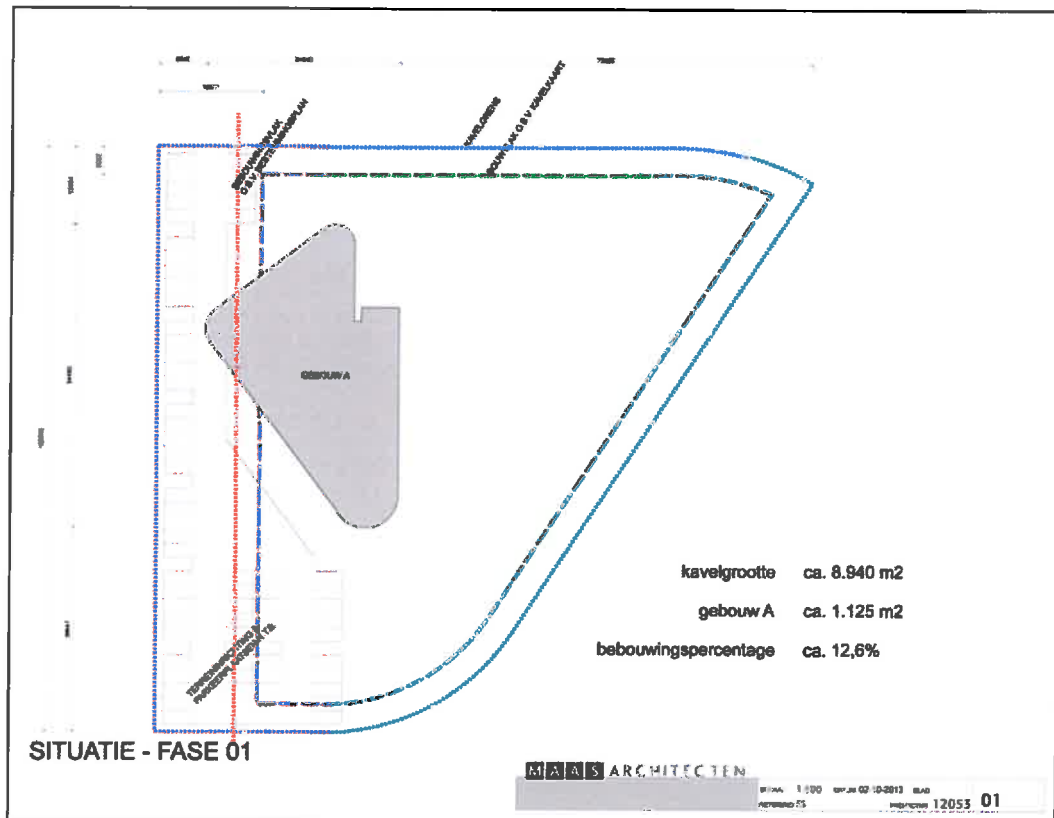


Positionering gebouw

Het nieuwe (hoofd)kantoor van Vreugdenhil (gebouw A, figuur 3.3), wordt gebouwd aan de westzijde van de kavel Vreugdenhil, met goed zicht op en eveneens goed zichtbaar vanaf de A28. De entree van dit gebouw bevindt zich eveneens aan de zijde van de A28.

Het nieuwe kantoor is aan de zijde van de A28, daar waar de entree zich bevindt, enigszins buiten het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan gelegen. Concreet bevindt zich 52,5 m², ofwel 4,7% van het gebouw, zich buiten het bouwvlak (grens bouwvlak bestemmingsplan: rode stippellijn in figuur 3.3).

Figuur 3.3. Positionering eerste bebouwing (gebouw A).



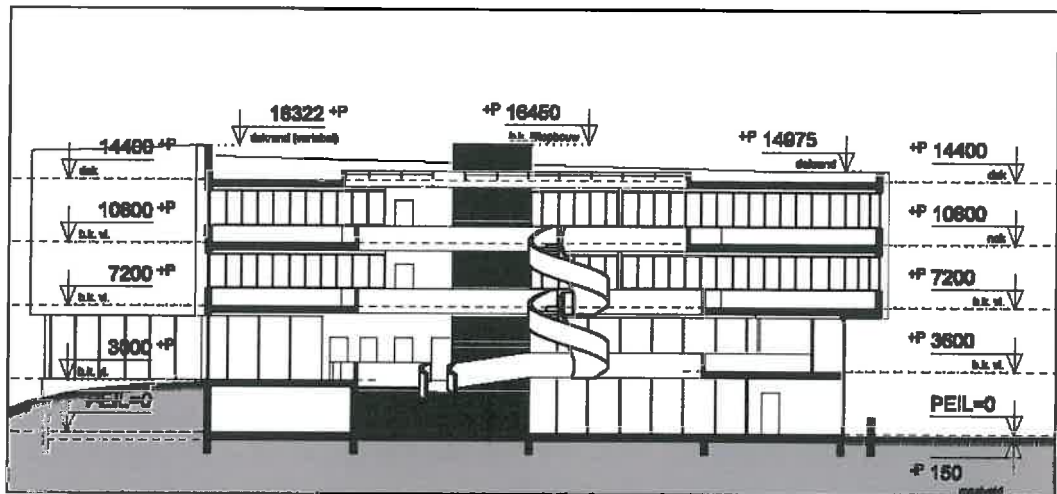
Bouwoppervlak en bouwhoogte

Het bouwoppervlak ('foot-print') van het nieuwe kantoor bedraagt circa 1.125 m², ofwel circa 12,6% van de kavel Vreugdenhil. Aangezien het ensemble van de nieuwe gebouwen uiteindelijk bepalend is voor de planologische toetsing aan het bestemmingsplan, dient deze 12,6% te worden gezien als de eerste invulling van het uiteindelijke bebouwingspercentage van circa 30% (zie verder paragraaf 3.3).

Het nieuwe kantoorgebouw kent een bouwhoogte van circa 16,3 m., gemeten op het hoogste punt van de dakrand (zie figuur 3.4). De bouwhoogte is daarmee conform het bestemmingsplan en tevens in lijn met het beeldkwaliteitplan.

Een principeddoorsnede van het nieuwe kantoorgebouw (gebouw A in figuur 3.3) alsmede impressies van zowel het exterieur als het interieur, zijn weergegeven in respectievelijk figuur 3.4 en 3.5 (a+b).

Figuur 3.4. Principe doorsnede kantoorgebouw Vreugdenhil.
Bron: Maas Architecten.



Figuur 3.5a. Interieur kantoorgebouw Vreugdenhil: atrium met hellingbaan en wenteltrap.
Bron: Maas Architecten.



*Figuur 3.5b. Interieur kantoorgebouw Vreugdenhil: atrium vanaf 2^e verdieping.
Bron: Maas Architecten.*



Terreinindeling en parkeervoorzieningen

Het terrein zal een geaccidenteerd karakter krijgen. Zo wordt het maaiveld aan de zuid- en noord(oost)zijde opgehoogd, waardoor bepaalde ruimten in het gebouw (restaurant/ kantine en enkele vergaderruimten) als het ware op maaiveldniveau komen te liggen.

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de randen van het terrein, (deels) aan het zicht onttrokken door ter plaatse aangebrachte glooiingen in het terrein.

Als parkeernorm is in het stedenbouwkundig plan voor het kantoor 2,5 parkeerplaats per 100 m² BVO opgenomen. Er is voorzien in 68 parkeerplaatsen voor bezoekers en medewerkers. Het aantal parkeerplaatsen is hiermee (ruim) in lijn met de 'Nota parkeernormen' (september 2010) van de gemeente Nijkerk.

3.2.2 Functionele aspecten

Gebruiksfuncties en -groepen

Het kantoorgebouw wordt zodanig ontworpen en ingericht dat een flexibel huisvestingsconcept, gebaseerd op 'Het Nieuwe Werken', gerealiseerd kan worden. Globaal kent het kantoor drie verschillende soorten gebruiksfuncties en bijbehorende gebruikersgroepen, waarmee in het ontwerp rekening wordt gehouden. De hoofdstructuur van het kantoor wordt opgezet overeenkomstig de voorgenomen onderverdeling in gebruiksfuncties, waarbij de volgende functies worden gehanteerd:

- Bezoekers gedeelte.
- Kantoor van het bestuur.
- Kantoor van het personeel, waar de kantoorfuncties en bijbehorende ondersteunende functies, zoals opslag- en archiefruimtes etc. een plaats vinden. Daarnaast is er nog sprake van een bedrijfsrestaurant dat voor personeel toegankelijk is.

Gelet op het voorgaande zijn de activiteiten in het kantoor plaatsvinden als volgt te verdelen:

- Kantooractiviteiten.
- Vergaderactiviteiten.
- Ondersteunende activiteiten ten behoeve van bovenstaande activiteiten.

De openingstijden van het kantoor zijn weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1. Openingstijden kantoor Vreugdenhil.

Gebied	Tijd
Entreehal en receptie	07:00 tot 19:00 uur
Kantoorwerkplekken	07:00 tot 19:00 uur
Fietsenstalling en parkeerplaatsen	24 uur per dag, 7 dagen per week
Bewakingsdienst	N.v.t.

Flexibiliteit en aanpasbaarheid

In totaal zullen 52 personen werkzaam zijn in het kantoor. Het ontwerp van het gebouw is echter gebaseerd op een groeiscenario. Als vertrekpunt geldt dat het kantoor een goede huisvesting biedt voor de organisatie, zoals die in 2015 operationeel zal zijn. Om dit te realiseren zal met name het casco flexibel en aanpasbaar moeten zijn. Uitgangspunt ten aanzien van flexibiliteit en/ of aanpasbaarheid van het gebouw is dat eventuele veranderingen in de organisatie in de toekomst eenvoudig kunnen worden opgevangen, zonder dat er ingrijpende bouwkundige en/ of installatietechnische aanpassingen gedaan hoeven te worden. Dit betekent dat het gebouw groter wordt gerealiseerd dan de organisatie op dit moment is. Hierdoor is groei van de organisatie in de toekomst mogelijk.

Ontsluiting gebouw

Het gebouw wordt voor de verschillende functies en/ of gebruikersgroepen apart ontsloten. De volgende toegangen zijn voorzien:

- Hoofdentree.
- Expeditie toegang voor laden en lossen.
- Toegang vanuit fietsenstalling.
- Bereikbaarheid voor afgifte van afval.

3.3 Later te realiseren bebouwing

De later te realiseren bebouwing zal in beginsel aansluiten op het nieuwe kantoor van Vreugdenhil en daarmee een passend ensemble vormen. Deze latere bebouwing is volledig voorzien binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Verder zijn ook de voorgenomen bouwhoogten in lijn met de planologische kaders van het geldende bestemmingsplan.

Het bouwoppervlak van de latere bebouwing zal in totaal circa 1.605 m² gaan bedragen (zie figuur 3.6). Dit komt overeen met circa 18,0% van de kavel Vreugdenhil. Het ensemble van alle gebouwen tezamen krijgt hiermee een bouwoppervlak ('foot-print') van circa 30%.

[illegible]

4.1 Geldend bestemmingsplan

De geldende planologische regeling voor Arkerpoort is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Structuurweg 2^e fase e.o.'. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor zowel het laatste deel van de structuurweg als van enkele gronden, gelegen tussen de Structuurweg, de nieuwe aansluiting op de A28 en de A28 zelf. Op deze gronden is het bedrijventerrein Arkerpoort geprojecteerd. De structuurweg geldt als gebiedsontsluitingsweg voor dit deel van Nijkerk.

Het geldende bestemmingsplan maakt het mogelijk om een of meer kantoorgebouwen en/ of andere bedrijfsbebouwing op de kavel Vreugdenhil te realiseren, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven bebouwingsgrens en de in de voorschriften opgenomen bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Bestemmingsdoeleinden

Het bedrijventerrein Arkerpoort is bestemd voor kantoren en bedrijven. Vanwege de ligging aan de Structuurweg en langs de A28 is sprake van een locatie die goed in het zicht ligt. Daardoor is de locatie met name bedoeld voor bedrijven en kantoren met een hoge representativiteit. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Bouwvoorschriften

De zuidelijke kavel op Arkerpoort, de kavel Vreugdenhil, valt binnen de bestemming "Bedrijven". Ten behoeve van de gewenste beeldkwaliteit is de kavel tevens geselecteerd als deelgebied "Accenten". Dit betekent dat binnen dit kavel in beginsel alleen mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

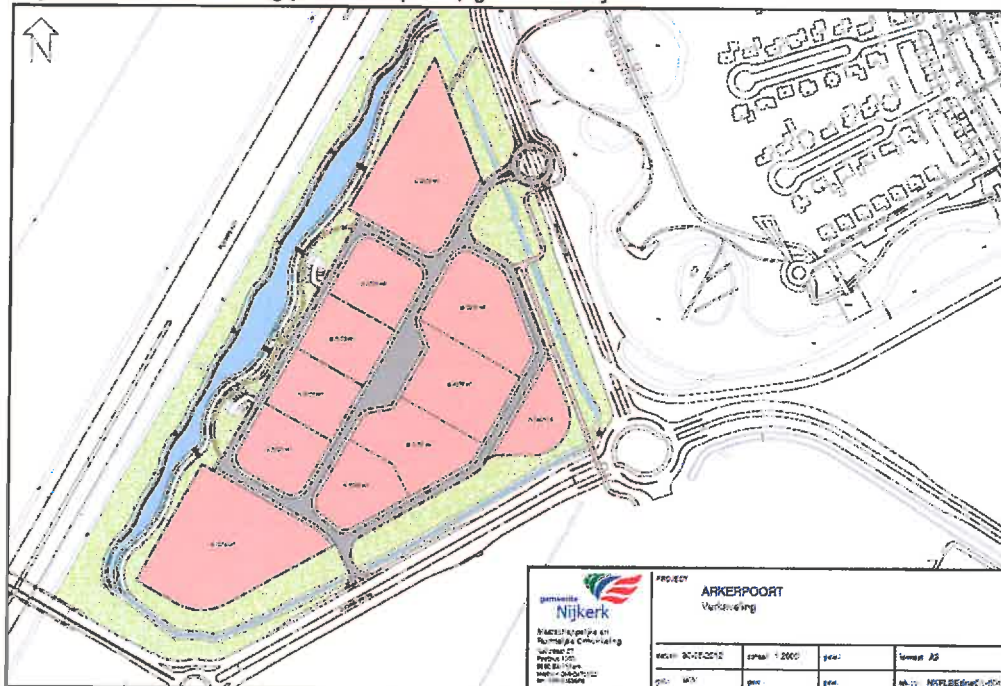
- Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.
- Bebouwingspercentage bouwterrein bedraagt minimaal 50% en maximaal 80%.
- Bouwhoogte bedraagt maximaal 28 m.
- Afstand tot perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m.

Verkavelings- en matenplan gemeente Nijkerk

Vanuit het geldende bestemmingsplan heeft de gemeente een verkavelingsplan voor het bedrijventerrein Arkerpoort opgesteld (zie figuur 4.2a). Dit verkavelingsvoorstel baseert de gemeente met name op de volgende punten:

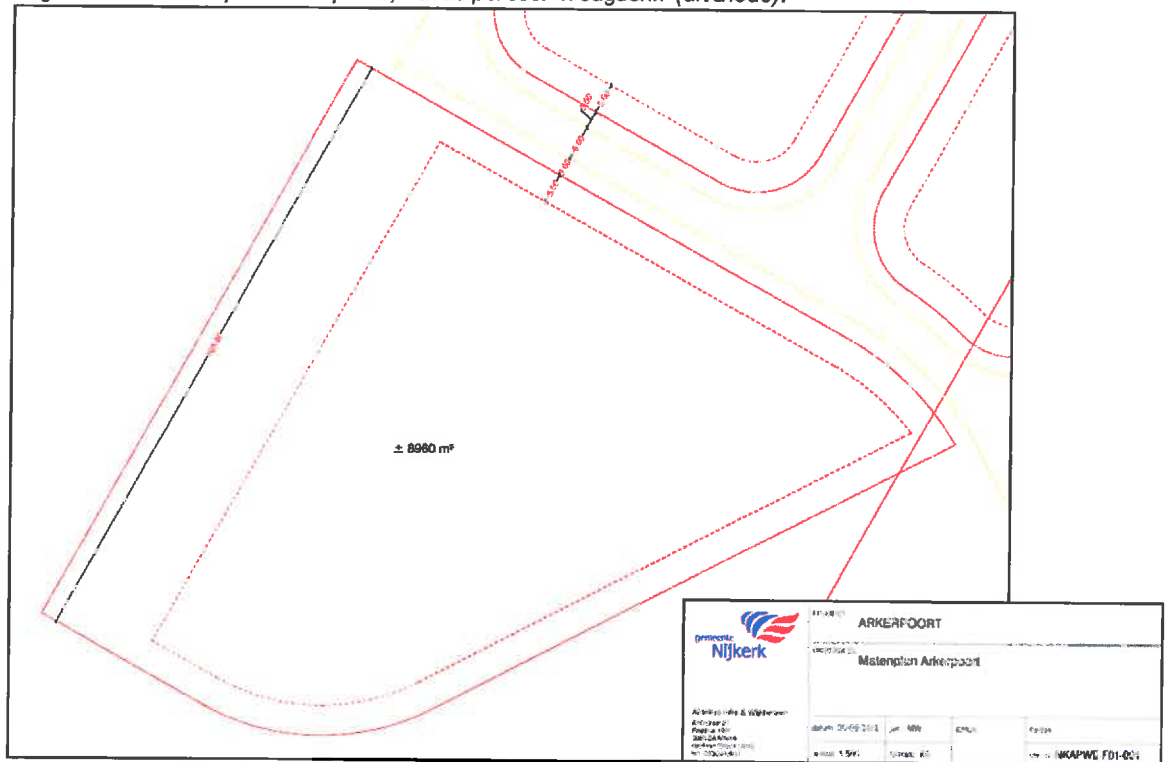
- De bebouwing op Arkerpoort wordt opgericht vanaf 100 meter vanaf het hart de A28. Deze maat waarborgt een eventuele verbreding van de A28.
- Voornoemde zone van 100 meter wordt grotendeels benut als groenstrook en biedt tevens mogelijkheden voor een interne ontsluitingsweg voor Arkerpoort.
- Naast de Structuurweg wordt een bebouwingsvrije zone in acht genomen van 20 meter. Deze ruimte wordt eveneens benut voor groen en een interne ontsluitingsweg.

Figuur 4.2a. Verkavelingsplan Arkerpoort, gemeente Nijkerk.



De gemeente heeft het verkavelingsplan vervolgens uitgewerkt tot een matenplan (zie figuur 4.2b). In dit matenplan is de oppervlakte van de kavel Vreugdenhil vastgesteld op circa 8.960 m² (september 2013: bijgesteld op circa 8.940 m²).

Figuur 4.2b. Matenplan Arkerpoort, kavel/perceel Vreugdehil (uitsnede).



Bestemmingsplan en beeldkwaliteit

Om vanuit de planologische regels sturing te kunnen geven aan de gewenste uitstraling c.q. beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Arkerpoort heeft de gemeente in het bestemmingsplan een aantal uitgangspunten benoemd en deelgebieden aangewezen. De gemeente heeft daarbij overigens expliciet aangegeven dat niet in elk deelgebied van Arkerpoort dezelfde bebouwingskwaliteit behaald hoeft te worden. De volgende deelgebieden zijn aangewezen:

- Accenten.
- Representatieve zone langs A28.
- Zone langs randweg.
- Middengebied.

De kavel Vreugdenhil vormt het zuidelijke deelgebied binnen 'Accenten'. Een nadere uitwerking van de gewenste beeldkwaliteit is opgenomen in het gemeentelijke 'Beeldkwaliteitplan werkgebied Arkerpoort' (zie paragraaf 4.2).

Toetsing ontwikkelplan Vreugdenhil aan geldend bestemmingsplan

Het ontwikkelplan Vreugdenhil past binnen de doeleinden c.q. functionele kaders van het geldende bestemmingsplan. Het planologisch strijdig gebruik wordt veroorzaakt doordat (met name) de eerste bebouwing (gebouw A, zie hoofdstuk 3) niet helemaal binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan is geprojecteerd. Verder voldoet het ontwikkelplan c.q. het ensemble van gebouwen, niet aan het minimum bebouwingspercentage uit het bestemmingsplan. Het ontwikkelplan anticipeert daarentegen wel op de ambities uit het beeldkwaliteitplan en de mogelijkheden die dit plan biedt voor het leveren van ruimtelijke kwaliteit.

4.2 Geldend beeldkwaliteitplan

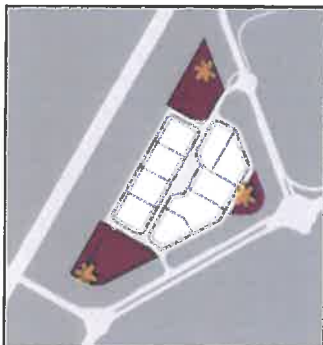
Het geldende bestemmingsplan 'Structuurweg 2° fase e.o.' is opgesteld als een globaal plan, met slechts enkele beeldkwaliteitsaspecten. Om de ruimtelijke kwaliteit van Arkerpoort meer te kunnen waarborgen heeft de gemeente op 16 februari 2012 het 'Beeldkwaliteitplan werkgebied Arkerpoort' vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan is niet alleen complementair aan het geldende bestemmingsplan, maar regelt ook een aantal ruimtelijke kwaliteitsaspecten die niet in dit bestemmingsplan geregeld (kunnen) worden.

Met het beeldkwaliteitplan biedt de gemeente partijen een basis voor concrete ontwikkelplannen, onder meer door aan te geven welk ambitieniveau wordt verlangd van ondernemingen die zich op Arkerpoort willen vestigen. Gelet op de welstandcommissie is het beeldkwaliteitplan dan ook mede bedoeld als toetsingskader bij de indiening van bouwplannen en aanvragen om omgevingsvergunningen.

Stedenbouwkundige opzet Arkerpoort

Het beeldkwaliteitplan baseert de hoofdozet van het stedenbouwkundig plan van Arkerpoort op een nieuwe rondweg om het bedrijventerrein, met twee ontsluitingen op de bestaande hoofdwegen. Aan deze ontsluitingslus zijn de representatieve gevels en dus de entrees van de kantoren en andere gebouwen bedacht.

Figuur 4.3 Ligging bijzondere kavels



Op de hoeken van Arkerpoort (zie figuur 4.3) wordt bijzondere architectuur verwacht, waarbij op de hoeken bij de A28 een landmark mogelijk is (bouwhoogte tot 28 meter). Tussen de (toekomstig te verbreden) A28 en het bedrijventerrein komt een groene zone, met waterpartijen en licht glooiend talud.

Beeldkwaliteitseisen bijzondere kavels

De drie bijzondere kavels uit het Beeldkwaliteitplan betreffen de hoeken van de 'driehoek' Arkerpoort. Deze kavels fungeren als landmarks binnen het bedrijventerrein en gelden als beeldbepalend vanaf de belangrijke toegangsroutes.

Voor deze bijzondere kavels c.q. markante plekken ('Accenten Arkerpoort') stelt de gemeente dan ook aanvullende regels. Het betreft hierbij met name de volgende punten:

- **Architectuur**
Op de bijzondere kavels zijn beeldbepalende gebouwen in een moderne architectuur gewenst. Dergelijke gebouwen hebben aan meerdere zijden een representatieve uitstraling en kenmerken zich door een opvallende kleurstelling en materiaalgebruik. In beginsel gelden voor deze locaties minder beeldkwaliteitsregels, omdat het stimuleren van vernieuwing en oorspronkelijkheid op deze plekken voorop staat.
- **Bouwhoogte**
Minimale hoogte: onder meer om de structuur van Arkerpoort te articuleren dient de bebouwing een minimale hoogte van 10 meter te hebben (uitzondering: kavel op hoek Arkemheenweg-Verbindingsweg).
Maximale hoogte: de bebouwingshoogte mag bij de entrees en kruisingen hoger zijn dan op de rest van Arkerpoort. De toegestane hoogte bedraagt maximaal 28 meter.
- **Onbebouwd deel kavel**
Er worden extra eisen gesteld aan het onbebouwde deel van de kavel. Openheid en een fraaie en deels groene inrichting maken dat de markante gebouwen in de open ruimte staan.

Figuur 4.4. Beeldkwaliteitplan Arkerpoort.



Toetsing ontwikkelplan Vreugdenhil aan beeldkwaliteitsplan

Het ontwikkelplan van Vreugdenhil, dat wil zeggen zowel het eerste kantoorgebouw als de later te realiseren overige bebouwing, is c.q. wordt opgesteld in lijn met de kwalificatie 'Accent', zoals dat in het bestemmingsplan aan de zuidelijke hoeklocatie van Arkerpoort is toegekend. Dit betekent dat de gebouwen in ieder geval aansprekend van karakter zullen zijn en zullen voldoen aan belangrijke beeldkwaliteitsaspecten als expressieve uitstraling, hogere bebouwingshoogte en helder kleurgebruik in een uitnodigende architectuur. Met het ontwikkelplan geeft Vreugdenhil dan ook invulling aan de gemeentelijke ambities, zoals gesteld in het beeldkwaliteitplan.

4.3 Provinciaal en gemeentelijk beleid

4.3.1 Provinciaal beleid

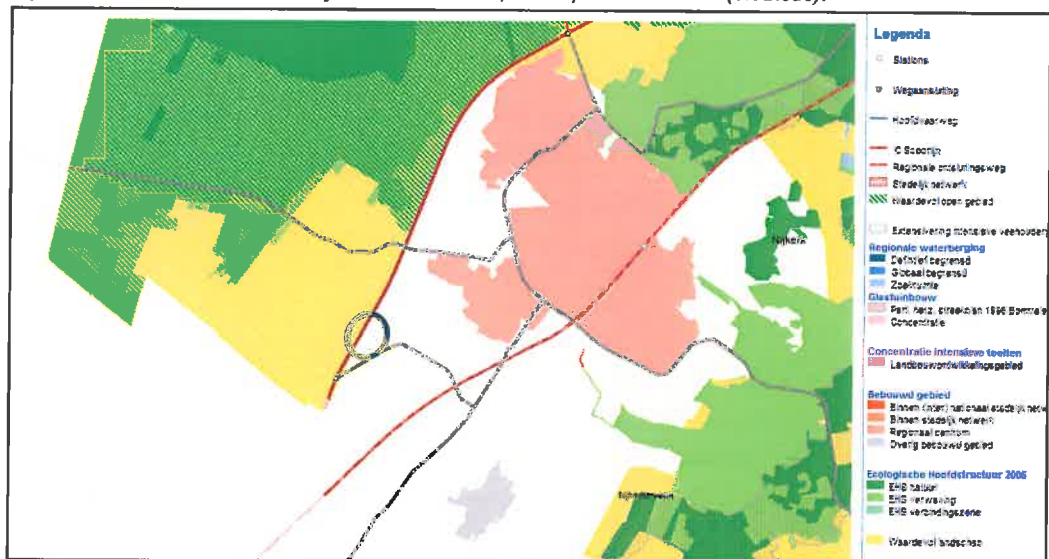
Sreekplan Gelderland 2005 'Kansen voor de regio's'

Het ruimtelijk beleid van de provincie is vastgelegd in het Sreekplan Gelderland 2005. Het is in september 2005 van kracht geworden en geldt nog steeds. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf juli 2008 heeft het sreekplan de status van structuurvisie gekregen. Eén van de kernpunten van het provinciale beleid is dat gemeenten een grotere eigen verantwoordelijkheid dienen te nemen in het afhandelen van lokale zaken.

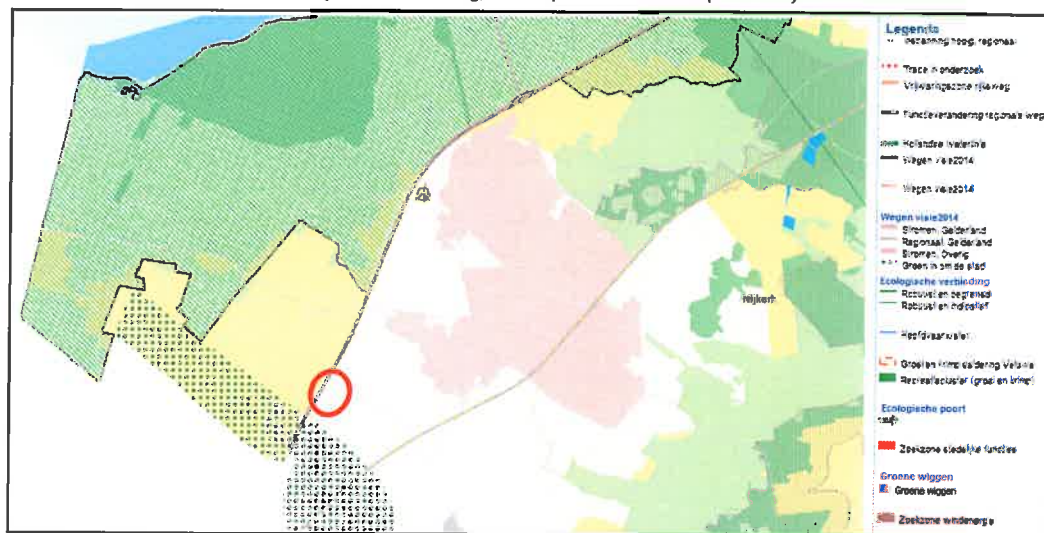
De hoofd doelstelling van het provinciaal ruimtelijk beleid is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, een en ander op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Vertrekpunt bij dit alles zijn de aanwezige ruimtelijke identiteiten en kenmerken. Met haar ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie als doelstelling om (onder meer) de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland verder te versterken.

Het vertrekpunt voor het provinciaal ruimtelijk beleid is weergegeven op de beleidskaart 'ruimtelijke hoofdstructuur' (zie figuur 4.5). Vervolgens geeft de beleidskaart 'ruimtelijke ontwikkeling' (figuur 4.6) aan, waar ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Figuur 4.5. Beleidskaart ruimtelijke hoofdstructuur, Streekplan Gelderland (uitsnede).



Figuur 4.6. Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling, Streekplan Gelderland (uitsnede).



• Regionale visies

Voor de realisatie van haar beleid hecht de provincie veel waarde aan de regionale samenwerkingsverbanden van gemeenten. Vanuit deze samenwerkingsverbanden zijn in 2004, op verzoek van de provincie, bouwstenen aangereikt voor gebiedsspecifiek beleid in het streekplan. Deze bouwstenen zijn door de regio's aangereikt in de vorm van regionale structuurvisies. Deze visies zijn gebaseerd op een analyse van ruimtelijke structuren, de waardering daarvan en de ruimtelijke opgaven of ambities. De visies geven de - door de regio's - gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer. De visies gaan vooral in op de gewenste verstedelijking en de daarbij passende positie van de stedelijke kernen en netwerken en op de opgaven voor het landelijk gebied. De regionale structuurvisies zijn opgesteld voor onder meer de Vallei.

Belangrijke economische pijler in de Vallei is 'Food Valley', een samenwerkingsverband tussen bedrijven uit de foodindustrie, instituten, onderwijsinstellingen en overheden. Het doel van deze samenwerking is de profilering van de regio als een Food Valley van wereldfaam, met een unieke positie in Europa op de thema's voeding, voedsel, landbouw, life sciences en gezondheid.

Het samenwerkingsverband heeft voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de Vallei gekozen voor een regionale knooppuntenstrategie als koers voor de ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen. Onder meer Nijkerk (A28) geldt in deze strategie als knooppuntlocatie.

Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties

In Streekplan Gelderland is reeds aangekondigd dat de provincie in een later stadium zal komen met een uitwerking van de opgaven en ambities (programmeringsopgave) voor bedrijventerreinen. Deze uitwerking verscheen in juni 2010 als de 'Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties'.

Met deze structuurvisie wil de provincie met name bereiken dat er voldoende terreinen komen van een goede kwaliteit, die aansluiten op de vraag van bedrijven. Kwaliteit wordt daarbij met name gestuurd door locatieaspecten, inrichtingseisen en vormgeving. De provincie benadrukt in haar visie met name het belang van dergelijke terreinen voor de Gelderse economie.

Ten aanzien van kantoorlocaties stelt de provincie eenduidig dat een goed functionerende kantorenmarkt mede bepalend is voor de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat in Gelderland. Daarmee is dit aspect een belangrijke randvoorwaarde is voor verdere economische groei van de regio's en de provincie.

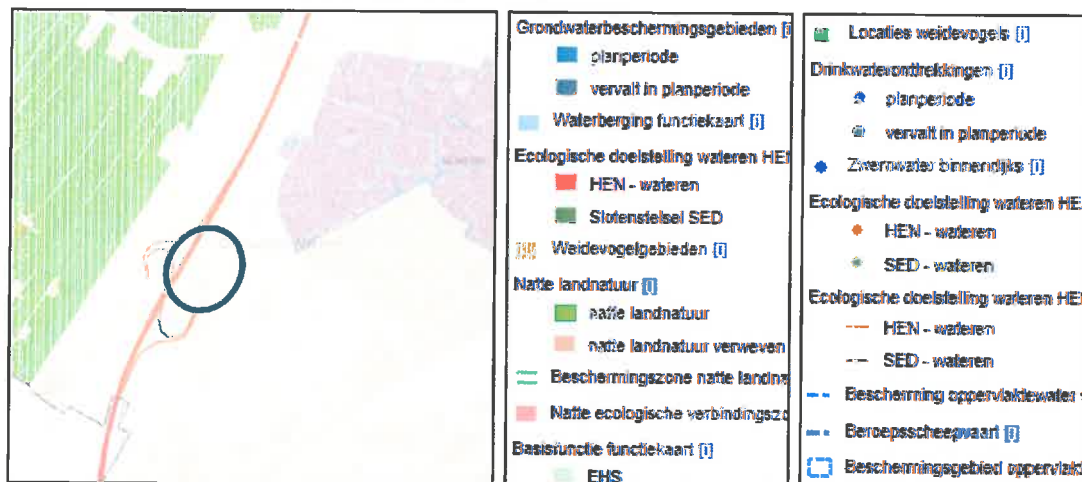
Waterplan 2010-2015

Het Waterplan Gelderland omschrijft het provinciale waterbeleid en benoemt de doelen die de provincie heeft ten aanzien van het waterbeheer, welke maatregelen nodig zijn om die doelen te bereiken en van wie verwacht wordt ze uit te voeren. Er zijn doelen voor een algemeen basisniveau en doelen voor een aantal specifieke functies van het waterhuishoudkundige systeem, zoals natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden. Met de komst van de Waterwet in 2009 hebben de ruimtelijke aspecten van het provinciaal waterplan de status van structuurvisie, als bedoeld in de Wro, gekregen.

Het Waterplan Gelderland vormt een richtinggevend toetsingskader voor met name het grondwaterkwantiteitsbeheer en overige provinciale besluitvorming, van invloed op de waterhuishouding. Vanuit deze achtergrond staat het Waterplan in verbinding met het milieubeleid, natuur- en landbouwbeleid, verkeer- en vervoerbeleid, ruimtelijke ordening, ontgrondingen en landinrichtingen.

Vanuit het Waterplan bestaat geen specifieke doelstelling, gericht op de locatie Arkerpoort (zie figuur 4.7).

Figuur 4.7. Beleidskaart Waterplan 2010-2015 (uitsnede)



Het Waterplan Gelderland is slechts bindend voor de provincie zelf. Voor burgers en bedrijven is het niet rechtstreeks bindend. Voor de waterschappen is het Waterplan kaderstellend voor hun waterbeheerplannen.

Waterschap Vallei & Veluwe

Het beheer van de waterkwaliteit- en -kwantiteit valt onder het Waterschap Vallei & Veluwe¹. Het beleid van dit waterschap is gericht op een duurzame waterhuishouding in het beheersgebied. In dit opzicht is het van belang om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan te geven of en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden - bergen - afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Sinds 2002 is het wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen een toets uit te voeren, waarin wordt nagegaan wat de eventuele gevolgen zijn van de betreffende ontwikkeling(en) op de waterhuishouding. De resultaten van deze watertoets dienen als input voor planologische besluitvormingen, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen.

In paragraaf 4.4.6 wordt nader ingegaan op de watertoets voor het ontwikkelplan van Vreugdenhil.

¹ Waterschap Vallei & Veluwe is op 1 januari 2013 ontstaan uit een fusie tussen het Waterschap Vallei & Eem en het Waterschap Veluwe.

4.3.2 Gemeentelijk beleid

Algemeen

Nijkerk is een moderne groeikern, goed ontsloten door Rijksweg A28, maar ook een kern met historie, gemeenschapszin en een sterke verbinding met het omliggende landschap. Nijkerk vormt door haar unieke ligging in Gelderland, op de grens van Utrecht, een verbindende schakel tussen de Randstad en het Gelderse achterland.

Het bedrijfsleven in Nijkerk kent een lange en diepgewortelde historie en bestaat voor een aanzienlijk deel uit voedingsmiddelen- en maakindustrie, met een belangrijke logistieke en groothandelscomponent. Vanuit deze positie wil Nijkerk ruimte bieden aan ondernemers. Om dit te bereiken is de gemeente bezig met de ontwikkeling van nieuwe en de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast werkt de gemeente, als partner van de regio FoodValley, samen met de overige samenwerkende gemeenten in de Gelderse Vallei teneinde de voedingsmiddelensector verder te versterken.

Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030, 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'

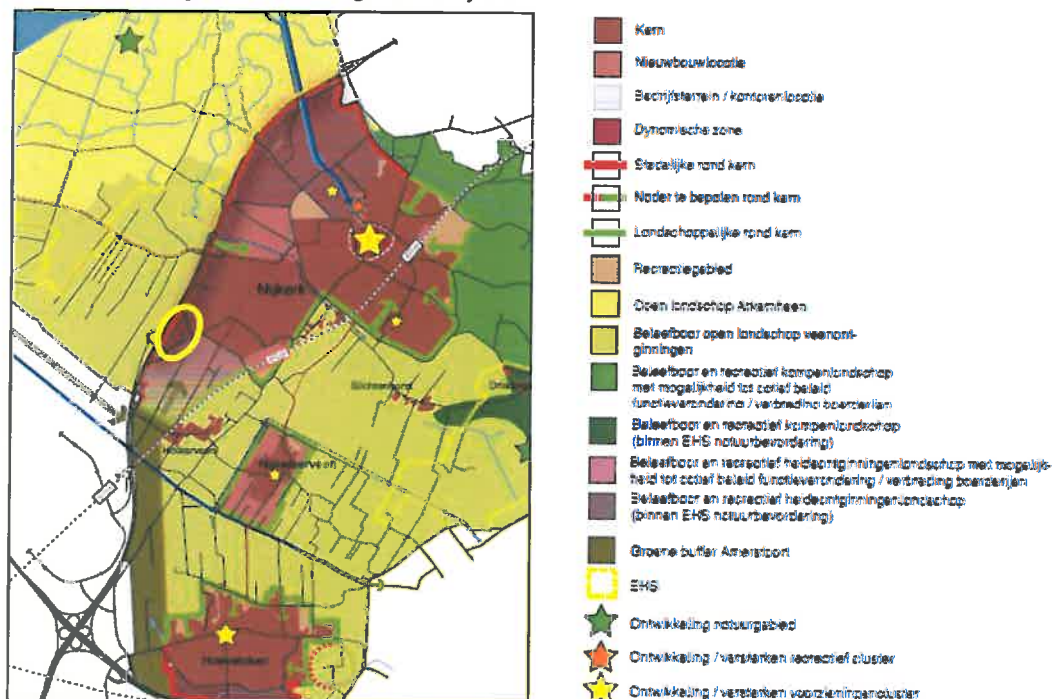
De 'Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030' (juni 2011) schetst het nu en de toekomst van de gemeente Nijkerk. De structuurvisie vormt het integrale ruimtelijke kader, waarbinnen de gemeente zich de komende twintig jaar verder wenst te ontwikkelen. In haar visie voor de toekomst gaat de gemeente uit van de bestaande kracht van de kernen. Daarbij koestert de gemeente de huidige kwaliteiten en wenst zij de kansen te benutten, die er liggen op het gebied van wonen, werken en landschap.

In de structuurvisie constateert de gemeente dat de economische positie van de gemeente Nijkerk de afgelopen jaren veranderd is. Deze verandering is met name ingegeven door de groeiende vraag naar ruimte vanuit Amersfoort en de ontwikkeling van Food Valley in de Gelderse Vallei. Dit heeft geresulteerd in een behoefte aan 50 ha netto bedrijventerrein in Nijkerk, deels voor eigen behoefte (27 ha) en deels voor een nieuwe beleidsimpuls (23 ha, Food Valley en regio Amersfoort). Deze behoefte tot 2025 heeft de gemeente doen besluiten om de bedrijventerreinen De Flier en Arkerpoort tot ontwikkeling te brengen. Met de ontwikkeling van de Flier en Arkerpoort wil de gemeente met name de volgende punten realiseren:

- Ruimte bieden aan bestaande bedrijven met uitbreidingsbehoefte.
- Selectief ruimte bieden aan bedrijven uit regio.
- Aantrekken van Food & Feed gerelateerde bedrijven.

Als ambitie voor het jaar 2030 ziet de gemeente Nijkerk een omgeving ontstaan, waarbinnen Nijkerk van de 'grootste stad van de Veluwe' geëvolueerd is naar een gemeente op het scharnierpunt tussen verschillende regio's: FoodValley, regio Amersfoort, Care Valley (Veluwe) en Flevoland. Binnen dit streefbeeld is de meeste bedrijvigheid geclusterd langs de A28, een zone waarbinnen lokaal en regionaal georiënteerde bedrijven hun plek hebben gevonden. Het beoogde toekomstbeeld is voor de zone langs de A28 weergegeven in figuur 4.8.

Figuur 4.8. Beoogd toekomstbeeld gemeente Nijkerk.



Toetsing ontwikkelplan Vreugdenhil aan provinciaal en gemeentelijk beleid

Vreugdenhil is al vele jaren gevestigd in de Food Valley en kan worden gezien als beeldbepalend voor deze Regio Vallei. Met het ontwikkelplan geeft Vreugdenhil invulling aan de ruimtelijke, functionele en economische ambities, zoals deze door de provincie Gelderland, de Regio Vallei (Food Valley) en de gemeente Nijkerk zijn neergelegd. Het ontwikkelplan beantwoordt onder meer aan een brede wens om te komen tot duurzame bedrijfsterreinen van goede kwaliteit, waarbij aangesloten wordt op de vraag vanuit de markt en een bijdrage wordt geleverd aan de Gelderse economie.

4.4 Milieu-aspecten

4.4.1 Geluid

Het aspect 'Geluid' is in Nederland geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet milieubeheer (Wm). De Wgh richt zich vooral op de ruimtelijke inpassing van geluidgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer. Geluidgevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen en ziekenhuizen.

Net als bij de vaststelling van een bestemmingsplan is bij de besluitvorming van een Omgevingsvergunning op basis van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° (hier van toepassing) de Wgh van toepassing. Dit betekent dat, in voorkomend geval, een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van geluidgevoelige bestemmingen. In relatie tot snelwegen dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer een geluidgevoelig object gerealiseerd wordt binnen een zone van 350 meter (stedelijk gebied) of 400 meter (buitenstedelijk gebied), gemeten vanaf de as van de snelweg.

Kantoren zijn in de Wgh niet aangewezen als een geluidgevoelige bestemming. Dit betekent dat op grond van de Wgh geen akoestisch onderzoek vereist is ten behoeve van het ontwikkelplan Vreugdenhil.

Ondanks het ontbreken van een wettelijke verplichting op grond van de Wgh dient in het kader van de Wm echter wel een akoestische onderbouwing te worden gegeven voor het realiseren van een acceptabel geluidniveau in de kantoorgebouw(en). Dit betekent overigens niet dat de in een kantoor verblijvende personen dezelfde geluidbescherming dienen te krijgen als wanneer het een woning betreft. Het bevoegd gezag (i. c. college van B&W gemeente Nijkerk) heeft hier dan ook enige beoordelingsvrijheid.

Het akoestisch binnenklimaat van de (kantoor)gebouwen binnen het ontwikkelplan Vreugdenhil zal worden gerealiseerd in lijn met de doelstellingen, normen en regels uit het Bouwbesluit 2012. Dit ondanks het feit dat het actuele Bouwbesluit geen specifieke artikelen bevat ter bescherming tegen geluid van buiten. Meer concreet: in relatie tot kantoorfuncties stelt het Bouwbesluit 2012 geen eisen (meer) voor gevelwering nieuwe kantoorgebouwen. De technische realisatie van een goed en verantwoord akoestisch binnenklimaat zal nader worden toegelicht in de aanvraag om Omgevingsvergunning, activiteit 'Bouwen'.

Resumerend vormt het aspect Geluid geen belemmering voor de realisatie van het ontwikkelplan Vreugdenhil.

4.4.2 Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht, ter bescherming van mens en milieu. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer. Specifieke onderdelen van deze luchtwetgeving zijn uitgewerkt in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's), ministeriële regelingen dan wel ander besluiten. In Nederland dient in beginsel iedere ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan deze luchtwetgeving.

Bijdrage Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Belangrijk onderdeel van de huidige luchtwetgeving is de AMvB "Niet In Betekenende Mate bijdragen" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Het Besluit NIBM houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen, die "niet in betekenende mate" leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, niet getoetst hoeft te worden op hun bijdrage aan deze kwaliteit. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen, die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor dit milieuaspect worden uitgevoerd.

Binnen het Besluit NIBM en de Regeling NIBM, te beschouwen als luchtkwaliteitseisen, is vastgesteld dat projecten, die leiden tot een toename van de (concentratie)grenswaarden van een stof met meer dan 3% wél in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3%grens is pas sprake van NIBM.

Per 1 augustus 2009 is de NIBM-grens van 3% voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot de ontwikkeling van kantoorlocaties is de NIBM-grens gekoppeld aan:

- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beperking toepassing NIBM

Om te voorkomen dat in gebieden waar (nog) grenswaarden worden overschreden een verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt, heeft het ministerie een beperking van de NIBM-toepassing aan het Besluit NIBM toegevoegd (Besluit van 7 juni 2012, Staatsblad 2012 nr. 259). Deze aanpassing van het Besluit NIBM maakt het mogelijk om bij ministeriële regeling bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen, waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van deze NIBM-toepassing. Het gaat om gebieden waar de grenswaarde voor PM10 (= fijn stof) wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. De gebieden waar deze beperkingen gelden, zijn inmiddels aangewezen in de Regeling NIBM.

Aanwijzing NIBM-uitzonderingsgebieden

Sinds 22 maart 2013 zijn in de Regeling NIBM vier gebieden aangewezen, waarbinnen de NIBM-grondslag niet meer van toepassing is. De uitzonderingsregel betreft specifiek veehouderijen, die meer dan 800 kg fijn stof per jaar emitteren, én gelegen zijn in de gemeenten Asten, Nederweert, Deurne en een gebied in delen van de gemeenten Barneveld, Ede, Renswoude en Scherpenzeel. De betreffende gemeenten en de veehouderijsector zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van de aanwijzing van deze gebieden en de bedrijfscategorie.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Arkerpoort door de gemeente Nijkerk is als project opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die in het NSL zijn opgenomen en waarvan is aangetoond dat deze passen in c.q. niet strijdig zijn met het NSL, kunnen op grond van de Wet milieubeheer doorgang vinden. Om aan te tonen dat het project Arkerpoort niet strijdig is met het NSL, heeft de gemeente Nijkerk in 2012 nader onderzoek laten uitvoeren (Royal Haskoning DHV, Luchtonderzoek Arkerpoort Nijkerk, juli 2012).

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Op 01-08-2009 is het NSL in werking getreden en heeft een looptijd tot 01-08-2014. Het NSL bevat alle projecten die de luchtkwaliteit kunnen verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit kunnen verbeteren. Het NSL is ingesteld met als doel om in Nederland tijdig te kunnen voldoen aan de Europese normen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. In de Wet milieubeheer is vastgelegd dat jaarlijks over de voortgang van het NSL gerapporteerd wordt, om duidelijk te maken of het NSL op koers ligt. Wanneer aangetoond wordt dat de luchtkwaliteitsgrenswaarden voor PM10 en/ of NO₂ op een locatie overschreden worden, hebben de NSL-partners de verplichting om maatregelen te treffen om deze overschrijding weg te nemen.

Het luchtonderzoek heeft aangetoond dat het project Arkerpoort voldoet aan de grenswaarden voor NO₂ en PM10. Het project Arkerpoort is daarmee niet in strijd met het NSL en kan het op grond van de Wet milieubeheer doorgang vinden.

Resumerend kan worden gesteld dat het ontwikkelplan van Vreugdenhil als een NIBM-ontwikkeling kan worden benaderd, hetgeen betekent dat nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig is. Daarnaast is het, als onderdeel van het project Arkerpoort, niet in strijd met het NSL. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit ontwikkelplan.

4.4.3 Agrarische geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Deze wet schept het kader voor de onderbouwing van ruimtelijke ontwikkelingen voor het aspect geur. Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid voor gemeenten om af te wijken van de wettelijk vastgestelde geurnormen. In voorkomend geval moeten deze afwijkende normen worden vastgesteld in een geurverordening, die voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing. Op 16 februari 2012 is de hier aan de orde zijnde verordening, daterend uit 2008/2009, op onderdelen aangepast en opnieuw door de gemeenteraad van Nijkerk vastgesteld. In de nu actuele verordening wordt reeds rekening gehouden met te ontwikkelen gebieden in Nijkerk.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Arkerpoort is in het kader van voornoemde geurverordening de geursituatie in beeld gebracht. Op basis van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente voor het gebied Arkerpoort een aangepaste geurnorm van 10 OU vastgesteld. Deze norm zal worden opgenomen in het nieuwe, nog vast te stellen bestemmingsplan voor Arkerpoort (voorzien in 2014). Gekoppeld aan deze geurnorm geldt de wettelijke afstandscontour van 100 meter tot aan geurgevoelige objecten in de bebouwde kom.

De geurnorm die in de verordening is opgenomen was gebaseerd op de geuruitstoot van twee agrarische bedrijven, die inmiddels voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Fier zijn aangekocht en gesloopt. Hoewel de normering door de gemeente is afgestemd op een leefklimaat in de categorie “matig”, heeft het amoveren van de genoemde agrarische bedrijven tot gevolg dat er binnen het gebied Arkerpoort feitelijk sprake is van een goed leefklimaat. Rekening houdend met deze feitelijke ontwikkeling en de geurnorm die in de verordening voor dit gebied is vastgesteld, is er voldoende ruimte voor andere omliggende agrarische bedrijven om zich te kunnen ontwikkelen.

Resumerend kan worden gesteld dat het aspect Agrarische geurhinder geen belemmering vormt voor het ontwikkelplan Vreugdenhil.

4.4.4 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het kader van de externe veiligheid dient, wanneer sprake is van een (ruimtelijke) ontwikkeling bij de risicobron of in de omgeving daarvan, een afweging te worden gemaakt over dit veiligheidsaspect. Bij deze afweging c.q. risicobenadering biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen aan het aspect externe veiligheid worden PR en GR vooral in relatie gebracht met kwetsbare dan wel beperkt kwetsbare bestemmingen c.q. objecten. Kantoorgebouwen gelden in het externe veiligheidsbeleid als kwetsbare bestemming, in het geval het bruto vloeroppervlak (bvo) meer is dan 1.500 m² per object. Bij een bvo kleiner dan 1.500 m² geldt een kantoor als beperkt kwetsbaar object.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting c.q. transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij die transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het GR bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt, maar wordt het GR gerelateerd aan de oriëntatiewaarde van dit risico. Het externe veiligheidsbeleid stelt daarbij dat het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht heeft ten aanzien van het GR. Bij het beoordelen van ruimtelijke plannen moet het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan de oriëntatiewaarde houden, maar men mag hiervan - mits goed onderbouwd - afwijken. Bij deze beoordeling dient onder meer gekeken te worden naar lokale veiligheidsaspecten, zoals de mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten en aspecten van zelfredzaamheid, waaronder aanwezigheid blusvoorzieningen en vluchtwegen voor gebruikers van gebouwen.

Inventarisatie risicobronnen

Op grond van het geldende bestemmingsplan voor Arkerpoort (zie figuur 4.1), het bestemmingsplan voor het aangrenzende bedrijventerrein De Flier (zie figuur 4.9) en de risicokaart van de Provincie Gelderland (zie figuur 4.10), kan worden geconstateerd dat het aspect externe veiligheid zich met name toespitst op de volgende zaken:

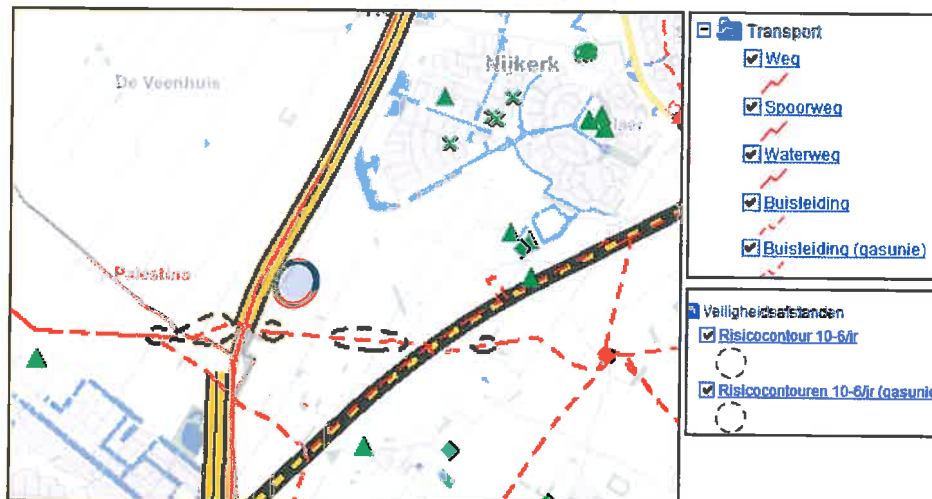
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de A28;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Amersfoort-Zwolle;
- Gastransport via buisleidingen ten zuiden van Arkerpoort;
- Nieuw te vestigen brandstofverkooppunt met LPG-tank op Arkerpoort.

Figuur 4.9. Risicobronnen in de omgeving van de kavel Vreugdenhil.



Bron: Bestemmingsplan De Flier (in procedure).

Figuur 4.10. Risicokaart provincie Gelderland (uitsnede Nijkerk)



Bron: Provincie Gelderland.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de A28

De kavel Vreugdenhil bevindt zich op een afstand van ruim 100 meter langs de A28. De A28 is een rijksweg met 2x2 rijstroken en wordt in de toekomst mogelijk uitgebreid naar 2x3 rijstroken. Over de A28 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, waarbij het risico met name wordt bepaald door het vervoer van toxische vloeistoffen over deze rijksweg (bron: Royal Haskoning DHV, E.V.-onderzoek bestemmingsplan De Flier Nijkerk, juli 2011).

Transport gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen: beleid en regelgeving.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen is opgenomen in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS). Op basis van deze circulaire geldt voor nieuwe ontwikkelingen langs een transportroute een PR-grenswaarde van 10^{-6} per jaar ter plaatse van kwetsbare objecten. Ten aanzien van het GR is in de circulaire een verantwoordingsplicht opgenomen in het geval van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. De Circulaire stelt dat gemeenten voor (nieuwe) bebouwing binnen 200 meter langs een hoofdweg rekening dienen te houden met het GR.

Om uitvoering te geven aan de Circulaire RVGS heeft het Rijk het project 'Basisnet Weg' opgezet. In het Basisnet Weg stelt het rijk voor alle hoofdwegen de reikwijdte van de PR 10^{-6} -contour vast. De reikwijdte van deze contour is langs elke weg anders, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van de vervoerde stoffen.

Plaatsgebonden risico (PR)

De Circulaire RVGS en het Basisnet Weg geeft voor de A28 (traject tussen afrit 9 (Nijkerk) en Knp. Hoevelaken) een PR 10^{-6} veiligheidszone weer van 20 meter, gemeten vanaf het hart van de weg. De oostelijke grens van de kavel Vreugdenhil ligt op ruim 100 meter afstand. Daarmee vormt het PR van de A28 geen belemmering voor het ontwikkelplan Vreugdenhil.

Groepsrisico (GR)

Ten behoeve van het bestemmingsplan voor het aangrenzende bedrijventerrein De Flier is in opdracht van de gemeente Nijkerk een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. De A28 is in dit onderzoek als een van de risicobronnen in beschouwing genomen (Royal Haskoning DHV, juli 2011). De uitgevoerde GR-berekening toont aan dat het GR ten gevolge van de A28 toeneemt na realisatie van De Flier. De oriëntatiewaarde voor het GR wordt zowel in de huidige (2x2 rijstroken) als in de toekomstige (2x3 rijstroken) situatie echter niet overschreden, zie tabel 4.1. In haar onderzoek concludeert Royal Haskoning DHV dat het GR van de A28 geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van De Flier. Gezien de directe nabijheid van Arkerpoort en een - qua

externe veiligheid - met De Flier vergelijkbare ontwikkeling en afstand tot de A28, kan worden gesteld dat deze constatering ook opgaat voor het bedrijventerrein Arkerpoort en daarmee ook het ontwikkelplan van Vreugdenhil.

Tabel 4.1. GR maximale waarde t.o.v. oriënterende waarde rijksweg A28.

Situatie	Maximale factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde	
	2x2 rijstroken	2x3 rijstroken
Huidige situatie	0,296	0,291
Toekomstige situatie	0,584	0,577

Bron: Bestemmingsplan De Flier, onderzoek externe veiligheid, Royal Haskoning DHV, juli 2011.

Plasbrand Aandacht Gebied (PAG)

Gemeenten dienen langs bepaalde wegen rekening te houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Als voorbeeld geldt een ongeval met een tankwagen met zeer brandbare vloeistoffen, die uitstromen en in brand raken (plasbrand). Dat kan in een zone van 30 meter langs de weg tot slachtoffers leiden. Deze zone van 30 meter langs wegen waar zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is daarom aangeduid als Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). De kavel Vreugdenhil ligt ruim buiten het PAG van de A28.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Amersfoort-Zwolle

Op circa 800 meter ten oosten van de kavel Vreugdenhil ligt de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het invloedsgebied van de spoorlijn wordt bepaald door het transport van giftige gasen en reikt tot 970 meter.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het externe veiligheidsonderzoek voor De Flier (Royal Haskoning DHV, 2011), gelegen op minimaal 250 meter afstand van de spoorlijn, wordt geconcludeerd dat het PR over het spoortracé kleiner is dan 10^{-6} per jaar en daarmee geen belemmering vormt voor de realisatie van dit bedrijventerrein. Gesteld kan dus worden dat het PR van deze spoorlijn eveneens geen belemmering vormt voor het ontwikkelplan Vreugdenhil, dat zich op grotere afstand van deze spoorlijn bevindt dan De Flier.

Groepsrisico (GR)

In het externe veiligheidsonderzoek voor De Flier (Royal Haskoning DHV, 2011), wordt geconstateerd dat realisatie van De Flier niet leidt tot een aantoonbaar GR. Aangezien er geen toename of overschrijding is van de oriëntatiewaarde, hoeft het GR van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle ten behoeve van De Flier dan ook niet verantwoord te worden. Gesteld kan dus worden dat ook het GR van deze spoorlijn geen belemmering vormt voor het ontwikkelplan Vreugdenhil, dat zich op grotere afstand van deze spoorlijn bevindt dan De Flier.

Gastransport via buisleidingen ten zuiden van Arkerpoort

Aan de zuid- en oost/zuidoost-zijde van Arkerpoort liggen op enige afstand twee gastransportleidingen van Gastransport Services. Het betreffen een 18 inch/ 66 bar hoofdgastransportleiding (figuur 4.9: A-510-01) en een 12 inch/ 40 bar regionale gastransportleiding (figuur 4.9: A-502-02).

Gastransport via buisleidingen: beleid en regelgeving.

Per 01-01-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Op grond van het Bevb dient bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. In het Bevb is de eis opgenomen dat de PR 10^{-6} contour zo veel mogelijk binnen de belemmeringsstrook (meestal 5 meter links en rechts van het leidingentracé) ligt c.q. komt te liggen. Deze plicht rust op de exploitant van de leiding. Deze grenswaarde voor het PR geldt voor zowel bestaande als nieuw aan te leggen buisleidingen. Voor het GR geldt, afhankelijk van de druk en diameter van de buisleiding, een inventarisatieafstand. Binnen deze afstand moet bij ruimtelijke ontwikkelingen het GR worden verantwoord.

Voor de gastransportleidingen zijn in het Bevb inventarisatieafstanden opgenomen van respectievelijk 240 meter (A-510-01) en 140 meter (A-502-02), zie tabel 4.2. Het ontwikkelplan van Vreugdenhil valt buiten deze inventarisatieafstanden.

Tabel 4.2. Inventarisatieafstanden t.b.v. (GR-)risicobepalingen.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	55.2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260

Bron: Bevb.

Gesteld kan dus worden dat de gastransportleidingen geen belemmering vormen voor het ontwikkelplan Vreugdenhil.

Nieuw te vestigen brandstofverkooppunt met LPG-tank op Arkerpoort

Op het bedrijventerrein Arkerpoort is in de oostelijke punt (zie figuur 4.1) voorzien in een brandstofverkooppunt met LPG-tank.

Brandstofverkooppunt met LPG: beleid en regelgeving

De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormen de wettelijke grondslag voor het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen, waaronder (LPG)-tankstations. Op basis van het Bevi geldt een PR van 10^{-6} per jaar. Het Bevi bevat geen norm voor het GR. Wel geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting.

Voor LPG-tankstations zijn in de Revi afstanden opgenomen voor het PR. Deze afstanden zijn afhankelijk van de jaarlijkse doorzet LPG (zie tabel 4.3)

Tabel 4.3. Afstanden tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar.

Doorzet (m ³) per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds'of ingeterpt reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
≥ 1000	110	25	15
< 1000	45	25	15

Bron: Revi.

Ten behoeve van een (eventuele) verantwoording van het GR is in het Revi het invloedsgebied rondom LPG-tankstations gesteld op een zone van 150 meter rondom het station.

Het brandstofverkooppunt met LPG-tank, met een doorzet van <1.000 m³/jaar, is geprojecteerd op een afstand van meer dan 150 meter van het ontwikkelplan Vreugdenhil. Zowel voor wat betreft het PR als het GR vormt deze inrichting dan ook geen belemmering voor het ontwikkelplan Vreugdenhil.

4.4.5 Natuurwaarden

In Nederland zijn er verschillende wetten die de natuur beschermen. De belangrijkste zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet is specifiek gericht op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van bijvoorbeeld Natura2000-gebieden, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Het Natura2000-netwerk omvat alle gebieden die in een eerder stadium zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

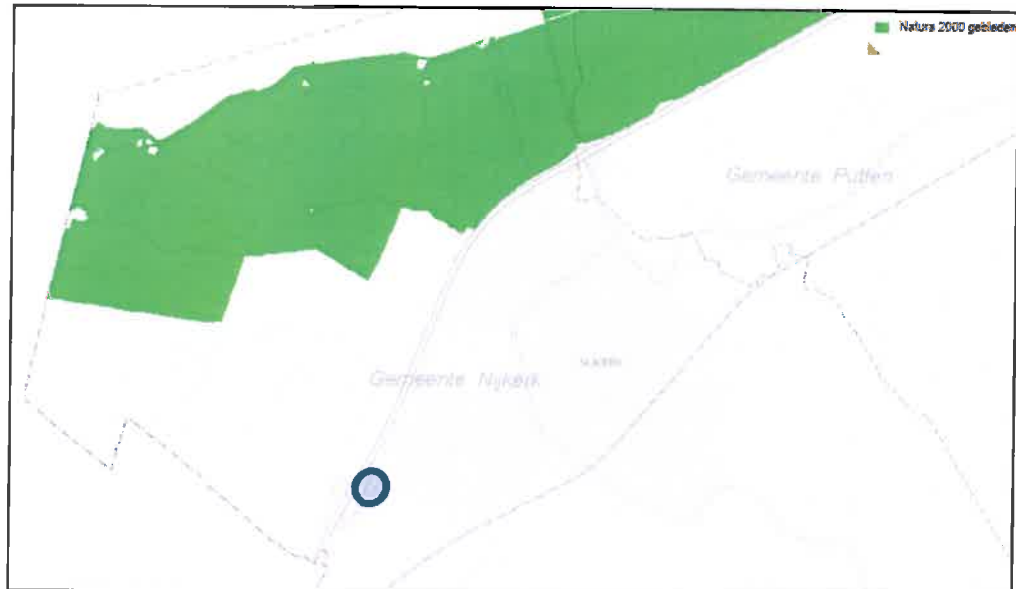
Daarnaast kent Nederland de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Binnen de EHS bestaat onderscheid tussen kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. De eerdergenoemde Natura2000-gebieden komen vrijwel volledig overeen met de EHS.

Figuur 4.11 en 4.12 geven een overzicht van gebieden met (beschermde) natuurwaarden in de omgeving van Nijkerk.

Figuur 4.11. Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in de omgeving van Nijkerk (Bron: Provincie Gelderland).



Figuur 4.12. Natura 2000 gebieden in de omgeving van Nijkerk (Bron: Provincie Gelderland).



Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De kavel Vreugdenhil maakt geen deel uit van de EHS. De kavel ligt ook niet in de nabijheid van een kerngebied, verbindingsgebied of verwevingsgebied, behorend tot de EHS. Het meest nabijgelegen gebied of landschapselement dat is aangewezen als EHS bevindt zich op een afstand van circa 1,5 kilometer (zie figuur 4.11).

Natura 2000

De kavel Vreugdenhil is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Arkemheen, bevindt zich op een afstand van circa 2 kilometer (zie figuur 4.12).

Flora en fauna

Ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan Arkerpoort (voorzien in 2014) heeft de gemeente Nijkerk voor dit nieuwe bedrijventerrein een ecologisch onderzoek laten uitvoeren (Econsultancy, juli 2012). Dit onderzoek had onder meer als doel om in te schatten of er binnen Arkerpoort planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben. Het onderzoek heeft aangetoond dat de Flora- en faunawet geen beperkingen, anders dan bijvoorbeeld het uitvoeren van (bouw-)werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen, oplegt aan de (verdere) realisatie van Arkerpoort.

Mede op grond van het uitgevoerde ecologisch onderzoek kan worden geconstateerd dat de kavel Vreugdenhil niet in de nabijheid ligt van een beschermd natuurgebied en ook geen beschermde soorten huisvest. Het aspect natuurwaarden c.q. natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering voor het ontwikkelplan Vreugdenhil.

4.4.6 Waterhuishouding

Waterhuishouding heeft met name betrekking op de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij gaat het in eerste instantie om het (natuurlijk) systeem van gebiedsafwatering, bijvoorbeeld via sloten en kanalen. Daarnaast betreft het de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan.

Gebiedsafwatering

Het gebied Arkerpoort wordt gekenmerkt door een relatief hoge grondwaterstand en een vrij dichte ondergrond (bron: geldend bestemmingsplan). Dit kan betekenen dat in natte perioden enige wateroverlast ontstaat. De gemeente heeft bij de ontwikkeling en inrichting van het bedrijventerrein Arkerpoort reeds rekening gehouden met deze waterhuishoudkundige aspecten. Het opstellen van het verkavelingsplan vond namelijk plaats vanuit het vertrekpunt dat het bedrijventerrein Arkerpoort straks zelfvoorzienend is voor wat betreft de opvang van het gebiedseigen water. Om dit te bereiken worden langs de wegen bermsloten aangelegd en is er tevens ruimte gereserveerd voor retentie- en infiltratievoorzieningen (west- en noordzijde van Arkerpoort).

De benodigde retentie- en infiltratievoorzieningen zijn met name geprojecteerd in de zones, die in het geldende bestemmingsplan bestemd zijn als 'groenvoorziening'. In combinatie met de bermsloten beslaan deze groenzones een gebied van circa 3 hectare. Dit is ruim 40% van het bruto oppervlak van het nieuwe bedrijventerrein.

Algemene stelregel van waterschappen in Nederland is dat bij (nieuwe) bebouwing van terreinen, circa 10% van het te verharden terrein ingericht dient te worden voor de opvang van water. Het verkavelingsplan van Arkerpoort, zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan, voldoet (in ruime mate) aan deze algemene stelregel. Tot slot kan worden vermeld dat de waterparagraaf in het geldende bestemmingsplan tot stand is gekomen via samenspraak tussen gemeente en waterschap.

Resumerend kan worden gesteld dat het verkavelingsplan van Arkerpoort op voorhand een solide basis vormt voor een bedrijventerrein, dat vrij is van wateroverlast.

Realisatie van het ontwikkelplan van Vreugdenhil leidt tot een bebouwd oppervlak, dat kleiner is dan het oppervlak waarin het bestemmingsplan voorziet. Dit betekent dat het ontwikkelplan een (extra) positieve bijdrage levert aan de gebiedsafwatering van Arkerpoort.

Afvoer en zuivering

De gemeente heeft het bedrijventerrein Arkerpoort inmiddels voorzien van een gescheiden rioolstelsel, bestaande uit een vuilwaterriool voor de afvoer van afvalwater naar de zuivering en een tweede stelsel voor de opvang van het hemelwater. Infiltratie van het hemelwater wordt mogelijk gemaakt middels een hemelwaterriool. De bedrijven die zich op Arkerpoort zullen vestigen, waaronder Vreugdenhil, worden op dit gemeentelijke rioolstelsel aangesloten.

4.4.7 Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Van oudsher is het gebied Arkerpoort in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Uit archeologisch onderzoek (zie ook paragraaf 4.4.8) blijkt dat in 1891 enkel grasland voorkomt in dit gebied (bron: RAAP, Archeologisch vooronderzoek t.b.v. bestemmingsplan De Flier, augustus 2010). Vervolgens tonen topografische kaarten uit 1909 en 1931 de aanwezigheid in dit gebied aan van een boerderij, schuur en schaapskooi. Op kaarten uit 1952 tot en met 1994 is een boerderij met diverse bijgebouwen zichtbaar.

Gezien het historisch gebruik is er dan ook geen reden om aan te nemen dat zich in de grond van de kavel Vreugdenhil stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu of die anderszins onaanvaardbaar zijn voor het beoogde gebruik van de grond. De gemeente heeft het voorgaande bevestigd in de koopovereenkomst voor de bedrijfskavel Vreugdenhil.

4.4.8 Archeologie

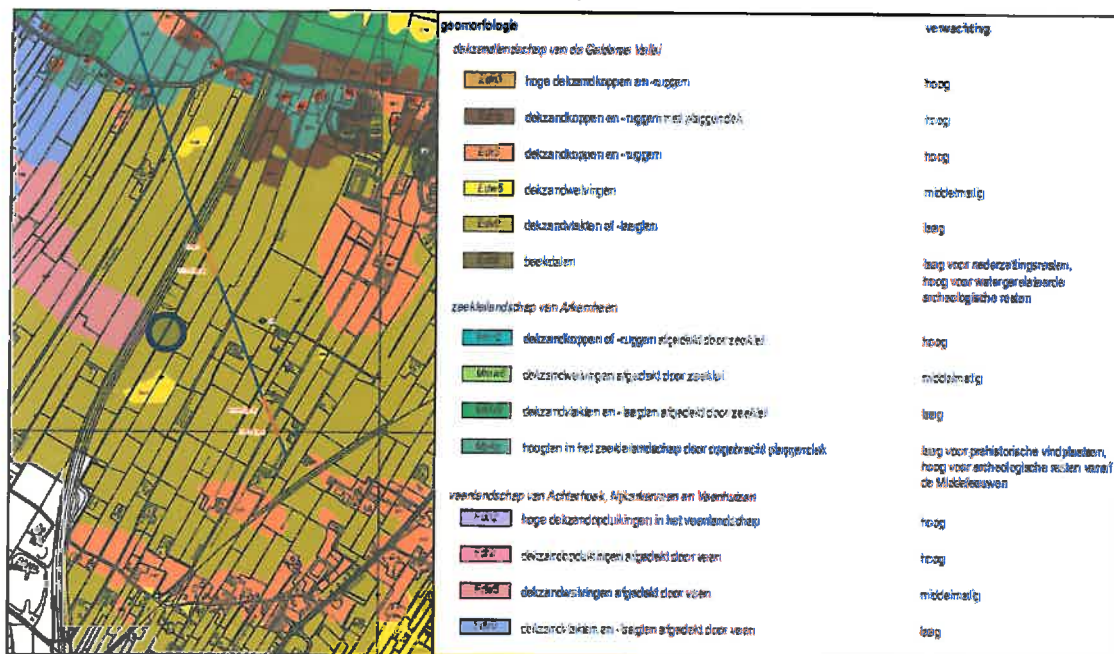
Om archeologisch erfgoed te beschermen is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is een uitwerking van het Europese Verdrag van Valletta (1992), ook wel het Verdrag van Malta genoemd. Hierin is overeengekomen dat archeologie als ondergronds erfgoed een aandachtspunt dient te zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee is archeologie een omgevingsfactor geworden voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij sprake is van bodemingrepen.

De gemeente Nijkerk heeft de mogelijk aanwezige archeologische waarde(n) binnen haar grondgebied geïnventariseerd en weergegeven in een archeologische verwachtingskaart (zie figuur 4.13). Het gemeentelijk beleid bij de verschillende gradaties van archeologische verwachtingen is vervolgens weergegeven in figuur 4.14.

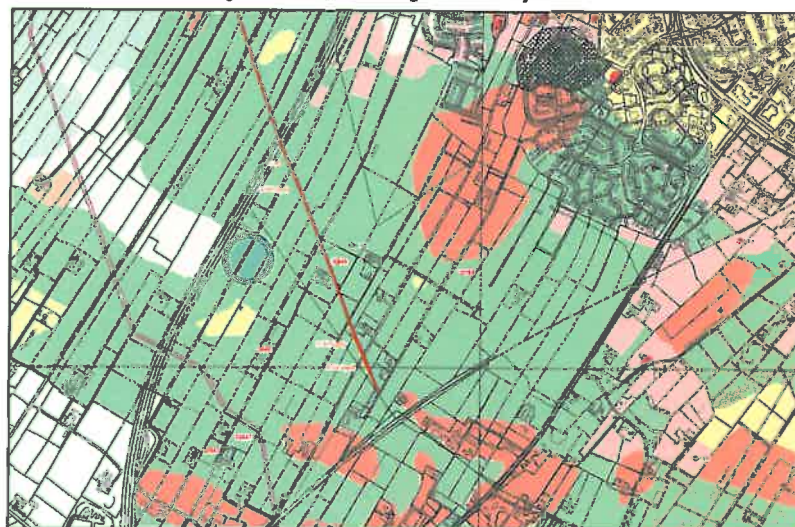
Op grond van figuur 4.13 kan worden geconstateerd dat de kavel 'Vreugdenhil' een terrein is met een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor terreinen met een lage verwachtingswaarde geldt een vrijstelling voor nader onderzoek (zie figuur 4.14).

Resumerend kan worden gesteld dat het archeologisch onderzoek, door de gemeente uitgevoerd ter voorbereiding van het geldende bestemmingsplan, aantoont dat de kavel Vreugdenhil alsmede de omliggende percelen niet zijn aangewezen als archeologische terreinen en dat er geen sprake is van percelen met een substantiële archeologische verwachtingswaarde.

Figuur 4.13. Archeologische verwachtingskaart gemeente Nijkerk.



Figuur 4.14. Archeologische beleidskaart gemeente Nijkerk.



Archeologische monumentenzorg in de gemeente Nijkerk Archeologische beleidskaart RAAP-noot 1970, Aanblijfs 2, blad 1, schaal 1:10.000 legenda: Archeologische verwachting	
laag	ANZ-advies Vrijstelling voor archeologisch onderzoek met uitzondering van plangebieden met meerdere verwachtingszones. In deze gebieden dienen ook de zones met een lage archeologische verwachting onderzocht te worden.

4.5 Overige aspecten

4.5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling(en) wordt c.q. worden gerealiseerd vanuit een particuliere exploitatie. Private partijen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en dragen in beginsel het risico van de planontwikkeling.

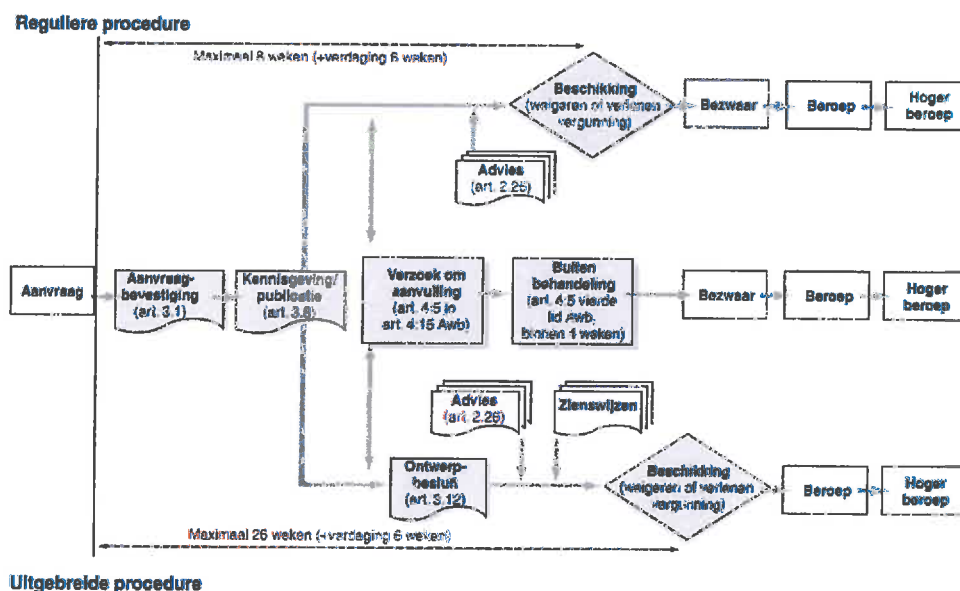
4.5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het verlenen van een Omgevingsvergunning vindt plaats volgens een wettelijke procedure, waarbinnen voor een ieder de mogelijkheid bestaat om inzage te hebben in de op dat moment voorliggende (ontwerp)vergunning. Afhankelijk van het moment in de procedure kan men dan zienswijzen op de stukken indienen dan wel bezwaar of beroep aantekenen. Een en ander betekent dat de maatschappelijke inbreng c.q. uitvoerbaarheid verdisconteerd is in de voorliggende procedure.

PROCEDURE OMGEVINGSVERGUNNING

Om het ontwikkelplan Vreugdenhil te kunnen realiseren zal als eerste een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo (planologisch strijdig gebruik) worden aangevraagd. Deze aanvraag zal de uitgebreide Wabo-procedure doorlopen.

Nadat het geldende bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkelingen op kavel Vreugdenhil met elkaar in overeenstemming zijn gebracht, zullen voor de op te richten bebouwing de benodigde omgevingsvergunningen 'activiteit Bouwen' worden aangevraagd. Uitgangspunt is dat deze aanvragen de reguliere Wabo-procedure zullen doorlopen.



Bovengenoemde opeenvolging van procedures is in lijn met de wijziging van de Wabo per 25 april 2013. Deze wijziging maakt het mogelijk om een afzonderlijke vergunning te verlenen voor planologisch strijdig gebruik, gevolgd door afzonderlijke vergunning(en) voor de feitelijke realisatie ofwel het bouwen van de bouwwerken.

Wijziging Wabo per 25-04-2103

De wijziging van de Wabo betreft meer specifiek artikel 2.7, lid 1 van deze wet. Strekking van de wijziging is dat de aanvrager van een omgevingsvergunning er zorg voor draagt dat de aanvraag betrekking heeft op alle onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project. Indien één van die onlosmakelijke activiteiten een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan vanaf 25-04-2013 voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige activiteiten, een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend.

Onlosmakelijke activiteiten

Op grond van artikel 2.7, eerste lid, van de Wabo dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit die behoort tot verschillende categorieën activiteiten als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 van die wet, ervoor zorg te dragen dat de aanvraag betrekking heeft op elk van die activiteiten. De hier bedoelde activiteiten zijn in de wet nader aangeduid 'onlosmakelijke activiteiten'. 'Planologisch strijdig gebruik' en 'bouwen' vormen twee opeenvolgende, onlosmakelijke activiteiten.

De wijziging van de Wabo per 25-04-2013 vond plaats in het kader van het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en had als voornaamste doel om meer flexibiliteit aan te brengen in het proces van (planologische) besluitvorming.

Flexibilisering aanvraag Omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in Wabo art. 2.1, eerste lid, onder c (planologisch strijdig gebruik).

Per 25-04-2013 is het conform Wabo art. 2.7, eerste lid, mogelijk om bij besluitvorming over onlosmakelijke activiteiten, wanneer één van deze activiteiten 'planologisch strijdig gebruik' betreft, specifiek voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteit(en) een separate aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen. Hiermee is het mogelijk geworden om, zoals ook vóór de inwerkingtreding van de Wabo in 2010 het geval was, de vergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit waarop het planologisch strijdig gebruik betrekking heeft (hier: het bouwen van meerdere kantoor- en/of bedrijfsgebouwen) als het ware diverse malen 'op te knippen', al naar gelang dat in de concrete uitvoeringssituatie is gewenst. Daarbij wijst de wet er tevens op dat ingevolge artikel 2.25, eerste lid, van de Wabo een omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert. Het feit dat de aanvrager om een omgevingsvergunning voor een vervolgactiviteit, zoals bijvoorbeeld bouwen, mogelijk een ander is dan degene die in een eerder stadium de aanvraag om de omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik heeft gedaan, vormt derhalve geen belemmering. Samenhangend hiermee wordt met (het eveneens gewijzigde) artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo tot uitdrukking gebracht dat een omgevingsvergunning voor een met de planologische regelgeving strijdige bouwactiviteit niet kan worden geweigerd, indien daartoe eerder reeds een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik is verleend.

De gewijzigde Wabo stelt buiten twijfel dat een planologische omgevingsvergunning een juridisch-planologisch kader kan bieden voor toekomstige bouwactiviteiten. Het kan daarbij gaan om meerdere opeenvolgende omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten, waarmee het project - waarin de planologische omgevingsvergunning voorziet - in stappen wordt verwezenlijkt. Daarbij kan niet alleen worden gedacht aan afzonderlijke omgevingsvergunningen voor het bouwen van verschillende bouwwerken, waarop de omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik betrekking heeft, maar ook - indien de omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik betrekking heeft op één bouwwerk - aan afzonderlijke omgevingsvergunningen voor het (in fases) bouwen van verschillende onderdelen daarvan, zoals bijvoorbeeld de bouw van een bedrijfsgebouw, waar pas later, met een afzonderlijke vergunning, een tweede bouwlaag of een aanbouw wordt aangebouwd.

Resumerend kan worden gesteld dat met de - als eerste - aan te vragen omgevingsvergunning voor 'planologisch afwijkend gebruik' de planologische grondslag wordt gelegd voor de realisatie van het ontwikkelplan Vreugdenhil. Wanneer in een later stadium een aanvraag om een omgevingsvergunning 'activiteit bouwen' wordt ingediend vormt deze planologische instemming met het bouwplan - ervan uitgaande dat het definitief ontwerp van het bouwplan past binnen de reeds verleende planologische omgevingsvergunning - een vaststaand gegeven.

Insteeke gemeente Nijkerk

In de koopovereenkomst met Vreugdenhil heeft de gemeente bevestigd dat zij, met inachtneming van alle wettelijke bepalingen en procedures, bereid is medewerking te verlenen aan de realisering van de voorgenomen bebouwing. Het voorgaande geldt op basis van een door of namens Vreugdenhil in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik met inbegrip van een ruimtelijke onderbouwing en met toepassing van de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, in combinatie met artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo. Daarbij wordt toepassing gegeven aan het bepaalde in artikel 2.7, eerste lid, tweede volzin, van genoemde wet zoals gewijzigd per 25 april 2013.

Tot slot zal de gemeente, met inachtneming van alle wettelijke bepalingen en procedures, bevorderen dat de kavel Vreugdenhil in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Arkerpoort bestemd wordt overeenkomstig het door Vreugdenhil beoogde gebruik.

Als vertrekpunt voor deze Ruimtelijke Onderbouwing geldt dat het ontwikkelplan Vreugdenhil past binnen de functionele kaders van het geldende bestemmingsplan. Het planologisch strijdig gebruik wordt veroorzaakt doordat een deel van de voorgenomen bebouwing niet helemaal is geprojecteerd binnen de bebouwingsgrens van het bestemmingsplan en tevens doordat het minimum bebouwingspercentage niet wordt gehaald.

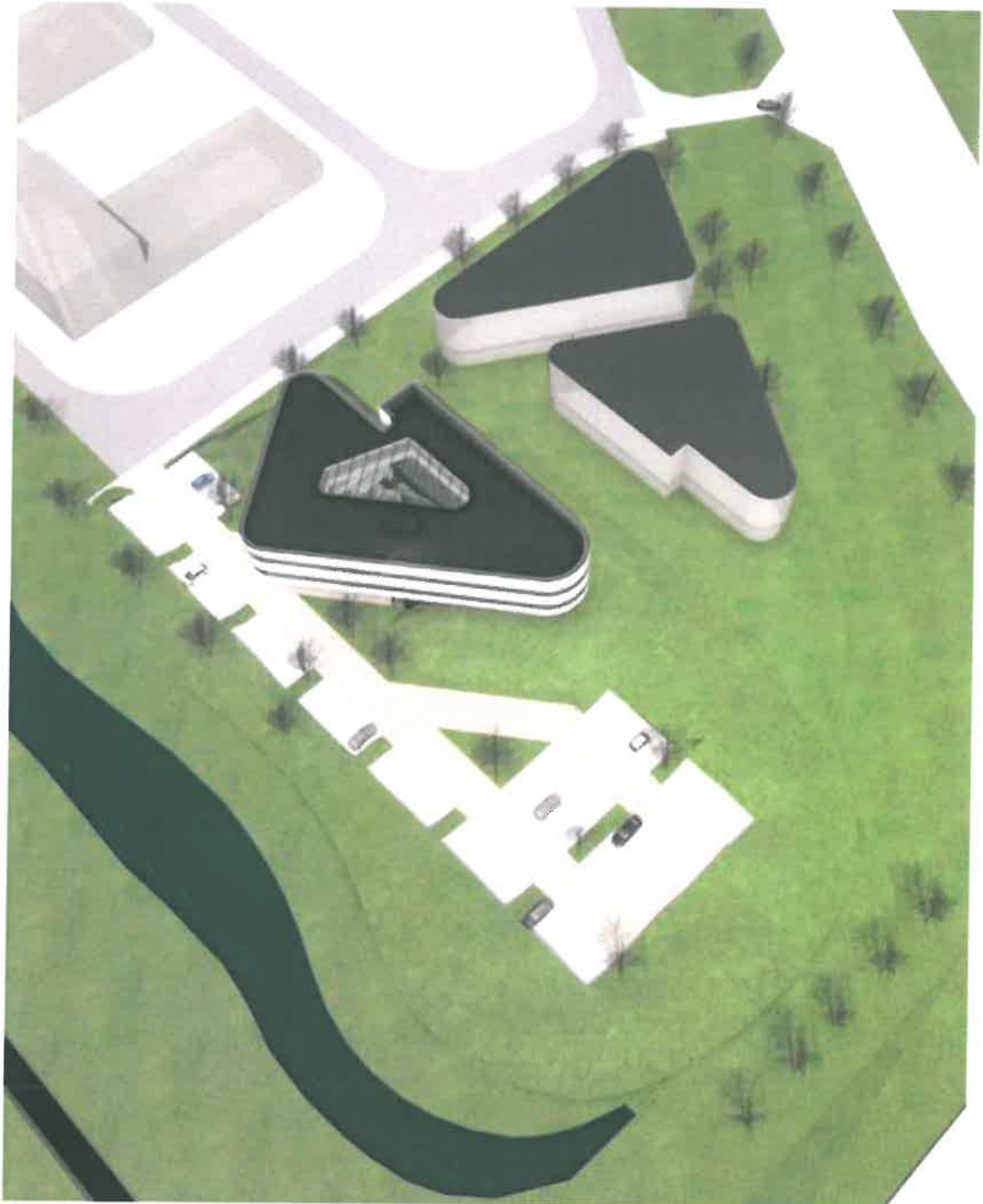
Ten behoeve van de - als eerste - benodigde Omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik' is in deze Ruimtelijke Onderbouwing het ontwikkelplan Vreugdenhil getoetst aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van de Wabo (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3) kan in deze situatie een Omgevingsvergunning namelijk slechts worden verleend indien het ontwikkelplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het planologisch besluit door het bevoegd gezag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Uit deze Ruimtelijke Onderbouwing kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het ontwikkelplan van Vreugdenhil is in lijn met de kwalificatie 'Accent', zoals dat in het bestemmingsplan aan de zuidelijke hoeklocatie van Arkerpoort is toegekend. Dit betekent dat de gebouwen in ieder geval aansprekend van karakter zijn en voldoen aan belangrijke beeldkwaliteitsaspecten als expressieve uitstraling, hogere bebouwingshoogte en helder kleurgebruik in een uitnodigende architectuur. Met het ontwikkelplan geeft Vreugdenhil dan ook invulling aan de gemeentelijke ambities, zoals gesteld in het beeldkwaliteitplan.
- Het ontwikkelplan van Vreugdenhil geeft invulling aan de ruimtelijke, functionele en economische ambities, zoals deze door de provincie Gelderland, de Regio Vallei (Food Valley) en de gemeente Nijkerk zijn neergelegd. Het ontwikkelplan beantwoordt onder meer aan een brede wens om te komen tot duurzame bedrijfsterreinen van goede kwaliteit, waarbij aangesloten wordt op de vraag vanuit de markt en een bijdrage wordt geleverd aan de Gelderse economie.
- Het ontwikkelplan leidt niet tot een noemenswaardige beïnvloeding van het omringende milieu.
- De omgeving c.q. het omringende milieu vormt geen belemmering voor de realisatie van het ontwikkelplan.

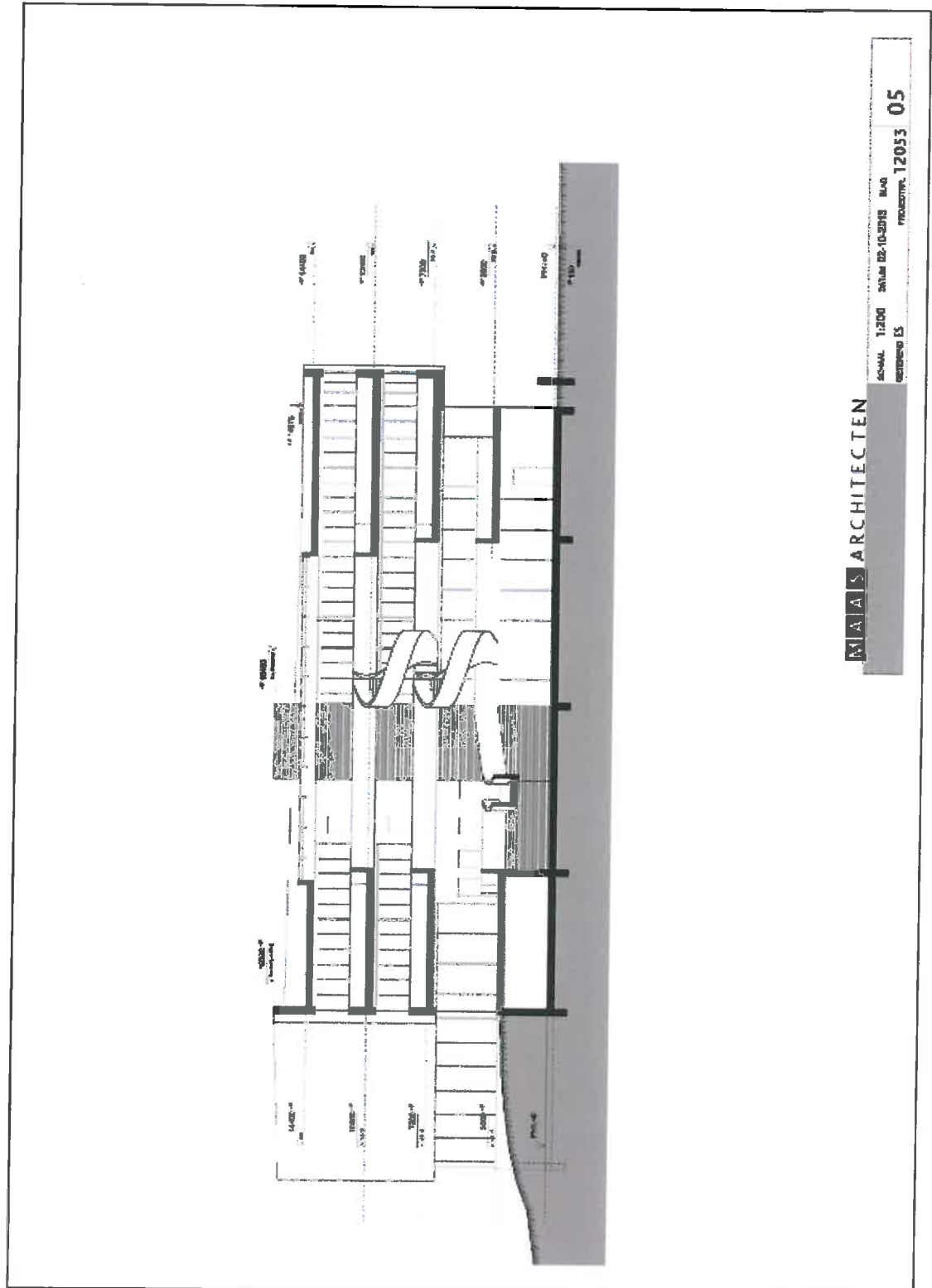
Resumerend kan worden gesteld dat het planologisch strijdig gebruik van het ontwikkelplan op kavel Vreugdenhil geen belemmering vormt voor de invulling van een goede ruimtelijke ordening. Conclusie is dan ook dat met de realisatie van zowel het eerste kantoorgebouw als de in een later stadium te realiseren kantoor- en/ of bedrijfsgebouwen, invulling wordt gegeven aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE 1:
POSITIONERING GEBOUWEN ONTWIKKELPLAN VREUGDENHIL.

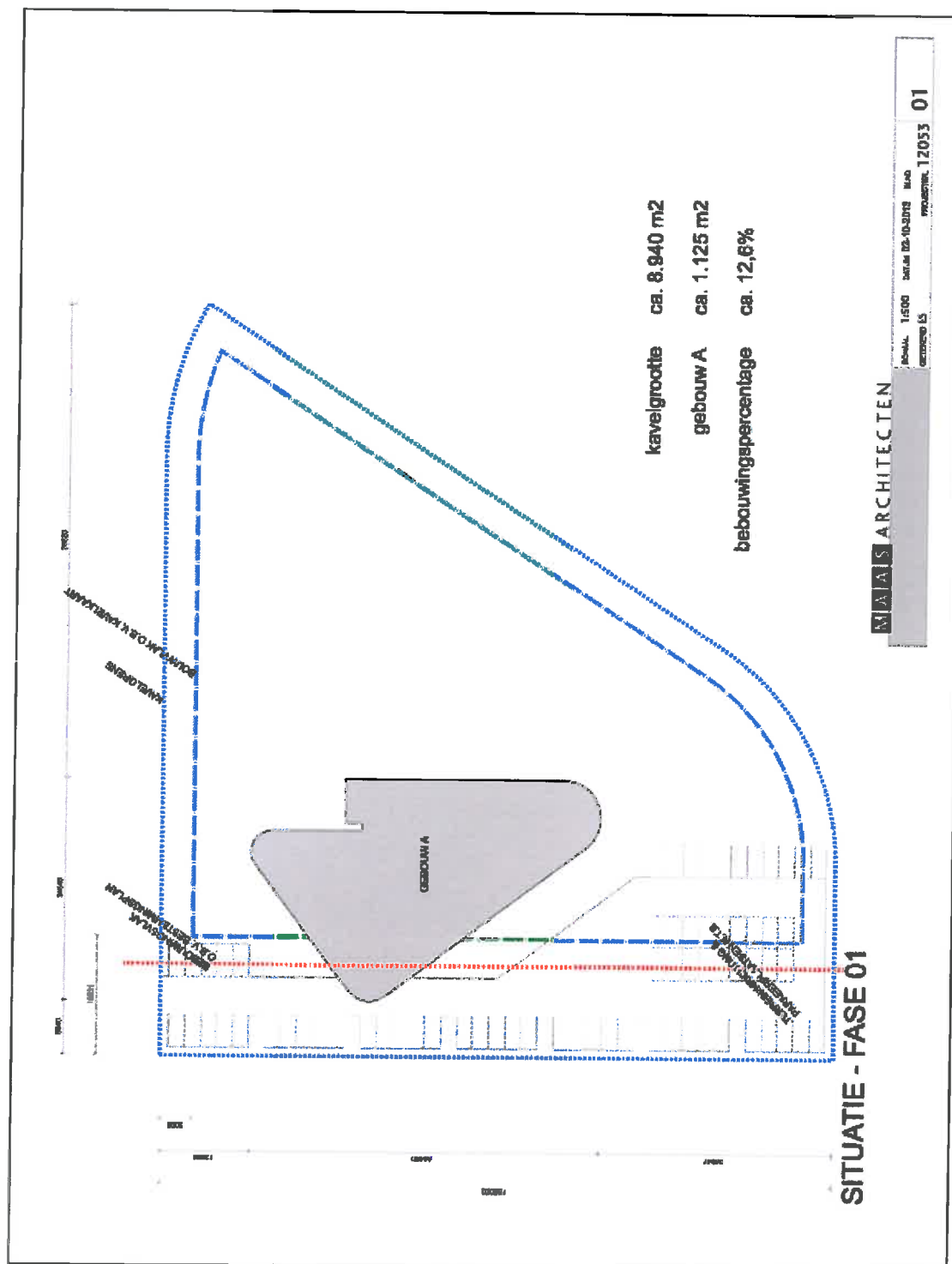


BIJLAGE 2:

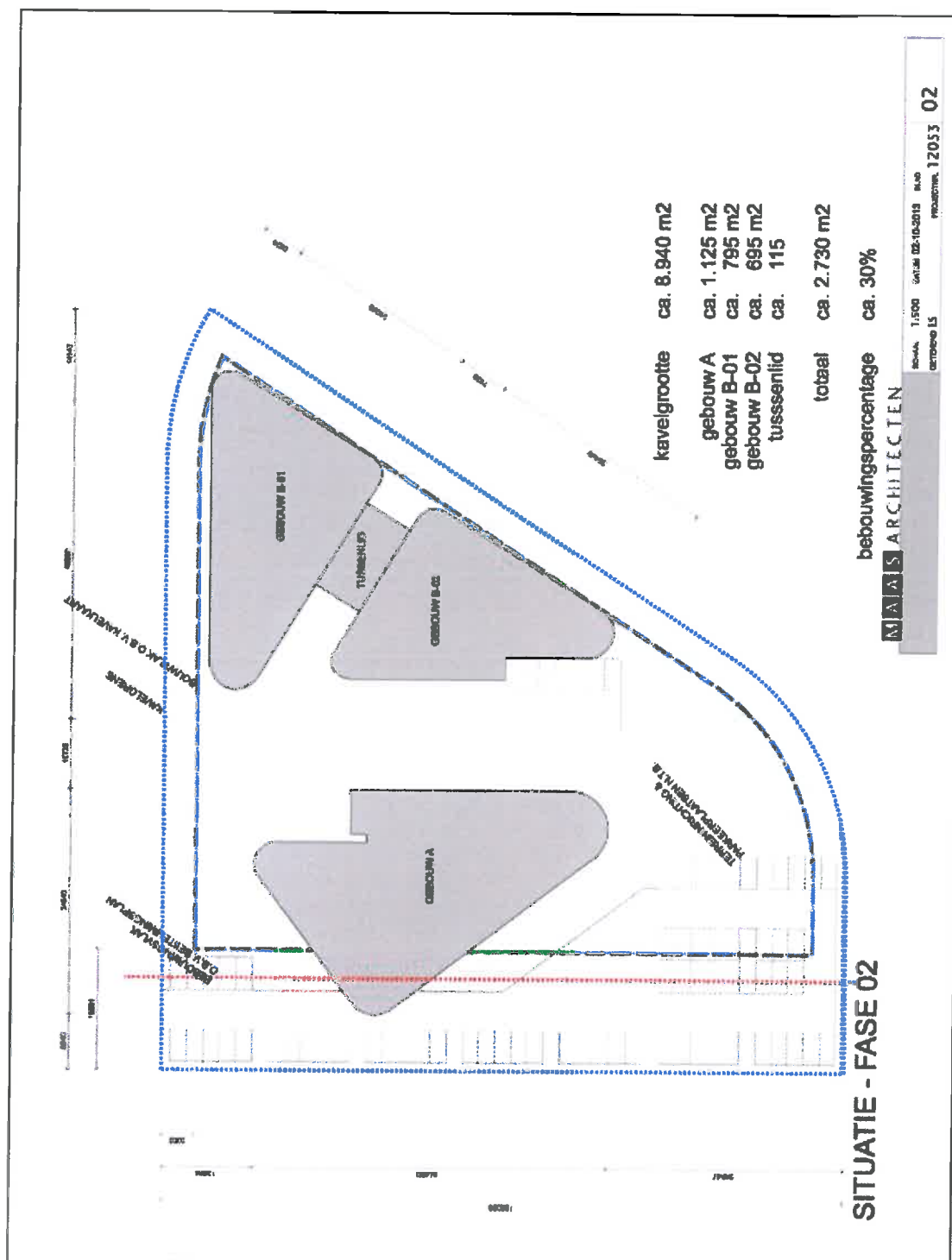
PRINCIPE DOORSNEDE NIEUWBOUW KANTOOR VREUGDENHIL (EERSTE BEBOUWING).



BIJLAGE 3:
POSITIONERING EERSTE BEBOUWING.



BIJLAGE 4:
POSITIONERING LATER TE REALISEREN BEBOUWING.



BIJLAGE 5:
GEHANTEERDE BRONNEN EN ONDERZOEKEN.

DHV, juli 2011.

Bestemmingsplan De Flier, onderzoek externe veiligheid: risicoberekeningen.

DHV, mei 2012.

Addendum: onderzoek externe veiligheid.

Econsultancy, juli 2012.

Quick Scan Flora en Fauna Arkerpoort te Nijkerk.

Gemeente Nijkerk, november 2010.

Nota Externe Veiligheid gemeente Nijkerk.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Staatscourant nr. 14686, 20 juli 2012.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Provincie Gelderland, mei 2012.

Luchtkwaliteitsmetingen in de gemeente Nijkerk, jaarrapportage 2011.

RAAP Archeologisch adviesbureau, augustus 2010

Plangebied De Flier Gemeente Nijkerk, archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek.

Royal Haskoning DHV, juli 2012.

Luchtonderzoek Arkerpoort Nijkerk, Toetsing luchtkwaliteit.

Save, januari 2011.

Risicoberekening gasleidingen voor bestemmingsplannen Nijkerk.

Toetsing bestemmingsplannen Hoevelaken Noord, Bedrijventerrein 1 en 2 en Nijkerk 1 aan Bevb.

Schoonderbeek en partners Advies BV, juni 2012.

Wal langs de Rijksweg A28 in Nijkerk, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai.

SPA Ingenieurs, juni 2013.

Tijdelijke wal Arkerpoort in Nijkerk, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai rijksweg A28.

Vink Milieutechnisch Adviesbureau BV, augustus 2011.

Verkennd bodemonderzoek en verkennd onderzoek asbest (NEN 5897) aan de Arkerheemweg (Arkerpoort) te Nijkerk.