

Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Bieze Food Group B.V.
De heer F.O. Bieze
Postbus 1101
3860 BC NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
07-11-2014

Pagina
1 van 4

Ons kenmerk
2014W1688

Nummer omgevingsloket
1444033

Behandeld door
D.W. Post
088 - 116 98 84
d.post@oddevallei.nl

Afschrift aan

Geachte heer Bieze,

Op 25 september 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op het perceel binnen het bedrijventerrein De Flier in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie H nummer 7323.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

Bijlage
- diverse

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen. De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Pagina
2 van 4

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan *De Flier* de bestemming *bedrijventerrein en verkeer*. Op grond van artikel 5.1 van de regels van dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor; wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen. Een bedrijfsgebouw is niet ten dienste van deze bestemming.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand

Op 25 september 2014 is in het vooroverleg beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze aanvraag is conform dit ontwerp ingediend.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij dit besluit.

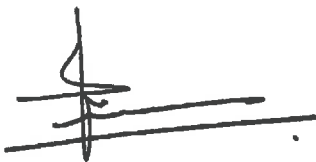
Reactie

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken met ingang van 17 december 2014 ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op de Staatscourant, www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huis-blad De Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren te brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer D.W. Post van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

– Activiteit bouwen

1. het gewaarmerkte aanvraagformulier, tekeningen, rapportages, berekeningen en andere bijlagen maken deel uit van deze vergunning;
2. de omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden door de toezichthouder;
3. u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
4. u voert de werkzaamheden uit volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
5. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
6. u moet de start van de onderstaande werkzaamheden schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
 - uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringwerkzaamheden;
 - uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
 - uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius;
 - onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
 - op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen.
7. De parkeerplaatsen, inritten en het groenplan moeten overeenkomstig de terreintekening DO-003 d.d. 23-09-2014 worden aangelegd.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
4 van 4

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 84.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar grond

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de graafwerkzaamheden grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten deze locatie moet worden afgevoerd, dan moet de samenstelling van de grond worden vastgesteld. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, elders worden toegepast. Op het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond mag ook plaatsvinden naar een daarvoor bestemde inrichting.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Nieuwbouw bedrijfspand Bieze Food Group

De Flier, Nijkerk

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een bedrijfspand van Bieze Food Group op het nieuw te realiseren bedrijventerrein De Flier in Nijkerk. De aanvraag is namens Bieze Food Group ingediend door Van Bokhorst Architecten. Aanleiding voor het aanvragen van de omgevingsvergunning is de wens om het bedrijfspand te realiseren op deze locatie.

Het realiseren van het voorgestelde bedrijfspand is gedeeltelijk in strijd met het vigerende bestemmingsplan De Flier, aangezien de bestemming Verkeer geldt op een gedeelte van deze locatie. Deze bestemming staat een bedrijfspand niet toe, waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk is.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan De Flier is onder andere de hoofdwegenstructuur op het bedrijventerrein vastgelegd. Nu de uitgifte vordert en kavels worden ingericht is gebleken dat op basis van vragen uit de markt de eerder bedachte structuur moet worden heroverwogen, zonder de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied los te laten. Geprojecteerd op de aanvraag voor de nieuwbouw van de Bieze Food Group zal de oorspronkelijk beoogde weg in de nabijheid van de kavel zuidelijker gerealiseerd moeten worden dan is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In overleg met de Gemeente Nijkerk heeft initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel waar het bedrijfspand voorgesteld wordt te realiseren, ligt in het nieuw te realiseren bedrijventerrein De Flier in Nijkerk. Dit bedrijventerrein zal gerealiseerd worden tussen De Fliersteeg en de A28. Op het perceel vindt op dit moment akkerbouw plaats en is te bereiken via de Domstraat. Op de onderstaande foto wordt de ligging weergegeven.



Locatie nieuw te realiseren bedrijfspand Bieze Food Group

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan De Flier, de bestemming Bedrijventerrein en Verkeer. Het realiseren van het bedrijfspand is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk binnen de bestemming Verkeer.



Bestemmingsplan De Flier, met daarin de ligging van het te realiseren bedrijfspand

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De locatie waarop het bedrijfspand wordt voorgesteld is momenteel in gebruik als grond voor akkerbouw. De planning is echter om op deze locatie het hoogwaardige bedrijventerrein De Flier te realiseren. Het nieuw te realiseren bedrijfspand maakt onderdeel uit van dit bedrijventerrein.



Huidige situatie aanzicht vanaf Fliersteeg



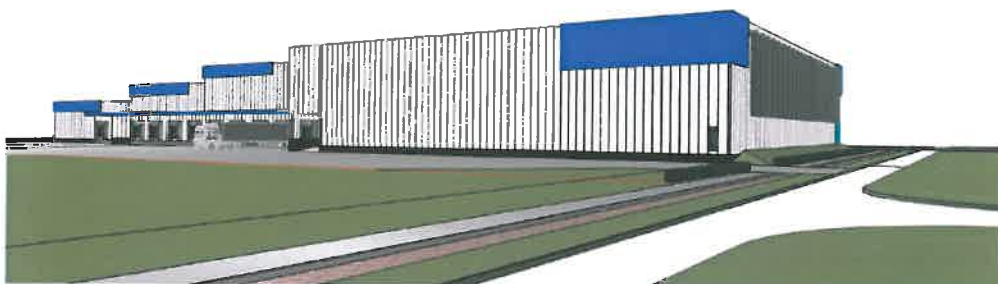
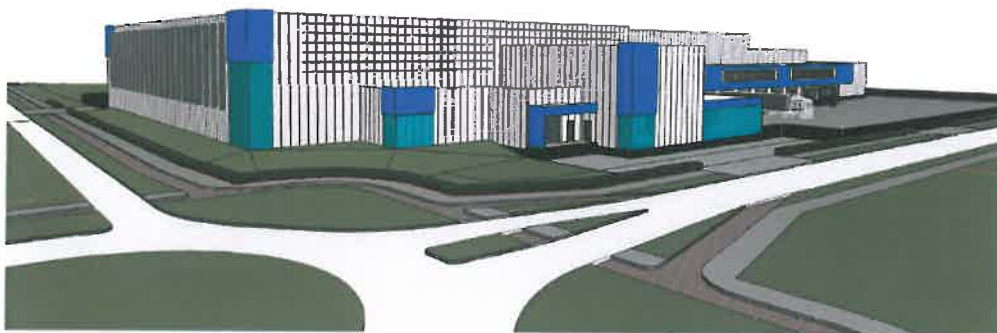
Huidige situatie vogelvlucht

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bedrijfspannd Bieze Food Group

In de nieuwe situatie maakt het bedrijfspannd van Bieze Food Group onderdeel uit van het nieuwe bedrijventerrein De Flier. Door de gunstige ligging is Nijkerk een populaire vestigingsplaats voor bedrijven. De bestaande bedrijventerreinen zijn in de loop der tijd vol geraakt, waardoor de gemeente heeft gekozen voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijfslocaties, zoals bedrijventerrein De Flier. Een hoogwaardige uitstraling richting de omgeving is hierbij erg belangrijk. Aan de westkant is de snelweg A28 gelegen. Bedrijven kunnen zich etaleren richting de snelweg. Daarnaast is het bedrijventerrein goed bereikbaar door de komst van afslag Nijkerk Zuid. Aan de andere zijde van het bedrijventerrein wordt een groene buffer gecreëerd tussen de bedrijfspannden en De Fliersteeg. In het ontwerp van het gebouw van de Bieze Food Group is rekening gehouden dat het bedrijfspannd lager is aan de kant van De Fliersteeg.

Het nieuwe bedrijfspannd heeft een lengte van ongeveer 160 meter en een breedte van maximaal 93 meter. De bouwhoogte van het bedrijfspannd loopt trapezgewijs op van 9 meter tot een maximum van 15 meter. Hiernavolgend zijn enkele impressies van de voorgestelde nieuwbouw opgenomen.

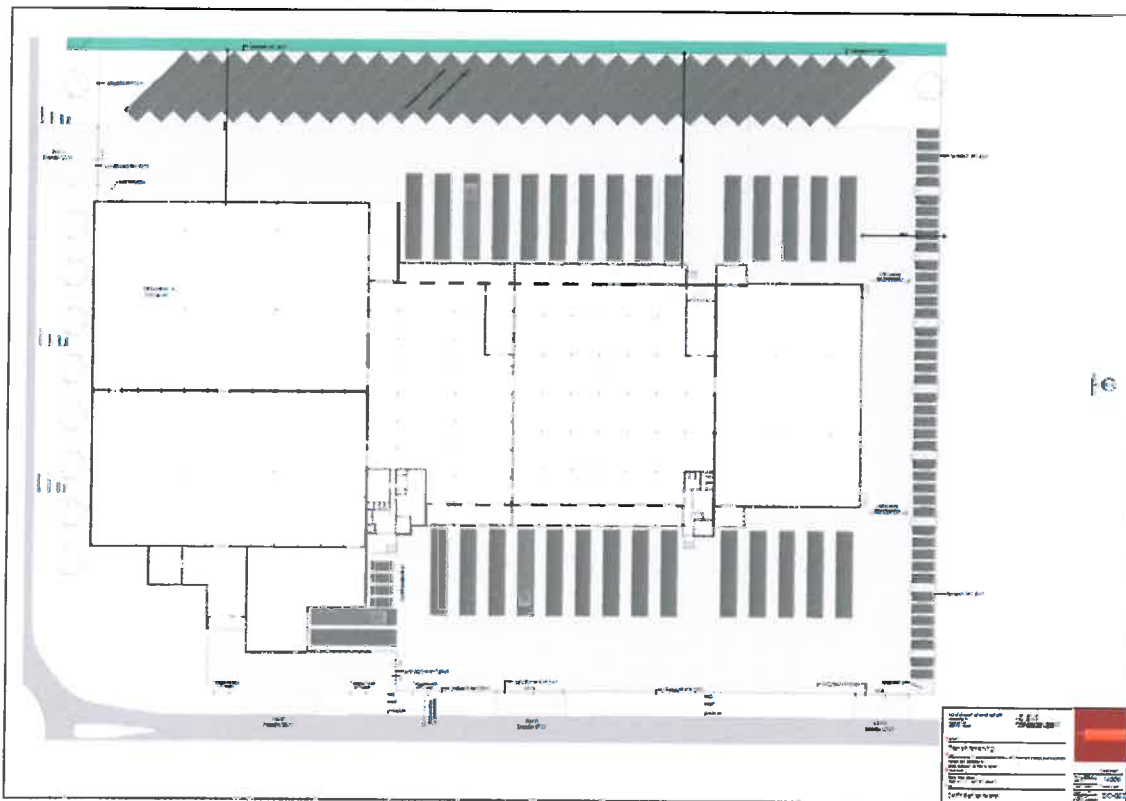


2.2.2 Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor dat op basis van het voorgestelde programma voorzien moet worden in 107 parkeerplaatsen. Hieronder wordt dit toegelicht:

- Industriefunctie (opslaghal) $13.408 \text{ m}^2 * 0,7 \text{ pp}/100 \text{ m}^2 =$ 94 parkeerplaatsen
- Kantoorfunctie $649 \text{ m}^2 * 1,9 \text{ pp}/100 \text{ m}^2 =$ 13 parkeerplaatsen
- Totaal: 107 parkeerplaatsen

In het ontwerp zijn 44 parkeerplaatsen en 28 opstelplaatsen voor vrachtwagens opgenomen. Deze opstelplaatsen kunnen ook gebruikt worden voor het parkeren van auto's. Dit brengt het totaal aantal parkeerplaatsen op 72. Dit betekent 35 parkeerplaatsen minder dan is voorgeschreven op basis van de Nota Parkeernormen. Hiernavolgend is in de terreinindeling weergegeven hoe het parkeren wordt opgelost.



Terreinindeling

Bieze Food Group heeft aangegeven dat maximaal 50 werknemers tegelijkertijd aan het werk zijn en is sprake van een beperkt aantal bezoekers. Het aantal van 72 parkeerplaatsen is dan ook ruim voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte van maximaal 50 werknemers en enkele bezoekers van het bedrijf. Op basis van bovenstaande redenering heeft het College van B&W van Nijkerk besloten vrijstelling te verlenen van de gemeentelijke Nota Parkeernormen.

2.2.3 Inpassing bedrijventerrein, verplaatsing bestemming verkeer

In het geldende bestemmingsplan De Flier heeft het grootste gedeelte van het perceel waarop de nieuwbouw voorzien is de bestemming Bedrijventerrein. De voorgenomen nieuwbouw is echter ook gedeeltelijk gepland op de bestemming Verkeer, een bedrijfsfunctie met bijbehorende bebouwing is hier niet toegestaan. Het te realiseren bedrijfspand past echter wel binnen de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein De Flier en de wens tot een hoogwaardige ontwikkeling van het gebied. Daarop is besloten over te gaan tot grondverkoop aan Bieze Food Group en de voorgenomen weg enkele tientallen meters te verleggen richting het zuiden. Deze verplaatsing leidt niet tot een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

De voorgestelde verkaveling en uitstraling van het bedrijfspand past goed in de omgeving. Er wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het opgestelde beeldkwaliteitplan voor bedrijventerrein De Flier. In het beeldkwaliteitplan is een planonderdelenkaart opgenomen. Op deze kaart is het bedrijventerrein ingedeeld in verschillende zones. Elke zone heeft een eigen set van eisen toegespitst op de ligging binnen het plangebied. De voorgenomen nieuwbouw van het bedrijfspand valt binnen drie verschillende zones. In het ontwerp is hier rekening mee gehouden, dit is met name terug te zien in de trapeziumvormige oplopende bouwhoogtes. In het bestemmingsplan De Flier zijn de verschillende hoogtes per zone ook opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In het bestemmingsplan De Flier, vastgesteld op 25 april 2013, is een beschrijving opgenomen van de belangrijkste beleidsdocumenten op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau, voor zover relevant voor het bedrijventerrein De Flier. De nieuwbouw van de Bieze Food Group is niet strijdig aan het in het bestemmingsplan opgenomen beleidskader. Derhalve wordt voor het beleidskader verwezen naar het bestemmingsplan De Flier, dat digitaal te raadplegen is via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0267.BP0042-0003>.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

De locatie waar de realisatie van het bedrijfspand is voorgenomen is in het recente verleden bestemd als bedrijventerrein. In het kader van het opstellen van deze plannen is milieukundige haalbaarheid van het bedrijventerrein De Flier onderzocht. De bouw van het nieuwe pand voor Bieze Food Group past binnen de milieukundige randvoorwaarden zoals deze zijn beschreven in het bestemmingsplan De Flier, dat te raadplegen is via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0267.BP0042-0003>.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het bestemmingsplan De Flier is eerder een grondexploitatie vastgesteld. De grond waarop de nieuwbouw van de Bieze Food Group is voorzien is in eigendom van de Gemeente Nijkerk. Met de Bieze Food Group is inmiddels een koopovereenkomst gesloten voor ten behoeve van de afname van de benodigde gronden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kan gedurende de ter inzage legging een zienswijze indienen bij het ontwerpbesluit. Na afloop van de ter inzage legging wordt op deze plaats ingegaan op het verloop van het planproces.