

Lavidi B.V.
De heer R. Dingemans
Mennestraat 45
3882 AN PUTTEN

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
24 mei 2016

Ons kenmerk
2016W0814

Nummer omgevingsloket
2299935

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

Afschrift aan
Bronsvort Blaak
Architecten bna
De heer E. van Rhenen
rhenen@bronsvoortblaak.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Dingemans,

Op 15 april 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfsgebouw binnen de kadastrale percelen H nr 7335 en 2495 op het bedrijventerrein Arkerpoort Nijkerk.

Voornemen

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

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- een uitweg maken, hebben of veranderen
- maken of voeren handelsreclame

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 van een bouwwerk

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

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297



Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan *Arkerpoort* de bestemming bedrijventerrein. Op grond van artikel 3.2.1 onder b van de regels van het geldende bestemmingsplan moet de afstand tot de achtergrens ten minste 5 meter bedragen. Bij dit bouwplan is het bedrijfsgebouw gesitueerd tot in de achtergrens van het bouwperceel.

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.

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. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij dit ontwerpbesluit.

Welstand

Op 28 april 2016 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft het volgende rapport ingediend:
- rapport verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek Arkemheenweg (Arkerpoort) te Nijkerk, Vink Milieutechnisch Adviesbureau, kenmerk P11M0121 d.d. 23-08-2016.

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de bouwlocatie de bovengrond licht verontreinigd is met PAK. Het aan het maaiveld aangetroffen ongesorteerd, ongebroken puin is onderzocht op asbest en bevat geen gehalten boven de interventiewaarde. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en koper. In de nabijheid zijn ook licht (dichloormethaan en benzeen) tot sterk (nikkel) verhoogde gehalten aangetoond. Het gehalte aan nikkel is niet te verklaren uit antropogene oorzaak maar vormt, gezien het regionaal vaker van nature voorkomen, geen aanleiding tot nader onderzoek.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de bouwlocatie geschikt is voor het bedoelde gebruik. De aangetroffen gehalten vormen geen risico voor het geplande gebruik.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan echter nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie.

Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk melden bij de Omgevingsdienst de Vallei of bij de gemeente.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Omdat uw aanvraag voldoet aan deze toetsingscriteria, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Reactie

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

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en is als volgt opgebouwd:

het bouwen van een bedrijfspand	€	19.489,50
planologisch strijdig gebruik - buitenplanse	€	2.246,00
welstand	€	1.310,00
een uitweg maken, hebben of veranderen	€	66,90
Totaal bedrag leges	€	23.112,40

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

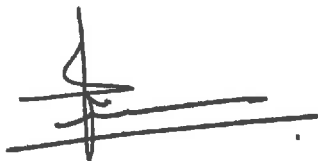
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 800.000,00, exclusief BTW

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,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Activiteit bouwen van een bouwwerk

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;

1. u stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft;
2. het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint;
3. u neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft;
4. u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
5. het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden;
6. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
7. 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 inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen;
 - uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - 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.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

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 gebied

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 meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen).

Bij toepassing in een grondwaterbeschermingsgebied, een natuurgebied en/of in een werk, moet de grond aanvullend worden onderzocht volgens het Besluit bodemkwaliteit. Hiermee kan het mogelijk hergebruik van de grond in deze gevallen worden bepaald.

Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Pagina
6 van 6

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.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwbouw bedrijfspannend Ultrapak Arkerpoort, Nijkerk

mei 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	8
Hoofdstuk 4	Milieukundige randvoorwaarden	8
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	8
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	8

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 15 april 2016 is door de Bronsvoot Blaak Architecten bna namens de heer Dingemans (Lavid B.V.) een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een bedrijfsgebouw voor Ultrapak op het bedrijventerrein Arkerpoort.

Het realiseren van het voorgestelde bedrijfspand is gedeeltelijk in strijd met het vigerende bestemmingsplan Arkerpoort, aangezien er niet wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van de minimale afstand tot de achterperceelgrens. In overleg met de gemeente Nijkerk heeft de initiatiefnemer er daarom voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit meerdere hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden bij het plan. Hoofdstuk 5 behandelt tenslotte de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Ligging planlocatie

Ultrapak levert hoogwaardige verpakkingslijnen voor de professionele gebruiker. Dit betreffen technisch innovatieve verpakkingsmachines voor de levensmiddelenindustrie. Ultrapak is voornemens om een bedrijfspand te realiseren op een hoogwaardige bedrijfslocatie en heeft deze gevonden op het bedrijventerrein Arkerpoort te Nijkerk. Onderhavige omgevingsvergunning voorziet in de bouw van een bedrijfspand met bedrijfsruimte en (ondergeschikte) kantoorruimten.

De bouw van het bedrijfspand is voorzien op bedrijventerrein Arkerpoort in Nijkerk. Dit bedrijventerrein heeft een omvang van circa 7 hectare is langs de rijksweg A28 gelegen. De netto uitgeefbare grond betreft circa 4 hectare. De betreffende bouwkaal is momenteel onbebouwd. Op onderstaande afbeelding wordt de planlocatie (rood omlijnd) en de omgeving van de planlocatie weergegeven.



2.2 Bestemmingsplan Arkerpoort

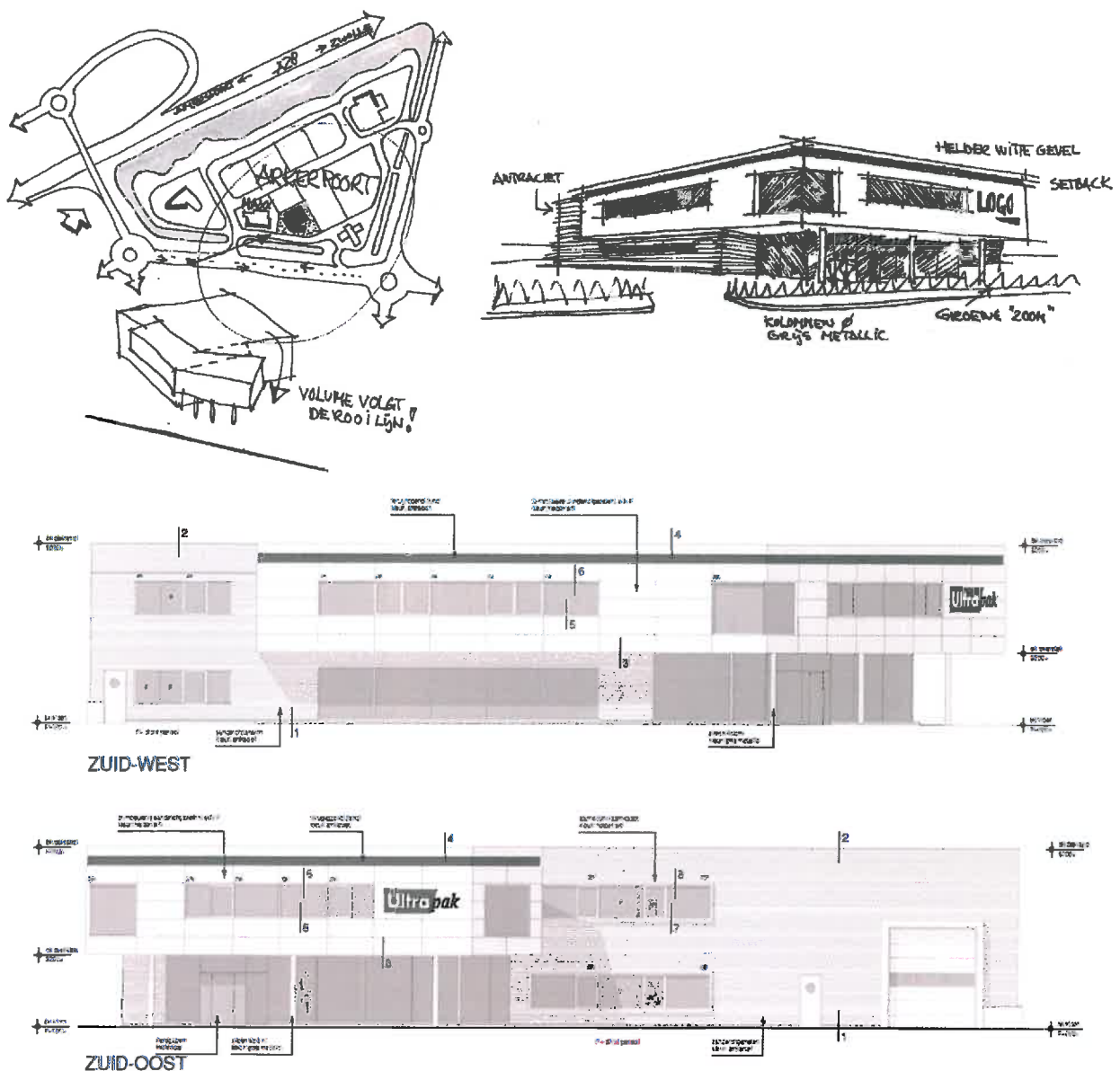
De planlocatie heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Arkerpoort de bestemming Bedrijventerrein. Het bestemmingsplan Arkerpoort is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 september 2015. Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan, met daarbij behorende (ondergeschikte) kantoren. In de bouwregels is een minimum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Verder mag de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en achterperceelgrens niet minder dan 5 meter bedragen.

2.3 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie maakt het bedrijfspand van Ultrapak onderdeel uit van het bedrijventerrein Arkerpoort. 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 Arkerpoort. 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 de afslag Nijkerk Zuid.

Het ontwerp voor de bedrijfsbebouwing van Ultrapak voorziet in een markant kantoorvolume waarin de hoek in de rooilijnzijde wordt benadrukt, waarmee een representatief gevelbeeld ontstaat aan de straatzijde. De kantoorgevels krijgen een hoogwaardige uitstraling door toepassing van cassettevormige metalen gevelpanelen in een heldere witte kleur met diepe, terugliggende glaspartijen. Het bedrijfslogo is onderdeel van het gevelontwerp. De bedrijfshal die onderdeel van de bebouwing uitmaakt krijgt een antracietkleurige sandwichgevel met een horizontale profilering.

Hiernavolgend zijn enkele tekeningen van de voorgestelde nieuwbouw opgenomen, allereerst twee beelden uit het schetsontwerp, gevolgd door het definitieve ontwerp.



2.4 Afweging

De voorziene bedrijfsbebouwing op de planlocatie voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Arkerpoort, met uitzondering van de eis ten aanzien van de minimale afstand tot de achterperceelgrens. De bedrijfsbebouwing wordt namelijk in de achterste perceelsgrens gerealiseerd. Hiermee is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. De oorzaak hiervan ligt deels in de specifieke vorm van de bouwkavel, aangezien de rooilijnzijde circa 30 graden gedraaid is ten opzichte van de hoofdverkaveling van het plangebied Arkerpoort. Op basis van de stedenbouwkundige beoordeling is geoordeeld dat, gezien de lastige vorm van de kavel en de schuine voorgevelrooilijn ten opzichte van de achtererfgrens, bij wijze van uitzondering toegestaan kan worden dat in de achterste erfgrens wordt gebouwd. Dit zal dan overigens ook gaan gelden voor de toekomstige eigenaar van het achterliggende perceel.

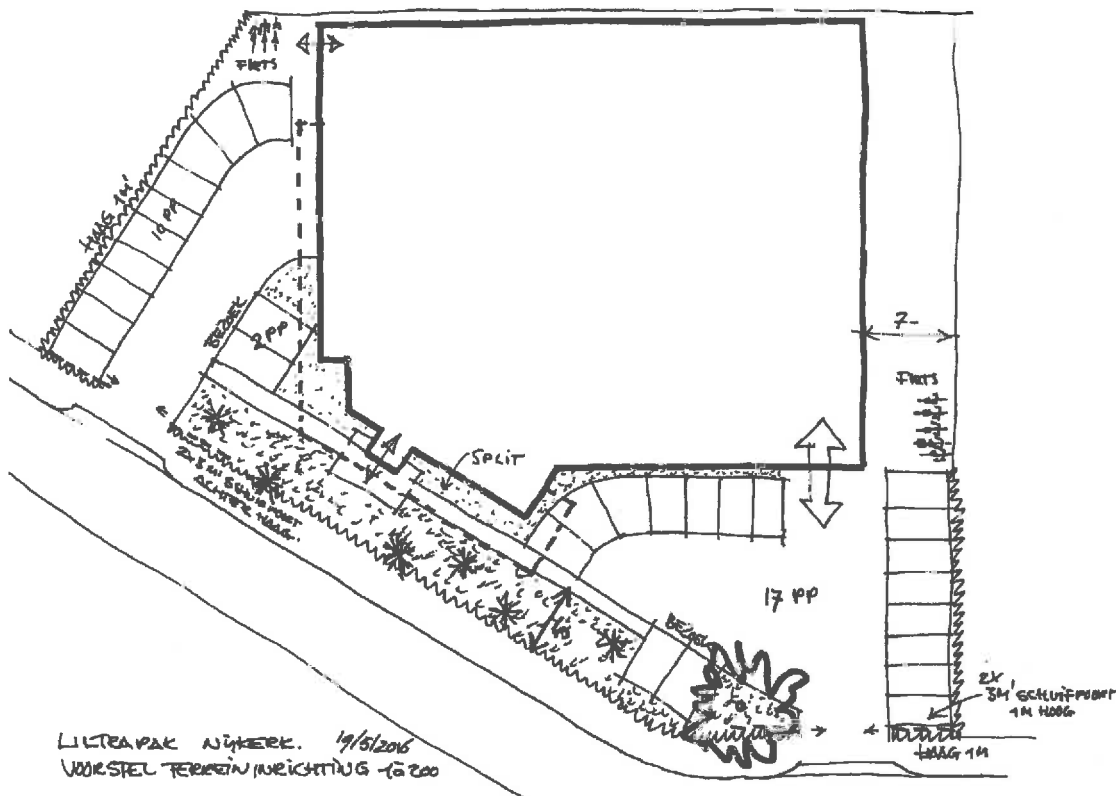
Beeldkwaliteit

Voor de locatie Arkerpoort is het beeldkwaliteitplan 'Werkgebied Arkerpoort' opgesteld. In het beeldkwaliteitplan is het te bebouwen terrein opgedeeld in drie zones. Per zone gelden bepaalde uitgangspunten die ervoor moeten zorgen dat het gebied een representatieve uitstraling krijgt. Met name aan de randen van het terrein wordt ingezet op hoogwaardige architectuur. Naast deze zones wordt in het beeldkwaliteitplan ook uitvoerig ingegaan op de inrichting van het openbaar gebied.

Op 28 maart 2016 is het bouwplan besproken in de Welstandscommissie. De commissie heeft geoordeeld dat het ontwerp voldoet aan de in de welstandsnota genoemde criteria. Daarbij past het plan goed in de omgeving, voldoet aan het beleid en is zorgvuldig vormgegeven.

Inrichting terrein

Ten behoeve van de terreininrichting van de bouwkavel is een inrichtingsvoorstel aangeleverd door het betrokken architectenbureau (zie de afbeelding hieronder). Dit voorstel heeft met name betrekking op de inrichting van de groene zone aan de voorzijde van de kavel en de bijbehorende parkeervoorzieningen/verharding. Het voorstel is beoordeeld op stedenbouwkundige aspecten en is akkoord bevonden. Het ontwerp voorziet in een mooie combinatie tussen de groeninrichting, parkeervoorzieningen en de ontsluiting van het terrein.



Nota parkeren gemeente Nijkerk

Op basis van de nota Parkeernormen Nijkerk 2014 dient voldaan te worden aan de parkeernormen. In het inrichtingsvoorstel wordt voorzien in 29 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen zoals gesteld in de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014.

Verklaring van geen bedenkingen

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven voor het kunnen verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. De wetgever heeft daarbij bepaald, dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarbij een vvgb niet noodzakelijk is. De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 29 november 2012 op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze lijst bestaat uit drie hoofdcategorieën. Categorie A gaat over de bebouwde kom, categorie B over het buitengebied. Daarnaast is een categorie C vastgesteld voor gevallen die niet passen in de hiervoor genoemde categorieën. In het laatstgenoemde geval moet de raad op de hoogte gebracht worden van de aanvraag voor omgevingsvergunning. De raad heeft dan twee weken de tijd om te bepalen of ze deze aanvraag in de commissie grondgebied willen bespreken. Wanneer geen reactie wordt verkregen mag dit gezien worden als door de raad aangewezen categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag is aan te merken als een 'project ten behoeve van bedrijfsfunctie op een bedrijventerrein' (categorie A) en hoeft dan ook niet aan de raad te worden voorgelegd.

Conclusie

De realisatie van de het bedrijfspand van Ultrapak op de bouwkaavel op bedrijventerrein Arkerpoort is op basis van bovenstaande afweging beoordeeld als een ruimtelijk passende ontwikkeling. Vanuit de diverse milieuaspecten volgen geen belemmeringen en ook wordt voldaan aan eisen in het kader van welstand en stedenbouw.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In het bestemmingsplan Arkerpoort, vastgesteld op 24 september 2015, is een beschrijving opgenomen van de belangrijkste beleidsdocumenten op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau, voor zover relevant voor het bedrijventerrein Arkerpoort. De nieuwbouw van Ultrapak is niet strijdig aan het in het bestemmingsplan opgenomen beleidskader. Derhalve wordt voor het beleidskader verwezen naar het bestemmingsplan Arkerpoort, dat digitaal te raadplegen is via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0267.BP0050-0002>

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 de milieukundige haalbaarheid van het bedrijventerrein Arkerpoort onderzocht. De bouw van het nieuwe pand voor Ultrapak past binnen de milieukundige randvoorwaarden zoals deze zijn beschreven in het bestemmingsplan Arkerpoort, dat digitaal te raadplegen is via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0267.BP0050-0002>

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Voor Arkerpoort is eerder een grondexploitatie vastgesteld. De grond waarop de nieuwbouw van Ultrapak is voorzien is in eigendom van de gemeente Nijkerk. Met Ultrapak is inmiddels een koopovereenkomst gesloten ten behoeve van de afname van de benodigde gronden.

Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak

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 dan een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit.