



Van den Tweel Vastgoed
De heer M. Vlastuin
Frieswijkstraat 70
3862 BM NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
13 november 2019

Ons kenmerk
2019W1431

Nummer omgevingsloket
4487985

Behandeld door
K. Vereijken
088 - 116 98 63
k.vereyijken@oddevallei.nl

Afschrift aan
Pauwert Architectuur B.V.
De heer P. Buts
p.buts@pauwert.nl

Bijlagen
- diverse

Geachte heer Vlastuin,

Op 19 juni 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de laad- en losruimte op het perceel Frieswijkstraat 72 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie B, nummer 9881.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- verbouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

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

Procedure

Wij hebben de procedure gevolgd die is beschreven in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo is de aanvraag eenmaal met zes weken verdaagd.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

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:



Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' de bestemming 'Detailhandel'.

Aan het te verbouwen hoofdgebouw wordt tevens een laad- en losruimte gerealiseerd. Op grond van artikel 13.2.1 onder a van de regels van het bestemmingsplan dient een gebouw binnen een bouwvlak te staan. Hier wordt niet aan voldaan. Dit bijbehorend bouwwerk wordt buiten het gestelde bouwvlak geplaatst. De planvoorschriften voorzien enkel in bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en niet bij bedrijfsgebouwen

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.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo en artikel 4 lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij van het bestemmingsplan afwijken.

Het perceel Frieswijkstraat 72 ligt in het bestemmingsplan Nijkerk 1 en heeft hierin de bestemming Detailhandel. Volgens de bouwregels die bij deze bestemming horen moeten gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Verder zijn er in het bestemmingsplan geen dusdanige flexibiliteitsbepalingen opgenomen die de bouw van het laad- en losgebouw mogelijk kunnen maken. Artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht biedt deze mogelijkheid wel.

Planbeschrijving

Waar nu in de buitenlucht geladen en gelost wordt aan de zijkant van het gebouw wil de firma een overdekt laad- en losstation bouwen. Een vrachtwagen kan van de ene kant in rijden en aan de andere kant er weer uit. De aan te leveren producten staan overdekt en dit geldt ook voor de emballage.

Stedenbouwkundige analyse

Het gebouw komt op de plaats waar nu ook al wordt geladen en gelost met hetzelfde ruimtebeslag. De naastgelegen weg wordt niet smaller. Het gebouw komt op een plek tussen twee bestaande gebouwen dus het aangezicht vanaf de Frieswijkstraat wordt maar beperkt veranderd. De bestaande woonbebouwing ligt op enige afstand. Er is geen sprake van verminderde lichtinval. De zichtlijn tussen de gebouwen wordt vernauwd, maar dat is geen probleem omdat er nog zeker 8 meter over blijft.

De bouw van het laad- en losgebouw is zowel op het vlak van de bedrijfsvoering, als het vermijden van zicht en hinder een verbetering. Enerzijds worden de containers, productrekken en overige producten uit het zicht genomen, maar het grootste voordeel is dat de geluidoverlast van een overdekt laadstation een stuk minder zal zijn.

Effect op detailhandelsstructuur

Het realiseren van het laad- en losgebouw heeft geen toename van het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlakte tot gevolg, waardoor gesteld kan worden dat dit gebouw geen ontwrichtende effecten heeft op de detailhandelsstructuur van Nijkerk en geen negatieve gevolgen heeft voor de overige supermarkten in Nijkerk.

Conclusie

Bovengenoemde aanvraag is getoetst aan de bij een dergelijke voorziening relevante aspecten en de conclusie is dat er geen aanleiding is om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Welstand

Op 9 juli 2019 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Verkeer

Gezien de aard van het gebouw wordt de loods beschouwd als gebouw en niet als buitenruimte. De ruimte is met deuren en muren afgesloten. De parkeernorm voor supermarkt (overige gebieden Nijkerk) moet dan ook worden aangehouden.

Het oppervlak van de ruimte is 206 m². Op basis van de Nota Parkeernomen 2014 van de gemeente Nijkerk zijn hiervoor $4,0 \times (206/100) = 8,24$ parkeerplekken benodigd.

In de renovatie van de supermarkt en het kantoor (zaak 2019W0677) is berekend dat de parkeerbehoefte 137,4 plekken is en het aantal plaatsen 146. Dit geeft een overcapaciteit van 8,6 plekken. Hiermee kan de toegenomen behoefte opgevangen worden. De doorgang van de weg langs de loods bedraagt 6 meter. Dit is voldoende.

Bodemgesteldheid

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen.

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- rapport verkennend bodemonderzoek Albert Heijn, Frieswijkstraat 58-72 te Nijkerk, PJ Milieu, kenmerk 18086001A, d.d. 29 november 2018.

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 de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en 1,2-dichloorethenen.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan 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 bij ons melden.

Voor specifieke vragen over de bodemaspecten kunt u contact opnemen met de heer P. Berentsen.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Voor de gebruiksfase van de supermarkt en laad- en losplaats is gerekend met de aantallen die in het akoestisch rapport staan benoemd. Er is geen reden om te twijfelen aan deze aantallen.

Er is gerekend met een worst case benadering voor de gekozen omgeving en dan komt de berekening niet boven de 0,00 mol/ha/j uit. Er wordt onderbouwd dat voor de gebruiksfase de aantallen vervoersbewegingen voor de nieuwe laad- en losplaats niet veranderen.

Daarnaast wordt de situatie beter doordat de vrachtwagens nu minder hoeven te manoeuvreren. Dit omdat ze niet via dezelfde route de planlocatie weer moeten verlaten maar door de wijzigingen gewoon door kunnen rijden na het laden/lossen.

Verder zijn voor de bouwfase realistische machines en gebruiksnormen (brandstofverbruik) opgenomen. Ook de bouwfase komt onder de 0,00 mol/ha/j uit. Dit hadden we ook verwacht gezien de grote afstand tot aan de Veluwe (9,5 km) en doordat Arkemheen niet stikstof gevoelig is. De vergunning kan dus voor dit aspect verleend worden.

Bekendmaking

Wij maken u erop attent dat dit besluit gepubliceerd wordt op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Dit gebeurt om belanghebbenden te laten weten dat dit besluit is genomen.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na verzending van de vergunning.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen, binnen 6 weken na de dag van bekendmaking van dit besluit, schriftelijk een bezwaarschrift indienen. Ook u kunt een bezwaarschrift indienen. In de bijlage kunt u lezen hoe u dat moet doen.

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:

verbouwen van de laad- en losruimte	€	2.634,14
Beoordeling onderzoek - Stikstof berekening	€	238,50
Beoordeling onderzoek - Bodem	€	238,50
RO - buitenplans	€	238,50
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>3.349,64</i>

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 € 82.317,00, exclusief BTW.

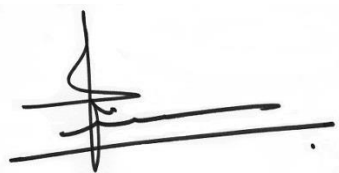
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met mevrouw K. Vereijken via k.vereyken@oddevallei.nl of 088 - 116 98 63. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W1431) 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:

Bouwen van een bouwwerk

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) 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.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. **U dient tenminste 4 weken voor het ingebruik nemen van de supermarkt een melding Activiteitenbesluit doen via de Activiteitenbesluit Internet Module.**
10. De laad- en losvoorziening mag enkel worden benut ten behoeve van het overdekt laden en lossen en niet voor andere (detailhandels- of daar aan gerelateerde) activiteiten. Dit wordt planologisch vastgesteld in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, 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

Bezwaartermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden bezwaar indienen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de bezwaartermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

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 63.

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 waarneembaar

niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u op www.infomil.nl/asbest.

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.

Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

Hoe maakt u bezwaar?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Dit doet u door een brief te schrijven aan:

Gemeente Nijkerk
College van burgemeester en wethouders
Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Op de website van de gemeente, www.nijkerk.eu, vindt u ook of het mogelijk is om met uw persoonlijke DigiD digitaal bezwaar te maken.

Wat zet u in uw bezwaarschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Als iemand anders het bezwaarschrift voor u indient, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van bezwaar?

U heeft *zes weken* de tijd om bezwaar te maken. De termijn begint op de dag na de verzenddatum, zoals vermeld in het besluit. Het bestuursorgaan moet uw bezwaar voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw bezwaarschrift stuurt het bestuursorgaan u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u bezwaar maakt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw bezwaarschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem.

Kosten?

U bent het bestuursorgaan geen bedrag verschuldigd voor het maken van bezwaar. Voor een voorlopige voorziening betaalt u wel een vergoeding: griffierecht. De hoogte van dit bedrag kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Vragen?

Als u vragen heeft over de bezwaarprocedure, kijkt u dan op de gemeentelijke website voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.