



## **Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Quooker eerste fase (planologisch strijdig gebruik) Z2023-0000030**

Burgemeester en wethouders hebben op 30 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase ontvangen. De aanvraag ziet op het doorlopen van de ruimtelijke procedure voor het planologisch mogelijk maken van fase II-IV van de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen van Quooker aan de Bieslookweg 90 te Ridderkerk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-0000030.

### **Ontwerpbesluit**

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.2 en 2.12, lid 1 onder a onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en onder de voorschriften zoals aangegeven op de bijlage(n) bij dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit '*Planologisch strijdig gebruik*' (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor de activiteit Planologisch strijdig gebruik getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Er is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk. Op 24 mei 2024 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen verleend.

### **Bijbehorende documenten**

De omgevingsvergunning is gebaseerd op de volgende ingediende tekeningen en documenten:

- aanvraagformulier met OLO-nummer 81610221 d.d. 31-10-2023;
- goede ruimtelijke onderbouwing V2-1 DAR Bouwadvies d.d. 09-04-2023;
- tekening nr. DO-FA-10-03 situatietekening masterplan d.d. 26-10-2023;
- rapport historisch bodemonderzoek d.d. 12-01-2012;
- advies Archeologie d.d. 23-11-2022;
- onderzoek stikstofdepositie – De Roever omgevingsadvies d.d. 11 oktober 2023;
- vleermuisonderzoek – ecoresult d.d. 05-11-2012;
- vogelonderzoek 241811 Oranjewoud d.d. 26-11-2012;
- projectberekening Aerius gebruiksfase d.d. 11-10-2023;
- projectberekening Aerius aanlegfase d.d. 11-10-2023;
- toets externe veiligheid Aviv d.d. 19-10-2023;
- toets verantwoording groepsrisico Aviv d.d. 12-10-2023;
- masterplan versie 20231123



### **Zienswijzen en adviezen**

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 7 juni 2024 ter inzage. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kunnen eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Ridderkerk, Postbus 271, 2980 AG Ridderkerk. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

### **Procedureel**

#### Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning eerste fase te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

#### Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

#### Ter inzagelegging

Vanaf 7 juni 2024 tot en met 18 juli 2024 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Binnen de periode van ter inzagelegging zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.



### **Beroepsclausule**

Degene die het niet eens is met het besluit kan beroep instellen. Het beroep kan alleen door belanghebbenden worden ingesteld.

Het beroep moet binnen 6 weken worden ingesteld. De termijn van 6 weken begint op de dag dat het besluit ter inzage is gelegd.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. De indiener van een beroepschrift die niet wil dat het besluit in werking treedt kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam vragen om een voorlopige voorziening.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Het beroep of een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingesteld door een brief te sturen aan de Rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, Postbus 50950, 3007 BL Rotterdam. Het beroep of een verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Hoogachtend,  
Het college van burgemeester en wethouders gemeente Ridderkerk,  
Namens deze,

Mevrouw J. Schuurmans-de Ruiters  
Teamleider Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving | cluster Ruimte



### Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan is gesitueerd in het geldende inpassingsplan "Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard" op gronden met de bestemming Bedrijventerrein;
- Binnen de bestemming bedrijventerrein enkel agrologistieke bedrijven, agro- en foodgerelateerde bedrijven of andere vergelijkbare bedrijven zijn toegestaan.
- de bedrijvigheid van Quooker hier niet binnen past;
- Quooker gebruik maakt van de bestuurlijke afspraak om 10% van het bedrijventerrein, zijnde 9,6 ha, aan te wenden voor andere bedrijvigheid dan food-gerelateerd;
- de aan de hoofdactiviteit ondergeschikte kantoorfuncties de toegestane oppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup> die is opgenomen in het inpassingsplan overschrijden;
- Quooker ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte gaat realiseren, verdeeld over verschillende panden (die worden gerealiseerd in verschillende bouwfasen) van in totaal ruim 92.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak;
- de kavel ruim 9 ha groot is en daarmee veel groter dan een gemiddelde kavel op Nieuw Reijerwaard; de vloeroppervlakte die wordt gebruikt als kantoor is ruim minder dan 50%, maar door de grootte van het hele bouwperceel meer dan 3.000 m<sup>2</sup>;
- er afgeweken dient te worden van de planvoorschriften dat gebouwen alleen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de omgevingsvergunning gezien de genoemde strijdigheden geweigerd moet worden, tenzij het verantwoord is om af te wijken van het bestemmingsplan;
- hiervoor een rapport Ruimtelijke Onderbouwing is opgesteld, waarin wordt aangetoond dat wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening;
- de gemeenteraad op 24 mei 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- er **wel/geen** zienswijzen zijn ingediend;
- het bouwplan blijktens het definitieve advies van 6 maart 2024 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet strijdig is met redelijke eisen van welstand;
- het verantwoord is om de vergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen.

### Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- op de definitieve tekening dient de locatie van de fietsenstalling nog te worden gepositioneerd;
- op de definitieve tekening dienen gegevens conform ASVV/NEN 2443 over parkeerplaatsen (maaiveld/garage) en de oplaadpunten te worden gepositioneerd.

### Mededeling

De vergunninghouder moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op verzoek van de toezichthouder ter inzage wordt gegeven.