

Ruimtelijke onderbouwing Bieslookweg 90 Ridderkerk Vestigen Quooker B.V.



Datum : 09-04-2024
Opgesteld door : XXXXXXXXXX
Versie : 2.1



Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1. Aanleiding.....	4
1.2. Ligging en begrenzing projectgebied.....	4
1.3. Vigerend ruimtelijk beleid.....	5
1.4. Voorgeschiedenis.....	7
1.5. Doelstelling.....	7
1.6. Leeswijzer.....	8
2. Het initiatief.....	9
2.1. Bestaande situatie.....	9
2.2. Nieuwe situatie.....	10
3. Beleid en regelgeving.....	12
3.1. Nationaal beleid.....	12
3.2. Provinciaal beleid.....	14
3.3. Gemeentelijk beleid.....	19
4. Omgevingsaspecten.....	21
4.1. Milieueffectrapportage.....	21
4.2. Waterhuishouding.....	22
4.3. Externe veiligheid.....	23
4.4. Natuur.....	24
4.5. Luchtkwaliteit.....	25
4.6. Bedrijven en milieuzonering.....	28
4.7. Duurzaamheid.....	30
4.8. Bodem.....	30
4.9. Archeologie & cultuurhistorie.....	31
4.10. Parkeren.....	32
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	35
5.2 Maatschappelijk draagvlak.....	35
5.3 Vooroverleg.....	35
5.4 Zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning.....	40

Bijlagen

1. Notitie EV-beleid	d.d. 19-09-2023
2. Verantwoording Groepsrisico	d.d. 09-04-2024
3. Stikstofonderzoek	d.d. 10-11-2023
3a. AERIUS Aanlegfase	d.d. 10-11-2023
3b. AERIUS Gebruiksfase	d.d. 10-11-2023
4. Ecologisch onderzoek	d.d. 23-02-2024
5. Historisch bodemonderzoek	d.d. 12-01-2012
6. Advies Archeologie	d.d. 23-11-2022
7. Presentatie masterplan	d.d. 26-10-2023
8. Inspiratieboek Duurzame Ambities Realiseren	d.d. maart 2022
9. Vervoersplan TRA-05-1a	d.d. 11-01-2024
10. Urbanisten Do Booklet	d.d. 04-03-2024

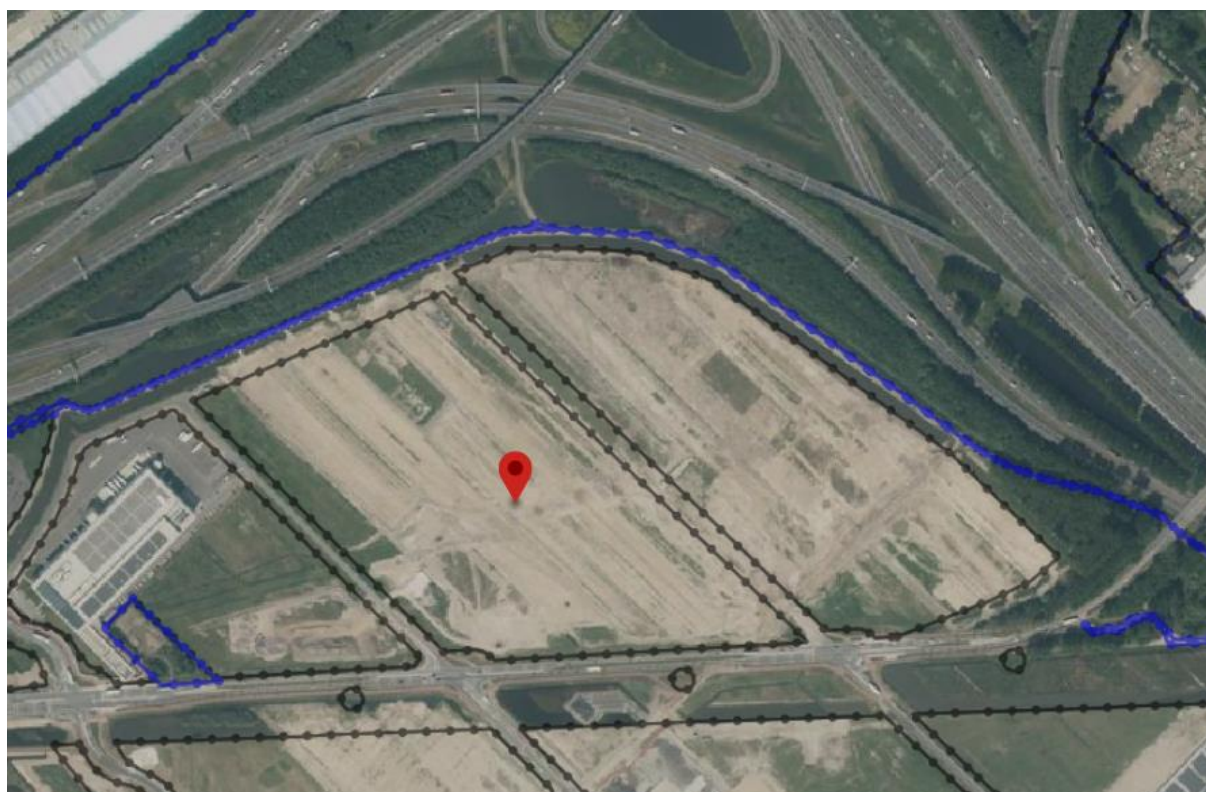
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Quooker B.V. (hierna: Quooker) heeft het voornemen haar bedrijf te vestigen op de (nu nog braakliggende) gronden aan de Bieslookweg 90 in Ridderkerk (kadastraal bekend Gemeente Ridderkerk, sectie D, nummer 4620). Met deze ontwikkeling, bestaande uit een volledig duurzaam bedrijfscomplex met fabrieken, kantoren en een distributiecentrum, ontstaat de mogelijkheid om de nu versnipperde bedrijfsonderdelen op één locatie samen te voegen, die zich momenteel op meerdere adressen in Ridderkerk en Rotterdam bevinden.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

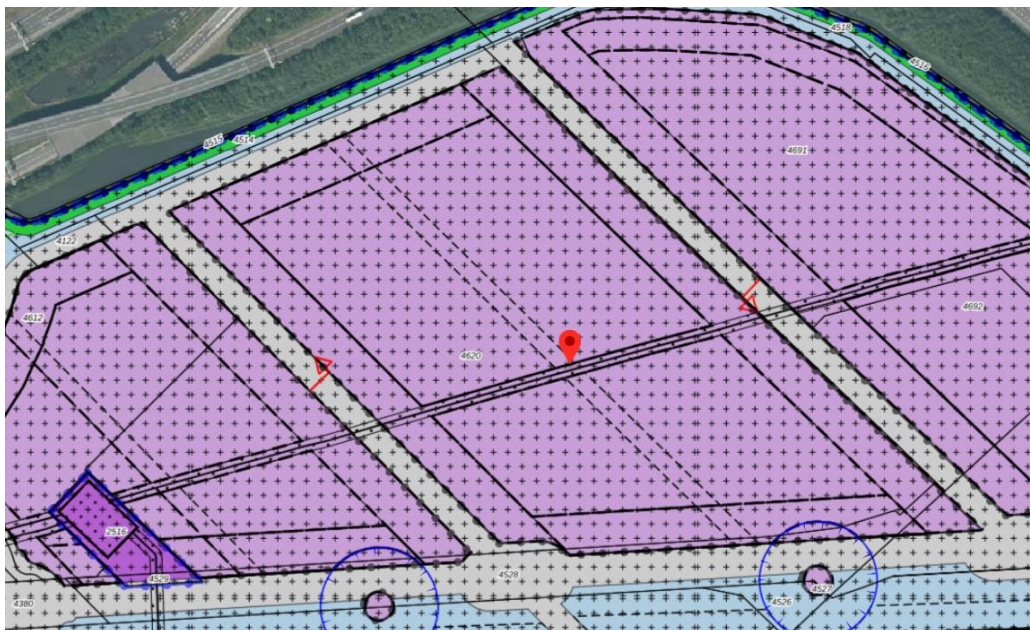
Het projectgebied is gelegen aan de Bieslookweg 90 in Ridderkerk op het Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Het plangebied is gelegen tussen de autosnelweg A15 en de Verbindingsweg die vanuit het westen naar het oosten dwars door het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard loopt. Aan beide zijden is het perceel ingeklemd tussen andere percelen die zijn bestemd voor het vestigen van bedrijven. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Vigerend ruimtelijk beleid

Het huidige planologisch kader voor de locatie is vastgelegd in het inpassingsplan 'Nieuw besluit Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard'. De planlocatie heeft daarin de enkelbestemming 'Bedrijventerrein met de nadere functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en is er op de strook in het midden van het plangebied (van noord naar zuid) een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' opgenomen. Een uitsnede van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan is weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 2: Uitsnede plangebied inpassingsplan 'Nieuw besluit Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard'

De voorliggende ontwikkeling is in strijd met het inpassingsplan. De strijdigheden hebben betrekking op zowel de gebruiks- als de bouwvoorschriften:

1. De gronden die zijn bestemd als 'Bedrijventerrein' mogen onder andere worden gebruikt voor het vestigen van:
 - agrobiologisch, agro- en foodgerelateerde bedrijven;
 - bedrijven op het gebied van be- of verwerkende agrobiologisch, en;
 - bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie in de milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1 uit de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede met deze milieucategorieën naar invloed op de omgeving vergelijkbare agrobiologisch, agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- en verwerkende agrobiologisch en bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.1';

De werkzaamheden van Quooker passen niet binnen de definitie van de hierboven genoemde bedrijvigheid.

Het voorliggende plan betreft bedrijfsbebouwing voor Quooker, een maakbedrijf met productie en assemblage, met intensieve bedrijvigheid voor veel verschillende opleidingsniveaus. Het bedrijf is momenteel in Ridderkerk én in de haven van Rotterdam gevestigd en heeft ruimte voor uitbreiding binnen deze regio nodig. Het plan wordt duurzaam ontwikkeld, met compacte duurzame gebouwen waar het BREEAM label outstanding uitgangspunt is. Het bestuur van GR Nieuw Reijerwaard heeft daarom besloten om de ruimte die in het bestemmingsplan is opgenomen om af te wijken van het toegestane gebruik voor dit bedrijf te willen aanwenden. Het bedrijf Quooker ontwikkelt sinds 1990 kokend-waterkranen in Ridderkerk, en is na de recente uitbreiding gestart met het ontwikkelen van systemen voor koel- en bruisend water, de productie van CO₂ flessen ten behoeve hiervan en de ontwikkeling van eigen koffielijnen. Hiermee past het bedrijf steeds meer in deze food (gerelateerde) omgeving.

2. De gronden die zijn bestemd als 'Bedrijventerrein' mogen worden gebruikt voor aan de hoofdactiviteit ondergeschikte kantoorfuncties tot maximaal 50% van het bedrijfs-vloeroppervlak tot een maximum van 3.000 m² per bedrijf zoals genoemd onder 1;

De aan de hoofdactiviteit ondergeschikte kantoorfuncties overschrijden de toegestane oppervlakte van 3.000 m².

In het inpassingsplan is opgenomen dat maximaal 50% van het totaal te bouwen programma als kantoor bij een bedrijf gebruikt mag worden, met een maximum van 3.000 m². Dit voorschrift heeft als doel om te waarborgen dat het gebied Nieuw Reijerwaard als een bedrijfsterrein wordt ontwikkeld en niet als kantoorlocatie.

In voorliggend plan wordt beoogd ongeveer 15.000 m² kantooroppervlakte te realiseren, verdeeld over verschillende panden (die worden gebouwd in verschillende bouwfases) van in totaal ruim 92.000 m² vloeroppervlak. De kavel is ruim 9 ha groot en daarmee veel groter dan een gemiddelde kavel op Nieuw Reijerwaard. De vloeroppervlakte die wordt gebruikt als kantoor is dus ruim minder dan 50%, maar door de grootte van het hele bouwperceel meer dan 3.000 m². Het voorliggende plan heeft als hoofdfunctie een productiebedrijf, het kantoor-programma is daar ondersteunend aan. Er is geen sprake van een bezoekersintensief kantoor of bedrijfsprogramma, dat maakt dat de parkeereis en dus de verkeersdruk ook niet groter zijn dan voor de meeste toegestane bedrijven in het gebied. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 4.10. De kantoren worden met name in de middenzone van de bebouwing gerealiseerd en zijn dus ook naar buiten toe niet beeldbepalend. Het gehele bouwplan krijgt de uitstraling van een fabriek/productiegebouw, waar kantoren in het ontwerp geïntegreerd zijn.

3. In de planvoorschriften is opgenomen dat gebouwen alleen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Er wordt gebouwd buiten het bouwvlak. De strook die in het midden van de kavel loopt (van noord naar zuid) wordt bebouwd. Dit is noodzakelijk voor een optimale bedrijfsvoering.

Op de verbeelding behorende bij het inpassingsbestemmingsplan is een zone opgenomen in het midden van de kavels opgenomen die onbebouwd moet blijven. Hier is bij het opstellen van het inpassingsplan voor gekozen, ervan uitgaande dat er vaak tot aan het midden van de gehele kavel 'verkaveld' wordt. Deze zone is gerealiseerd om te zorgen voor een goede toegankelijkheid van alle kavels en de zone zorgt er tevens voor dat er geen brandoverslag tussen twee kavels

plaatsvindt (Bouwbesluit/Bbl). Op een aantal plekken in het gebied Nieuw Reijerwaard is echter anders verkaveld en is deze strook bebouwd. (buitenplans afwijken bestemmingsplan, kruimelgevallenregeling). In dit geval ligt de perceelgrens niet in het midden tussen de twee aangrenzende straten (de Bieslookweg en de Basilicumweg), maar wat meer richting de Basilicumweg. Hiervoor is gekozen vanwege een optimale bedrijfsvoering. Hiervoor is het plangebied in breedte aangepast van ongeveer 130 meter naar 175 meter. In voorliggend bouwplan wordt overigens wel rekening gehouden met de gewenste onbebouwde strook van tussen dit bouwplan een het toekomstige bouwplan aan de Basilicumweg. In het voorliggende bouwplan wordt een zone als onbebouwde strook naast de erfgrans aangehouden. Met de GR Nieuw Reijerwaard is afgesproken dat het aangrenzende plot dezelfde zone in acht neemt (dit is opgenomen in de aanbestedingsregels voor het plot). Daarmee is de onbebouwde zone wederom gewaarborgd, maar is deze alleen iets opgeschoven.

1.4 Voorgeschiedenis

Reeds bij het opstellen van het inpassingsplan hebben Gemeente Ridderkerk en de Provincie Zuid-Holland de afspraak gemaakt dat maximaal 10% van het te bebouwen gebied binnen het inpassingsplan af mag wijken van de gebruiksvoorschriften die in het plan zijn opgenomen, mits het gebruik passend is in de hoofddoelstellingen van het gebied. De GR Nieuw Reijerwaard heeft met het dagelijks bestuur in 2022 besloten deze 10% beschikbaar te stellen aan de ontwikkeling van één van de kavels door Quooker, omdat de plannen huns inziens passen in de doelstellingen voor het gebied. Op basis daarvan is voor Quooker een reservering voor de grond gemaakt en is Quooker gestart met het uitwerken van de plannen om hiervoor zo spoedig mogelijk een aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide voorbereidingsprocedure) in te dienen.

1.5 Doelstelling

Het voorliggende bouwplan is niet inpasbaar binnen de kaders van het huidige Inpassingsplan dat geldt voor deze locatie. Realisatie van de gewenste situatie is in dit geval een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het huidige bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Om de omgevingsvergunning voor het planologisch afwijken te kunnen verlenen zal de gemeente medewerking moeten verlenen met toepassing van een afwijkingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3° Wabo, ook wel "Wabo-projectbesluit" genoemd. Hiermee kan toestemming worden verkregen om de beoogde ontwikkeling in afwijking van de bepalingen in het inpassingsplan mogelijk te maken. De uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3:4 Awb is hier van toepassing en een ruimtelijke onderbouwing dient aan het uiteindelijke besluit op de aanvraag omgevingsvergunning ten grondslag te liggen.

Deze onderbouwing vormt een instrument voor zowel het College van B&W als de Raad (VvGB) om hun besluitvorming te kunnen motiveren en daarmee een volwaardig akkoord te kunnen geven op de planologische strijdigheid.

Om een verantwoord besluit te kunnen nemen dient deze onderbouwing met name inzage te geven in:

- De aard en omvang van de beoogde herontwikkeling.
- Het ruimtelijk beleid en toekomstvisies van de gemeente Ridderkerk en andere overheden.
- Het anticiperen van de planvorming op woonbehoefte.
- De in en rondom het plangebied aanwezige ruimtelijke- en milieukwaliteiten.
- De ruimtelijke- en/of milieueffecten van het herontwikkelingsplan op de omgeving alsmede de mogelijke invloed vanuit de omgeving op deze planvorming.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan gemotiveerd en zijn de uitkomsten van de procedure- en overlegmomenten opgenomen.

2. Het initiatief

2.1 Bestaande situatie

De ontwikkeling van de beoogde bedrijfsgebouwen dient plaats te vinden op het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard in Ridderkerk. Nog niet alle kavels op het bedrijventerrein zijn verkocht. De planlocatie voor de beoogde ontwikkeling betreft een braakliggende akker op het bedrijventerrein die nu voornamelijk bestaat uit modder en gras. Met de komst van een nieuw bestemmingsplan en daarna het nieuwe inpassingplan zijn de gronden bestemd als 'bedrijventerrein'. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de planlocatie in de huidige situatie.



Afbeelding 3: zicht vanaf Krommeweg op gehele kavel richting zuiden



Afbeelding 4: zicht langs de Krommeweg richting het oosten



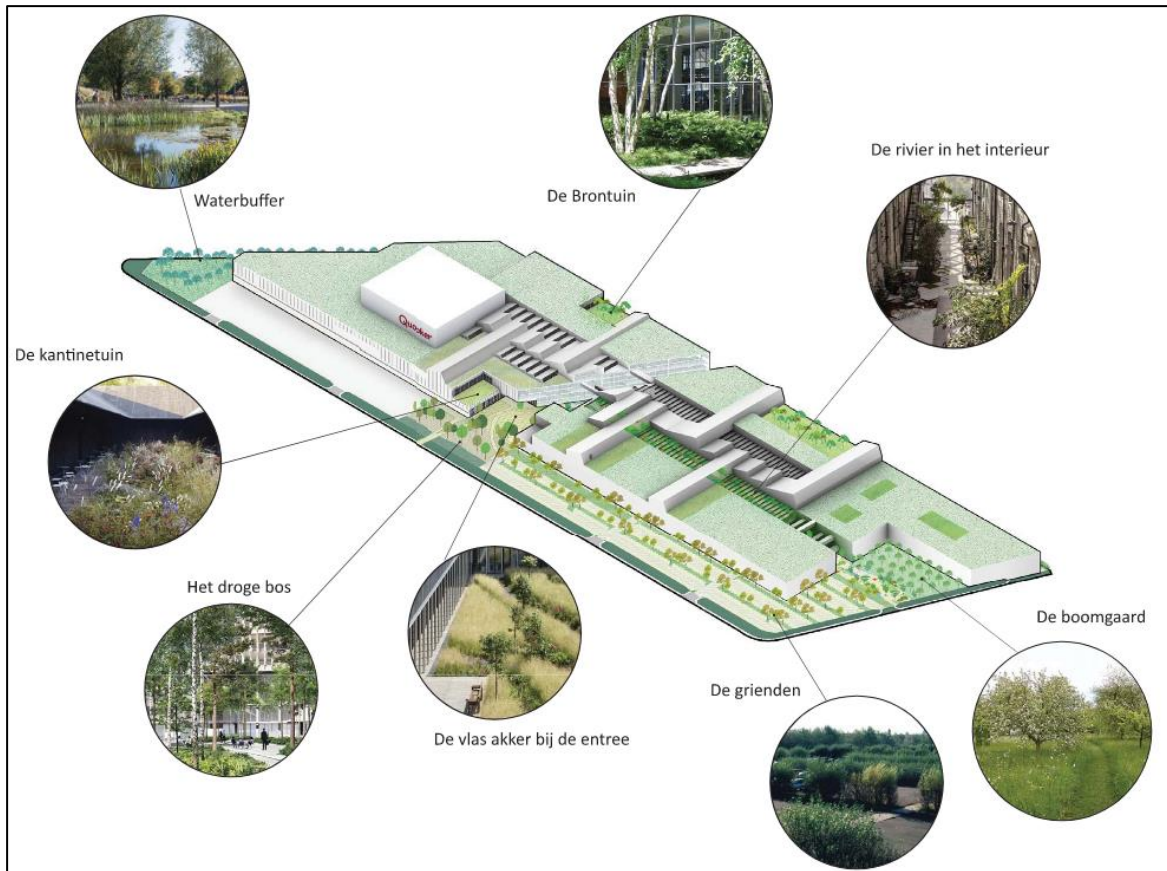


Afbeelding 5: Kortgeleden stonden er nog kassen in het plangebied, deze zijn gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied

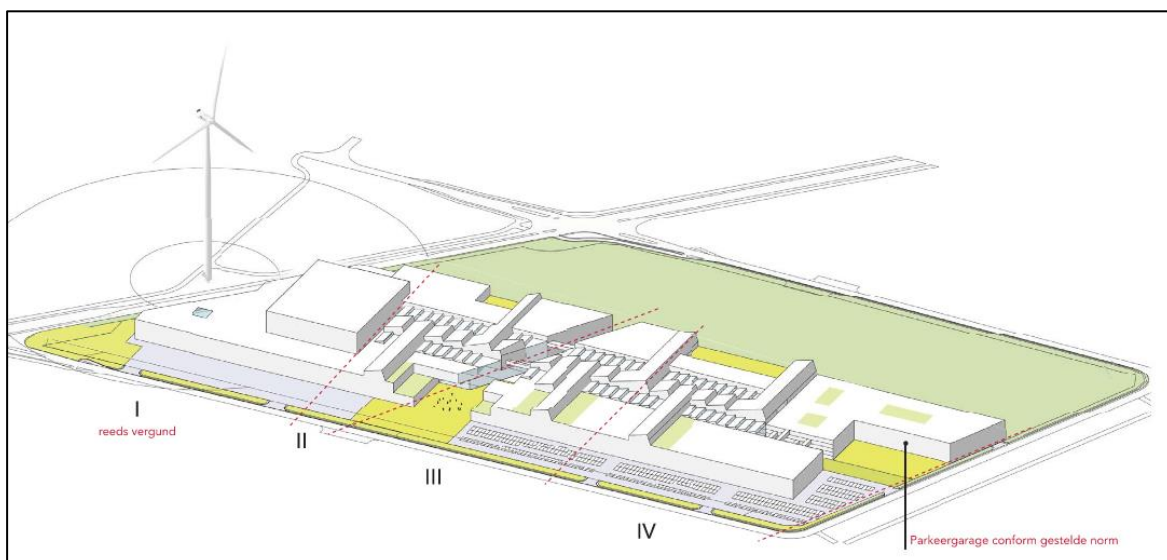
2.2. Nieuwe situatie

Quooker is voornemens om nieuwbouw te realiseren op het perceel aan de Bieslookweg 90 in Ridderkerk. De nieuwbouw zal worden uitgevoerd in verschillende bouwfases en zal over meerdere jaren worden gerealiseerd, afhankelijk van de groei van het bedrijf. Voor bouwfase 1 (het distributiecentrum) is de omgevingsvergunning inmiddels verleend en onherroepelijk.

Iedere bouwfase heeft betrekking op het bouwen van een gebouw dat na voltooiing meteen in gebruik kan worden genomen. Voor wat betreft het gebruik moet worden gedacht aan een distributiecentrum, productiehallen, kantoren enz. In totaal zal er circa 125.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlak worden gerealiseerd, dit is inclusief de eerste fase die reeds vergund is. Dit biedt werkgelegenheid aan circa 1.400 mensen. Het laden en lossen en het parkeren van zowel personeel als bezoekers zal plaatsvinden op eigen terrein. In de afbeeldingen hieronder wordt het totaalplan gepresenteerd en wordt de fasering van de bouwfases weergegeven.



Afbeelding 6: 3D-impressie totaalplan.



Afbeelding 7: Fasering verschillende bouwdelen

3. Beleid en regelgeving

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte-termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is, heeft het geen effecten op de onderwerpen die van nationaal belang zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien;
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel;
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gezien bij een bedrijventerrein ligt bij een vloeroppervlakte minder dan 500m². Omdat het voorliggende planvoornemen deze vloeroppervlakte overschrijdt, kan er gesproken worden over een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is echter geen sprake van een functiewijziging van het plangebied. Het plangebied heeft al de bestemming 'bedrijventerrein'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de behoefte van de ontwikkeling te worden aangetoond.

Behoefte

De gemeente heeft het bestemmingsplan voor het betreffend gebied in 2014 onherroepelijk vastgesteld. Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 23 februari 2011 de startnotitie voor het inpassingsplan voor het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard vastgesteld en daarmee de opdracht gegeven tot het opstellen van een inpassingsplan. De voorbereiding van het inpassingsplan is door Provinciale Staten in de startnotitie bij Gedeputeerde Staten neergelegd. Op 11 januari 2011 hebben Gedeputeerde Staten besloten een inpassingsplan voor bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard op te starten. Het inpassingsplan is uiteindelijk op 12 november 2014 vastgesteld.

De provincie had in beginsel de verantwoordelijkheid voor het inpassingsplan, maar deze bevoegdheid is op 26 juni 2023 overgegaan naar Gemeente Ridderkerk.

Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijventerrein'. In het beoogde plan vindt dan ook geen bestemmingswijziging plaats. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk. De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Een belangrijk onderdeel van de provincie is het versterken van een vitale, innovatieve en toekomstige regionale economie. Deze opgave gaat over het versterken van Zuid-Holland als economische topregio. Onderdeel hiervan zijn het versterken van de kennisinfrastructuur en innovatiekracht, het stimuleren van groei en vernieuwing van het bedrijfsleven en het vormgeven van een transitie naar een duurzame en digitale economie. Een onderdeel hierbij is aandacht geven aan toekomstbestendige bedrijventerreinen die de vitaliteit van het bedrijfsleven versterken.

Het huidige plangebied is nu een leeg, braakliggend veld op het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Met de transformatie van het plangebied neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Met de komst van het bedrijf kan gewerkt worden aan het versterken van de vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie van Zuid-Holland. De beoogde ontwikkeling levert een bijdrage aan het gewenste ontwikkelperspectief van de provincie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bevat het handelingskader. De provincie heeft in artikel 6.10 een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de Omgevingsverordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: 'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee wordt voldaan aan sub a. Sub b is van toepassing, omdat de betreffende locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd, de planlocatie groter is dan 3 hectare en de maximale toegestane oppervlakte voor kantoren wordt overschreden.

Het plangebied is op Kaart 3: 'Strategie voor bedrijventerreinen' niet aangemerkt als Bedrijventerrein. In de uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor bedrijventerreinen is als operationeel doel opgenomen dat moet worden voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor bedrijventerreinen in 2030. Regio's moeten worden gestimuleerd om te komen tot regionale bedrijventerreinvisies en (boven)regionale programmeringen met een kwantitatieve en kwalitatieve invalshoek. Hieraan is met de vaststelling van het geldende inpassingsplan reeds voldaan. Er wordt dan ook voldaan aan sub b.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - I. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - II. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

De planlocatie is in het geldende bestemmingsplan bestemd voor een stedelijke voorziening (bedrijf). Het plan wordt ingepast binnen de begrenzing van het huidige bedrijfsperceel. Het betreft daarmee geen wijziging op structuurniveau. Daarmee is sprake van het inpassen van de ruimtelijke ontwikkeling. Derhalve dient voldaan te worden aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

In artikel 6.11 zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot de vestiging van nieuwe kantoren. Zo is in lid 1 onder andere bepaald op welke locaties nieuwe kantoren mogen worden gerealiseerd. De voorliggende planlocatie is niet als zodanig aangewezen. Lid 1 is echter niet van toepassing op “bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf;”. Omdat hieraan wordt voldaan is het planvoornemen passend binnen de provinciale verordening.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Voor alle vier de lagen zijn kenmerken benoemd en uitgewerkt in richtpunten. Voor het plangebied is de laag van de ondergrond van belang.

Het plangebied ligt in een gebied dat aangemerkt wordt als Rivierklei en veen. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Richtpunt is dat ontwikkelingen in het rivierengebied het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar houden. Bij de uitvoering van het project zal rekening worden gehouden met de eigenschappen van het Rivierklei en veen. Het plangebied ligt in gebied aangemerkt als Stads- en dorpsranden. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Beoogde ontwikkeling past bij de andere bedrijven op het bedrijventerrein en dus bij de overgangskwaliteit.

Conclusie

Vanuit de omgevingsverordening worden er aanvullend op het voorgaande geen eisen gesteld aan het voorgenomen plan op de betreffende locatie. Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsverordening.

3.2.3 Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021

Eén van de onderdelen die wel opnieuw moet worden beoordeeld is de toets aan de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021 (hierna: Pmv2021). In dit kader is een adviesverzoek ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Zij hebben als volgt geadviseerd:

Bovengenoemde locatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied van drinkwaterbedrijf Oasen N.V. en heeft als aangewezen gebiedscategorie ‘boringsvrije zone’. Met het oog op de waterwinning dienen de beoogde werkzaamheden daarom ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater getoetst te worden aan de Pmv2021.

Ingevolge artikel 2.4, eerste lid, van de Wabo, in samenhang gelezen met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage, is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk het bevoegd gezag om te beslissen op de ingediende

aanvraag voor een omgevingsvergunning. Ingevolge artikel 2.26, derde lid, onder b van de Wabo en 6.1, tweede lid, van het Bor zijn Gedeputeerde Staten (hierna: GS) bevoegd om advies aan de gemeente Ridderkerk te geven.

In de Pmv2021 is voor bepaalde activiteiten niet langer een ontheffing nodig. Voor een aantal activiteiten geldt een meldingsplicht waarbij aan de in de Pmv2021 gestelde voorschriften voldaan moet worden. In het onderhavige geval is voor de aangevraagde activiteiten geen ontheffing op grond van de Pmv2021 nodig, waardoor de artikelen 2.26, derde lid, van de Wabo en 6.1, tweede lid, van het Bor, niet van toepassing zijn. Daarom beschouwen wij het verzoek om advies van de gemeente Ridderkerk gemakshalve als het doorzenden van een melding.

Uit de melding blijkt dat de verboden als bedoeld in de artikelen 93, 94 en 96 van de Pmv2021 van toepassing zijn.

Ingevolge artikel 93 van de Pmv2021, in verband met artikel 32 van de Pmv2021, is het verboden om grond of baggerspecie toe te passen, tenzij is voldaan aan de voorschriften als bedoeld in bijlage 2 van de Pmv2021, kolom 1, onder A2.2 juncto kolom 3. Deze voorschriften voor het toepassen van grond of baggerspecie zijn onderaan deze brief opgenomen.

Op grond van artikel 94 van de Pmv2021 is het verboden een ingreep aan of in de bodem uit te voeren waarbij schadelijke vaste en vloeibare stoffen worden gebruikt, dan wel op of in de bodem worden gebracht, tenzij voldaan is aan de voorschriften, bedoeld in bijlage 2, kolom 1, onder A3, jo. kolom 3. Deze voorschriften zijn opgenomen in het advies.

Op grond van artikel 96 van de Pmv2021, in verband met artikel 36 van de Pmv2021, is het verboden een ingreep aan of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren die de slecht-doorlatende eigenschappen van de bodemlagen aantast of kan aantasten. In het eerste lid van artikel 96, onder b, is echter bepaald dat het genoemde verbod niet van toepassing is indien er voldaan is aan de voorschriften als bedoeld in bijlage 2 van de Pmv2021, onder B. Deze voorschriften ter bescherming van de slecht-doorlatende eigenschappen van de bodem zijn onderaan deze brief te vinden.

Tot slot wijzen wij ook op de zorgplicht die in artikel 7 van de Pmv2021 is opgenomen. Op grond van deze zorgplicht rust op eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een grondwaterbeschermingsgebied de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning kan worden geschaad, de verplichting dergelijk handelen achterwege te laten dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden geveegd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden geveegd teneinde schade te voorkomen, dan wel die schade te beperken en ongedaan te maken.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal moeten worden voldaan aan de geldende voorschriften, de zorgplicht en het gestelde in de vergunningsaanvraag ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning. Hiermee zal tijdens de planvorming en tijdens de uitvoering rekening worden gehouden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Ridderkerk 2035

In de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 is met betrekking tot het bedrijventerrein Donkersloot het volgende opgenomen:

3. KLOPPEND HART

Ridderkerk is uniek vanwege de centrale ligging van bedrijventerrein Donkersloot. Ongeveer de helft van het aantal werknemers in Donkersloot woont ook in Ridderkerk. Daarnaast kenmerkt de Ridderkerker zich door een hoog arbeidsethos. Ridderkerk heeft een werkend en kloppend hart, waar een grote diversiteit aan bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en winkels aanwezig is. Om de diversiteit aan bedrijven en winkels te behouden en te versterken, ligt een belangrijke opgave in het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum en het transformeren van het centrum en omliggend gebied. Hierdoor verbetert de bereikbaarheid en vindbaarheid van het centrum en de verblijfskwaliteit in het centrum en dient het ook als antwoord op leegstand in het centrum.

Toepassing kernwaarden en principes bij ontwikkelingen en initiatieven

Bij initiatieven of ontwikkelingen in Ridderkerk dienen bovenstaande principes waar mogelijk toegepast te worden. Kansen die zich voordoen om de kernwaarden te versterken of bij te dragen aan de opgaven, dienen meegenomen te worden bij ontwikkelingen of initiatieven. Dit met in het achterhoofd dat:

- inzet is om de kernwaarden en de samenhang tussen de kernwaarden verder te versterken, waardoor Ridderkerk een aantrekkelijkere gemeente wordt om in te wonen, te werken en te recreëren. Streven daarbij is het behoud van de eigen identiteiten van de verschillende wijken, waarbij de sociale cohesie en het verenigingsleven centraal staan. Daarbij is behoud van de werkgelegenheid in het centrum en op de bedrijventerreinen Donkersloot en Verenambacht en het verder ontwikkelen van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen Cornelisland en Nieuw-Reijerwaard een aandachtspunt. Voor het gebied tussen het winkelcentrum en Donkersloot is de transformatie voor de langere termijn naar een gemengd gebied van wonen en werken het streven.*

De noodzakelijke uitbreiding van het bedrijf is op bedrijventerrein Donkersloot op basis van bovenstaande niet wenselijk. Gemeente Ridderkerk heeft ambities voor dit gebied in de omgevingsvisie opgenomen; in de toekomst wil men het gebied transformeren naar een woningbouwlocatie. Het verplaatsen van het bedrijf naar bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard is daarom een prima ontwikkeling. Dit wordt hieronder nader gemotiveerd.

Kernwaarden omgevingsvisie Gemeente Ridderkerk 2035

De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de kernwaarden die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. Dit wordt als volgt gemotiveerd:

1. Perceel Quooker is buitengewoon groot

De meeste kavels op Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard zijn tussen de 1 en 4 ha groot. De kavel van Quooker is ruim 2 keer zo groot als de gemiddelde kavels op het bedrijventerrein (91.221 m² 9,1 ha). Het gestelde maximum van 3.000 m² kantoorfunctie is in het bestemmingsplan opgenomen met het

doel ervoor te zorgen dat er geen bedrijven worden gerealiseerd waar de kantoorfunctie de hoofdfunctie wordt. Quooker wil alle bedrijfsgebouwen in 4 bouwfases realiseren, waarbij moet worden vermeld dat de omgevingsvergunning voor fase 1 (nieuwbouw distributiecentrum) inmiddels onherroepelijk is verleend. In totaal wordt het bouwperceel voor circa 58.000 m² / 5,8 ha bebouwd met ruim 100.000 m² bedrijfsbebouwing. Hiervan zal ongeveer 20% een kantoorfunctie krijgen. Hiermee blijft het percentage kantoorfunctie ruim onder het in het inpassingsplan gestelde maximum van 50%, maar is het wel meer dan het maximum van 3000 m². Het betreft hier hoofdzakelijk een productiebedrijf, waarbij de kantoren ondergeschikt zijn.

2. Werkgelegenheid

Quooker is al ruim 30 jaar gehuisvest in Ridderkerk. Het bedrijf biedt werkgelegenheid voor diverse opleidingsniveaus, momenteel telt het bedrijf ongeveer 600 werknemers. Met het voorliggende planvoornemen zal dit naar verwachting groeien tot het 2 á 3 dubbele de komende jaren. Veel werknemers komen uit de regio. Het bedrijf heeft daarom grote behoefte om in deze regio te kunnen groeien. Dit sluit aan bij de doelstelling voor Nieuw Reijerwaard om door ruimte te bieden aan intensieve bedrijvigheid de werkgelegenheid voor verschillende opleidingsniveaus in deze regio te stimuleren.

3. Duurzaamheid

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) voelt zich verantwoordelijk voor de toekomst van het gebied en houdt hier bij de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard rekening mee. Bij alle keuzes die worden gemaakt in de gebiedsontwikkeling wordt rekening gehouden met aspecten die bijdragen aan een toekomstbestendig bedrijventerrein, zoals energievoorziening zonder het milieu te veel te belasten en slimme oplossingen voor de inzet van mobiliteit en circulariteit. Dit wordt verder uitgewerkt in het 'Inspiratieboek Duurzame Ambities Realiseren' (bijlage 8).

De ambities van Quooker passen nadrukkelijk in bovengenoemde duurzaamheidsambities voor het bedrijventerrein. Quooker gaat zelfs een stuk verder in duurzame oplossingen door compact ruimtegebruik, een ecologisch groen- en waterconcept en een BREEAM-OUTSTANDING aanpak.

Conclusie toets gemeentelijk beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage

Ten behoeve van de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard is reeds bij de totstandkoming van het inpassingsplan een milieueffectrapportage(m.e.r)-procedure doorlopen. Op basis van onderstaande onderbouwing zijn wij van mening dat de MER van 2013 toereikend is voor het voorliggende planvoornemen. Hieronder wordt gemotiveerd dat de impact van Quooker even groot of kleiner is dan wanneer deze locatie was ingevuld volgens het inpassingsplan.

BREEAM

Het plan is volledig volgens de creditlijst van BREEAM outstanding ontworpen. Helaas is bij de nadere uitwerking van het plan gebleken dat de bodemopbouw zo slecht is, dat de hoeveelheid betonpalen die toegepast moet worden ervoor zorgt dat de MPG score niet gehaald kan worden. Dit heeft tot gevolg dat dit duurzame compacte gebouw niet kan voldoen aan BREEAM outstanding. De ambities op het gebied van duurzaamheid blijven echter wel overeind. Hieruit volgt een breed palet aan maatregelen zoals het toepassen van een dieptewarmtepomp (meer dan 200m diep), voorzieningen voor de toepassing van zonne-energie, materiaalkeuzes (oa klakhenep), een duurzaam groenontwerp, biophilic design en biodiversiteit, compact bouwen en daarnaast duurzaam watermanagement.

Programma Quooker

Het bedrijf Quooker is in vele opzichten vergelijkbaar met de bedrijven die passen in het inpassingsplan. Quooker heeft weliswaar geen letterlijke food/foodgerelateerde functie, maar met de recente ontwikkelingen binnen het bedrijf leunt de bedrijfsvoering steeds meer tegen een foodgerelateerd bedrijf aan. Met de huidige productie van CO2 flessen filters (tbv drink- en bruiswater) en het in ontwikkeling zijnde koffieproject, met onderzoek naar eigen Quooker koffielijnen, wordt deze verwantschap steeds steviger.

Het hoofdprogramma van Quooker is productie en opslag, de kantoren en overige functies zijn hierbij ondersteunend. Voor wat betreft het aantal medewerkers is de bezettingsgraad in het gebouw vergelijkbaar met vanuit het bestemmingsplan toegestane bedrijven op het bedrijventerrein.

Vervoersbewegingen en verkeer

De verkeersbewegingen zijn ook vergelijkbaar met toegestane bedrijven binnen het binnen het bedrijventerrein. Doordat bij Quooker vooral veel nadruk wordt gelegd op de logistieke functie en niet op de import en export van producten, zal het aandeel aan groot vrachtwagentransport wat lager zijn dan bij het gemiddelde bedrijf dat op het bedrijventerrein is toegestaan. Quooker heeft

hierdoor ook minder loading docks nodig dan een gemiddeld toegestaan bedrijf. Ter informatie is het vervoersplan van bouwfase 1 (nieuwbouw distributiecentrum) bijgevoegd.

Een groot deel van de medewerkers van het bedrijf Quooker woont in de nabije regio, hierdoor is er een relatief groot deel van de medewerkers dat op de fiets komt. Overigens wordt in het plan wel uitgegaan en voldaan aan de parkeernormen uit het CROW.

Stikstofdepositie

Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd waarin de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden als gevolg van de nieuwbouw is berekend. Uit de berekeningen van zowel de aanleg- als de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Regenwater

In het gebied Nieuw Reijerwaard is gewoon toegestaan het regenwater op het daarvoor bestemde riool te lozen. Quooker wil altijd graag inventief en duurzaam met water om gaan. Dus in het plan is een aantal zaken bedacht om zowel in natte als in droge tijden verstandig waterbeleid te kunnen voeren. Er wordt zowel een 'groen' waterbuffer gerealiseerd met 'open / vies' water, waar regenwater wordt opgevangen en dus niet of vertraagd naar het publieke riool wordt afgevoerd. Dit water wordt hergebruikt voor besproeiing van planten op maaiveld en daken (van fase 2, 3 en 4) in tijden van droogte. Daarnaast wordt er ook een 'blauwe' schoonwaterbuffer gerealiseerd met regenwater van de 'witte' daken. Dit wordt hergebruikt in een grijswatercircuit in het gebouw (toiletten spoelen) hiermee wordt ook het riool ontlast.

Biodiversiteit

Met de Urbanisten is een uitgebreid plan ontwikkeld dat voorziet in een inrichting van het maaiveld en het dak waarin biodiversiteit centraal staat. Zie meegestuurde groenplan. Door de ontwerpers is niet alleen veel aandacht geschonken aan het feit dat er sprake moet zijn van een ontwerp waarmee een prettige en gezonde werkomgeving wordt gecreëerd (biophilic design), maar ook om meer te doen dan strikt noodzakelijk om bij te dragen aan de biodiversiteit in het gebied (zowel flora als fauna). Dit heeft geleid tot een aantal ontwerpen met verschillende thema's waarin duidelijke keuzes zijn gemaakt in de toegepaste materialen, de bomen- en plantensoorten en de voorzieningen voor dieren zijn gemaakt. Door de variëteit in hoogte van de gekozen soorten en het rekening houden met de wind- en zonoriëntatie wordt de biodiversiteit in het gebied optimaal bevordert. (zie de bijlage 5164_URBANISTEN_DO BOOKLET_Commissie Ruimtelijke Kwaliteit_242003_2)

4.2 Waterhuishouding

In het plangebied is Waterschap Hollandse Delta de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer.

4.2.1 Toetsing

Reeds bij de totstandkoming van het inpassingsplan is aan de geldende beleidskaders met betrekking tot de waterhuishouding getoetst. Middels overleggen met het Waterschap Hollandse Delta over het toekomstige watersysteem, de omgang met de waterkeringen en de planmethodiek is invulling

gegeven aan het proces van de watertoets. In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro heeft afstemming plaatsgevonden met Waterschap Hollandse Delta. De resultaten van het overleg zijn in de bij dit inpassingsplan horende nota van beantwoording Vooroverleg meegenomen. Het waterschap heeft geen opmerkingen gegeven met betrekking tot het watersysteem.

4.2.2 Conclusie

De voorgesteld ontwikkeling heeft geen effecten op de waterhuishouding zoals deze is opgenomen in het inpassingsplan. Er wordt niet meer gebouwd dan het inpassingsplan toestaat. Overigens zal er op het perceel nog een vijver worden aangelegd die als waterberging zal dienen. Hierover zal vooraf aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' nog afstemming met het Waterschap plaatsvinden.

Conclusie

Het voorliggende plan ondervindt voor wat betreft waterhuishouding geen belemmeringen.

4.3 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.3.1 Toetsing

In het kader van externe veiligheid is er een notitie externe veiligheid opgesteld (bijlage 1). Daarnaast is er een notitie verantwoording groepsrisico opgesteld (bijlage 2). De conclusies uit deze notities zijn als volgt:

Notitie externe veiligheid

Er wordt gesteld dat het EV-beleid van de gemeente Ridderkerk ten opzichte van het Bevb een aanvullende beoordeling van de ontwikkeling vraagt. In deze notitie is hierover een beschouwing beschreven. Resumerend kan gesteld worden dat conform het EV-beleid van de gemeente Ridderkerk gebouwd mag worden binnen 15 meter van de aardgasleiding mits de ontwikkeling voldoet aan het gestelde vanuit zelfredzaamheid en hulpverlening. In het vigerende bestemmingsplan is de belemmeringsstrook van 5 m, waarbinnen niet gebouwd mag worden, opgenomen. Aanvullend zijn er in het bestemmingsplan geen beperkingen of eisen ten aanzien van de ontwikkeling in relatie tot externe veiligheid.

Notitie Verantwoording groepsrisico

Voor de ontwikkeling in het plangebied is het groepsrisico beschouwd. De vaststelling van het plan leidt tot een verhoging van 25,5% van het groepsrisico tot 0.123 keer de orientatiewaarde.

In overweging nemende dat:

- de vaststelling van het plan leidt tot een verhoging van de hoogte van het groepsrisico (het groepsrisico blijft wel ruimschoots onder de oriëntatiewaarde);
- de vaststelling van het plan de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen niet negatief beïnvloedt (door de getroffen maatregelen);
- het plan past binnen het voornemen van het college om invulling te geven aan de ontwikkeling van industrieterrein Nieuw-Reijerswaard;

is het college van mening dat de toename van het groepsrisico aanvaardbaar is.

4.3.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. In overleg met de Veiligheidsregio, de gemeente en DCMR is aanvullend benoemd op welke wijze in het plan maatregelen kunnen worden opgenomen om de situatie veiliger te maken dan strikt noodzakelijk, zodat bepaalde gevallen van ongelukken bij de gasleiding de zelfredzaamheid en de bereikbaarheid van hulpdiensten worden vergroot (zie bijlage 2). Dit wordt bij de planuitwerking meegenomen.

4.4 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

4.4.1 Onderzoek

Quickscan Wet Natuurbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een ecologische quickscan uitgevoerd (bijlage 4).

De resultaten uit de quickscan luiden als volgt:

1. Voor de algemene broedvogelsoorten die in de omgeving van de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Omgevingswet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind augustus worden aangehouden.
2. Ten aanzien van mogelijk foeragerende en overvliegende vleermuizen op en nabij de onderzoekslocatie en mogelijk verblijvende vleermuizen in de directe omgeving, wordt geadviseerd om te werken met vleermuis-vriendelijke verlichting tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie. Met name in het actieve vleermuisseizoen (1 april t/m 30 oktober) dient hier rekening mee te worden gehouden bij werkzaamheden tussen zonsondergang en zonsopkomst.
3. Met betrekking tot algemeen voorkomende amfibieën dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht waarbij al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het beschadigen van individuen te voorkomen.

4.4.2 Conclusie

Het voorliggende plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect Natuur.

Vergunninghouder zal tijdens de planvorming en de uitvoering de zorgplicht in ogenschouw houden.

4.5. Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleidskader

Grenswaarden Wet milieubeheer

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Voor dit project zijn stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. De concentratie van de overige luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) in de buitenlucht is van nature zo laag dat voor deze stoffen geen overschrijding van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan zeker worden voldaan aan de grenswaarden uit bijlage 2 de Wm.

Voor de toegestane concentraties NO₂ en PM₁₀ gelden de volgende grenswaarden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM₁₀ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 25 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie.

Besluit niet in betekende mate bijdragen

Op basis van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM) kan worden beoordeeld of een project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten met een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde worden als NIBM beschouwd.

Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ is dit het geval bij een toename van maximaal 1,2 µg/m³. Met berekeningen moet worden aangetoond dat deze maximale toename niet wordt bereikt.

Daarnaast zijn in de Regeling NIBM projecten (met een maximale omvang) opgenomen die zonder meer als NIBM kunnen worden beschouwd. Projecten die de vastgestelde maximale omvang niet overschrijden dragen per definitie niet in betekenende mate bij. Dit hoeft niet te worden aangetoond met berekeningen en er hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

4.5.2 Toetsing

Het plan gaat ervan uit dat er in de eindsituatie een fabriek, distributiecentrum en kantoren. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de fabrieksactiviteiten geen luchtverontreinigende stoffen vrijkomen. Al het materieel wat gebruikt wordt op het terrein, waaronder bijvoorbeeld ook de heftrucks, zal elektrisch zijn. Hierdoor is de enige invloed van het plan op de luchtkwaliteit de emissie vanuit de extra voertuigbewegingen die het plan genereert. Er is geen emissie van stookinstallaties, het project is gasloos uitgevoerd.

Gezien de omvang van het project en de afstand tot woningen in de omgeving, kan op voorhand worden gesteld dat ter plaatse van woningen in de omgeving aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit zal worden voldaan.

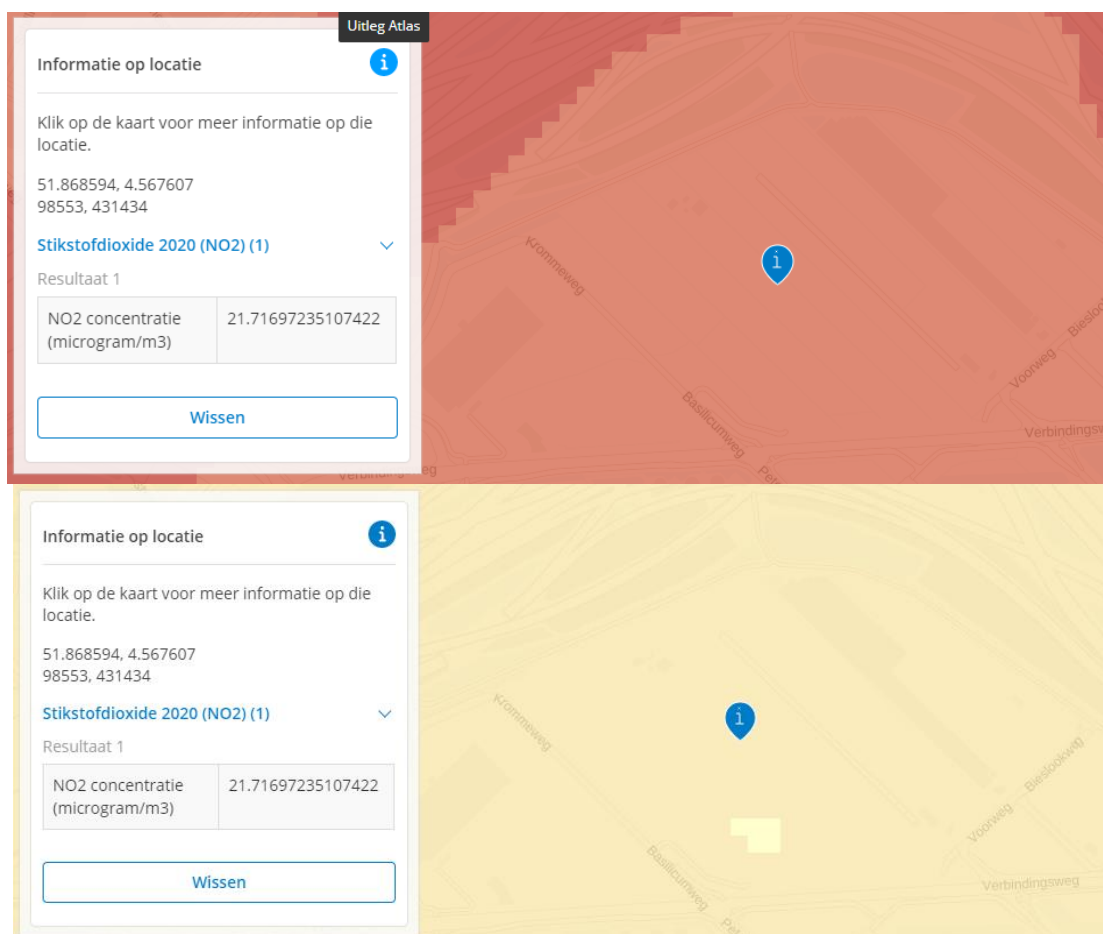
In de ontwikkeling worden bij de eindsituatie circa 1475 arbeidsplaatsen gerealiseerd. Uitgaande van 250 werkdagen per jaar en twee bewegingen per werknemer per werkdag komt dat neer op circa 2020 lichte voertuigbewegingen per dag. Daarnaast is er ook sprake van zwaar verkeer ten behoeve van de fabriek en het distributiecentrum. Echter geldt dat het bedrijventerrein Nieuw-Reijerwaard al als project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierdoor zijn in principe al maatregelen genomen om de emissie van luchtverontreinigende stoffen als gevolg van het bedrijventerrein te compenseren. Er wordt aangenomen dat de niet-agrarische activiteiten van Quooker niet tot meer emissie leiden dan vergelijkbare activiteiten met een agrarisch karakter waar het bedrijventerrein oorspronkelijk voor bestemd is.

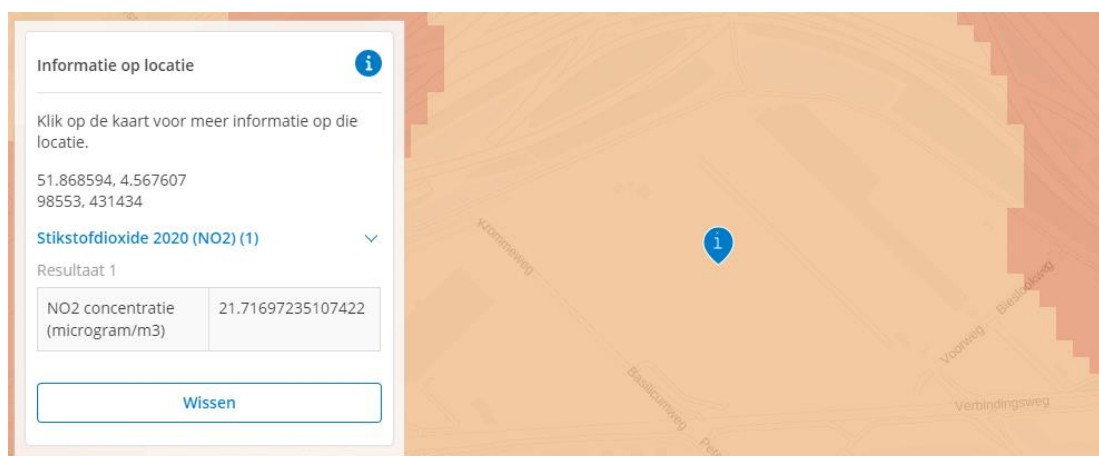
Wel geldt dat er planologisch meer kantoorruimte wordt toegestaan dan oorspronkelijk beoogd. Dit zal naar verwachting echter praktisch alleen leiden tot een toename van het aantal lichte verkeersbewegingen ten opzichte van de bestemde situatie. Zelfs wanneer alle lichte vervoersbewegingen ingevoerd worden in de tool (terwijl ook bij de oorspronkelijke bestemming al sprake zou zijn van licht verkeer) met een percentage vracht van 0,5% dan is de bijdrage van het project niet in betekenende mate (NIBM).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2020
Aandeel vrachtverkeer		0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,31
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Het project is niet in betekenende mate (NIBM) van invloed op de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit de Atlas Leefomgeving (afbeelding 8) dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt voldaan aan de grenswaarden.





Afbeelding 8: Uitsnede van Atlas Leefomgeving

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening moet voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten worden beschouwd. Om hinder en gevaar te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand aanwezig zijn. Deze afstanden worden getoetst met het toetsingskader zoals dat is beschreven in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) (vanaf hier: de handreiking).

4.6.1 Toetsing VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De richtafstanden hierin gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een inrichting en de grens waar de gevel van een - in een rustige woonwijk of buitengebied gelegen – woning kan komen. Bij gemengd gebied kunnen kleinere afstanden worden aangehouden, met uitzondering van de afstand voor gevaar. Gemengd gebied is volgens de VNG-handreiking een gebied met verschillende functies. De handreiking geeft als voorbeeld lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid of gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur (grote wegen) liggen.

Richtafstanden per omgevingstype VNG-Handreiking		
Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Situatie

Het beoogde hoofdkantoor kan worden beschouwd als een milieubelastende. De beoogde functies (fabriek, kantoor en distributiecentrum) worden niet beschouwd als milieugevoelige functies.

Beoogde bedrijfssituatie

Het hoofdkantoor zal bestaan uit een fabrieksfunctie, een kantoorfunctie en een distributiecentrum. De milieucategorieën van deze functies zijn weergegeven in de onderstaande tabel. De richtafstanden zijn weergegeven voor een gemengd gebied (zie ook volgende paragraaf).

De maatgevende activiteit qua milieubelasting is de productie van de kranen, met een milieucategorie van 3.2 en een maximale richtafstand van 50 meter in gemengd gebied (Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.).

Richtafstanden VNG-Handreiking voor gemengd gebied						
SBI 2008		geur	stof	geluid	gevaar	categorie
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	10	10	50	10	3.2
52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	10	0	30	30	3.1
63, 69-71, 73, 74, 77, 78, 80-82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	0	1

Eerdere milieuzonering

Het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard waar het nieuwe hoofdkantoor zal worden gerealiseerd is bestemd en aangelegd op basis van het principe "inwaarts zoner" uit de handreiking (paragraaf 4.3). In de toelichting van het inpassingsplan is hierover het volgende opgenomen:

"Inwaarts zoner" betekent dat in de omgeving van gevoelige objecten (woningen) lichtere milieucategorieën worden toegestaan en de zwaardere milieucategorieën op een grotere afstand van deze objecten. Het plangebied is geschikt voor bedrijven uit milieucategorie 3 en 4. Uitgaande van het gebiedstype 'gemengd gebied' is op basis van deze categorisering het bedrijventerrein als volgt ingedeeld;

- milieucategorie 3.1: van 30 meter;
- milieucategorie 3.2: vanaf 50 meter;
- milieucategorie 4.1: vanaf 100 meter;
- milieucategorie 4.2: vanaf 200 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de (achter-)gevel van een woning + 2,5 meter (mogelijkheid vergunningsvrij bouwen). Nog steeds geldt dat de maatgevende gevoelige functies rondom het bedrijventerrein in gemengd gebied zijn gelegen. Door het hanteren van dit principe worden er geen richtafstanden overschreden.

4.6.2 Toetsing

De beoogde activiteiten zullen plaatsvinden op een perceel op het bedrijventerrein waar bedrijven zich mogen vestigen met een maximale milieucategorie van 4.1. De beoogde bedrijfsvoering past binnen deze maximale milieucategorie. Voor het aspect bedrijven en milieuzonering past het initiatief op dit moment al in het huidige bestemmingsplan. Hierdoor is gegarandeerd dat er ter plaatse van omliggende milieugevoelige bestemming sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Om te laten zien dat in de praktijk wordt voldaan aan de richtafstanden is alsnog bekeken wat de dichtstbijzijnde gevoelige functie is vanaf het plangebied. Dit betreft de woning aan de Voorweg 2 op een afstand van 600 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtafstanden voor de beoogde functies (maximaal milieucategorie 3.2, maximale richtafstand 50 meter in gemengd gebied). Er wordt ook nog steeds ruim aan de richtafstanden voldaan van de maximale planologische mogelijkheden die in het plangebied aanwezig zijn (milieucategorie 4.1 maximale richtafstand 100 meter in gemengd gebied).

4.6.3 Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Duurzaamheid

Het streven naar duurzaamheid is een belangrijke pijler in het ontwerp van de voorliggende ontwikkeling. Quooker heeft ambitieuze doelstellingen op het gebied van energie-efficiëntie en wil een voorbeeld stellen in de branche. Zo wordt er reeds bij het ontwerpen en het technisch uitwerken van de gebouwen al rekening gehouden met alle mogelijke duurzame maatregelen. Leidend hiervoor is BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method). Dit is wereldwijd de leidende methode voor het beoordelen van de duurzaamheid van projecten in de gebouwde omgeving. Door BREEAM toe te passen en te gebruiken, worden duurzaamheidsaspecten van gebieden en gebouwen inzichtelijk gemaakt. De duurzaamheidsdoelstellingen stijgen uit boven het wettelijk minimum zoals opgenomen in het Bouwbesluit/BBL.

4.8 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.8.1 Historisch onderzoek

In september 2011 is voor het plangebied een historisch bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725. Hiermee is op een effectieve manier inzicht gekregen in de bodemgerelateerde risico's en knelpunten die vanuit de Wet bodembescherming of het Besluit bodemkwaliteit op kunnen treden.

De conclusie van dit historisch onderzoek is overgenomen uit de toelichting behorende bij het inpassingsplan (2014): De resultaten van het uitgevoerde historisch bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied, die met onderhavig inpassingsplan wordt mogelijk gemaakt.

De uitkomsten van het uitgevoerde historisch bodemonderzoek worden nog geverifieerd middels een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN5740. DCMR heeft als bevoegd gezag ingestemd met de resultaten van het uitgevoerde historisch onderzoek. Voor het inpassingsplan is het uitgevoerde onderzoek toereikend. Er bestaat vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig inpassingsplan.

4.8.2 Gebruik gronden periode 2011-2023

In de periode tussen 2011-2023 zijn de gronden niet gebruikt voor andere activiteiten en zijn de gronden altijd braakliggend geweest. Wel is het terrein periodiek onderhouden in de vorm van het maaien van de begroeiing. In 2023 zijn de gronden geëgaliseerd.

4.8.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering in het kader van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal een bodemonderzoek conform NEN 5740 worden ingediend. Hiermee moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet aan de normen voor de bedrijfsbebouwing en de gebruiksdoeleinden.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor kan onderzoek noodzakelijk zijn. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn.

Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.9.1 Toetsing

In het voortraject is reeds contact gezocht met de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR). Zij hebben het volgende met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling aangegeven:

In verband met in het verleden uitgevoerd archeologisch onderzoek op de planlocatie (meest recentelijk P.C. Teekens 2016: Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. karterende boringen, aanvullend onderzoek binnen plangebied "Nieuw-Reijerwaard" incl. de voorterreinen, Antea Group) zijn verdere archeologische inspanningen in het kader van dit project niet noodzakelijk. Dit advies is conform het Wijzigingsplan archeologie Nieuw Reijerwaard (2018). Wel dient altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de

Erfgoedwet 2016, art. 5.10 melding te maken bij Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk is het eenvoudiger om dit bij de bevoegde overheid te doen.

Ter volledigheid is het volledige advies opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

4.9.2 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

Cultuurhistorie

Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

Toetsing

Er bevinden zich in het projectgebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door voorliggende ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.10 Parkeren

Zowel het auto- als fietsparkeren vindt plaats op eigen terrein, deels op maaiveld en deels in een gebouwde voorziening. Voor de parkeernormering wordt aangesloten bij de geldende CROW-normen.

Autoparkeren

Voor het autoparkeren is uitgegaan van onderstaande uitgangspunten:

Parkeernormering Nieuw Reijerwaard te Ridderkerk					
O.b.v. CROW, publicatie 182 "Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering", 3 ^e gewijzigde druk, dec.2008					
	<i>min.</i>	<i>gemiddeld</i>	<i>max.</i>	<i>aandeel bezoekers</i>	<i>opmerkingen</i>
(Commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie) [per 100 m² bvo]					
sterk stedelijk	2,50	2,75	3,00	20%	1 arbeidsplaats = 25 - 35 m ² bvo
Kantoren zonder baliefunctie [per 100 m² bvo]					
sterk stedelijk	1,20	1,55	1,90	5%	1 arbeidsplaats = 25 - 35 m ² bvo

Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, transportbedrijf)					
sterk stedelijk	0,70	0,75	0,80	5%	1 arbeidsplaats = 30 - 50 m ² bvo
Arbeidsintensieve/bezoekerintensieve bedrijven (industrie, laboratorium, werkplaats)					
sterk stedelijk	2,00	2,25	2,50	5%	1 arbeidsplaats = 25 - 35 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw [per 100 m ² bvo]					
sterk stedelijk	0,80	1,25	1,70	10%	1 arbeidsplaats = 25 - 35 m ² bvo

Binnen het voorgestelde bouwplan wordt in totaal ca. 112.170 m² bvo gerealiseerd, waarvan circa 86.600 m² ten dienste staat van de industrie functie en ongeveer 25.570 m² wordt gebruikt ten behoeve van algemene functies (kantine, bijeenkomst, kleedkamers etc.) en kantoren (zonder baliefuncties). Dit is inclusief het reeds vergunde plan voor het distributiecentrum (fase 1).

In het voortraject hebben wij de volgende motivering voorgelegd aan de verkeerskundige van de gemeente inzake de motivering met betrekking tot het berekenen van het aantal parkeerplaatsen:

Kantoor/algemene functies

Voor de kantoren en de algemene functies wordt uitgegaan van de parkeernormen die gelden voor 'kantoren zonder baliefuncties', hiervoor geldt een rekennorm van 1,55 parkeerplaatsen per 100 m². De algemene functies staan vooral ten dienste van de industrie functie, maar ook voor de kantoren. Omdat wordt gerekend met de norm voor kantoren (zwaardere norm dan bij industrie), hoeven we flexibiliteit in het plan voor wat betreft het gebruik (keuze tussen industrie of kantoren).

Industriefunctie

Voor de industriefunctie wordt uitgegaan van de parkeernormen die gelden voor 'arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven, hiervoor geldt een rekennorm van 0,75 parkeerplaatsen per 100 m².

De verkeerskundige heeft aangegeven dat bovenstaande motivering voorstelbaar is, onder de voorwaarde dat per fase met een parkeerberekening gemotiveerd kan worden aangetoond dat de gekozen verdeling in functies logisch is.

Aantal autoparkeerplaatsen

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de parkeernorm berekend:

functie	Oppervlakte	Norm/100 m ²	Aantal pp.
Industrie	86.600 m ²	0,75	651
Kantoren (zonder balie)	25.570 m ²	1,55	396
Totaal			1.047 pp.

In het masterplan worden circa 340 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de oostzijde het perceel. De overige (ca. 700) parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een gebouwde parkeervoorziening aan de achterzijde van het perceel (bouw fase 4). Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor iedere bouw fase zal worden aangetoond dat aan de parkeernormen zal worden voldaan.

Fietsparkeren

Voor het fietsparkeren zal nog overleg worden gevoerd met Gemeente Ridderkerk. In de planvorming is in ieder geval rekening gehouden met voldoende fietsparkeerplaatsen, zowel in de buitenruimte als binnen de bebouwing.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Op basis van artikel 6.2.1. Bro is er geen sprake van een Grex-plichtig bouwplan, waardoor de raad niet bevoegd is tot het opstellen van een exploitatieplan. Immers, met de planologische afwijking wordt enkel afgeweken van bepaalde gebruiks- en bouwvoorschriften van het inpassingsplan, maar worden de bestaande mogelijkheden voor bebouwing niet verruimd. Derhalve wordt geen anterieure overeenkomst gesloten, maar wordt voor kostenverhaal de Legesverordening toegepast.

Indien bij omgevingsvergunning afgeweken wordt van het bestemmingsplan, is het mogelijk dat er door deze planologische maatregel schade ontstaat zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro. Om ervoor te zorgen dat deze planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt, wordt een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

5.2 Maatschappelijk draagvlak

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de andere bedrijven in het gebied al in een vroeg stadium persoonlijk en informeel geïnformeerd. Zij hebben het bouwplan positief ontvangen.

5.3 Vooroverleg

De ruimtelijke onderbouw is toegestuurd aan de volgende vooroverlegpartners:

- Provincie Zuid-Holland
- Oasen
- Waterschap Hollands Delta (WSHD)
- Gasunie
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft per e-mail gereageerd. De provincie geeft aan dat het plan past binnen het provinciale beleid. Er is getoetst op ruimtelijke economisch beleid, kantorenbeleid en veiligheid.

Ruimtelijk economisch beleid

Er is bestuurlijk afgesproken met de provincie en de aandeelhouders van de GR NR dat er 10% buiten het label mag vallen in Dutch Fresh Port.

Kantorenbeleid

Het plan is conform bedrijfsgebonden kantoren artikel. Wij geven wel als opmerking mee of Quooker en de gemeente Ridderkerk bij hun kantoren proberen efficiënt ruimtegebruik toe te passen (bv. meerlaags, of op productieplek).

Veiligheid

De uitbreidingsplannen zijn gesitueerd in de nabijheid van een aantal verschillende risicobronnen, waarbij een van de aardgasleidingen zelfs het plangebied doorkruist. Het plan is niet strijd met de artikelen uit de ZHOV (Zuid Hollandse OmgevingsVerordening).

Belangrijk voor de verdere uitvoering is het advies van de veiligheidsregio, op het gebied van bouwkundige maatregelen, zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Hieruit kunnen mogelijk nog andere maatregelen voortkomen. In de notitie externe veiligheid is aangegeven dat het plan wordt voorgelegd aan de veiligheidsregio.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan.

Het plan is inderdaad voorgelegd aan de veiligheidsregio, en zij heeft geadviseerd. Zie ook de beantwoording verderop.

Oasen

Oasen heeft per e-mail gereageerd. Ze geven de volgende opmerkingen mee:

- De locatie, betreffende, vestiging Quooker bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, ligt in de boringsvrije zone van ons zuiveringsstation Reijerwaard te Ridderkerk, hier gelden de regels conform de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (dit wordt ook in het plan aangegeven);
- Aan de noordzijde van de verbindingsweg ligt een vitale drinkwatertransportleiding en door het beoogde gebied loopt een drinkwaterhoofdleiding.

Milieubeschermingsgebied

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone van ons zuiveringsstation Reijerwaard te Ridderkerk. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale- en regionale drinkwatervoorziening. Ter bescherming van de drinkwatervoorziening is door de provincie Zuid-Holland een aantal 'Milieubeschermingsgebieden voor grondwater' aangewezen waar extra aandacht voor de bodem en grondwaterkwaliteit is geregeld. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn er aanvullende regels opgesteld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening om het grondwater te beschermen. Afhankelijk van de betrokken zone geldt een lichter of zwaarder beschermingsregime.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan.

Waterschap Hollands Delta

Het Waterschap heeft gereageerd per e-mail. Het Waterschap geeft aan dat er ruimtelijk gezien vanuit het waterschap geen bezwaar is tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. De toename verharding is opgenomen in het inpassingsplan.

Het waterschap ziet in het plan wel een aantal landschappelijke inrichtingen waar zij graag meer informatie over willen voordat deze uitgevoerd worden, met name de beoogde waterbuffer en het aanbrengen van beplanting in de beschermingszone van watergangen van het Waterschap. Deze zijn misschien vergunningplichtig, maar hier is nu te weinig informatie over. Een positief besluit op deze

werkzaamheden hangt af van de geplande uitvoering en het waarborgen van de waterstaatswerken en toegankelijkheid beheer en onderhoud.

Reactie gemeente

De beoogde waterbuffer en de beplanting zijn volledig op eigen terrein en betreft fase 1, die reeds vorig jaar is vergund door de gemeente.

Deze waterbuffer staat niet in verbinding met het watercircuit van Nieuw Reijerwaard. Dit is als ongewenst aangegeven door GR Nieuw Reijerwaard. De waterbuffer (in de tekeningen aangeduid als kikkerpoel) is een verdiept stukje landschap, dat water kan bufferen in tijden van veel regen, en daarmee het riool kan ontlasten. En het biedt (regen)waterreserve in tijden van droogte voor besproeiing van de groenvoorzieningen op eigen terrein. Als het lang droog is zal deze bijna droog staan (modderpoel / kikkerpoel).

Om zeker van te zijn dat hier geen vergunning benodigd is van het waterschap zal Quooker contact opnemen met het Waterschap om dit aspect af te stemmen.

Gasunie

De Gasunie heeft gereageerd op de kennisgeving van het plan. De Gasunie geeft aan dat een leiding van Gasunie deze projectlocatie doorkruist. Bij de aanvraag zit het document 'Goede ruimtelijke onderbouwing v1.6' gevoegd (zie bijlage). Op afbeelding 6 en 7 van dit document is te zien dat er bruggen worden gebouwd, over de leiding en belemmeringenstrook.

Er is op voorhand overleg geweest met Gasunie, waar gemeld is dat deze bruggen niet over onze leiding ontworpen mogen worden. De Gasunie geeft aan dat dit uit het plan gehaald zou worden. Daarnaast zouden er ook stukken grond verhoogd worden naast onze leiding. Afgesproken is dat dit niet zomaar kan i.v.m. de zettingen op onze leidingen waardoor veiligheid in het geding komt. Ook dit zou meegenomen worden in het plan, maar dit aspect ziet de Gasunie niet terug.

Reactie gemeente

De voorliggende procedure betreft een planologische afwijking qua gebruik en een afwijking voor bouwen in een zone waar geen bebouwing is toegestaan. Dit gaat echter niet om de bouwvrije zone ter plaatse van de gasleiding.

Quooker heeft aangegeven dat de verbindingen / bruggen tussen de bouwdelen aan weerszijden van de leiding wenselijk en belangrijk zijn voor het functioneren van het bedrijf. De genoemde afbeelding 6 en 7 in de ruimtelijke onderbouwing illustreren dit. Het is voor Quooker echter duidelijk dat in het kader van deze procedure er geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Quooker heeft reeds met de Gasunie gesproken over deze wens, en ook over aan welke eisen voldaan moet worden om toch bruggen in de toekomst te kunnen realiseren. Het is Quooker bekend dat dit niet makkelijk is, maar ook niet onmogelijk. Er moet bijvoorbeeld rekening gehouden worden met een beperkte breedte en demonteerbaarheid. Bij de nieuwbouw van Van Gelder is na overleg met Gasunie het ook mogelijk gebleken om de bruggen te vergunnen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de aanvraag voor de bruggen pas aan de orde komt in de omgevingsvergunning voor fase 3. Quooker zal voor het indienen van de aanvraag de bruggen eerst volledig uitwerken en technisch detailleren, en eerst bespreken en laten toetsen door de Gasunie. Pas daarna zal de vergunning ingediend worden.

Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR)

De VRR heeft het volgende advies uitgebracht per brief op de ruimtelijke onderbouwing. De brief is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing als bijlage. Hieronder staat het adviesgedeelte uit de brief.

Advies

Voor het bepalen van het effect en voor het bepalen van gewenste maatregelen voor (beperkt) kwetsbare gebouwen of locaties wordt de 1% letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario gebruikt.

Omgevingsmaatregelen

1. De VRR attendeert op het aspect waterveiligheid in het kader van klimaatbestendig bouwen. In de analyse van de omgeving kwam naar voren dat er bij het perceel mogelijk wateroverlast zou kunnen ontstaan bij extreme neerslag en overstromingen (bron: Klimaatatlas van de Provincie Zuid-Holland). Neem maatregelen die passen bij het verminderen van wateroverlast, bijvoorbeeld aangepaste drempelhoogte en plaats de aansluitingen van elektriciteit hoger. Zie voor meer informatie ook de Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving van het Rijk.

Bluswater en bereikbaarheid

2. De VRR adviseert bij deze ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven. Voor een maatwerkadvies verwijs ik naar de collega's van de afdeling Operationele Informatie. Zij zijn bereikbaar via bluswater@vr-rr.nl.
3. Houdt bij het ontwerp en aanleg van calamiteitenwegen rekening met voornoemde effecten van piekbuien in relatie tot bereikbaarheid voor hulpdiensten van het plangebied.

Bouwkundige maatregelen

4. Construeer eventuele (her)ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen de 1% letaliteitscontour (15 meter vanuit het hart van de leiding) van de A517 zodanig dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de A-517 gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de A-517, behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux >15 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel/dak.
5. Construeer eventuele (her)ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de 1% letaliteitscontour (15 meter vanuit het hart van de leiding) van de A-517 zodanig dat aanwezigen bij een (dreigende) fakkelbrand goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben. Voor het ontvluchten is het wenselijk om minimaal één (nood)uitgang van de A-517 af, richting het noorden te richten. Ook moet er minimaal één (nood)uitgang richting het zuidwesten, zoals de

Bieslook en/of Basilicumweg te richten. Deze (nood)uitgangen dienen in voldoende mate aan te sluiten op de infrastructuur van de omgeving.

6. In de eventueel te realiseren parkeergarage of stallingen van interne transportsystemen wordt mogelijk de stalling van elektrische voertuigen mogelijk gemaakt. Dit brengt veiligheidsrisico's met zich mee. Voor meer informatie hierover wil de VRR u wijzen op de publicatie van de volgende NIPV-documenten (te vinden via de link: www.nipv.nl/parkeergarages):
 - 'Brandveiligheid parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen'.
 - 'Veilig parkeren en laden van elektrische voertuigen in parkeergarages'.

Installatietechnische maatregelen

7. Construeer het gebouw zodanig dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen. Een en ander in relatie tot een scenario basisnetroute weg A15/A16 'toxisch'.

Organisatorische maatregelen

8. Stel het doen van een KLIC-melding in geval van werkzaamheden aan of rondom het object verplicht. De kans op een incident met een buisleiding hangt namelijk in sterke mate samen met graafwerkzaamheden in de nabijheid van de leiding. Als de ongestoorde ligging van de hogedruk aardgastransportleiding gegarandeerd kan worden, leidt dit tot een grote afname van de kans op een incident.
9. Maak afspraken met de beheerder van de A-517 hogedruk aardgastransportleiding over graafwerkzaamheden in nabijheid van Quooker. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan venstertijden van graafwerkzaamheden, wanneer er bij Quooker weinig/geen mensen aanwezig zijn.
10. Zorg dat de BHV-organisatie van Quooker op de hoogte is van de mogelijkheid van het optreden van een incident met de hogedruk aardgasleiding A-517 of een incident met transport gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A15/A16 en weet hoe er op dat moment gehandeld moet worden. Doorgaans is schuilen in het gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen.
11. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een incident. Bijvoorbeeld bij in dienst treden aanname van nieuw personeel contract kunnen medewerkers op de (externe) veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. Op de website www.rijnmondveilig.nl vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.
12. Betrek de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond in de (deel)adviesgeving en informatiedeling indien in het plangebied nieuwe energiebronnen worden ontwikkeld.
Aan de energietransitie (nieuwe vormen van energiewinning, -opslag en -transport) kunnen immers veiligheidsrisico's verbonden zijn, zoals risico's rond elektrisch laden, waterstof en grootschalig gebruik van zonnepanelen al dan niet in combinatie met energie opslag systemen (EOS).

Reactie gemeente

Het advies is gedeeld met Quooker en zal betrokken worden bij de verdere ontwikkeling.

5.4 Zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken hebben van **PM** gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad 'De Combinatie' en op de gemeentelijke website (www.ridderkerk.nl). Daarnaast kon het ontwerpbesluit worden ingezien in het gemeentehuis van Ridderkerk en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen zijn er **wel/geen** zienswijze(n) ingediend