



Raadsvoorstel

| | | |
|--|--|----------------------------------|
| Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen ruimtelijke onderbouwing Quooker vestiging bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard | College van burgemeester en wethouders 16 april 2024 | Zaaknummer 2024-023639 |
| Portefeuillehouder C.A. van der Duijn Schouten | Commissie Samen wonen 15 mei 2024 | Openbaar |
| E-mailadres opsteller: m.rienks@ridderkerk.nl | Gemeenteraad 23 mei 2024 | |

Geadviseerd besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het vestigen van Quooker B.V. op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard (Bieslookweg 90).
 2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven bij een ongewijzigd plan indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het geen aangewezen bouwplan betreft zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Quooker B.V. (hierna: Quooker) wil haar bedrijf vestigen aan de Bieslookweg 90 in Ridderkerk. Dit perceel ligt in het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Er komt een volledig duurzaam bedrijfscomplex met fabrieken, kantoren en een distributiecentrum. Door deze ontwikkeling krijgt Quooker ook de mogelijkheid om de nu versnipperde bedrijfsonderdelen in Ridderkerk en Rotterdam samen te voegen.

Het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard staat de vestiging van Quooker niet direct toe. Op dit bedrijventerrein zijn enkel agrologistieke bedrijven, agro- en foodgerelateerde bedrijven of andere vergelijkbare bedrijven toegestaan. De werkzaamheden van Quooker passen hier niet binnen.

Quooker gaat gebruik maken van de mogelijkheid die bestuurlijk is afgesproken om 10% van het terrein, zijnde 9,6 ha, aan te wenden voor andere bedrijvigheid dan food-gerelateerd.

Er moet ook planologisch afgeweken worden op twee andere punten van het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard. Het aantal vierkante meters kantoor is meer dan toegestaan. Ook wordt er gebouwd buiten het bouwvlak.

Om de vestiging van Quooker mogelijk te maken, is het noodzakelijk om met een uitgebreide omgevingsvergunning planologisch af te wijken van het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uw gemeenteraad dient op deze ruimtelijke onderbouwing een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Sinds 1 januari geldt de Omgevingswet. De Omgevingswet regelt een overgangssituatie voor aanvragen voor omgevingsvergunningen gedaan voor 1 januari 2024. Aanvragen die zijn ingediend voor 1 januari 2024 worden afgehandeld op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Beoogd effect

De vestiging van Quooker op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard planologisch mogelijk te maken.

Relatie met beleidskaders

Inpassingsplan Nieuw Reijerwaard.

Omgevingsvisie Ridderkerk.

Argumenten

1.1 Een verklaring van geen bedenkingen is noodzakelijk.

Er kan in dit geval medewerking worden verleend, omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, mits uw gemeenteraad verklaard heeft daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd 'in het belang van een goede ruimtelijke ordening'.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de aspecten die voor het afwijken van het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard relevant zijn. Er moet worden afgeweken op drie punten, namelijk gebruik grond (zie argument 1.3 en 1.4), de maximale oppervlakte van kantoofuncties (zie argument 1.5) en van het bouwvlak (argument 1.6).

De omgevingsvergunning is aangevraagd op 30 oktober 2023. De vergunning wordt dan ook afgehandeld onder het regime van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de beleidsregels die van toepassing zijn op het moment dat de aanvraag is ingediend (het ex-tunc principe). Aan later vastgesteld beleid, bijvoorbeeld de recent vastgestelde nota parkeernormen, wordt in dit specifieke geval niet getoetst.

1.2 Uw gemeenteraad is bevoegd gezag om de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

1.3 Het gebruik van de grond is in strijd met het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard.

Het inpassingsplan staat enkel de vestiging toe van agrologistiek, agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- of verwerkende agrologistiek, en bedrijven uit de voedings- en genotsmiddelenindustrie of daarmee vergelijkbare bedrijven.

Het voorliggende plan maakt bedrijfsbebouwing voor Quooker mogelijk. Dit is een maakbedrijf met productie en assemblage, die intensieve bedrijvigheid biedt 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.

De werkzaamheden van Quooker passen niet binnen de definitie van toegestane bedrijvigheid zoals opgenomen in het inpassingsplan. 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.

1.4 Verplaatsing van het bedrijf past in de bestuurlijke afspraken die daarover gemaakt zijn en de gestelde criteria.

Op 1 februari 2021 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt om het 'AGF-label' voor maximaal 10% te verruimen in het DB GRNR. Die afspraken zijn vastgelegd in "Bestuurlijke afspraken ontwikkeling Dutch Fresh Port". De partijen die samenwerken in DFP zijn de provincie Zuid-Holland, de gemeente Barendrecht, de gemeente Rotterdam, de gemeente Ridderkerk, de gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard en VBO Fresh Port.

Het dagelijks bestuur van GRNR heeft daarna criteria vastgesteld waaraan bedrijven moeten voldoen om te kunnen worden aangemerkt als passend binnen de categorie '10% overig'. Op de gestelde criteria scoort Quooker goed of zeer goed. Het Dagelijks Bestuur heeft om die reden besloten om Quooker een kavel in blok H aan te bieden.

1.5 De aan de hoofdactiviteit ondergeschikte kantoorfuncties overschrijden de toegestane oppervlakte van 3.000 m² die is opgenomen in het inpassingsplan.

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 van de ruimtelijke onderbouwing. 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.

1.6 Er moet worden afgeweken van de planvoorschriften 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 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 tussen dit bouwplan en 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.

2.1 De ruimtelijke onderbouwing wordt nadat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is verleend zes weken ter inzage gelegd.

Het bouwvoornemen past niet rechtstreeks binnen het geldende inpassingsplan. De ruimtelijke onderbouwing geeft gemotiveerd aan waarom afgeweken kan worden van het inpassingsplan. Indien uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen verleent, worden de ontwerp ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan binnen deze periode een reactie (zienswijze) indienen. Eventueel ontvangen reacties worden voorzien van een antwoord in een Nota van beantwoording. Uw raad dient zich daarna uit te spreken over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Als er geen zienswijze tegen het voornemen ingediend wordt, wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aangemerkt en kan de omgevingsvergunning afgegeven worden.

3.1 De kosten voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning worden verhaald op basis van de Legesverordening.

Zie ook de tekst onder financiële informatie.

Overleg gevoerd met

Quooker, DCMR, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, vooroverlegpartners Gasunie, VRR, Waterschap Hollands Delta, provincie Zuid-Holland, Oasen.

Kanttekeningen

1.1 Door de vestiging van Quooker op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard is de beschikbare ruimte van 9,6 hectare voor niet-food gerelateerde bedrijvigheid grotendeels benut.

Quooker gaat circa 9,1 hectare benutten. Er is dan nog circa 0,5 hectare beschikbaar voor andersoortige bedrijvigheid. Bedrijven moeten wel voldoen aan de vier gestelde criteria.

1.2 De af te geven verklaring van geen bedenkingen heeft ook betrekking op de reeds afgegeven en onherroepelijke vergunning voor de bouw van het distributiecentrum.

De vergunning voor het distributiecentrum is aangevraagd op 9 mei 2023 en verleend op 30 augustus 2023. Bij de beoordeling van de aanvraag is abusievelijk niet opgemerkt dat het gebruik van het distributiecentrum niet past in het inpassingsplan, en dat hiervoor een uitgebreide procedure doorlopen had moeten worden inclusief een verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad. De betrokken locatie is in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing alsnog meegenomen. Hierdoor wordt dit gebrek gerepareerd.

Uitvoering/vervolgstappen

Het ontwerpbesluit (omgevingsvergunning) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden samen voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft het recht om zienswijzen in te dienen tegen zowel de ontwerpbeschikking als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en het plan ongewijzigd blijft, wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen automatisch definitief gemaakt. Uw gemeenteraad hoeft in dat geval niet opnieuw te beslissen over deze verklaring.

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

Op basis van artikel 6.2.1. Bro is er geen sprake van een Grex-plichtig bouwplan, waardoor uw 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 het kostenverhaal de Legesverordening toegepast.

Planschade:

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.

Juridische zaken

Het betreft hier een aanvraag omgevingsvergunning 1^{ste} fase (zie art. 2.5 Wabo). Deze eerste fase ziet op de benodigde drie afwijkingen van hetgeen het vigerende inpassingsplan mogelijk maakt. In de tweede fase zullen de benodigde omgevingsvergunningen activiteit bouwen worden aangevraagd. Deze omgevingsvergunningen activiteit bouwen maken daarom geen onderdeel uit van dit besluit. Het college is bevoegd om deze vergunningen al dan niet te verlenen.

De aanvrager heeft ervoor gekozen om een omgevingsvergunning 1^{ste} fase aan te vragen. Het is aan de aanvrager om te bepalen hoe en wat hij aanvraagt. Dit kan niet worden voorgeschreven of bepaald door de gemeente.

Ingevolge het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan niet eerder verleend dan nadat uw gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

De verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid en Ecologie

De gemeente Ridderkerk heeft op het thema duurzaamheid (energie, circulair, klimaatadaptatie) een aantal doelen geformuleerd, die de basis vormen voor deze ruimtelijke ontwikkeling (zie Duurzaamheidsambities nieuwbouw bedrijven). De ambities van Quooker, zoals in de ruimtelijke onderbouwing beschreven, passen in deze doelen en gaan verder dan de wettelijke eisen. Quooker schrijft hierover zelf: "Quooker gaat zelfs een stuk verder in duurzame oplossingen door compact ruimtegebruik, een ecologisch groen- en waterconcept en een BREEAM-OUTSTANDING aanpak".

Inclusiviteitstoets

De verklaring van geen bedenkingen inclusief bijlagen is voor een ieder raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl (die doorlinkt naar het Digital Stelsel Omgevingswet (DSO)). Per perceel (op adres) kan men bekijken welke gebruiks- en bouwmogelijkheden gelden. Daarnaast zijn de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen digitaal raadpleegbaar in PDF-vorm.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Het ontwerpbesluit (omgevingsvergunning) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden samen voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft het recht om zienswijzen in te dienen tegen zowel de ontwerpbeschikking als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en het plan ongewijzigd blijft, worden de ontwerpverklaring van geen bedenkingen automatisch definitief gemaakt. Uw gemeenteraad hoeft in dat geval niet opnieuw te beslissen over deze verklaring.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. M. Kitselar

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Quooker.pdf
2. 1. Notitie EV-beleid.pdf
3. 2. Verantwoording Groepsrisico.pdf
4. 3. Stikstofonderzoek.pdf
5. 3a. AERIUS Aanlegfasefase 11102023.pdf

6. 3b. AERIUS_Gebruiksfase.pdf
7. 4. Ecologisch onderzoek.pdf
8. 5. Historisch bodemonderzoek.pdf
9. 6. Advies Archeologie.pdf
10. 7. Presentatie van het masterplan.pdf
11. 8. Inspiratieboek Duurzame Ambities Realiseren.pdf
12. 9. Vervoersplan TRA-05-1a.pdf
13. 10. Urbanisten Do Booklet.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

| | | |
|---|--------------------------------------|--------------------|
| Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen ruimtelijke onderbouwing Quooker vestiging bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard | Gemeenteraad: 23 mei 2024 | Zaaknummer: |
| | Commissie samen wonen 15 mei 2024 | |

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 16 april 2024,

BESLUIT:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het vestigen van Quooker B.V. op bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard (Bieslookweg 90).
 2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven bij een ongewijzigd plan indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het geen aangewezen bouwplan betreft zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro.
-