



Omgevingsvergunning ‘Keileweg 63, Rotterdam’

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Projectcode: P06350

Versie: D03.1

Colofon	
Titel:	Omgevingsvergunning 'Keileweg 63, Rotterdam'
	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Projectcode:	P06350
Datum:	20 december 2024
Versie:	D03.1
Auteur:	
Opdrachtgever:	Stedin
Opdrachtnemer:	Buro Hoogstraat
	Kerkplein 5
	8121 BM Olst
Telefoon:	0570 563083
Email:	algemeen@burohoogstraat.nl
Website:	https://burohoogstraat.nl/

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	6
2	Beschrijving van de bestaande situatie	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Besluitgebied	7
3	Beschrijving van de toekomstige situatie.....	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Bouwplan	9
3.3	Strijdigheid geldend bestemmingsplan	12
4	Relevant ruimtelijk beleid.....	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Europees beleid	13
4.3	Rijksbeleid.....	14
4.4	Provinciaal beleid	15
4.5	Gemeentelijk beleid	18
5	Milieu- en omgevingsaspecten	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Bodem.....	22
5.3	Bedrijven en milieuzonering.....	22
5.4	Verkeer en parkeren	25
5.5	Geluid.....	29
5.6	Externe veiligheid	31
5.7	Luchtkwaliteit	34
5.8	Water	36
5.9	Ecologie	38
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	41
5.11	Gezonde fysieke leefomgeving.....	42
5.12	Milieueffectrapportage	42
5.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	43
6	Financiële uitvoerbaarheid	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Economische uitvoerbaarheid	44
6.3	Kostenverhaal	44
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1	Procedure	45

Bijlagen.....	46
Bijlage 1: Bodemonderzoeken en saneringsplan	46
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer- en industrielawaai	46
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek karakteristieke geluidwering gevels.....	46
Bijlage 4: Quickscan flora & fauna	46
Bijlage 5: Nader ecologisch onderzoek vleermuizen	46
Bijlage 6: Stikstofberekeningen	46
Bijlage 7: Beoordeling archeologie	46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Stedin is voornemens de bestaande bedrijfsschool aan de Keileweg 63 te Rotterdam te herontwikkelen en uit te breiden. Op het terrein van de bedrijfsschool worden toekomstig professionals zowel praktisch als theoretisch opgeleid, hiervoor worden delen van het terrein onder ander ingericht voor het leren leggen van kabels en het bouwen van hoogspanningsmasten.

Het geldende planologisch regime biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren. Om dit project juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient afgeweken te worden van de beheersverordening/het bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat de toelichting voor de benodigde afwijking van het bestemmingsplan en vormt de onderbouwing van het besluit. Gemotiveerd wordt dat met deze wijziging tot een goede ruimtelijke ordening wordt gekomen.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Merwe-vierhavens in Rotterdam. Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AA, nummer 2971 en heeft een oppervlakte van circa 45.000 m². Het besluitgebied is grotendeels onbebouwd, aan de Keileweg bevindt zich een concentratie van bebouwing. Het besluitgebied wordt rondom begrensd door overige bedrijvigheid. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het besluitgebied weer.



Globale ligging besluitgebied (bron: [google.nl/maps](https://www.google.nl/maps))

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plekke van het besluitgebied geldt de beheersverordening 'Handels- en Industrierterreinen Merwehavens/Vierhavens' zoals vastgesteld op 1 januari 2014 door de gemeenteraad van Rotterdam. Met deze beheersverordening zijn de regels conform de tot 1 juli 2013 van kracht zijnde 'Bebouwingsverordening voor handels-industrierterreinen' van de gemeente Rotterdam van kracht verklaart. Daar de Wro voorschrijft dat bestemmingsplannen daterend van vóór 1965 zijn komen te vervallen en de Bebouwingsverordening reeds dateerde van 1936, is met de beheersverordening invulling gegeven aan de vereisten van de Wro.

Binnen het besluitgebied zijn op basis van de bebouwingsverordening uitsluitend gebouwen voor handel, nijverheid en verkeer toegestaan.

Ontwerpbestemmingsplan 'Merwe-Vierhavens'

Tevens is voor het besluitgebied een ontwerpbestemmingsplan van toepassing ('Merwe-Vierhavens'). Vooruitlopend op de vaststelling van dit plan is in deze ruimtelijke onderbouwing eveneens getoetst aan de kaders en uitgangspunten die in dit plan zijn vastgelegd.

Op deze locatie geldt vanuit dit ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf – 4' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van het besluitgebied geldt tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 10'. Voor het gehele terrein is een maatvoering van kracht voor het bebouwingspercentage met gebouwen (max. 25%) en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Ter plekke van het gasdrukregelstation is een functieaanduiding hiervoor toegekend met een tweetal veiligheidszones ('veiligheidszone – gasdrukregelstations 1' en 'veiligheidszone – gasdrukregelstation 2'). Verder gelden een aantal geluid- en milieuzones met regels ten aanzien van de realisatie van gevoelige objecten. Tot slot is gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' voor het gehele besluitgebied van kracht. Onderstaande afbeelding geeft het geldende bestemmingsplan weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Merwe-Vierhavens' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Het tweede en derde hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het project getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk zes en zeven komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving van de bestaande situatie

2.1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van het landschap en de stedenbouwkundige structuur wordt in deze paragraaf inzicht gegeven in bestaande situatie.

2.2 Besluitgebied

Op dit moment bevindt zich binnen het besluitgebied reeds het bedrijfskavel van Stedin. Het noordelijk deel van het kavel wordt gebruikt voor opslag van materialen. Aan de zuidzijde van het perceel bevinden zich twee grote bedrijfspanen en een parkeerterrein voor werknemers en bezoekers. In de grotere bedrijfspanen is nu onder andere de bedrijfsschool van Stedin voor een deel gevestigd. Ook zit een deel van de bedrijfsschool momenteel in enkele containerunits op het terrein. Het perceel is zowel via de Keileweg aan de zuidzijde als op twee plekken aan de westzijde aan de Galileïstraat ontsloten. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het besluitgebied.



Zuidzijde besluitgebied, grenzend aan de Keileweg, kijkend naar één van de twee bedrijfspanen



Westzijde besluitgebied met links één van de twee westelijke ontsluitingen en rechts één van de twee bedrijfspanden



Noordzijde besluitgebied, ter hoogte van de meest noordelijke ontsluiting op de Galileïstraat

3 Beschrijving van de toekomstige situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Aan bod komen onder meer het bouwplan. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een beschrijving van de strijdigheden met het geldende Omgevingsplan.

3.2 Bouwplan

Aanleiding bouwplan

In de huidige situatie worden reeds praktijklessen gegeven op het Stedin-terrein, zij het in tijdelijke units. Omdat de huidige bedrijfsschool zonder vergunning gedoogd wordt door de gemeente, is er voor de uitbreiding en permanente vestiging van de school een vergunning benodigd.

Ontwikkelingen

Stedin is voornemens de bestaande bedrijfsschool aan de Keileweg 63 te Rotterdam te herontwikkelen en uit te breiden. Op het terrein van de bedrijfsschool worden toekomstig professionals zowel praktisch als theoretisch opgeleid. Hiervoor zijn delen van het terrein onder andere ingericht voor het leren leggen van kabels en het bouwen van hoogspanningsmasten. Het terrein zal in de toekomstige situatie bestaan uit:

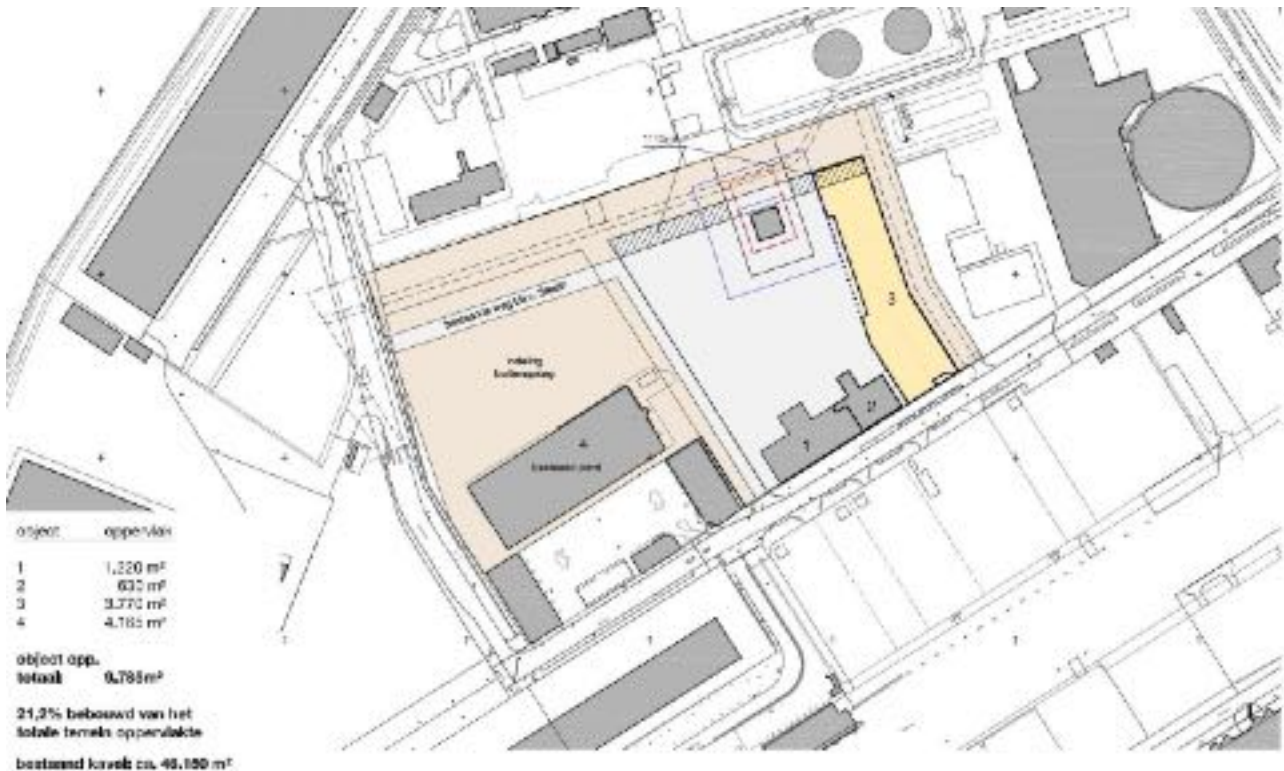
- 4x oefenterrein (zandbak) langs gevel (ca. 135m² per oefenterrein)
- Schakeltuin (600m²)
- Experience Center (805m²)
- 1x Ruimte n.t.b. (100m²)
- 1x Inkoopstation (49m²)
- 2x Klantstation (7,50m²)
- Afvalcontainers positioneren op de rijbaan naast oefenterrein (zandbak)
- Hekwerk rondom terrein, incl diverse poorten
- Overkapping voor zonnepanelen (1.700m²)
- Fietsenstalling (280m²)
- Parkeerplaatsen voor brommers/motors (20st)
- Parkeerplaatsen voor busjes (98st)
- Parkeerplaatsen voor auto's (53st)

Onderstaande inrichtingstekening geeft de toekomstige inrichting van het terrein weer.



Inrichtingstekening bedrijfsschool Stedin Rotterdam (bron: Buro Hoogstraat)

Naast de herinrichting van het buitenterrein wordt ook een nieuw gebouw voor de bedrijfsschool gerealiseerd met een grondoppervlak van circa 3.770 m². Momenteel bevindt de bedrijfsschool zich voor een deel in een tijdelijk onderkomen bestaande uit containerunits op het terrein. Het nieuwe pand wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel, evenwijdig aan de oostelijke perceelsgrens. Ten behoeve van de bouw van dit pand zal een deel van het bestaande bedrijfsgebouw aan de zuidzijde langs de Keileweg worden gesloopt. Onderstaande afbeelding geeft de toekomstige situering van gebouwen op het perceel van Stedin weer.



Situering toekomstige gebouwen binnen besluitgebied

In het nieuwe gebouw van de bedrijfsschool worden praktijk- en theorielokalen gerealiseerd, evenals andere aan de bedrijfsschool ondergeschikte voorzieningen (kantoren voor personeel, sanitair, opslag, technische ruimtes). Het gebouw zal bestaan uit drie bouwlagen en zich uitstrekken over bijna de volledige lengte van de oostelijke perceelsgrens.

Onderstaande afbeeldingen geven een sfeerimpressie van het toekomstige bedrijfsschoolgebouw.



Impressies Bedrijfsschool Stedin Rotterdam (bron: Mies Architectuur)

3.3 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkelingen zijn strijdig met de beheersverordening 'Handels- en Industrierterreinen Merwehavens/Vierhavens' van de gemeente Rotterdam. Het realiseren van een bedrijfsschool past niet binnen de regels van deze beheersverordening. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient afgeweken te worden van deze beheersverordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Het wijzigingsbesluit zoals dit voorligt is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk beschrijft het relevante omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het wijzigingsbesluit aan die kaders. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke onderbouwing afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.8.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel in de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het voorliggende planvoornemen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

4.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.3.2.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.2.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m².

Vanuit het ontwerpbestemmingsplan 'Merwe-Vierhavens' is vastgelegd dat het maximum bebouwingspercentage (voor wat betreft gebouwen) 25% mag bedragen. Het perceel van Stedin heeft een oppervlakte van 46.150 m². Het planvoornemen behelst de bouw van een gebouw ten behoeve van de bedrijfsschool. Daarnaast wordt een deel van het bestaande bedrijfspand aan de Keileweg gesloopt. Het totale oppervlak aan gebouwen bedraagt in de toekomstige situatie 9.785 m². Daarmee komt het bebouwd oppervlak op 21,2% neer. Het maximum bebouwingspercentage wordt daarmee niet overschreden. Derhalve is er planologisch geen sprake van een uitbreiding van het terrein (deze was immers tot 25% van het gehele perceel reeds voorzien). Verdere onderbouw van de behoefte aan de nieuwbouw is derhalve in het kader van de Ladder niet noodzakelijk.

Ligt het besluitgebied binnen bestaand stedelijk gebied?

Naast een inschatting van de behoefte aan de te realiseren nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient ook nagegaan te worden of er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie aan de Keileweg 63 is gelegen in de bebouwde kom en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Er is derhalve geen verdere motivering benodigd voor de locatiekeuze.

4.3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.3 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid en raken geen nationaal ruimtelijke belangen.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is op 20 februari 2019 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor het eerst vastgesteld. Tussentijds zijn er diverse herzieningen en aanvullingen op de omgevingsvisie doorgevoerd. De laatste geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland dateert van 1 april 2023.

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland geeft aan waar de provincie voor staat en beschrijft hoe de provincie de toekomst van Zuid-Holland voor zich ziet. De visie bevat verschillende onderdelen: in de ambities wordt omschreven waar men als provincie heen wil, de beleidsdoelen geven hier richting aan en de beleidskeuzes bepalen hoe de ambities bereikt dienen te worden.

Ook ten aanzien van bedrijventerreinen heeft de provincie Zuid-Holland beleidskeuzes gemaakt. De provincie streeft naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen op regionaal en bovenregionaal schaalniveau en een optimale benutting van bedrijventerreinen. Daarbij wordt ingezet op beter benutten en duurzaam functioneren van bestaande bedrijventerreinen en op het behoud van voldoende ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën / milieuzones en watergebonden bedrijven. De provincie zet hierbij in op drie beleidslijnen:

1. Het in evenwicht houden en, waar nodig, brengen van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen.
2. Het beter benutten van bedrijventerreinen en, indien noodzakelijk, het ontwikkelen van nieuwe locaties die kwalitatief toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande voorraad.
3. Het verduurzamen van bedrijventerreinen waarbij ze zich tevens voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen.

Het planvoornemen betreft de vernieuwing en herinrichting van het bedrijfskavel van Stedin aan de Keileweg 63 te Rotterdam. Ten behoeve van het opleiden van nieuwe werknemers wordt een nieuw gebouw ten behoeve van de bedrijfsschool op het terrein gerealiseerd. Op het buitenterrein worden diverse aan de bedrijfsschool ondergeschikte functies toegevoegd, zoals een viertal oefenterreinen, een schakeltuin met oefenhoogspanningsmast en een experience center.

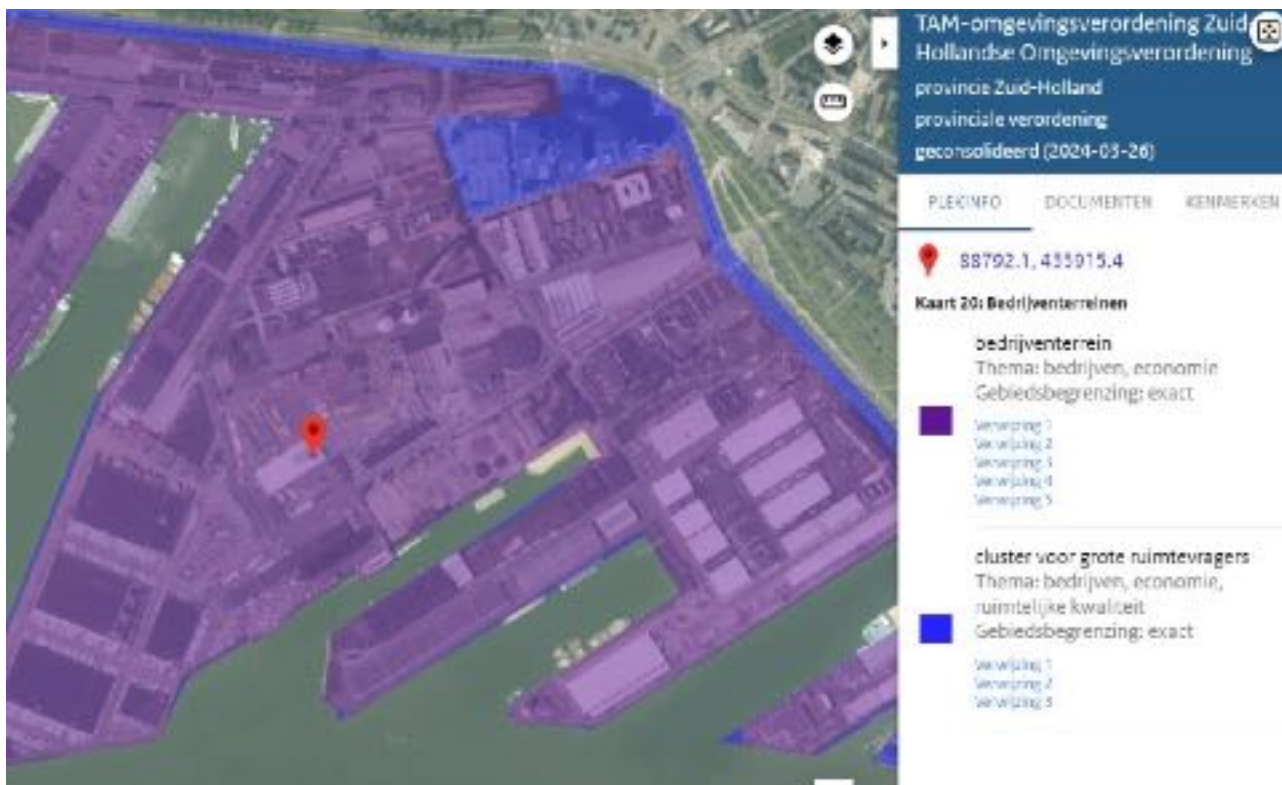
Met de groeiende behoefte aan versteviging en uitbreiding van het elektriciteitsnet, voorziet de wens om een toekomstbestendige en moderne bedrijfsschool op het perceel aan de Keileweg 63 te realiseren in een concrete vraag (vakmensen die bijdragen aan versteviging en uitbreiding van het elektriciteitsnet).

Omdat de bestaande locatie van Stedin wordt gemoderniseerd, sluit het planvoornemen tevens aan op beleidslijn 2 van de provinciale omgevingsvisie, daar het bestaande bedrijventerrein aan de Keileweg beter wordt benut.

4.4.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening van provincie Zuid-Holland is op 15 december 2021 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en bevat de regels over de fysieke leefomgeving voor de thema's waarvoor de provincie het bevoegd gezag is.

De omgevingsverordening bevat onder meer regels ten aanzien van de vestiging van bedrijven op bedrijventerreinen (artikel 7.52). Het besluitgebied is gelegen binnen de zone 'bedrijventerrein' volgens de kaartbeelden behorende bij de omgevingsverordening (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede kaartbeeld 'Bedrijventerreinen' uit Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (besluitgebied aangeduid met rode bolletje)

Artikel 7.52 (bedrijven)

1

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein als bedoeld in artikel 7.51c laat bedrijven toe met de grootst mogelijke gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, vastgelegd in een hoogst mogelijke geluidruimte zone en geurruimte zone of vergelijkbare milieuzonering, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk omgevingsplan of ontwikkelingen als bedoeld in artikel 7.47.

2

Voor zover het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein waar ruimte kan worden geboden aan bedrijven die passen binnen geluidruimte zone 2 of geurruimte zone 2 of milieucategorie 3, wordt het toelaten van bedrijven uitgesloten die passen in geluidruimte zone 1 en geurruimte zone 1 of milieucategorie 1 en 2.

3

In afwijking van het tweede lid kunnen bedrijven die passen in geluidruimtezone 1 en geurruimte zone 1 of milieucategorie 1 en 2, worden toegelaten als dat nodig is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein als bedoeld in artikel 7.51c laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.

5

Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.

6

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het vierde lid en dat gehele of gedeeltelijke wijziging naar andere activiteiten dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de motivering op welke wijze binnen de regio compensatie van de toegedeelde functies van bedrijventerrein zal plaatsvinden of al heeft plaatsgevonden.

7

Compensatie van bedrijventerreinen als bedoeld in het zesde lid is nodig bij:

- a. een bedrijventerrein met een in een milieuzonering vastgelegde gebruiksruimte voor geluid en geur van een geluidruimtezone 2 en een geurruimte zone 2, of milieucategorie 3, en een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
- b. een bedrijventerrein met de hoogst mogelijke in een milieuzonering vastgelegde gebruiksruimte voor geluid en geur, of milieucategorie 4 of hoger;
- c. een geluidgezoneerd bedrijventerrein; en
- d. een watergebonden bedrijventerrein.

8

Compensatie van feitelijke gebruik en vierkante meters voor vierkante meters is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in een door gedeputeerde staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisie.

9

Compensatie als bedoeld in het zesde en zevende lid, kan achterwege blijven, als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte.

10

Compensatie van het feitelijke gebruik en vierkante meters voor vierkante meters is mogelijk, mits het gaat om locaties die zijn opgenomen in een regionale bedrijventerreinenvisie die de instemming heeft van gedeputeerde staten en wordt voldaan aan de in die visie vastgelegde evenwichtige balans in vraag en aanbod.

11

In afwijking van het zesde tot en met tiende lid zijn nieuwe woningen of transformatie naar woningbouw uitgesloten op bedrijventerreinen die zijn aangewezen als 'bedrijventerrein, niet te transformeren'.

Toetsing plan aan artikel 7.52

Het planvoornemen behelst de herinrichting en vernieuwing van het bestaande bedrijfsperceel van Stedin aan de Keileweg 63 te Rotterdam. De bedrijfsschool, die reeds aanwezig is op het terrein en planologisch is toegestaan op basis van het ontwerpbestemmingsplan 'Merwe-Vierhavens'. Er worden ten opzichte van de bestaande situatie geen nieuwe functies toegevoegd die een andere gebruiksruimte voor geluid en geur met zich meebrengen dan in de huidige situatie reeds het geval is.

Lid 4 tot en met 11 is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen, aangezien er geen sprake is van een watergebonden bedrijventerrein noch van verkleuring naar andere functies dan bedrijvigheid.

4.4.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past in de uitgangspunten van het provinciale beleid.

4.5 Gemeentelijk beleid

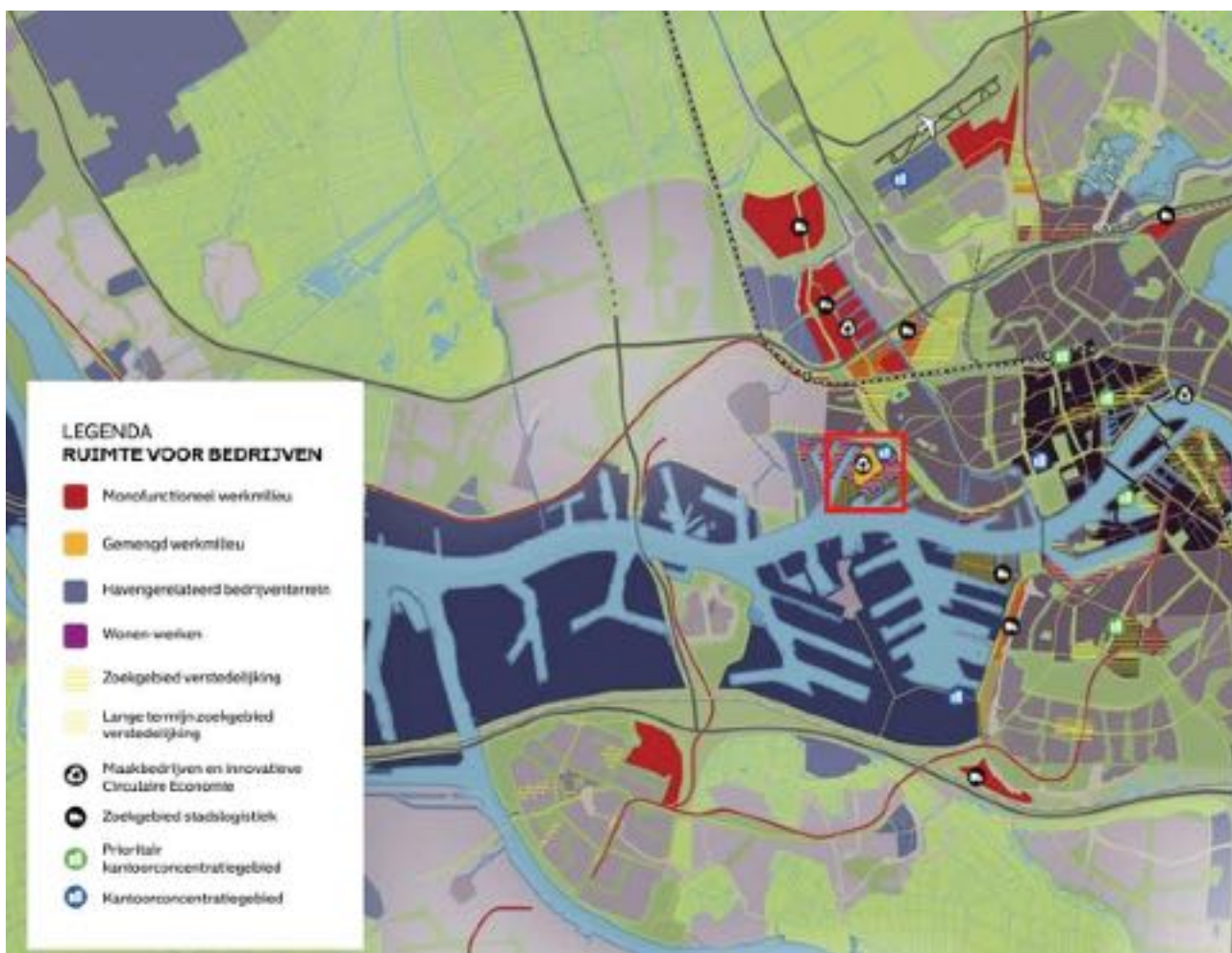
4.5.1 Omgevingsvisie Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft in december 2021 de gemeentelijke omgevingsvisie 'De Veranderstad; Werken aan een wereldstad voor iedereen' vastgesteld.

Op basis van een inventarisatie van de huidige stand van de stad en doelen uit diverse beleidsterreinen zijn vijf perspectieven voor de groei van de stad opgesteld:

1. Compacte stad;
2. Inclusieve stad;
3. Duurzame stad;
4. Gezonde stad;
5. Productieve stad.

Vanuit deze vijf perspectieven zijn voor diverse thema's aan gebieden in Rotterdam kenmerken en gewenste ontwikkelrichtingen gehangen, zo ook voor het thema 'bedrijvigheid'. De omgeving van de Keileweg is aangemerkt als 'Gemengd werkmilieu' met 'Maakbedrijven en innovatieve Circulaire Economie' (zie onderstaande kaartuitsnede).



Uitsnede kaartbeeld 'Ruimte voor bedrijven' (locatie besluitgebied globaal rood omkaderd)

Rotterdam is een woon- en werkstad en dat blijft het ook. In de stad blijft er ruimte behouden voor bedrijvigheid. In een aantal binnenstedelijke werklocaties worden gemengde woon- en werkgebieden ontwikkeld. Er wordt daarbij ingezet op bedrijven die aansluiten op de economische trend en bij de ambities van de nieuwe economie, maar maakbedrijven die Rotterdammers nodig hebben worden ook gekoesterd.

De bestaande ruimte voor bedrijvigheid wordt zo efficiënt mogelijk gebruikt. De omgeving van de Keileweg is aangewezen als gemengd werkmilieu; hier ziet de gemeente Rotterdam kansen voor het mengen van bedrijvigheid met andere stedelijke functies. Op een aantal locaties ten oosten van het besluitgebied heeft deze menging ook al plaatsgevonden met de komst van een beurs- en conferentiecentrum aan de Keileweg 25 en onder andere een voedseltuin.

Tegelijkertijd volgt vanuit de omgevingsvisie dat maakbedrijven en innovatieve circulaire economie gewenst zijn in deze omgeving; met de herontwikkeling van het terrein van Stedin, waarbij de bedrijfsschool wordt gemoderniseerd en ruimte is voor het tentoonstellen van nieuwe technieken op het gebied van energievoorziening, sluit deze ontwikkeling naadloos aan op de gewenste richting die de gemeente Rotterdam vanuit de omgevingsvisie voor dit terrein voorziet.

Het planvoornemen is derhalve in overeenstemming met het beleid vanuit de gemeentelijke omgevingsvisie.

4.5.2 Nota bedrijfsruimte

Het Rotterdamse beleid over bedrijfsruimte en bedrijventerreinen is vastgelegd in de Nota bedrijfsruimte – ruimte voor bedrijven. De nota is het geldende beleid voor de periode tot en met 2030. In Rotterdam zijn in totaal 43 bedrijventerreinen aanwezig, die gezamenlijk een totale oppervlakte van 698 netto hectare hebben.

Er is sprake van een tekort aan bedrijventerreinen voor met name grootschaligere bedrijvigheid. Dit tekort stijgt naar verwachting door tot 2035. Rotterdam moet inspelen op deze vraag door het bieden van nieuwe ruimte en door efficiënt om te gaan met bestaande ruimte voor bedrijvigheid. Dit kan onder meer in de vorm van verdichting, door een hogere intensiteit van het gebruik van de ruimte te realiseren.

Vanwege de beperkte ruimte en de grote vraag naar zowel bedrijvigheid als andere stedelijke functies ligt de focus in de Nota op het zo optimaal gebruiken van de bestaande bedrijventerreinen.

De gebiedskoers voor de omgeving van het besluitgebied (MH4) volgt de Visie en Strategie Rotterdam Makers District (2017) en het Ruimtelijk Raamwerk (2019). Circa de helft van MH4 wordt getransformeerd van een maritiem havenlogistiek milieu naar innovatief interactiemilieu waarbij wonen, werken en voorzieningen worden gemengd. In het andere deel van het terrein wordt de huidige havengebonden bedrijvigheid voortgezet.

Het besluitgebied is centraal gelegen binnen deze zone en is reeds in gebruik als bedrijfslocatie van Stedin. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het terrein gemoderniseerd en de bedrijfsschool voorzien van een permanente, moderne behuizing. Omdat er geen volledig nieuwe functies worden toegevoegd en de huidige functie al passend is op de locatie, wordt geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de Nota bedrijfsruimte.

4.5.3 Visie en strategie Rotterdam Makers District

Deze visie is op 12 december 2017 vastgesteld. Het document betreft een uitwerking en invulling van de ontwikkelstrategie uit 2016. In de visie wordt beschreven hoe de gemeente en het Havenbedrijf het M4H-gebied (in samenhang met de RDM-campus) willen ontwikkelen tot een gemengd gebied, waarin naast de maakindustrie ook plaats is voor woningbouw, horeca en andere stedelijke functies.

De nieuwe economie: innovatieve maakindustrie

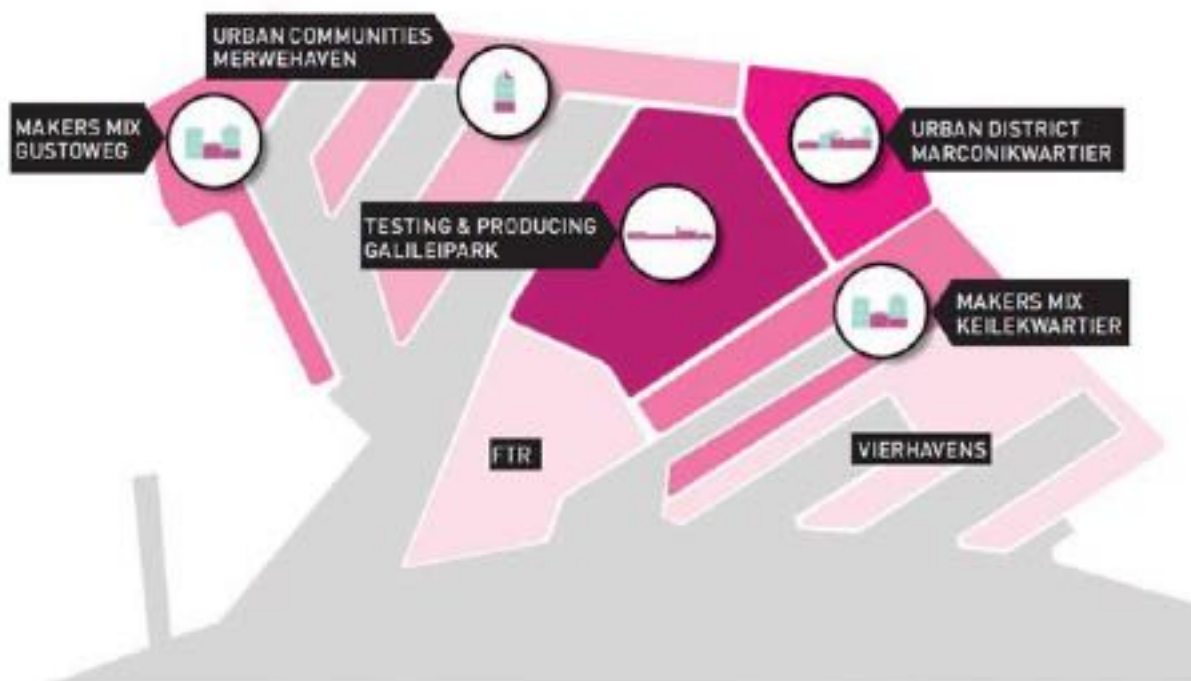
Door digitalisering en de transitie naar een duurzame energievoorziening en circulaire economie verschiet de huidige economie in hoog tempo van kleur. Onderdeel van de nieuwe economie is de terugkeer van de maakindustrie naar de regio, in een nieuwe vorm. Het betreft innovatieve maakindustrie die kleinschalig, hooggespecialiseerd en kostenefficiënt produceert. Technieken met betrekking tot 3D-printen, robotisering en material science, het ontwerpen en ontwikkelen van nieuwe materialen uit bestaande materialen, maken dit mogelijk. De nieuwe maakindustrie wordt getypeerd door kleinschalig ondernemerschap. Kostbare testfaciliteiten worden gedeeld in bijvoorbeeld gemeenschappelijke productieruimten, die ook de lokale kennisdeling en de ontwikkeling van vaardigheden bevorderen. Door de maritieme en industriële entourage, het gevarieerde aanbod aan bedrijfsruimten en de ligging tussen stad en haven is het Makers District de aangewezen locatie voor innovatieve maakindustrie. De innovatieve maakindustrie vraagt om kleine en middelgrote bedrijfsruimten, om gemeenschappelijke faciliteiten zoals labs, cleanrooms en datacenters en om een flexibele, open omgeving. Veel ruimtes in M4H lenen zich goed voor industriële productie. Dit aanbod, gecombineerd met het water, de kades en de authentieke 'ruwe' havensfeer maken het gebied aantrekkelijk voor de beoogde bedrijven. Naast de aanwezigheid van geschikte bebouwing zijn de nabijheid van creatief talent, afzetmarkten en kenniscentra doorslaggevend voor het succes.

Het planvoornemen ziet toe op de modernisering van het bedrijfskavel van Stedin; met een permanent gebouw voor de bedrijfsschool en diverse ondergeschikte voorzieningen, wordt voorzien in de faciliteiten om creatief talent aan te trekken die kunnen meewerken aan de versteviging van het elektriciteitsnet. Tegelijkertijd betreft het een 'maakbedrijf' waarmee de locatie-eigen kenmerken worden geborgd. Het plan sluit hiermee aan op de visie en strategie voor Rotterdam Makers District.

4.5.4 Ruimtelijk Raamwerk Merwe-Vierhavens

Het Ruimtelijk Raamwerk voor Merwe-Vierhavens is op 27 juni 2019 vastgesteld en vormt de ruimtelijke en programmatische uitwerking van de Visie en strategie Rotterdam Makers District. Het raamwerk bevat per gebied een beschrijving van het toekomstige programma en de toekomstige ruimtelijke hoofdstructuur.

Voor de programmatische hoofdstructuur uit het Ruimtelijk Raamwerk is het M4H-gebied opgedeeld in vijf deelgebieden (zie hieronder). Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het Galileipark; dit is de plek voor de grotere maakbedrijven in het hart van het gebied. In het gebied is ruimte voor aanvullende functies die bijdragen aan een energiek vestigingsklimaat voor innovatieve bedrijven. Wonen is in dit gebied uitgesloten. Beoogd wordt om in dit gebied maximaal ruimte te bieden aan bedrijven en tegelijkertijd zorg te dragen voor een goede inpassing met de andere deelgebieden.



Uitsnede programmatische hoofdstructuur M4H-gebied (bron: Ruimtelijk Raamwerk Merwe-Vierhavens)

De herinrichting en modernisering van het bedrijfskavel van Stedin past binnen de programmatische hoofdstructuur voor het Galileipark; Stedin is als netbeheerder één van de grotere maakbedrijven in het M4H-gebied. Door een permanent modern gebouw voor de bedrijfsschool te realiseren, tezamen met een herinrichting van de rest van het terrein, wordt een toekomstbestendig en modern bedrijfskavel gerealiseerd. Omdat de herinrichting voorziet in vernieuwing van reeds aanwezige functies, levert de ontwikkeling geen negatieve effecten op voor omliggende overige stedelijke functies. Het planvoornemen past derhalve binnen het Ruimtelijk Raamwerk voor Merwe-Vierhavens.

4.5.5 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen ontwikkelingen rekening is gehouden met diverse milieu- en omgevingsaspecten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Onderzoek

De gemeente Rotterdam heeft een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatste van het besluitgebied. De aanleiding voor het actualiserend nader onderzoek vormt de eerder aangetroffen verontreiniging in de grond en in het grondwater als gevolg van de voormalige aanwezigheid van de gasfabriek Keilehaven. De omvang van deze verontreinigingen dient, met het oog op de toekomstige herinrichting van de locatie, nader in beeld te worden gebracht. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De verontreiniging in de bodem maakt deel uit van een groter geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvoor een beschikking is afgegeven (TC 10-38-009).

Deellocatie Stedin 1B is gelegen binnen het terrein van de voormalige gasfabriek Keilehaven. Voor de bouw van de gasfabriek en na de sloop is het gehele terrein opgehoogd met puinhoudend materiaal, waarbij tevens restproducten uit de gasproductie zijn verwerkt (slakken, koolas, ijzeraarde etc.). De gehele deellocatie Stedin 1B werd zodoende beschouwd als verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging met de gasfabrieksparementen minerale olie, vluchtige aromatische koolwaterstoffen, PAK, zware metalen en cyanide.

Sanering

Ten behoeve van het aangetroffen geval van ernstige bodemverontreiniging in samenhang met de geplande herinrichting is een saneringsplan opgesteld. Dit saneringsplan is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het saneringsplan is door het bevoegd gezag geaccordeerd.

5.2.3 Conclusie

Voorafgaand aan de herinrichting van het terrein zal de sanering van het geval van ernstige bodemverontreiniging conform het saneringsplan worden uitgevoerd.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.3.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van een deel van het bestaande bedrijfspand aan de Keileweg, de nieuwbouw van een gebouw voor de reeds aanwezige bedrijfsschool en de herinrichting van de rest van het terrein (parkeervoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor de onderwijsfunctie). De onderwijsruimten in het bedrijfsschoolgebouw kunnen worden aangemerkt als gevoelig gebouw in het kader van bedrijven en milieuzonering.

5.3.3 Toetsing

Externe werking

In het kader van bedrijven en milieuzonering dient bekeken te worden of de voorgenomen ontwikkeling geen bedrijven hindert in de bedrijfsvoering.

Ter plekke van het besluitgebied zijn ten dele twee milieuzones voor geur toegekend, te weten 'milieuzone – geurzone 1' en 'milieuzone – geurzone 2'; deze geurcontouren zijn toegekend aan het AVR Overslagstation aan de Keilezijweg 12, ten zuiden van het besluitgebied. Ter plekke van de geurcontouren gelden de volgende regels ten aanzien van de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten:

39.6.1 milieuzone - geur 1

ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geur 1' zijn nieuwe geurgevoelige objecten alleen toegestaan indien uit nader onderzoek blijkt dat:

1. er sprake is van een aanvaardbare geursituatie;
2. het betreffende emitterende bedrijf niet beperkt wordt in de bedrijfsvoering.

39.6.2 milieuzone - geur 2

ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geur 2' zijn nieuwe geurgevoelige objecten niet toegestaan.

Toetsing aan geurzone 1

Aangezien de functies die verwezenlijkt worden in de beoogde situatie reeds planologisch zijn toegestaan binnen het besluitgebied, zullen omliggende emitterende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt ten gevolge van de herinrichting.

De huidige bedrijfsschool heeft een oppervlakte van circa 4.000 m². De nieuwbouw ten behoeve van de bedrijfsschool kent een oppervlakte van circa 9.500 m² en wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel; de huidige tijdelijke bouw ligt derhalve circa 125 meter dichter bij de In de huidige school werd bij de start ervan lesgegeven aan circa 200 leerlingen per jaar; tot en met het schooljaar 2023-2024 is dit opgelopen tot 260 leerlingen per jaar. Met de realisatie van de nieuwbouw wordt een capaciteit van totaal 460 leerlingen per jaar mogelijk gemaakt.

De duur van opleidingen en het type opleidingen verschilt binnen de bedrijfsschool; van eendaagse cursussen tot meerjarige fulltime opleidingen voor schoolverlaters, zij-instromers, herintreders en statushouders. Ook bestaande medewerkers worden hier geschoold ten behoeve van bijscholing of hercertificering.

Hoewel het aantal leerlingen en het oppervlak van de school verdubbelt, zal het aantal aanwezigen binnen het besluitgebied niet verdubbelen. Er is reeds een grote groep personeelsleden van Stedin werkzaam op de locatie, waaronder ook een deel gerekend wordt tot de gebruikers van de bedrijfsschool (ten behoeve van bijscholing en hercertificering). Op het totaal aantal aanwezigen, inclusief het 'dubbeltellen' van personeelsleden die reeds werkzaam zijn binnen het besluitgebied én gebruik maken van de bedrijfsschool, zal de toename van het aantal aanwezigen binnen het besluitgebied ten opzichte van het huidige totaal aantal aanwezigen relatief beperkt zijn. Daarnaast is met de ruimere nieuwbouw meer en modernere bebouwing waarin aanwezigen verblijven. In deze ruimtes zal de mate van overlast lager zijn dan in de voormalige tijdelijke bouw.

Tot slot veranderen de fysiek aanwezige functies op het terrein in de beoogde situatie niet ten opzichte van de huidige situatie; er blijft sprake van een bedrijfsschool. Een bedrijfsschool is qua geurgevoeligheid vergelijkbaar met een kantoor, welke volgens de provinciale beleidsnota een geurgevoelig object type 2 is. De geursituatie is voor dit type geurgevoelige objecten op deze locatie aanvaardbaar. Daarnaast treedt er daarmee geen beperking van de activiteiten van AVR op.

Op basis van voorgaande wordt beargumenteerd dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van de bedrijfsschool.

Toetsing aan geurzone 2

Binnen geurzone 2 zijn in principe geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan. Op dit moment bevindt zich reeds een bedrijfspand van Stedin direct aan de Keileweg binnen deze zone. Binnen dit pand worden ook al praktijklessen gegeven. Een deel van dit pand wordt gesloopt zodat de zuidzijde van het nieuw te bouwen schoolgebouw hier kan worden gerealiseerd. Aan deze zijde van het pand worden eveneens praktijklokalen gerealiseerd. Hiermee worden geen nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd binnen deze zone (uitsluitend vervangende nieuwbouw ten behoeve van bestaande functies).

Interne werking

Het besluitgebied is gelegen binnen de geluidszone van de gezoneerde industrieterreinen Havens Noord Oost-Frankenland en Waal-Eemhaven. Ten aanzien van deze geluidszones gelden de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie 1' en 'geluidzone – industrie 2', met navolgende regelingen.

39.3.1 geluidzone - industrie 1

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 1', ten behoeve van de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Havens Noord Oost-Frankenland, zijn geen Geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, of;
- b. op grond van de Wet geluidhinder voor die ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden zijn vastgesteld en de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan die waarden, of;
- c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

39.3.2 geluidzone - industrie 2

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 2', ten behoeve van de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Waal-Eemhaven, zijn geen Geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, of;
- b. op grond van de Wet geluidhinder voor die ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden zijn vastgesteld en de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan die waarden, of;
- c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Een schoolgebouw is een geluidgevoelig object in de zin van de bedrijven en milieuzonering. Hoewel een bedrijfsschool planologisch reeds is toegestaan binnen het besluitgebied, dient voor de nieuwbouw vastgesteld te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de geluidgevoelige ruimtes (leslokalen) en daarmee voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het aspect geluid. Uit de uitgevoerde geluidsberekeningen volgt dat er wordt voldaan aan de eisen gesteld in de artikels 39.3.1 en 39.3.2. Derhalve is er voor dit thema sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.3.4 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Verkeer

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt doorgaans de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd.

Huidige verkeersgeneratie

Voor werkterreinen worden in de CROW-publicatie separate kencijfers gegeven afhankelijk van het type werkterrein. In dit geval betreft het M4H-terrein een mix tussen een gemengd terrein (bestaande uit bedrijvigheid van hindercategorie 1 t/m 4) en een zeehaventerrein (vanwege de gedeeltelijke aanwezigheid van laad/loskades). De directe omgeving van het besluitgebied is echter meer te karakteriseren als 'gemengd terrein'.

Voor dergelijke terreinen geldt per netto hectare bedrijventerrein de volgende verkeersintensiteit per weekdageetmaal:

- 128 personenauto's;
- 30 vrachtwagens.

Het besluitgebied kent een oppervlakte van 46.150 m², omgerekend circa 4,6 hectare. Dit levert een verkeersgeneratie op van:

- $128 * 4,6 = 588,8$ personenauto's;
- $30 * 4,6 = 138$ vrachtwagens.

Toekomstige situatie

De verkeersgeneratie van de bedrijfsactiviteiten wijzigt in de toekomstige situatie niet; wél krijgt de bedrijfsschool een permanente locatie en wordt deze uitgebreid.

In de bedrijfsschool worden 27 lokalen (praktijk- en theorie) gerealiseerd; uitgaande van volledige bezetting (circa 15 leerlingen) per lokaal, dient er rekening gehouden te worden met 405 leerlingen op deze locatie. Dit betreft een worst-case benadering, daar de bedrijfsschool reeds aanwezig is op locatie (zij het in tijdelijke units) en een groot deel van de leerlingen tevens als werknemer van Stedin actief is (waarmee sprake is van dubbeltelling tussen de verkeersgeneratie van de bedrijfsactiviteiten en de onderwijsactiviteiten).

Vanwege het praktische karakter van het onderwijs is voor de verkeersgeneratie aangesloten bij cijfers van een ROC. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 11,2 verkeersbewegingen per 100 leerlingen (in omgevingstype 'rest bebouwde kom, zeer sterk stedelijk').

In totaal levert de bedrijfsschool een additionele verkeersgeneratie op van 45,36 (afgerond 46) extra verkeersbewegingen per weekdageetmaal. Ten opzichte van de totale huidige verkeersgeneratie gaat het derhalve om een zeer beperkte toename die geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling in de directe omgeving.

5.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren is het voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Rotterdam uitgangspunt dat wordt voldaan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'.

In onderhavig geval is echter door Stedin een specifieke onderbouwing op de parkeerbehoefte voor auto- en fietsparkeren aangeleverd. De onderbouwing van Stedin is hieronder één op één overgenomen.

Inleiding

Op dit moment vinden er grote veranderingen plaats binnen de energiesector. De energietransitie naar duurzamere en groenere energiebronnen vraagt om aanzienlijke aanpassingen en uitbreidingen van onze infrastructuur en technologieën. Als gevolg hiervan is er een toenemende vraag naar gekwalificeerde monteurs om deze transitie te ondersteunen en te realiseren.

Om aan deze groeiende behoefte te voldoen, zijn wij actief bezig met het werven en opleiden van extra monteurs. Een gevolg hiervan is ook dat Stedin extra opleidingsruimte nodig heeft.

In 2023 heeft Stedin besloten om de bestaande (gedateerde) bedrijfsschool aan de Keileweg van ca. 4000 m² BVO te vervangen door een geheel nieuwe state-of-the-art en duurzame bedrijfsschool van 10.129 m² BVO.

Met de groei in oppervlakte en capaciteit van de school komt er ook een verhoogde behoefte aan parkeervoorzieningen. Het aantal auto parkeerplaatsen zal worden uitgebreid van de huidige 116 naar 166 parkeerplaatsen, het aantal fietsparkeerplaatsen zal worden uitgebreid van 20 naar 100 en daarnaast komen er 20 parkeerplaatsen voor motors en motorscooters.

Deze onderbouwing beargumenteert waarom de toename van het aantal parkeerplaatsen proportioneel en noodzakelijk is.

Huidige situatie

De huidige bedrijfsschool beslaat 4000 m² BVO en heeft 116 parkeerplaatsen voor auto's, 20 plaatsen voor fietsen en geen separate plaatsen voor motors en scooters. Deze verhouding is gebaseerd op de behoeften van medewerkers, studenten en bezoekers, en is passend voor het huidige gebruik. Ook komt een groot deel van de leerlingen met een bedrijfsbus of -auto. Dit heeft een aantal redenen.

Gebruik van eigen gereedschap

Monteurs maken gebruik van hun eigen gespecialiseerde gereedschap en uitrusting die ze in hun bus vervoeren. Ze zijn hierdoor altijd volledig uitgerust met het gereedschap dat ze ook in het veld gebruiken.

Keuren van gereedschap op locatie

Het gereedschap dat de monteurs gebruiken, moet regelmatig worden gekeurd om te voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen. Deze keuringen vinden plaats op de bedrijfsschool, zodat we kunnen garanderen dat al het gebruikte materiaal betrouwbaar en veilig is.

Keuren van de bedrijfsbussen

Naast het gereedschap moeten ook de bedrijfsbussen zelf periodiek worden gekeurd en onderhouden. Dit zal in de toekomst gebeuren op locatie bij de bedrijfsschool. Hierdoor hebben we de zekerheid dat alle voertuigen in optimale staat verkeren en voldoen aan de wettelijke vereisten.

Het keuren van zowel het gereedschap als de bedrijfsauto's tijdens een bezoek aan de bedrijfsschool biedt aanzienlijke voordelen, vooral door het minimaliseren van verloren werktijd. Dit draagt direct bij aan een verhoogde inzet en daarmee productiviteit.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie gaat het aantal m² van de bedrijfsschool naar 10.129. Hiermee neemt de capaciteit van de school significant toe (factor 2,5). Dit betekent een groter aantal leerlingen, een toename van het aantal medewerkers en meer bezoekers. Naar verwachting zullen per dag ca. 450 personen de bedrijfsschool bezoeken. Dit resulteert in een hogere parkeerbehoefte.

Berekening parkeerbehoefte nieuwe situatie

Voor de berekening van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie hanteren wij de volgende uitgangspunten.

1. Kantoor; voor de kantoren geldt een aparte parkeernorm. Deze norm wordt gehanteerd voor het kantoorgedeelte binnen de nieuwe Bedrijfsschool;

2. Lokalen bedrijfsschool; hiervoor wordt de norm voor beroepsonderwijs gehanteerd, waarbij wij uitgaan van gemiddeld 12 personen per lokaal, waarvan 2 docenten en 10 leerlingen. Op basis van onze huidige ervaring maken wij de volgende inschatting: gemiddeld 2 personen komen met het OV, 3 personen met de fiets en 7 personen met een bedrijfsauto/-bus.

Berekening

Aantal m2 kantoorfuncties: 1.252 m2

Aantal praktijklokalen: 20 stuks

Dit resulteert in:

Kantoorfuncties (rekentool gem. Rotterdam):

- $1.252 / 100 \text{ m}^2 = 13$ parkeerplaatsen
- 25 fietsparkeerplaatsen
- 2 bezoekers parkeerplaatsen

Praktijklokalen

- 20 praktijklokalen in totaal
- Auto: $20 \times 7 = 140$ parkeerplaatsen
- Fiets: $20 \times 3 = 60$ fietsparkeerplaatsen voor leerlingen
 $20 \times 1 = 20$ fietsparkeerplaatsen voor docenten
- OV: 20×2

Dit levert een totaal op van:

Parkeerplaatsen: $13 + 2 + 140 = 155$ parkeerplaatsen

Fietsparkeerplaatsen: $25 + 60 + 20 = 105$ fietsparkeerplaatsen

Naast kantoorpersoneel, docenten en leerlingen, moet er rekening worden gehouden met parkeerplaatsen voor bezoeker en medewerkers van ondersteunde diensten, waaronder beveiliging/receptie, catering en schoonmaak. Ook hiervoor wordt een aanname gedaan op basis van ervaring.

Dit resulteert in de volgende parkeerbehoefte:

Fietsen

120 fietsparkeerplaatsen in de verhouding:

- 60% reguliere fietsparkeerplaatsen (72 stuks)
- 30% fietsparkeerplaatsen met beperkte afwijkingen (36 stuks)
- 10% fietsparkeerplaatsen met sterke afwijkingen (12 stuks)

De fietsenstalling zal voldoen aan de Beleidsregeling Parkeernomen auto en fiets 2022 van de gemeente Rotterdam. (wo. wind- en weerbestendig, afsluitbaar, laadvoorzieningen, etc.).

Auto's

166 parkeerplaatsen, waarvan ca. 100 stuks voorzien van een laadpaal.

Motors en motorscooters

Op dit moment komt een gedeelte van het personeel met de motor of motorscooter. Hiervoor worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen hebben een andere afmeting dan de parkeerplaatsen voor bedrijfsauto's. (kleiner formaat)

Verhouding uitbreiding

Bij de uitbreiding van de vloeroppervlakte van 4000 m² naar 10129 m² is er sprake van een toename van 2,5 keer. Het aantal parkeerplaatsen stijgt echter niet met de factor 2,5 maar met de factor 1,5. Stedin stimuleert het openbaar vervoer, en gaat ervan uit dat het overige gedeelte van de medewerkers met het openbaar vervoer komt."

Opmerking

Op verzoek van Welstand zijn diverse aanpassingen verricht in het terreinontwerp. Een en ander heeft geluid tot overeenstemming over het aantal autoparkeerplaatsen. In afwijking van bovenstaande onderbouwing is het aantal parkeerplaatsen vastgesteld op 151 stuks. De onderbouwing is besproken en goedgekeurd door Welstand en Mobiliteit in een overleg op 13 november 2024 om 15.30 uur.

Parkeerbehoefte Stedin versus beoogde parkeervoorzieningen inrichtingsplan

Autoparkeren

Ten westen van het beoogde schoolgebouw zijn in de toekomstige situatie meerdere parkeerplaatsen voorzien die geschikt zijn voor grotere voertuigen (busjes) en waar elektrisch laden mogelijk is. Hier worden in totaal 151 parkeerplaatsen geschikt voor personenauto's en bedrijfsbusjes (afmetingen 6 x 3 meter) gerealiseerd.

Parkeren motors en motorscooters

Aanvullend op de autoparkeerplaatsen worden 20 parkeerplaatsen voor kleinere gemotoriseerde voertuigen (afmetingen 4 x 2 meter) gerealiseerd.

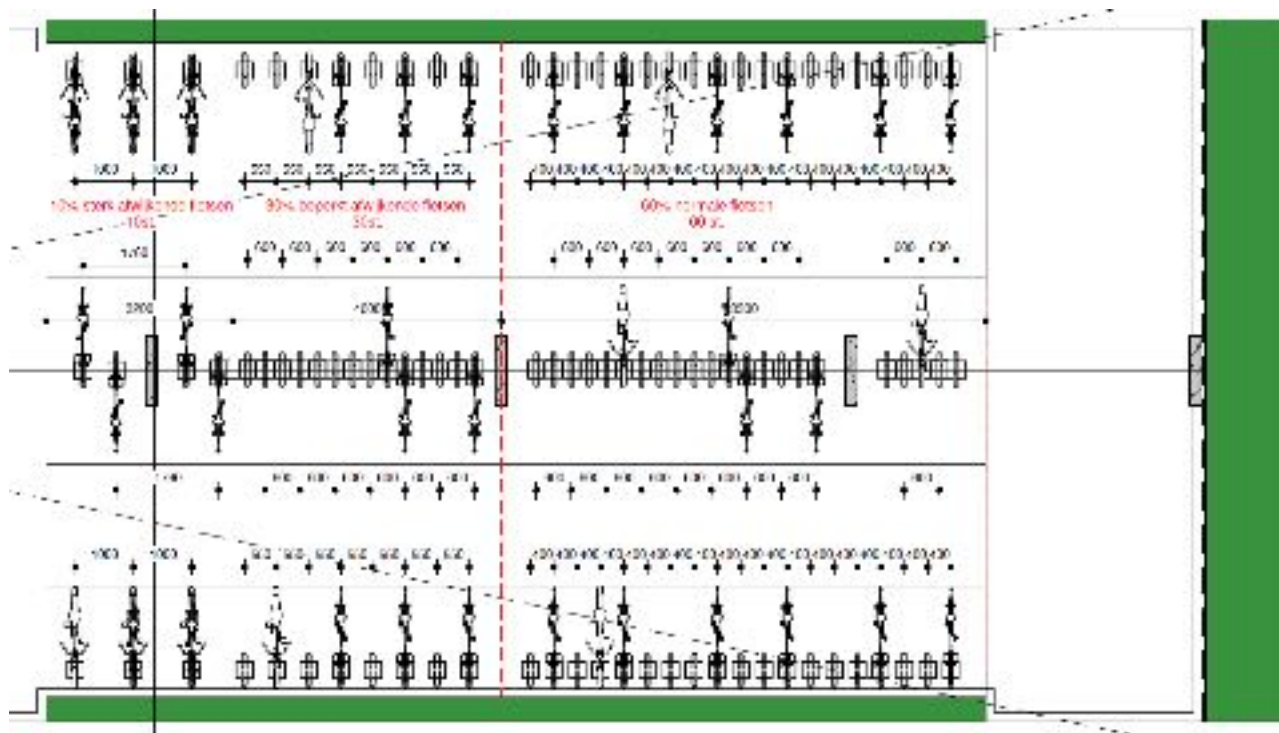
Fietsparkeren

Aan de zuidzijde van de centraal gelegen parkeervoorzieningen voor autoparkeren (direct ten westen van de ruimte t.b.v. experience center) is ruimte gereserveerd voor fietsparkeren. In totaal zijn hier 100 fietsparkeerplaatsen voorzien.

Onderstaande afbeeldingen verbeeldt de situering van de beoogde parkeerplaatsen voor personenauto's, bedrijfsbusjes en kleine gemotoriseerde voertuigen en de locatie van de fietsenstalling. De afbeelding op de volgende pagina geeft een gedetailleerde weergave van de beoogde fietsenstalling.



Parkeervoorzieningen bedrijfsfunctie (zwart en donkerblauw aangeduid) en fietsparkeervoorzieningen (aangeduid met fiets logo)



Fietsparkeervoorziening

Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van 151 autoparkeerplaatsen, 20 parkeerplaatsen voor motors en motorscooters en 100 fietsparkeerplaatsen wordt voorzien in de behoefte zoals besproken en goedgekeurd door Welstand en Mobiliteit in voornoemd overleg op 13 november 2024 om 15.30 uur.

5.4.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.5 Geluid

5.5.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Toetsing

Zoals omschreven in paragraaf 5.3.3 geldt ter plekke van het besluitgebied op basis van de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie 1' en 'geluidzone – industrie 2' dat aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat in toe te voegen geluidgevoelige gebouwen. Daarnaast is het beoogde schoolgebouw gelegen binnen de zone van diverse geluidgezoneerde wegen. Hiertoe is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en industrielawaai uitgevoerd. Het rapport van deze geluidsonderzoeken is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai wordt veroorzaakt door verkeer op de Keileweg, met 48 dB op de rechter zijgevel (incl. aftrek art. 110 Wgh). De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee niet overschreden.

Geluid afkomstig van de industriezones wordt getoetst aan de geldende voorkeurs- en maximale grenswaarden conform de Wet geluidhinder. In het kader van industrielaawaai is geluid afkomstig van de bronnen uit onderstaande tabel beoordeeld. Tevens is de maximale geluidbelasting op de gevels van de bedrijfsschool per bron weergegeven:

Geluidbron	Maximale geluidbelasting (L_{etm} / L_{de}) gevel bedrijfsschool
Industrieterrein Havens Noordwest en Oost-Frankeland (HNOF)	50 dB(A)
Industrieterrein Waal-Eemhaven (WEH)	54 dB(A)
Scheepvaartlawaaï*	50 dB(A)
Nestgeluid HNOF en WEH	55 dB
Galileipark	57 dB
Solitaire inrichtingen in omgeving	51 dB

*Geen wettelijk kader voor scheepvaartlawaaï, uitgangspunt is streefwaarde van 55 dB(A), overeenkomstig voorkeursgrenswaarde spoorweglawaaï

Voor Industrieterrein Havens Noordwest en Oost-Frankeland en scheepvaartlawaaï wordt de voorkeursgrens- dan wel streefwaarde van 50 dB(A) niet overschreden. Voor de overige geluidbronnen geldt dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrens- dan wel streefwaarde. Het geluid afkomstig van Industrieterrein Waal-Eemhaven, nestgeluid van HNOF en WEH, geluid vanaf het Galileipark en solitaire inrichtingen in de omgeving moet derhalve meegenomen worden in het bepalen van de benodigde gevelgeluidwering van de bedrijfsschool.

De Stedin bedrijfsschool is niet aan te merken als een geluidgevoelig gebouw in de zin van de Wet geluidhinder. Derhalve is geen hogere waarde procedure van toepassing.

Gecumuleerde geluidbelasting

Bij een overschrijding van de standaardwaarde wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld en het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouw bepaald.

De maximale geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB op de rechter zijgevel. Op basis van het gecumuleerde/ gezamenlijke geluid van 60 dB(A) wordt de akoestische kwaliteit van het plan met 'matig' beoordeeld conform de classificatie van de GGD Rotterdam. Het uiteindelijke oordeel met betrekking tot de aanvaardbaarheid van geluid is aan de gemeente.

De bedrijfsacademie dient te voldoen aan de eisen voor de geluidwering van de gevels conform het Bbl. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, dient tenminste gelijk te zijn aan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB, met een minimumeis van 20 dB. De gevels dienen voor minimaal $60 - 33 = 27$ dB geïsoleerd te worden. Er wordt uitgegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste van + 20 dB voldoet.

Hiertoe is aanvullend de karakteristieke geluidwering van de gevels van de bedrijfsschool in beeld gebracht.

Onderzoek karakteristieke geluidwering gevels

Onderstaand zijn de uitkomsten van het onderzoek karakteristieke geluidwering gevels beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Voor de berekening is uitgegaan van de constructies zoals in onderstaande tabel weergegeven en berekend ten behoeve van de maatgevende leslokalen. Indien voor deze ruimten wordt voldaan aan de gestelde eisen voor de geluidwering van de gevel, wordt ook voldaan voor de overige ruimten. Met de genoemde constructies in onderstaande tabel wordt er voldaan aan de gestelde eisen conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 2024.

Constructies/voorzieningen			
Geveldeel	Omschrijving	Constructieopbouw ¹	R _A
Dichte geveldelen	Spouwconstructie	BP4: Spouwconstructie met zware beplating, 80mm minerale wol en extra buitenbekleding op minimaal 40mm dikke regels, ca. 55 kg/m ²	37 dB(A)
	HR++	4/16/6 mm	28 dB(A)
Beglazing	SSG Climalit Acoustic	30/36 L	30 dB(A)
	SSG Climalit Acoustic	34/40 LSTA	33 dB(A)
Kozijn	Kozijn	Div. materialen 80-120mm	35 dB(A)
Kierdichting	Kierdichting	Kierterm 35 dB(A)	35 dB(A)
		Kierterm 40 dB(A)	40 dB(A)
Ventilatie	Balansventilatie		
Naaddichting	Naaddichting	Goede zorgvuldige naaddichting	-

¹ De gehanteerde coderingen zijn afkomstig uit 'Herziening Rekenmethode Geluidvering Gevels 112'.

Tabel gevelopbouw

5.5.3 Conclusie geluid

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. In

de Regeling basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel.

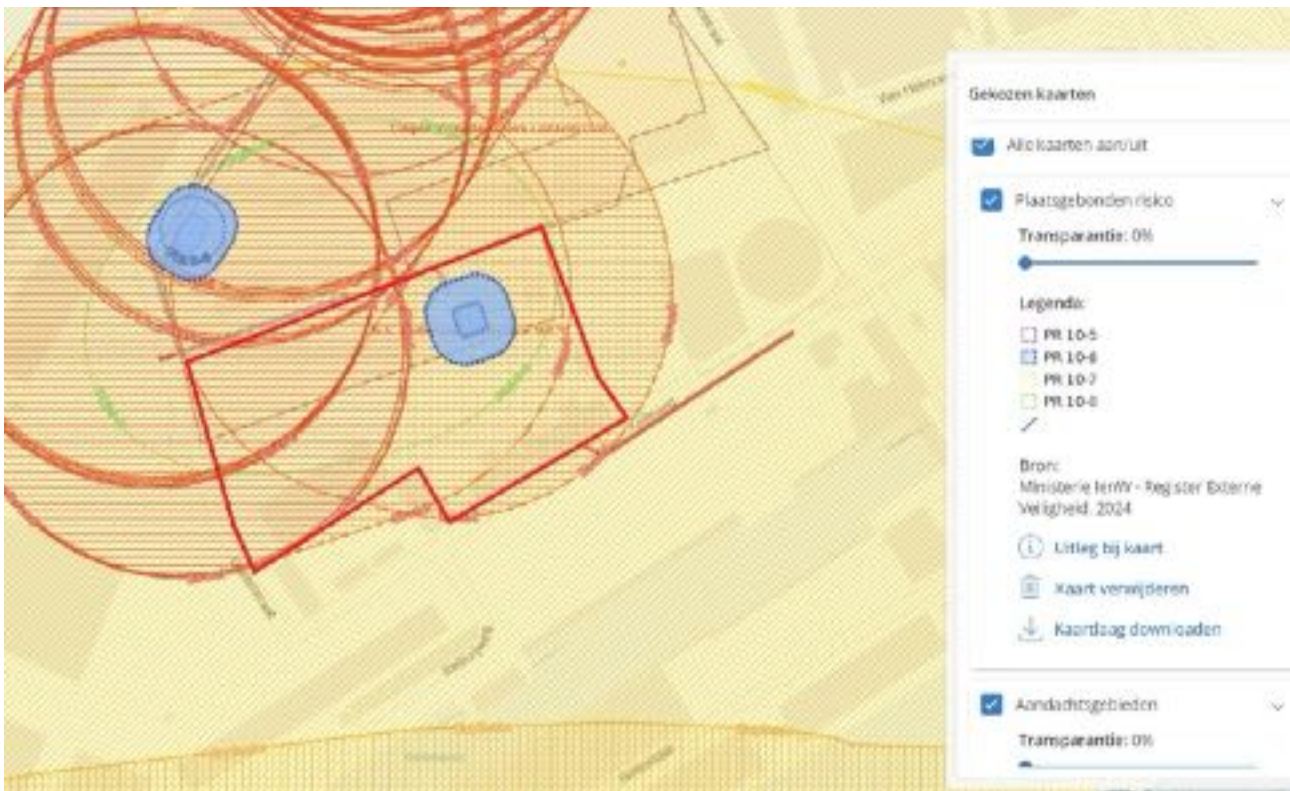
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstande en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hagedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.6.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart ter plekke van besluitgebied (rood omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Uit beoordeling van de risicokaart volgt dat er in de omgeving van het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen gesitueerd zijn die een risicocontour hebben die over het besluitgebied heen ligt.

Risicovolle transportroutes

Ten zuiden van het besluitgebied is de Nieuwe Maas gesitueerd, een transportroute over het water behorende tot het Basisnet. De risicocontour in het geval van een calamiteit waarbij een gifwolk vrijkomt vanaf deze risicobron ligt over het besluitgebied, maar het besluitgebied ligt niet binnen de 25 meter van de

vrijwaringszone van de Nieuwe Maas. Hiertoe dient door de Veiligheidsregio een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven ten aanzien van de thema's bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Risicovolle buisleidingen

Aan de noordgrens van het besluitgebied ligt een aardgastransportleiding die evenwijdig aan de grens van het besluitgebied vanaf de Galileïstraat naar het gasdrukregelstation binnen het besluitgebied loopt. Het brandaandachtsgebied ligt voor een deel over het besluitgebied en de toekomstige locatie van het bedrijfsschoolgebouw.

Uit afstemming met GasUnie is gebleken dat de betreffende buisleiding (W-521-15) is gedämmerd en geen werkdruk meer heeft. De kans en daarmee het risico op een fakkelbrand is daarna gereduceerd tot nul en zodoende hoeven er geen bouwtechnische maatregelen getroffen te worden voor dit scenario.

Gasdrukregelstation

Binnen het besluitgebied is een gasdrukregelstation gesitueerd. Hiervoor geldt een tweetal veiligheidscontouren die zowel op de risicokaart als in het ontwerpbestemmingsplan 'Merwe-Vierhavens' zijn vastgelegd. Vanuit het ontwerpbestemmingsplan volgen hiervoor de volgende regels:

39.4 veiligheidszone - gasdrukregelstation 1 en - 2

39.4.1 veiligheidszone - gasdrukregelstation 1

a Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukregelstation 1' het volgende:

- a. er mogen geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd;

b Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten.

39.4.2 veiligheidszone - gasdrukregelstation 2

a Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukregelstation 2' het volgende:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

b Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten.

In het ontwerp voor de herinrichting van het Stedin-terrein is rekening gehouden met deze veiligheidszones; binnen deze zones zijn geen kwetsbare al dan niet beperkt kwetsbare objecten gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit voornoemde artikels.

Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

In het kader van vooroverleg is de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) op 28 juni 2024 om advies gevraagd met betrekking tot het aspect externe veiligheid. De VRR heeft op 23 juli 2024 per brief gereageerd op de ingediende stukken en komt tot de volgende adviezen op gebied van omgevings- en installatietechnische maatregelen:

- De VRR adviseert rondom de te realiseren gebouwen nabij de bedrijfsschool van Stedin zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.
- Vanwege de ligging in een gifwolkaandachtsgebied adviseert de VRR om het gebouw zodanig te construeren dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen

verbeter worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herinrichting van het bedrijfskavel, gedeeltelijke sloop van een bedrijfspand en nieuwbouw van een bedrijfsschool. Deze ontwikkeling past niet binnen de standaardgevallen NIBM.

In dat geval dient op een andere manier aangetoond te worden dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Onderstaand is voor dit project, op basis van de kengetallen voor verkeer vanuit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (zoals ook aangegeven in paragraaf 5.4) bepaalt wat het effect is op de luchtkwaliteit middels de NIBM-tool. Hierbij is alleen de uitbreiding van de bedrijfsschool meegenomen, daar de overige activiteiten zowel in de huidige als toekomstige situatie al aanwezig zijn. Uit de ingevulde NIBM-tool volgt dat er geen sprake is van overschrijding van de 3%-grens met dit project. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	45,8
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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	

Ingevulde NIBM-tool op basis van toekomstige veranderingen binnen besluitgebied (uitbreiding bedrijfsschool)

Omdat een schoolgebouw een qua luchtkwaliteit gevoelig gebouw betreft, dient ook sprake te zijn van een aanvaardbare luchtkwaliteit ter plekke van het besluitgebied. Hiervoor is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd. Op basis van de kaartbeelden kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan beoordeeld worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het besluitgebied. De grenswaarden voor toetsing van de jaargemiddelde concentraties zijn als volgt:

- NO₂ (stikstofdioxide): 40 microgram / m³;
- PM₁₀ (fijn stof): 40 microgram / m³;
- PM_{2,5} (zeer fijn stof): 25 microgram / m³.

Uit raadpleging van de meest nabijgelegen toetspunten uit het kaartbeeld van CIMLK komen de volgende concentraties naar voren voor de voornoemde stoffen:

Rekenpunt	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijn stof)	PM _{2,5} (zeer fijn stof)
24483298_218825	21,84	16,62	8,714
24483298_218891	21,84	16,62	8,714
24483298_218627	21,84	16,62	8,714

Totale concentraties stikstofdioxide en (zeer) fijn stof in 2023 (bron: CIMLK)

Uit voornoemde inventarisatie blijkt dat er geen grenswaarden voor de genoemde stoffen in de lucht worden overschreden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van het besluitgebied voor wat betreft de luchtkwaliteit.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Water

5.8.1 Beoordelingskader

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. Het besluitgebied aan de Keileweg 63 ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.8.2 Toetsing

Handreiking weging waterbelang

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft voor het meenemen van de waterbelangen in ruimtelijke ontwikkelingen de Handreiking weging waterbelang opgesteld. Dit document biedt handvatten voor de procedure voor de weging van het waterbelang in plannen voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op beleid van Delfland en sluit aan op de provinciale en landelijke regelgeving. Deze handreiking is mede gebruikt voor het opstellen van deze waterparagraaf.

De handreiking geeft per thema aan of vanuit Hoogheemraadschap van Delfland bij verschillende ruimtelijke instrumenten sprake is van harde beoordelingscriteria, richtlijnen/sterke aanbevelingen of aandachtspunten.

Oppervlaktewater

Het besluitgebied is in de huidige situatie reeds volledig verhard en blijft in de toekomstige situatie ook grotendeels verhard. Er is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het besluitgebied in de huidige situatie, ook in de toekomstige situatie zal dit niet het geval zijn. De ontwikkelingen binnen het besluitgebied hebben geen invloed op oppervlaktewaters in de omgeving.

Grondwater

Voor grondwater zijn er geen peilbuizen binnen het besluitgebied gelegen. Ook zijn er geen klachten bekend over grondwateroverlast; de gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich (volgens raadpleging van de Klimaat-effectatlas) op meer dan 2 meter beneden maaiveld. Er vindt geen toename van de verharding plaats (het oppervlak aan verharding blijft gelijk of neemt beperkt af) en er zijn geen nieuwe ondergrondse objecten voorzien. Er worden derhalve geen effecten op de grondwaterstand verwacht.

Afvalwater

De ontwikkelingen binnen het besluitgebied zullen leiden tot een verandering van het bestaande gebruik middels de uitbreiding van de bedrijfsschool. Het afvalwater wordt apart van het hemelwater ingezameld en afgevoerd naar het gemeentelijk vuilwaterriool in de Keileweg.

Het afvalwater van de "bedrijfskeuken" zal via een vetvangput worden geloosd op het vuilwaterriool.

In totaal wordt een berging op eigen terrein gerealiseerd van 15,32 m³, te weten:

- 190 m riool rond 250 mm = 9,32 m³
- 6 rioolputten met een gemiddelde inhoud van 1 m³ = 6 m³

Hemelwater

Voor de nieuwe ontwikkelingen is het scheiden van schoon en vuil water verplicht, waarbij de gemeente Rotterdam de voorkeur heeft voor het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Hiermee is er minder noodzaak voor vuilwateroverstorten en kan de capaciteit van het AWZI worden ontzien.

Het inrichtingsplan gaat uit van de volgende nieuwe oppervlaktes aan verharding waarvoor idealiter voorzien wordt in berging van hemelwater op eigen terrein:

- 6.650 m² verhardingen;

- 1.710 m² dakoppervlak.
- TOTAAL: 8.355 m²

Bij een bergingseis van 50 mm per m² geldt voor beide verhardingsoppervlaktes de volgende benodigde berging:

- 335 m³ ten behoeve van de nieuwe oppervlakteverhardingen;
- 85 m³ ten behoeve van het nieuwe dakoppervlak.
- TOTAAL: 420 m³ waterberging

Waterberging ten behoeve van de verhardingen en de dakoppervlakken wordt gerealiseerd middels waterbergende fundatie (400 m³) en berging op straat (200 m³). Hiermee kan in totaal 600 m³ water worden opgevangen, waarmee voldaan wordt aan de bergingseis. Een en ander is nader uitgewerkt in de civieltechnische uitwerkingen van het terrein, tevens onderdeel van deze aanvraag omgevingsvergunning.

Waterkeringen en waterveiligheid

Het besluitgebied is gelegen in de beschermingszone van de primaire waterkering (Delflandsedijk). Vanuit het ontwerpbestemmingsplan 'Merwe-Vierhavens' is aan het besluitgebied dan ook een aanduiding toegekend ('vrijwaringszone – dijk'). Binnen deze aanduiding zijn diverse werkzaamheden vergunningplichtig gesteld, waarbij aangetoond dient te worden dat de werkzaamheden geen gevaar opleveren voor de waterkering of het goed functioneren ervan. Het betreft het verlagen van het maaiveld, het ophogen van de bodem met meer dan 0,25 m ten opzichte van het huidige maaiveld en het wijzigen/verwijderen van oeverwerken, de oeverbescherming en/of kademuren. Daarnaast geldt vanuit het Hoogheemraadschap de 'beleidsregel medegebruik Delflandsedijk'.

Het maaiveld ter plaatse wordt aangepast op de bestaande omgeving en zal derhalve niet sterk worden verhoogd of verlaagd (gemiddeld max. 0,2 m, zoals blijkt uit de inrichtingstekeningen van het terrein welke onderdeel zijn van deze aanvraag). Op het terrein zijn geen oeverwerken aanwezig, noch worden er wijzigingen aangebracht aan kademuren en/of oeverbeschermingen. Vanwege het uitvoeren van werken in de beschermingszone is wel een watervergunning vanuit het Hoogheemraadschap benodigd.

Verder is het besluitgebied geheel buitendijks gelegen, waarmee hoog water niet wordt tegengehouden door een waterkering. De kans dat een buitendijkse locatie last krijgt van hoog water wordt bepaald door de frequentie waarmee hoge waterstanden in de aangrenzende rivier (Nieuwe Maas) voorkomen en de maaiveldhoogte die voorkomt in het besluitgebied. De ligging van het besluitgebied en omringend terrein is relatief hoog ten opzichte van het waterpeil, waarmee de kans op hoge waterdieptes bij overstromingen klein is. De kans op slachtoffers is derhalve ook zeer beperkt.

Tevens is het evacueren van deze gebieden bij dreigend hoog water goed uitvoerbaar; de hoge waterstanden zijn over het algemeen goed voorspelbaar, waardoor tijdig maatregelen getroffen kunnen worden en de kans op slachtoffers klein is. Materiële schade en maatschappelijke ontwrichting zijn beiden afhankelijk van de waterdiepte die bij een overstroming optreedt.

Het ontwerpbestemmingsplan stelt vanuit dit oogpunt nadere eisen aan bedrijfsgebouwen; de begane grondvloer van bedrijfsgebouwen dient op een peil van minimaal 3,60 meter + NAP te worden gerealiseerd, waarbij de elektra-, gas- en telecomaansluitingen op minimaal 3,90 meter + NAP worden geplaatst. Afwijken van voorgaande eisen is mogelijk mits er schadebeperkende maatregelen worden getroffen waarmee negatieve effecten van overstroming worden voorkomen, conform Dryproof bouwen. Deze maatregelen omvatten in ieder geval het waterkerend maken van gevels tot een hoogte van minimaal 3,60 meter + NAP.

In het ontwerp is uitgegaan van een vloerpeil van 3,90 m + NAP. Hiermee wordt voldaan aan de nadere eisen ten aanzien van mogelijke hinder bij overstroming.

5.9 Ecologie

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep versturend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000- gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant versturend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Onderzoek

Quickscan flora & fauna

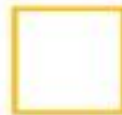
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft Blom Ecologie een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plekke van het besluitgebied. De uitkomsten van deze quickscan zijn in deze paragraaf opgenomen. De volledige rapportage is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit de quickscan volgt dat het pand aan de noordoostzijde van het besluitgebied (op onderstaande kaart geel omkaderd) open stootvoegen heeft welke vrij aanvliegbaar zijn voor vleermuizen (gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis). Op basis van het veldbezoek is derhalve niet uit te sluiten dat het gebouw in gebruik is door vleermuizen. Derhalve dient dit middels aanvullend onderzoek inzichtelijk te worden gemaakt.

Medio maart 2024 zijn er 8 vleermuiskasten opgehangen in de omgeving van het mogelijk voor vleermuizen geschikte pand (op circa 150-200 meter afstand). Op onderstaande afbeelding zijn de gebouwen waar vleermuiskasten zijn opgehangen rood omkaderd.



locatie vleermuiskasten



te onderzoeken gebouw

Aanduiding locatie te onderzoeken gebouw (geel omkaderd) en locaties vleermuiskasten (rood omkaderd)

Nader ecologisch onderzoek vleermuizen

Omdat de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen in de quickscan niet kon worden uitgesloten, is middels nader ecologisch onderzoek onderzocht of deze soortgroepen ook daadwerkelijk gebruik maken van het besluitgebied. De uitkomsten van het onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage van dit nader ecologisch onderzoek is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Bij het gerichte onderzoek naar de gebouwbewonende vleermuissoorten (gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, meervleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger) zijn in het besluitgebied geen kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen vastgesteld. Ook zijn geen essentiële vliegroutes of andere (essentiële) onderdelen van het leefgebied van vleermuizen in en rondom het besluitgebied vastgesteld. Door het ontbreken van verblijfplaatsen en essentiële onderdelen van het leefgebied, hebben de beoogde ingrepen geen negatief effect op de aanwezigheid van vleermuizen.

Conclusie

Voor de beoogde ingrepen in het besluitgebied aan de Keileweg 63 te Rotterdam zijn er voor vleermuizen en andere beschermde soorten geen consequenties te verwachten. Niettemin dienen altijd de voorwaarden ten aanzien van het broedseizoen en de zorgplicht in acht te worden genomen, om onder andere verstoring van actieve nesten te voorkomen.

5.9.3 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en –depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist voor de realisatie- en gebruiksfase. Hiertoe heeft HBA b.v. een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.9.3.1 AERIUS-berekening

De realisatie- en gebruiksfase resulteren niet in een toename van boven de 0,00 mol N/ha/jaar op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning benodigd.

5.9.4 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt, conform artikel 3.1.5 lid 5 van het Bro, de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een versterking van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor het toezien dat er goed wordt omgegaan met archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dienen mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd gemeld te worden bij de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "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" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.1 Archeologie

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (Archeologie Rotterdam) heeft op verzoek van de initiatiefnemer de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden ter plaatse van Keileweg 63, te Rotterdam beoordeeld. De volledige beoordeling is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De plannen geven geen aanleiding tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis.

Er dient wel altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 melding te maken.

Bij eventuele wijzigingen in de bouw en/of aanleg van het plan, met name wanneer dieper dan 3,0 meter beneden maaiveld wordt ontgraven, kan een archeologisch vooronderzoek alsnog nodig zijn en dient het plan opnieuw aan Archeologie Rotterdam te worden voorgelegd. Wanneer tijdens de saneringswerkzaamheden blijkt dat de bodem onverhoopt toch dieper dan 3,0 meter beneden maaiveld moet worden afgegraven dient contact te worden opgenomen met Archeologie Rotterdam.

5.10.2 Cultuurhistorie

Binnen het besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen of bouwwerken aanwezig.

Conclusie cultuurhistorie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.10.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.11 Gezonde fysieke leefomgeving

5.11.1 Beoordelingskader

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaige omgeving ongezond zijn.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

5.11.2 Toetsing gezonde fysieke leefomgeving

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd aan het bestaande gebied. De bedrijfsschool zal, in plaats van de huidige situatie in tijdelijke units, een permanent onderkomen krijgen dat voldoet aan de meest actuele en strenge eisen ten aanzien van geluid en veiligheid. Hiermee verbetert het werkklimaat voor medewerkers.

Tot slot is in voorgaande paragrafen onderzocht welke effecten het planvoornemen ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'gezonde fysieke leefomgeving' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Milieueffectrapportage

5.12.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het

- bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.12.2 Toetsing

Om te bepalen of een project m.e.r.-beoordelingsplichtig is, dient het Besluit m.e.r. geraadpleegd te worden. Het planvoornemen, dat toeziet op de herinrichting van het bedrijfskavel van Stedin waarbij een deel van een bestaand bedrijfspand wordt gesloopt en een nieuw gebouw ten behoeve van een bedrijfsschool wordt gerealiseerd, valt onder kolom 1 [D11.2] ('Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'). Conform kolom 2 blijkt dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht. Wél is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Het planvoornemen voorziet in een herinrichting van een reeds bestaand bedrijfskavel, waarbij de al aanwezige bedrijfsschool een permanenten behuizing krijgt en daarmee sprake is van uitbreiding ten behoeve van deze functie. De bedrijfsactiviteiten en bedrijfsschool zijn planologisch reeds toegestaan op de locatie en het planologisch toegestane bebouwingsoppervlak wordt niet overschreden binnen het perceel. De effecten van de bestaande school zijn meegenomen in de milieueffectrapportage voor het ontwerpbestemmingsplan 'Merwe-Vierhavens'. De uitbreiding van de bedrijfsschool ten opzichte van de situatie in dit ontwerpbestemmingsplan is geen stedelijke ontwikkeling. Ook ten opzichte van de geldende beheersverordeningen is de realisatie van de nieuwe bedrijfsschool niet als stedelijk ontwikkelingsproject te beschouwen; door DCMR is dit bevestigd middels toetsing aan de beslisboom uit de Handreiking stedelijke ontwikkeling d.d. 3 december 2017. Er is sprake van een beperkte ingreep met beperkte gevolgen voor het milieu. Derhalve kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde mer-beoordeling. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent deze omgevingsvergunning te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

5.12.3 Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, is er met uitvoering van voorliggend plan sprake van een goede ruimtelijke ordening.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer geïnitieerd, gefinancierd en geëxploiteerd.

6.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Procedure

De aanvraag omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide procedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoeken en saneringsplan

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer- en industrielawaai

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek karakteristieke geluidwering gevels

Bijlage 4: Quicksan flora & fauna

Bijlage 5: Nader ecologisch onderzoek vleermuizen

Bijlage 6: Stikstofberekeningen

Bijlage 7: Beoordeling archeologie