
RUIMTELIJKE MOTIVERING

Van : [REDACTED]

Project : DHG – Ophemertstraat 9 Rotterdam

Opdrachtgever : David Hart Beheer B.V.

Datum : 13-02-2019

Aan : Gemeente Rotterdam

CC : David Hart Beheer B.V.

Betreft : Ruimtelijke motivering Ophemertstraat 9 Rotterdam



1. Aanleiding

David Hart Beheer B.V. is medio 2018 eigenaar geworden van de gronden gelegen aan de Ophemertstraat 9 te Rotterdam. Het projectgebied is de afgelopen jaren in gebruik geweest ten behoeve van afvalverwerking.

DHG is voornemens om een distributiecentrum te realiseren. De realisatie van de op- en overslaglocatie voorziet in de bouw van een bedrijfshal, kantoorunits en laad- en losdocks.

Het initiatief is in strijd met het geldend bestemmingsplan 'Waalhaven en Eemhaven'), omdat de gronden zijn bestemd voor 'Bedrijf - Overig droog massagoed'. Een distributiecentrum past niet binnen deze bestemming.

Op grond van de kruimelgevallenregeling zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht, artikel 4 van bijlage II, lid 9 in samenhang met artikel 2.12 Wabo kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Hierbij wordt de zogenaamde reguliere Wabo-procedure gevolgd.

Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 6 en 7).

Procedure

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de reguliere Wabo-procedure van toepassing. Bij de reguliere procedure moet binnen 8-14 weken op een aanvraag worden beslist. Nadat de omgevingsvergunning is verleend ligt het besluit 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden bezwaar indienen.

2. Locatie

Het projectgebied ligt aan de Ophemertstraat 9 te Rotterdam. Zie figuur 1. De blauwe contour duidt het projectgebied aan. Het terrein bestaat uit de percelen CLS00 - A - 4 615 en CLS00 - A - 4 613, kadastrale gemeente Charlois. Het terrein wordt begrensd door de Ophemertstraat in het noorden, de Waalhaven Westzijde in het oosten, het bedrijf Barge Centre Waalhaven in het zuiden en de Waalhavenweg in het westen.



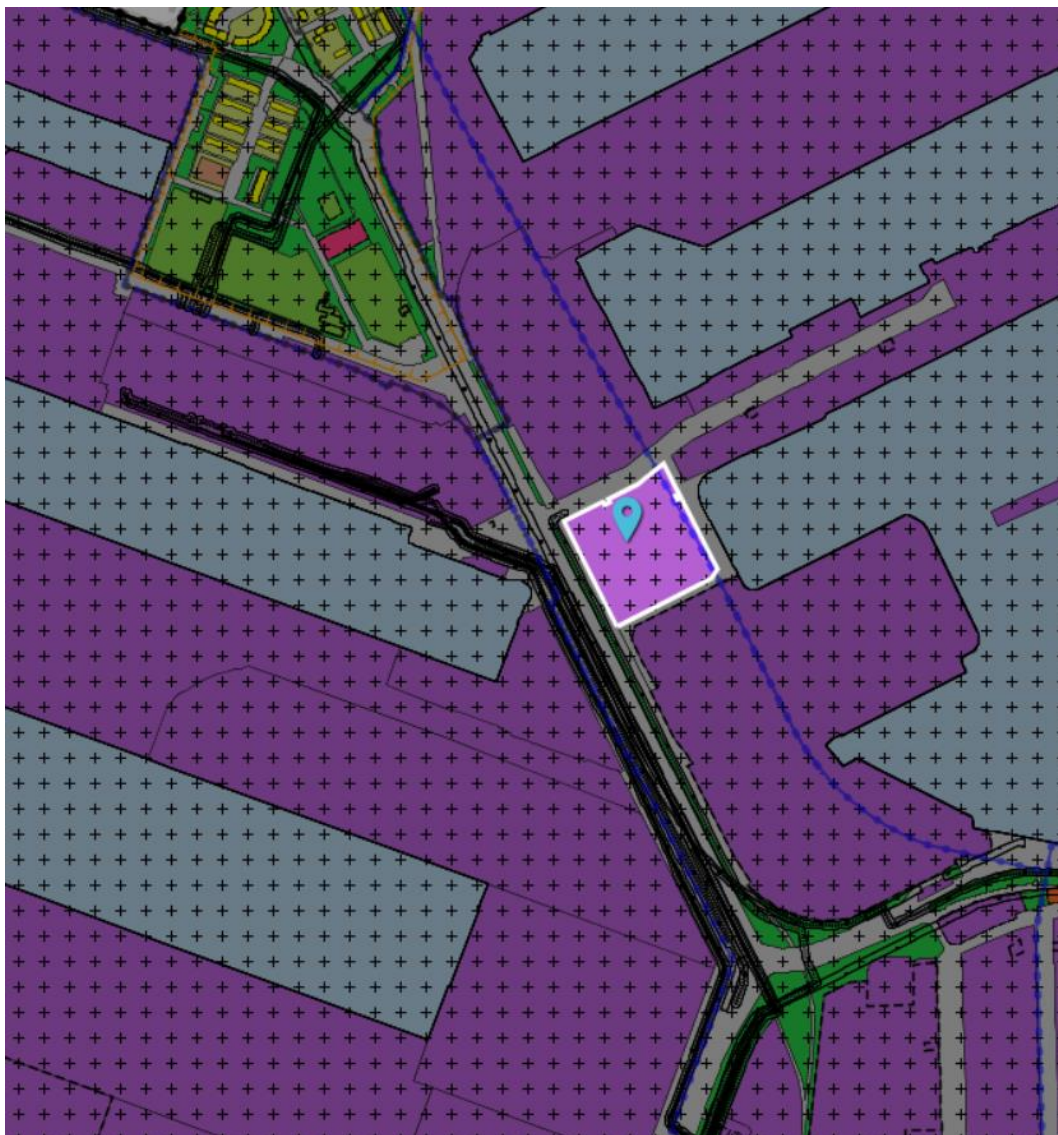
Figuur 1: Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de Rotterdamse Waalhaven, het deel van de haven waar het projectgebied is gelegen richt zich op de containeroverslag, een mix van deepsea en shortsea, en om aanverwante activiteiten zoals empty depots en RoRo (Roll on, Roll off). Daarnaast wordt er ook 'overig stukgoed' overgeslagen. Hier en daar is er nog maritieme industrie te vinden (scheepsreparatie). Het projectgebied zelf was in gebruik voor afvalverwerking.

Het projectgebied wordt direct ontsloten aan de Ophemertstraat, die aansluit op de Waalhavenweg. De Waalhavenweg staat in directe verbinding met de gebiedsontsluitingsweg S101 en daarmee met de Rijksweg A15.

3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Waalhaven en Eemhaven'. Dit bestemmingsplan is op 22 februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam. Zie figuur 2 voor een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Waalhaven en Eemhaven'

Op de gronden gelden de enkelbestemming 'Bedrijf - Overig droog massagoed' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De begripsbepaling van het bestemmingsplan omschrijft de activiteit overig droog massagoed als volgt: *Op- en overslag van bouwgrondstoffen en minerale delfstoffen met de bijbehorende be- en verwerking alsmede recycling en milieu gerelateerde dienstverlening.*

In het bestemmingsplan zijn ter plaatse van het projectgebied geen beperkingen ten aanzien van de maatvoeringen van bebouwing en milieucategorie.

4. Beoogde ontwikkeling

Het voornemen betreft de herontwikkeling van het afvalverwerkingsterrein ten behoeve van een nieuw distributiecentrum, bestaande uit één gebouw (warehouse met kantoor) met buitenruimte.

Het distributiecentrum heeft een BVO van 20.773 m², waaronder een bijbehorend twee laags kantoorpand van beperkte omvang, dat aansluitend aan het warehouse wordt gebouwd.

6. Beleidskader

De ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst aan het nu geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleids- en toetsingskader. Hieronder is dit beleids- en toetsingskader nader beschreven.

6.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de Economische visie op de lange termijn ontwikkeling van de Mainport Rotterdam en de PKB Mainport de meest bepalende beleidsdocumenten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Mainport Rotterdam wordt specifiek genoemd in de visie. Aangegeven wordt dat het Rijk inzet op versterking van de Mainport Rotterdam en de verbetering van kwaliteit van de leefomgeving in Rijnmond. Een samenvatting van nationale belangen is weergegeven in de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waar de MIRT-regio Zuidvleugel/Zuid-Holland onderdeel van is.

Hierbinnen zijn onder andere de volgende opgaven van nationaal belang benoemd:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de regio, waaronder die van de Mainport, door het optimaal benutten, waar mogelijk verbeteren van de bereikbaarheid en het opstellen van de structuurvisie Nieuwe Westelijke Oeververbinding.
- Vernieuwen en versterken van de Mainport Rotterdam door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal netwerk in samenhang met de andere Nederlandse zeehavens.

Met de herontwikkeling van het terrein aan de Ophemertstraat tot distributiecentrum wordt invulling gegeven aan de visie.

Economische visie op de lange termijn ontwikkeling van de Mainport Rotterdam (2009)

Het kabinet wil dat Nederland en het Nederlandse bedrijfsleven sterk staan in de internationale concurrentie. Mainport Rotterdam levert hierin een belangrijke bijdrage. De kern van de visie is een toekomst waarin 'Rotterdam' nauwer samenwerkt met andere zeehavens (Amsterdam, Zeeland, Groningen en Moerdijk), binnenhavens, logistieke knooppunten en industrie centra op en langs de achterlandverbindingen. Intensievere samenwerking in een Mainport Netwerk Nederland leidt tot meer specialisatie van zeehavens en andere knooppunten en tot meer complementariteit in de haven en logistieke sector. Daarnaast zijn verlaging van de milieudruk en een efficiënter gebruik van ruimte en infrastructuur wenselijk.

De twee belangrijkste componenten van Mainport Rotterdam zijn het transport & logistieke cluster en het petrochemische & energiecluster. De economische agenda richt zich op het versterken van het vestigingsklimaat in de Mainport Rotterdam met aandacht voor verbeteringen in het innovatief vermogen, de arbeidsmarkt, bereikbaarheid en infrastructuur en ruimte voor bedrijven. Daarbij ligt de nadruk op de speerpunten transport & logistiek en energie & chemie. De transport- en logistieke sector zal moeten blijven innoveren en veranderen en zo het organiserend vermogen versterken.

Met de herontwikkeling van het terrein aan de Ophemertstraat tot distributiecentrum wordt invulling gegeven aan de visie.

PKB Mainport

Het kabinet wil de ruimtelijke voorwaarden scheppen voor een impuls in de economie en de leefomgeving van de Rotterdamse regio. Het gaat hierbij om:

- versterking van de positie van de Mainport Rotterdam;
- het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in Rijnmond.

In de PKB Mainportontwikkeling Rotterdam stelt het kabinet ter realisering van de dubbele doelstelling een pakket maatregelen voor die samen het Project Mainportontwikkeling Rotterdam vormen. Voor de bestaande havens is het deelproject BRG (Bestaand Rotterdams Gebied) van belang. Dit betreft een serie projecten om het bestaande havengebied beter te benutten en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Hierin worden onder andere projecten voor intensivering en optimalisering van het ruimtegebruik van de bestaande haven aangegeven.

Met de herontwikkeling van het terrein aan de Ophemertstraat tot distributiecentrum wordt invulling gegeven aan de PKB.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Onder het kopje provinciaal beleid wordt hierop nader ingegaan.

6.2 Provinciaal beleid Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening ruimte (geconsolideerde versie juni 2018)

Uitgangspunt van de provinciale strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Naast de ladder is de ontwikkeling getoetst aan de overige relevante artikelen van de provinciale verordening.

In samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie juni 2018) opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het volgende is relevant voor deze omgevingsvergunning.

Artikel 2.1.1 lid 1: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking worden de nieuwe gebruiksmogelijkheden op bestaand bedrijventerrein gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is dan ook noodzakelijk.

Toetsing

- Trede 1

Voor de toetsing aan trede 1 dient de ontwikkeling te voorzien aan een actuele behoefte die zo nodig regionaal is afgestemd.

Met de ontwikkeling van het distributiecentrum wordt invulling gegeven aan een groeiende vraag uit de markt voor nieuwe en innovatieve distributiecentra. Bij DHG komen dagelijks aanvragen binnen voor het huren, dan wel het kopen van ruimte voor distributie. Om aan deze vraag te kunnen voldoen is het noodzakelijk dat nieuwe moderne distributiecentra worden gebouwd. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de

vraag uit de markt. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan de doelstellingen van Mainport Rotterdam. De ontwikkeling voldoet hier aan en voldoet hiermee aan trede 1 van de ladder.

Het voornemen is passend binnen de provinciale visie voor het gebied en er is geen sprake van strijd met het genoemde provinciale beleid.

6.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid van de gemeente Rotterdam ten aanzien van Europoort wordt vormgegeven door de Havenvisie 2030 en de Stadsvisie Rotterdam.

Havenvisie 2030

In de Havenvisie is uiteengezet welke scenario's voor de wereldwijde economische ontwikkelingen zich in de komende decennia kunnen voltrekken en hoe elk van deze scenario's doorwerkt in de omvang en aard van de goederenoverslag in de Rotterdamse haven.

Bij de totale hoeveelheid goederen die in de komende jaren in Rotterdam wordt overgeslagen, is sprake van een bandbreedte. In alle scenario's groeit de overslag tot aan 2020, in één scenario treedt na 2020 krimp op.

In de Havenvisie wordt aangegeven dat gezocht moet worden naar een goede balans is samenhang met de ondersteunende activiteiten en bedrijvigheid in de regio. Met de groei en ontwikkeling van bedrijven in dit genoemde segment, worden nieuwe markten en bijbehorende handelsstromen, -activiteiten en kantoren aangeboord, waardoor een verbreding van de markt ontstaat. (Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de visie.)

Met de herontwikkeling van het terrein aan de Ophemertstraat tot distributiecentrum wordt invulling gegeven aan de havenvisie.

Stadsvisie Rotterdam

In de stadsvisie van Rotterdam streeft de gemeente Rotterdam naar een schone, kleurrijke havenstad in 2030. Belangrijk uithangbord van Rotterdam is de haven. De ontwikkeling van de haven is dan ook een belangrijke economische motor voor de stad. De haven draagt daarnaast bij aan de kennisontwikkeling van de stad.

Bestemmingsplan Waalhaven en Eemhaven

In het bestemmingsplan is een koers aangegeven waarin het gebied zich moet transformeren, de voorgenomen ontwikkeling van een nieuw distributiecentrum sluit aan bij de gemeentelijke visie voor het Waalhaven en Eemhavengebied. Een groot deel van de haven is aangewezen als veranderlocatie, waarbij het met name gaat om het verruimen van het gebruik van de locatie. Hoewel het projectgebied niet is aangewezen als veranderlocatie, zorgt de voorgenomen ontwikkeling ervoor dat uiting wordt gegeven aan de voorgenomen transformatie van het havengebied. De ontwikkeling is dan ook passend binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het distributiecentrum draagt bij aan de versterking van de concurrentiepositie van de haven. Daarmee past de ontwikkeling binnen de stadsvisie van de gemeente Rotterdam.

7. Omgevingsaspecten + uitvoerbaarheid

Naast de beleidsmatige onderbouwing dient de beoogde ontwikkeling te voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de initiatiefnemer onderzoek dient te verrichten naar de onderstaande aspecten.

Aspect / (wettelijk) kader	Beoordelingsaspect	Ten aanzien voornemen
Bodemkwaliteit / Besluit bodemkwaliteit	De bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie.	Het projectgebied heeft reeds een bedrijfsbestemming. In het kader van de ruimtelijke procedure is daarom geen bodemonderzoek nodig.
	Functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit.	Het toekomstige gebruik van de gronden vormt geen bedreiging voor de bodemkwaliteit. In de hal wordt een vloestofkerende vloer aangelegd, waardoor mogelijke bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan.
Archeologie / Archeologische beleidskaart	De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van archeologische waarden.	Het voornemen betreft de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw, bestaand uit een bedrijfshal met kantoor. Ten behoeve van de ontwikkeling en de bouw vinden grondroerende werkzaamheden plaats. In verband hiermee is archeologische onderzoek uitgevoerd (zie bijlage Archeologisch onderzoek versie: V-19.0027). BAAC heeft in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning voorafgaand aan de bouw van een bedrijfshal een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het projectgebied De verwachting op het aantreffen van archeologische resten is middelhoog. Een inventariserend veldonderzoek (IVO-O, verkennende fase door middel van mechanische boringen) zal aanvullende informatie over de bodemopbouw en daarmee de kans op de aanwezigheid van archeologische resten opleveren. Hiermee kan ook, beter dan bij de sonderingen die in het plangebied zijn gezet, een eventuele veraarde top van het Hollandveen aangetoond worden. Mogelijk dat op basis van de resultaten van een verkennend booronderzoek het palenplan aangepast kan worden. Aan de top van het Laagpakket van Walcheren, dit wil zeggen het oude maaiveld na de Valentijnsvloed, kunnen resten van kades of beschoeiingen worden verwacht. Geadviseerd wordt de oude kade te ontzien bij het slaan van heipalen en indien graafwerkzaamheden dieper reiken dan 3 m –mv de werkzaamheden ter plaatse van de voormalige kade archeologisch te laten begeleiden. Voorafgaand aan een archeologische begeleiding dient een (door het bevoegd gezag goedgekeurd) Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, zijn vastgelegd. Door het sonderingsonderzoek is duidelijk geworden dat een kans bestaat op het voorkomen van archeologische resten in het Wormer Laagpakket. Een inventariserend veldonderzoek (IVO-O, verkennende fase door middel van mechanische boringen) zal aanvullende informatie over de bodemopbouw en daarmee de kans op de aanwezigheid van archeologische resten opleveren. Hiermee kan ook, beter dan bij sonderingen, een eventuele veraarde top van het Hollandveen aangetoond worden. Mogelijk dat op basis van de resultaten van een verkennend booronderzoek het palenplan aangepast kan worden. Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Rotterdam) en leidt tot een selectiebesluit. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten.
Cultuurhistorie / Besluit ruimtelijke ordening	De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van cultuurhistorische waarden.	De functie van het projectgebied, havengerelateerde bedrijvigheid, wijzigt niet. Het plan past binnen de bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Als gevolg van het voornemen vindt geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaats.
Water / Watertoets/waterbel eid	Heeft de ontwikkeling effect op de waterhuishouding?	Het voornemen betreft de realisatie van een distributiecentrum ter plaatse van het terrein aan de Ophemertstraat, bestaande uit één bedrijfshal met kantoor en bijbehorend buitenterrein. Ten aanzien van het aspect water gelden diverse beleidsstukken waarbij het Waterschapsbeleid, bestaande uit het 'Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021)' en gemeentelijk beleid 'Waterplan 2' maatgevend zijn. Huidige situatie <i>Algemeen</i> Het projectgebied is gelegen op het bedrijventerrein Waalhaven.

		Veiligheid en waterkeringen Het gehele Waalhaven en Eemhavengebied ligt in het buitendijks gebied. De primaire waterkering ligt rondom het havengebied. Het projectgebied ligt dan ook niet binnen de kern- of beschermingszone van deze waterkering. Afvalwaterketen en riolering Het projectgebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Onderzoek <i>Algemeen</i> Op basis van het vigerende bestemmingsplan Waalhaven en Eemhaven is het toegestaan het perceel volledig te bebouwen. In de huidige situatie is het perceel nagenoeg geheel verhard. Er geldt daarom geen watercompensatieplicht. <i>Afvalwaterketen en riolering</i> Conform de Leidraad Riolering en vigerend Waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: • hemelwater vasthouden voor benutting; • (in-) filtratie van afstromend hemelwater; • afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater; • afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI. Het hemelwater wordt volledig afgekoppeld op het rioolwater. Voor het havengebied geldt geen compensatie van water als gevolg van een toename van het verhard oppervlak. Er is dus geen watercompensatie nodig. <i>Watersysteemkwaliteit en ecologie</i> Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloobbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. <i>Veiligheid en waterkeringen</i> De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving. Conclusie De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.
Bedrijven en milieuzonering /	Zijn er bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig / mogelijk? Zijn in de nabijheid gevoelige bestemmingen gelegen?	Het projectgebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Waalhaven en Eemhaven'. In het bestemmingsplan is geen milieucategorisering opgenomen op basis van VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In het bestemmingsplan is aangesloten bij de segmentenindeling van het havenbedrijf met een indeling in hoofdsegmenten, marktsegmenten en deelsegmenten. Deze segmentindeling is een economische indeling, zoals dat ook geldt voor de veelgebruikte SBI-indeling van de VNG-publicatie. De segmentindeling is echter speciaal toegespitst op de bedrijvigheid in het Rotterdamse haven- en industriegebied. Het projectgebied is aangewezen voor overig droog massagoed. Het voornemen betreft echter de realisatie van een distributiecentrum. Distributie valt onder het marktsegment breakbulk. Beide segmenten komen overwegend voor in het Waal- en Eemhavengebied. De milieuhinder van genoemde segmenten komt overeen. In de praktijk zal een distributiecentrum voor minder overlast zorgen dan de huidige afvalverwerker. Ten aanzien van de indeling in segmenten conform de segmentindeling van het havenbedrijf kan worden gesteld dat de realisatie van een distributiecentrum passend is binnen dit gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gevoelige functies gelegen De dichtstbijzijnde woning ligt op ca. 600 meter ten noordwesten van het projectgebied aan de Koedootstraat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
Wegverkeers- en spoorweglawaaï /	Is geluidsbelasting minder dan 48 dB?	De voorgenomen ontwikkeling maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Het voornemen betreft de herontwikkeling van het projectgebied. Hierbij vindt een functiewijziging plaats van afvalverwerking naar distributiecentrum. Het aspect wegverkeer- en spoorweglawaaï vormt dan ook geen belemmering

Wet geluidhinder (Wgh)		
Verkeer / CROW richtlijnen	Een ontwikkeling mag niet leiden tot ontwrichting van de verkeerssystemen. Hier wordt getoetst aan de CROW richtlijnen.	Het voornemen betreft de herontwikkeling van het projectgebied aan de Ophemertstraat. In de huidige situatie is sprake van een afvalverwerker. Het terrein zal worden her-ontwikkeld tot distributiecentrum. Om uitspraken te kunnen doen over de gevolgen van de ontwikkeling voor de verkeersaanrekening en verkeersgeneratie dient te worden aangesloten bij CROW-publicatie 317. Voor zowel de functie afvalverwerking als distributiecentrum geldt de verkeersgeneratie-norm van 'bedrijf, arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Doordat voor beide functies sprake is van dezelfde norm, kan worden gesteld dat de beide functies een vergelijkbare verkeersgeneratie creëren. Het nieuwe (en oude) bedrijf genereerd op basis van CROW cijfers maximaal 941 mvt/etmaal. De bestaande en omliggende verkeersstructuur is gebaseerd op economische groei en ontwikkeling van de Mainport. Tevens is het projectgebied goed ontsloten op de hoofdinfrastructuur (A15/N15). De nieuwe ontwikkeling zal geen ontwrichtende gevolgen hebben voor het verkeerssysteem. Het aspect verkeer vormt geen belemmering.
Parkeren / CROW/ gemeentelijke normen	Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.	Ten behoeve van de nieuwe bedrijfslocatie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor hanteert de gemeente Rotterdam eigen beleid, vastgelegd in de beleidsnota 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018'. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden voorzien in 125 parkeerplaatsen. Aansluitend aan het distributiecentra wordt rondom de nieuwe bedrijfsbebouwing voorzien in de aanleg van 125 parkeerplaatsen voor personenauto's. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
Externe veiligheid / Besluit externe veiligheid inrichtingen	Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico?	Huidige situatie Het projectgebied is niet gelegen binnen een risicocontour. Overige potentiële risicobronnen bestaande uit het basisnet weg, spoor en water en buisleidingen liggen niet in de directe van of hebben invloed op het projectgebied en zijn niet van invloed op de externe veiligheidssituatie ter plaatse van het projectgebied. Toetsing Overeenkomstig het Bevi en het geldende bestemmingsplan is sprake van een beperkt kwetsbaar object. In het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden van het gemeentelijke groepsrisicobeleid.
Luchtkwaliteit / Wet milieubeheer	Toetsing aan grenswaarden Wet luchtkwaliteit.	Als gevolg van de ontwikkeling is de verwachting dat de verkeersgeneratie niet zal wijzigen (zie onder kopje 'Verkeer'). Een berekening doormiddel van de NIBM-tool is niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2016 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Bunschotenweg ter hoogte van de kruising met de Arie den Toornweg (afstand tot projectgebied: +/- 850 m). Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg onder de grenswaarden lagen. Omdat direct langs deze wegen aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.
Ecologie / Wet natuurbescherming/p rovinciaal beleid:	Toetsing of sprake is van negatieve effecten op beschermde gebieden	Het projectgebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Circa 5 km ten zuiden van de locatie ligt het Natura 2000-gebied Oude Maas. Dit gebied maakt tevens deel uit van de NNN.

Beschermde gebieden (Natura 2000 / Natuurnetwerk Nederland)		 Figuur: Ligging projectgebied ten opzichte van beschermde gebieden. Het projectgebied is niet gelegen in beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. Aangezien geen sprake is van verkeerstoename (zie eerder) en ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, vormt stikstofdepositie eveneens geen probleem. De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden. Gezien de bovenstaande conclusies staan de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie de uitvoering van het project niet in de weg.
Ecologie / Wet natuurbescherming/p rovinciaal beleid: Beschermde soorten	Toetsing of sprake is van negatieve effecten op beschermde gebieden	In de haven van Rotterdam komen verschillende beschermde planten- en diersoorten voor, die niet zomaar aangetast, gedood of verontrust mogen worden. Op de Natuurwijzer is voor de haven de verspreiding van de meeste beschermde soorten te zien. Uit deze kaart blijkt dat in de bestaande situatie op het projectgebied geen beschermde soorten te verwachten zijn. Soortenbescherming Het Havenbedrijf Rotterdam heeft in 2013 een algemene ontheffing Flora- en faunawet aangevraagd voor alle gronden die binnen de begrenzings van het erfpachtgebied van het Havenbedrijf Rotterdam gelegen zijn. De ontheffing is in 2018 verlengd. Er is namelijk sprake van een aantal beschermde diersoorten op de gronden. Op 24 december 2014 is ontheffing verleend voor de volgende soorten/activiteiten: - het uitsteken, vernielen, beschadigen, onwortelen of op enigerlei andere wijze van de groeiplaats verwijderen van de groenknolorchis; - het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, boomvalk, buizerd, havik en de roek; - het verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de ransuil en de slechtvalk; - het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen en het beschadigen of vernielen van eieren van de rugstreeppad. Het projectgebied maakt deel uit van deze ontheffing. Indien sprake is van de betreffende activiteiten zal rekening worden gehouden met de maatregelen zoals genoemd in de ontheffing.
Kabels en leidingen /	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen	In en rondom het projectgebied liggen geen planologisch relevante leidingen.

Telecommunicatiewet	in de directe omgeving aanwezig?	
Maatschappelijke uitvoerbaarheid / Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	Toetsing aan de vraag of belanghebbenden niet onredelijk benadeeld worden door de beoogde ontwikkeling.	In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden reageren op het voornemen.
Financiële uitvoerbaarheid / Wet ruimtelijke ordening (Wro)	Door de gemeente gemaakt plankosten moeten kunnen worden doorberekend aan de initiatiefnemer.	De kosten van de voorgenomen ontwikkeling worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

8. Conclusie

De realisatie van het nieuwe distributiecentrum aan de Ophemertstraat 9 in het Waalhavengebied past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De omgeving levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling en vice versa.

Ten slotte is het plan economisch uitvoerbaar en is het kostenverhaal afgedekt door de initiatiefnemer. Het gemeentebestuur heeft de ruimtelijke relevante belangen in de omgeving betrokken in haar afweging. Uit de ruimtelijke motivering volgt dat het projectvoornemen voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.