



Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

City Living
T.a.v. dhr. C. Mac Gregor
Keizersgracht 203
1016 DS Amsterdam

Bezoekadres: Galvanistraat 15
3029 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: a.goudswaard@rotterdam.nl
Inlichtingen: A. Goudswaard
Afdeling: Vergunningen
Telefoon: 010 - 489 5095

Ons kenmerk:
EB000000534/11.05.00256SB

Betreft: Besluit op uw aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 22 december 2011

Geachte heer Mac Gregor,

Op 18 februari 2011 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het renoveren van het voormalig kantoorgebouw en het wijzigen van het gebruik hiervan naar een studentenhotel aan de Oostzeedijk 182-220.

Hierbij ontvangt u de door u aangevraagde omgevingsvergunning. In deze vergunning komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Omschrijving van de werkzaamheden
- Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
 - o Toets aan het bestemmingsplan
 - o Procedure afwijken bestemmingsplan
- Activiteit bouwen
 - o Parkeereis
 - o Toets aan de redelijke eisen van welstand
 - o Voorschriften voor de activiteit bouw
- Activiteit slopen
 - o Mededeling
- Besluit
- Inwerkingtreding besluit

Omschrijving van de werkzaamheden

Gezien uw aanvraag en de daarbij ingediende stukken is het de bedoeling om het voormalige kantoorgebouw in gebruik te nemen als studentenhotel (logiesgebouw studentenhuysvesting). Tevens zal het gebouw opgetopt gaan worden met twee bouwlagen, waardoor het uit zeven lagen zal gaan bestaan. Na de realisatie van het plan zal de bruto vloeroppervlakte 10.882 m² beslaan.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie van uw aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan "Struisenburg" en heeft hierin de bestemming "Gemengde bebouwing II en Waterkering".

Uw aanvraag is in strijd met artikel 4, lid 2, sub a van het bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de bestemming gemengde bebouwing II geen logiesfuncties zijn toegestaan. Tevens is het plan in strijd met artikel 2, lid 2, omdat het maximaal toegestane aantal bouwlagen overschreden wordt. De regels van het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.



Om het plan mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van dit artikel dient de motivering van het besluit te bestaan uit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO). Voor het project bestaat een goede ruimtelijke onderbouwing, die wordt onderschreven en deel uitmaakt van dit besluit.

City Living betreft een gewenste ontwikkeling. In de GRO is o.a. aangegeven dat het plan past binnen een van de doelstellingen uit de 'Economische visie 2020': Rotterdam als kennisstad. Hierbinnen is de hoofddoelstelling het aantrekken van internationale kenniswerkers en studenten. Met de Erasmus Universiteit binnen de deelgemeente gelegen is City Living een initiatief dat hier goed in past.

Op 4 februari 2010 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld en op 25 mei 2011 is een wijziging in de hoogte van het gebouw door de deelraad vastgesteld.

Procedure afwijken bestemmingsplan

Op 23 juni 2011 heeft de raad van de gemeente Rotterdam een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder artikel 1, categorie 1 van deze "algemene verklaring van geen bedenkingen". De gemeenteraad heeft geen gebruik gemaakt van haar bevoegdheid om aan te geven dat voor het plan een "specifieke" verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is het plan voorgelegd aan de vooroverlegpartners.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Om medewerking te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan met het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a van deze wet van 27 oktober 2011 tot en met 07 december 2011 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot het afzien van het voornemen om medewerking te verlenen aan het project. Het zienswijzenrapport met de weerlegging van de zienswijzen is als bijlage bijgesloten.

Activiteit bouwen

Parkeereis

Voor de te stellen parkeereis op grond van artikel 2.5.30, eerste lid, van de Bouwverordening Rotterdam 2010 geldt geen extra parkeereis.

Het dagelijks bestuur heeft op 18 oktober 2011 besloten af te wijken van de tabel opgenomen in bijlage 8 van de Bouwverordening Rotterdam 2010 met gebruikmaking van artikel 7 lid 1 van de bijlage. De motivering hiervoor is dat er voor de ontwikkeling van City Living aan de Oostzeedijk 182-220 geen passende norm is opgenomen in de huidige tabel, maar dat het college voornemens is nieuwe parkeernormen vast te stellen. Hierop kan worden geanticipeerd door voor City Living de norm die voor kleine starterswoningen gaan gelden, te hanteren. Dit komt dicht bij de realiteit omdat de te realiseren woningen ook qua oppervlakte (< 40 m²) voldoen aan de norm voor starterswoningen.

Toets aan de redelijke eisen van welstand

Het door de Commissie voor Welstand en Monumenten in haar advies van 28 juli 2011 ingenomen standpunt is overgenomen. Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zijn vooralsnog niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Een afschrift van dit advies wordt bij dit besluit gevoegd.

De indeling van de plint is in hoofdopzet akkoord. De getekende grote puien en de voorgestelde functionele indeling kunnen overeenkomstig de criteria bijdragen aan een



levendig straatbeeld. De entreedeuken naar de winkel- en loungeurimte bezit echter nog te weinig maat en heeft een te geringe aanwezigheid om deze levendigheid te ondersteunen.

Om definitief te kunnen vaststellen of het bouwwerk volledig voldoet aan artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, dienen volgens artikel 2.5 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht alsnog uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende onderdelen bescheiden als bedoeld in artikel 2.7, derde lid van deze regeling voor goedkeuring aan de afdeling Vergunningen te worden overgelegd.

Het betreft hier:

- een aangepast voorstel voor bovenvermelde entreedeuken waarbij de 'presentie' in overeenstemming wordt gebracht met de maat van de overige gevelopeningen en de betekenis van de winkelruimten.

Voorschriften voor de activiteit bouw

Wegens acceptatie van het bij de aanvraag ontbreken van gegevens en stukken als bedoeld in artikel 2.7, derde lid van de Ministeriële regeling omgevingsrecht, is het noodzakelijk aan deze beschikking voorschriften te verbinden:

1. Met de op tekening in rood aangebrachte correcties wordt benadrukt op welke wijze het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving; bedoelde aanwijzingen dienen in acht te worden genomen.
2. Om te kunnen beoordelen of bij uitvoering van het bouwwerk wordt voldaan aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen en de aan deze beschikking verbonden voorschrift(en), dienen de volgende constructieve nadere gegevens en bescheiden (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten), uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende onderdelen, ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen te worden aangeboden. Met de uitvoering van de betreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt voordat daaraan door de afdeling Vergunningen goedkeuring is gehecht.

Het betreft hier:

- de gewichts- en stabiliteitsberekening;
- een controleberekening van de bestaande constructie(s);
- de constructies van beton;
- de constructies van metaal;
- de constructies van hout;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- de constructie van glas;
- de constructies van kunststof;
- de constructies van geprefabriceerde elementen;
zoals: fundering, balkonplaten, systeemvloeren- daken- en wanden, trappen, hekwerken, lateien, gevel- en dakbekledingen en één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

3. Om te kunnen beoordelen of bij uitvoering van het bouwwerk wordt voldaan aan de in de bouwregelgeving gestelde eisen en de aan deze beschikking verbonden voorschrift(en), dienen de navolgende brandpreventieve nadere gegevens en bescheiden (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten), uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende onderdelen, ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen te worden aangeboden. Met de uitvoering van deze onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt voordat daaraan door de afdeling Vergunningen goedkeuring is gehecht.

Het betreft hier:

- de ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- de brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);



- de droge blusleiding(en) (met capaciteitsberekening);
 - de luchtbehandelingsinstallatie;
 - de nood- en transparantverlichtingsinstallatie;
 - de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 en 60 WRD;
 - de brandwerendheid (met betrekking tot bezwijken) van de hoofddraagconstructie, te weten 120 minuten.
4. Het gebouw moet worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie. Hierbij dient de signalering kenbaar te worden gemaakt aan alle aanwezige personen. De ontruimingsalarminstallatie dient te zijn van het type B en te voldoen aan het gestelde in de NEN 2575, laatst aangestuurde uitgave. Voor ingebruikname van het gebouw dient de installatie, namens de afdeling Vergunningen, door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/Regionale Brandweer met positief resultaat op zijn juiste werking te zijn getest.
5. In verband met samenvallende vluchtroutes dienen de, op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen, met AM aangegeven verkeersruimten en de daarop aangegeven (verblijfs)ruimten te worden voorzien van een automatische ontruimingsalarminstallatie alsmede een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking.
6. Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De brandmeldinstallatie dient te voldoen aan het gestelde in de NEN 2535, laatst aangestuurde uitgave. Voor ingebruikname van het gebouw dient de installatie gecertificeerd te zijn overeenkomstig de Regeling brandmeldinstallaties 2002.
- De omvang van de bewaking dient te voldoen aan:
- volledige bewaking met doormelding naar de R.A.C.
7. De op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen aangegeven droge blusleidingen moeten voldoen aan het gestelde in de op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen aangegeven droge blusleidingen moeten voldoen aan het gestelde in de NEN 1594, laatste uitgave. Hierbij dient het voedingspunt in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/Regionale Brandweer te worden vastgesteld. Voor ingebruikname van het gebouw dienen deze leidingen, inclusief de eventueel daarbij behorende pompinstallaties, met positief resultaat op een goede werking te zijn beproefd door een door de afdeling Vergunningen en Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/Regionale Brandweer erkende deskundige. De beproevingsresultaten (conform het gestelde in bijlage A van NEN 1594) moeten worden verwerkt in een keuringsrapport, conform bijlage B van de hiervoor genoemde norm, waarvan een kopie aan de afdeling Vergunningen moet worden verstrekt.
8. De luchtbehandelingsinstallatie dient te voldoen aan het gestelde in de NEN 1078, NEN 6076, NEN 6077 en de praktische uitwerking daarvan in hoofdstuk 13 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties', laatste uitgave, van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.
9. De op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen aangegeven brandweerliften (inclusief de verkeersruimte als bedoeld in afdeling 2.16 van het Bouwbesluit) moeten, voldoen aan het gestelde in de NEN-EN 81-72, laatste uitgave, en hoofdstuk 17 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties', laatste uitgave, van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding. Het gebouw mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de vereiste brandweerliften door het Liftinstituut is(zijn) goedgekeurd en dat de voeding en de ventilatie, namens de afdeling Vergunningen, door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/Regionale Brandweer met positief resultaat op goede werking zijn getest.



10. De op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen met een 'V', 'P' en/of 'E' aangegeven deuren dienen in de op tekening aangegeven richting te draaien en moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat daartoe gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting, die dient te voldoen aan het gestelde in de NEN-EN 1125, laatst aangestuurde uitgave; E= deur voorzien van automatische bediening).
11. De op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen met ANV (algemene noodverlichting) aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. De noodverlichtingsinstallatie dient te voldoen aan het gestelde in de NEN 1010, laatste uitgave, de NEN-EN 1838, laatste uitgave en hoofdstuk 11 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties', laatste uitgave, van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.
12. De op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen aangegeven vluchtwegaanduiding dient te voldoen aan het gestelde in de NEN 6088, laatst aangestuurde uitgave. In de ruimten waar de verlichtingsinstallatie moet zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom dient de vluchtwegaanduiding eveneens te voldoen aan het gestelde in de artikelen 5.2 tot en met 5.6 van de NEN-EN 1838, laatst aangestuurde uitgave.
13. De op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen aangegeven vluchtwegaanduiding dient te voldoen aan het gestelde in de NEN 6088, laatst aangestuurde uitgave.
14. De brandslanghaspels, waarmee het gebouw moet worden voorzien, dienen te voldoen aan het gestelde in de NEN-EN 671-1, laatste uitgave (met een maximale lengte van 30 meter en een inwendige diameter van 19 mm) en hoofdstuk 3 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties', laatste uitgave, van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding. De plaats(en) waar de, op het drinkwaterleidingnet aangesloten en tegen vorst beschermde, brandslanghaspels worden aangebracht dienen door de afdeling Vergunningen te zijn goedgekeurd.

Activiteit slopen

Mededeling

Op 18 februari 2011 is separaat aan deze aanvraag een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit slopen ingediend, bekend onder nummer OMV.11.02.00430. Op 17 juni 2011 is hiervoor een vergunning verleend. De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van buitenkozijnen, luifels, binnenkozijnen, meterkasten, leidingschachten en de indeling en dak van de 4^e verdieping. Tevens worden de bestaande noodtrappenhuizen aan de achterzijde van het pand verwijderd. De in het pand aanwezige asbest, volgens asbestinventarisatie rapport 20100202, d.d. 1 feb. 2010, zal worden verwijderd. Aangezien voor de activiteit slopen een omgevingsvergunning is verleend, wordt deze activiteit niet verder betrokken bij deze beschikking.

Besluit

Gelet op het vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met:

- artikel 2.1, eerste lid, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit bouwen;
- artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

tot het uitvoeren van het bovenomschreven plan, overeenkomstig de gewaarmerkte bescheiden.



Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Met vriendelijke groet,
het dagelijks bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk,
namens deze,

Mw. S. Bosch
Hoofd Bureau Omgevingsvergunning

Beroep

De omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen liggen van donderdag 29 december 2011 tot en met donderdag 9 februari 2012 ter inzage bij de deelgemeente Kralingen-Crooswijk, Oostzeedijk 276, Rotterdam.

Tegen de verleende omgevingsvergunning kan gedurende de termijn van terinzagelegging beroep worden ingesteld door een belanghebbende die:

- tijdig tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht;
- aantoont dat hij hiertoe redelijkerwijs niet in staat is geweest.

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam.
Voor het in behandeling nemen van het beroep is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt, indien u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, tevens een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij voornoemde rechtbank. Wordt dat verzoek gedurende de beroepstermijn ingediend dan treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Voor het in behandeling nemen van het verzoek is griffierecht verschuldigd.

Een kopie van deze beschikking is gezonden aan:

- de gemachtigde:
Bouwkundig Begeleidings Adviesgroep B.V.
T.a.v. dhr. S. Enthoven
Postbus 120
1940 AC Beverwijk
- de indieners van zienswijzen:
 - E.E. Rippe
Admiraliteitskade 27-J
3063 ED Rotterdam
 - R.J. Geerlof
Admiraliteitskade 29-L
3063 ED Rotterdam
 - M. Lek
Admiraliteitskade 23-L
3063 ED Rotterdam



Kenmerk: OMV 11.05.00256

- H. van der Velden
Admiraliteitskade, 30-J
3063 ED Rotterdam
- R. Kraaijeveld
Admiraliteitskade 26-G
3063 ED Rotterdam
- R.W.J. Verbruggen
Admiraliteitskade 32-J
3063 ED Rotterdam

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met inspecteur A. Goudswaard. U wordt vriendelijk verzocht bij correspondentie kenmerk OMV. 11.05.00256 te vermelden.



Omgevingsvergunning 'City Living, Oostzeedijk 182–220'



Gemeente Rotterdam

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk maakt bekend dat een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is verleend voor het project 'City Living'.

Het plan betreft het renoveren van het voormalig kantoorgebouw en het wijzigen van het gebruik hiervan naar een studentenhotel aan de Oostzeedijk 182–220.

De omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken ligt van **donderdag 29 december 2011 tot en met donderdag 9 februari 2012** ter inzage bij de informatiebalie van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk, Oostzeedijk 276, Rotterdam. De informatiebalie is van maandag t/m donderdag geopend van 08.30 tot 17.00 uur, op vrijdag van 08.30 tot 16.00 uur en op woensdagavond van 18.00 tot 20.00 uur.

De omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zijn tevens te raadplegen via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/wonen_en_leven. In de linkerrij staat het kopje 'bestemmingsplannen'. Hier kunnen de stukken vervolgens geraadpleegd worden in de rechterrij onder 'plannen in procedure'.

Tegen de omgevingsvergunning kan gedurende de termijn van terinzagelegging dat wil zeggen tot en met **9 februari 2012** beroep worden ingesteld door een belanghebbende die:

- tijdig tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht;
- aantoonst dat hij hiertoe redelijkerwijs niet in staat is geweest.

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam. Voor het in behandeling nemen van het beroep is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt, indien u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, tevens een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij voornoemde rechtbank. Wordt dat verzoek gedurende de beroepstermijn ingediend dan treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Voor het in behandeling nemen van het verzoek is griffierecht verschuldigd.

Rotterdam, 28 december 2011

*Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk,
de secretaris,
L. Molenaar.*

*De voorzitter,
L. de Boer.*