

THE STUDENT HOTEL

Willem Ruyslaan 223-225

VAN OMME & DE GROOT

Projectontwikkelaars en Bouwers | Rotterdam



Goede ruimtelijke onderbouwing art. 2.12 Wabo

Versie d.d. 03/04/'13

Opsteller:

PERONNIK

mr O. de Man

Vondellaan 10

3931 VB Woudenberg

peronnik@online.nl

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging en begrenzing	3
1.3. Vigerende bestemmingsplan	3
1.4. Gekozen planopzet	4
2. Beleidskader	5
2.1. Aansluiting ruimtelijk beleid	5
2.1.1. Provincie	5
2.1.2. Gemeente	5
2.1.3. Conclusie	7
2.2. Planologische en bestuurlijke randvoorwaarden	8
3. Gebiedstypering	9
3.1. Archeologie	9
3.2. Historische ontwikkeling	9
3.3. Huidige situatie	10
4. Planbeschrijving	12
4.1. Planopzet	12
4.2. Voorzieningen	13
4.3. Infrastructuur	14
5. Water	17
5.1. Beleidskader water	17
5.2. Samenwerking met de waterbeheerder	18
5.3. Huidig watersysteem	18
5.4. De wateropgave	18
5.5. Conclusie	19
6. Milieu	20
6.1. Beleid	20
6.2. Milieuzonering	24
6.3. Geluid	24
6.4. Luchtkwaliteit	25
6.5. Bodem	25
6.6. Externe veiligheid	27
6.7. Flora en Fauna PM	27
6.8. Kabels & leidingen	28
6.9. Duurzaamheid	28
7. Juridische beschrijving	30
7.1. Algemeen	30

8. Financiële uitvoerbaarheid	31
9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
9.1. Inspraak en overleg	32
9.2. Tervisie	32
10. Bijlagen	33
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek, Cauberg-Huygen, d.d. 1 maart 2013	33
Bijlage 2 Verkennend Bodemonderzoek, Hofstede cs, d.d. 8 nov. 2012	33
Bijlage 3 Binnenluchtonderzoek, Gem Rdam, Gemeentewerken, d.d. 23 april 2012	33
Bijlage 4 Advies Willem Ruyslaan 225, GGD Rotterdam Rijnmond, d.d. 25 april 2012	33
Bijlage 5 Flora- en Faunaonderzoek, RBOI, d.d. januari 2011	33

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het voormalige kantoorpand Willem Ruyslaan 223-225 is in eigendom van Van Omme & De Groot. Zij, in samenwerking met City Living, beogen de herontwikkeling en reconstructie van het pand tot een studentenhotel van circa 240 kamers, met een vergroting van de bovenste verdieping en een aanpassing van de totale gevel. Vanwege strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, dient een uitgebreide omgevingsvergunning voor deze locatie te worden vastgesteld.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de Willem Ruyslaan 223-225, op de hoek met de Oostzeedijk, in Kralingen-Crooswijk. Het plangebied betreft het gebouw Willem Ruyslaan 223-225 met een gedeelte van de openbare ruimte aan de voorzijde van het gebouw.

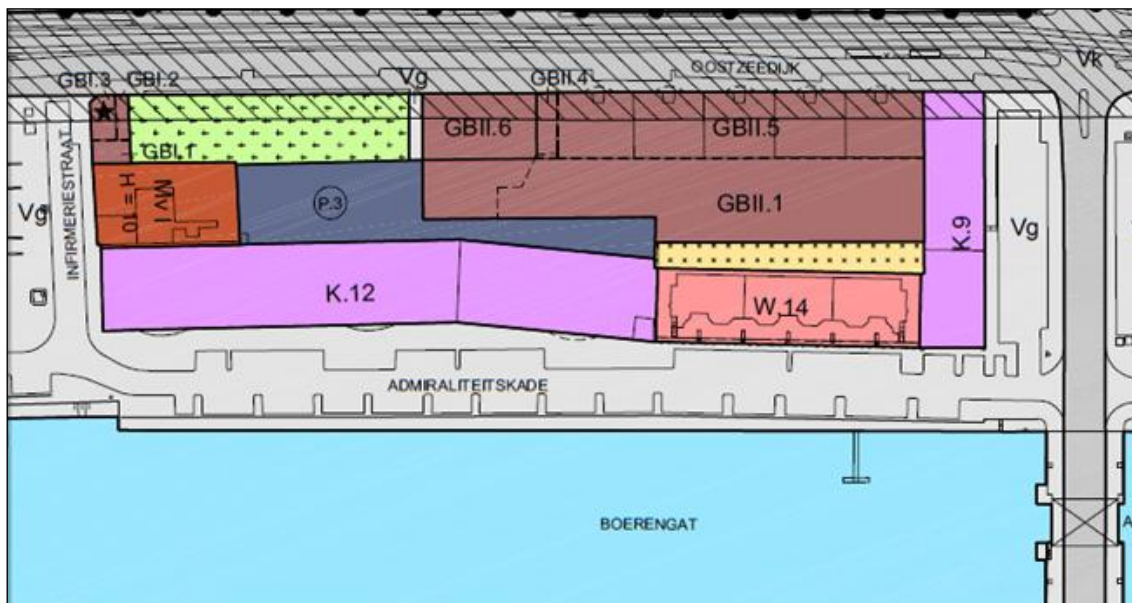
1.3. Vigerende bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Struisenburg, zoals dit is vastgesteld op 8 november 2008, is het gebouw bestemd conform het huidige gebruik. De huidige bestemming is: 'Kantoren' met een maximum van 9 bouwlagen. De onderste bouwlaag mag maximaal 4 meter zijn de overige bouwlagen maximaal 3.2 meter.

De gronden, aangewezen voor "kantoren", zijn bestemd voor:

- bouwwerken, waarin kantoren met een b.v.o. van maximaal 750 m² per kantoorvestiging zijn toegestaan, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen;

De gronden zijn tevens bestemd voor parkeervoorzieningen op de begane grond en ondergronds. Ten slotte rust op deze gronden tevens de bestemming 'waterkering' en 'archeologisch waardevol gebied'.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend plan

1.4. Gekozen planopzet

De herontwikkeling van het gebouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, vanwege het gebruik. Aangezien de deelgemeente in principe bereid is mee te werken aan deze ontwikkeling, dient een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen te worden. De omgevingsvergunning voorziet in de juridische verankering van de ontwikkeling en voorziet in directe bouwtitels.

2. Beleidskader

2.1. Aansluiting ruimtelijk beleid

2.1.1. Provincie

Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland is de provinciale structuurvisie. Er is sprake van een zeer kleinschalige ontwikkeling. Er zijn in het provinciale beleid geen specifieke regels opgenomen. De ontwikkeling past wel binnen het beleid van verstedelijking in bestaand bebouwd gebied.

2.1.2. Gemeente

Visie Boerengat-Buizengat

Om de levendigheid in het Boerengat (het water tussen Oostplein en Admiraliteitsstraat) te vergroten is het goed programma (wonen, bedrijfsruimte etc.) toe te voegen. Een plek waar dat zou kunnen is het eerste deel van de bebouwing aan het Boerengat. Bewoners geven echter aan de oude gevels te willen behouden. Dit wordt door dS+V onderschreven. Toekomstige ontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer de oude gevels behouden blijven. Een oud pand zou bijvoorbeeld de entree tot een eventueel daarachter gelegen woontoren kunnen vormen. Zo kunnen oud en nieuw geïntegreerd worden.

Economische visie 2020

In de Economische visie 2020 is een aantal speerpunten geformuleerd. Voor het speerpunt 'International stad' is de hoofddoelstelling het vergroten van de internationale concurrentiekracht van het Rotterdams bedrijfsleven (vooral kleine en middelgrote bedrijven) en het versterken van het internationaal vestigingsmilieu Rotterdam. Als indicator wordt onder andere gehanteerd: meer internationale studenten aan de Erasmus Universiteit.

Binnen het speerpunt 'Kennisstad' is de hoofddoelstelling het aantrekken van internationale kenniswerkers en studenten.

Koepelnota welstand

Het gebouw dient te voldoen aan de welstandsbepalingen zoals omschreven in de Koepelnota Rotterdam. De projectlocatie valt onder het gebiedstype 'Rivierlocaties'.

Bebouwing binnen het gebiedstype rivierlocaties vormt het 'gezicht' van de stad naar de belangrijkste stedelijke buitenruimte. Daarbij speelt de specifieke ligging een grote rol. In relatie tot de situering spelen de gebouwen op verschillende niveaus in kwalitatief opzicht een grote rol. Zij zijn van invloed op het beeld van de stad als totaal. Voor het functioneren en daarmee de kwaliteit op verschillende niveaus zijn zichtlijnen uiteraard van groot belang, maar daarmee in samenhang ook de coulissenwerking van hoge gebouwen langs de rivier. De bebouwing vormt een 'scherm' tussen water en achterland dat op verschillende manieren is vormgegeven. De afwisseling tussen rivier en oevers geven rivierlocaties een sterke visuele gelaagdheid.

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2007. De inzet van de visie is in hoog tempo koers zetten om als stad nog aantrekkelijker te worden voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Als mainport is Rotterdam een stad van internationale betekenis en belangen. Door de stormachtige groei die de economieën van Azië en Oost-Europa doormaken, neemt de internationale concurrentie tussen stedelijke regio's toe. Om voldoende aantrekkelijk te blijven voor bedrijven en werknemers zal Rotterdam deze achterstand moeten inlopen en de modernisering van de economie een flinke impuls geven. Daarvoor moet Rotterdam ook voor verschillende doelgroepen een aantrekkelijke woon- en werkstad blijven en worden. Het tegengaan van selectieve migratie van o.a. hoger opgeleiden, gezinnen en (boven) modale huishoudens is daar een belangrijke component bij.

Om een rol van betekenis te blijven spelen in de internationale concurrentiestrijd tussen stedelijke regio's, moet Rotterdam een strategie volgen die gericht is op de ontwikkeling van de kennis- en diensteneconomie én die zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Investeren in onderwijs

In het kader van de versterking van de economische structuur biedt Rotterdam ruimte aan de kennis- en diensteneconomie.

Onderdeel hiervan is investeren in onderwijs. Rotterdam wil in 2030 op het gebied van kennis en innovatie de belangrijkste havenstad van Europa zijn. Zowel de stad als het onderwijs heeft baat bij de vestiging van de universitaire en hogeschoolvoorzieningen in het centrum. Dit zal de zichtbaarheid en de aantrekkelijkheid van Rotterdam als internationale kennisstad vergroten. De Erasmus Universiteit is als belangrijke identiteitsdrager in de wijk Kralingen-Crooswijk aanwezig. In dit deel van de stad verblijven veel studenten. Dit gegeven wordt gekoesterd en uitgebreid.

Rotterdamse hbo- en w.o.- instellingen zijn gebaat bij centrumlocaties in de landelijke concurrentiestrijd. Hoger onderwijs dat ook 's avonds in bedrijf is, bevordert bovendien de levendigheid in de binnenstad en biedt mogelijkheden voor herstructurering van bestaande panden (kantoren). Uitbreiding en versterking van dit aanbod moet meer prioriteit krijgen.

Combineren van milieu en ruimtelijke ontwikkeling op creatieve wijze

Rotterdam wil een aantrekkelijke stad zijn om in te wonen en te werken. Een goede milieukwaliteit, veiligheid en gezondheid zijn daarvoor onontbeerlijk. Om te voorzien in een betere milieukwaliteit moet het milieu vroegtijdig en zorgvuldig mee worden genomen in de planvorming. Hierbij probeert Rotterdam de milieuproblemen om te zetten in kansen. Zo heeft Rotterdam een actieve aanpak van de luchtproblematiek. Gericht verkeersbeleid, schone voertuigen en de overgang naar een schone energiehaven zijn onderdelen daarvan. Ook ten aanzien van geluid en externe veiligheid ontwikkelt Rotterdam een actieve aanpak. Deze thema's worden dan ook vroegtijdig meegenomen in de plannen.

City Living Student hotel

De vestiging van City Living aan de Willem Ruyslaan 223-225 in de wijk Kralingen-Crooswijk kan een bijdrage leveren in de uitvoer van de Stadsvisie. Het gaat om een internationaal georiënteerd bedrijf die een ondersteuning biedt in het thema 'investeren in onderwijs' en 'Combineren van milieu en ruimtelijke ontwikkeling op creatieve wijze' uit de visie.

De locatie van het hotel ligt op de 'Kennis-as' die door Rotterdam loopt door het centrum richting de Erasmus Universiteit. Het is pand is een voormalig kantoorpand wat nieuw leven wordt ingeblazen. City Living biedt in de plint van het gebouw een openbare functie aan (café) die de levendigheid van de straat vergroot. Dit versterkt de ingezette gentrification in de directe omgeving van de binnenstad en vergroot het draagvlak voor creatieve en culturele voorzieningen. Het uiteindelijk sterker geprofileerde leefmilieu draagt bij aan het tegengaan van selectieve migratie.

Daarnaast levert de vestiging van het hotel een bijdrage aan het 'Combineren van milieu en ruimtelijke ontwikkeling op creatieve wijze' door een afname te bewerkstelligen in het aantal parkeerplaatsen. De voornamelijk internationale studenten nemen geen auto mee. Er wordt

enkel parkeergelegenheden gecreëerd voor de medewerkers van het hotel. Voor iedere gast is er een fiets ter beschikking.

Kortom met het studentenhotel van City Living vergroot Rotterdam haar toegankelijk als internationale kennisstad.

Binnenstad als city lounge, binnenstadsplan 2008-2020

Hoewel de te ontwikkelen locatie net buiten het centrumgebied is gelegen, is het centrum beleid relevant voor de ontwikkeling. De locatie is gelegen op de 'Kennis-as' tussen EUR en centrum/EMC en kan bijdragen aan de visie van 'Student City'. Bovendien is er sprake van herontwikkeling-transformatie van een leegstaand tegen de grens van het centrum aan.

Cultuur historisch erfgoed

Één van de belangrijkste punten: inzetten van cultuurhistorisch erfgoed, de monumenten en de architectuur, als kansen bij (her)ontwikkeling.

In de binnenstad is de wederopbouw een belangrijke, onderscheidende karakteristiek. In die zin hoeft de stad niets te verzinnen. De uitdaging is om op een innovatieve manier met het cultuurhistorisch erfgoed gaan, zonder de dynamiek van de binnenstad te kort te doen. Want de geschiedenis van de binnenstad doet ertoe; een stad is ook een emotionele gebeurtenis. Zo heeft ook de binnenstad een eigen verhaal te vertellen, dat binnen de grenzen en erbuiten steeds meer gewaardeerd wordt. Innovatieve, duurzame architectuur is altijd kenmerkend geweest en moet dat in de toekomst blijven. Deze kwaliteiten worden dan ook ingezet bij de verdere ontwikkelingen.

Student City

Student City verwoordt het Rotterdamse beleid om ambitieuze hbo en w.o.-studenten aan te trekken en vast te houden. In dit beleidsprogramma wordt gewerkt met de 'Kennis-as' van de Calandlijn van Woudestein tot en met Coolhaven. Rond deze Kennisas gedijen studenten en starters goed door een concentratie van onderwijsinstellingen en studentenhuisvesting, die verbonden is door de oost-west metrolijn. Om de aanwezigheid van 60.000 studenten in Rotterdam zichtbaarder te maken, benoemt de Kennis-as een aantal kerngebieden ook wel stadsmagneten genoemd. In de binnenstad ligt de focus op het gebied Cool waar Student City en Creatieve economie samenkomen. Hier zijn al veel studenten en creatieve activiteiten gevestigd. Verwacht wordt dan ook dat de studentenpopulatie en de creatieve activiteiten elkaar versterken en deels samenvallen. In dit focusgebied wordt ingezet op onder meer de herontwikkeling van woningen uit de bestaande voorraad en de transformatie van oude kantoorgebouwen (met name aan de Westblaak) voor studentenwoningen of creatieve activiteiten. Hierbij is een actieve bijdrage van particuliere eigenaren, woningcorporaties en de gemeente noodzakelijk.

2.1.3. Conclusie

De beoogde herontwikkeling van het pand past goed binnen het beleid. Hoewel er geen sprake is van een woonbestemming, is er sprake van een aanbod van verblijfsgelegenheid voor beperkte duur (maximaal 10 maanden) aan (internationale) studenten. De kamers zullen met name worden verhuurd aan internationale studenten die voor de duur van een trimester, semester of collegejaar in Nederland zullen studeren. Het hotel biedt een volledig gemeubileerde kamer met voorzieningen als internet en studieruimten.

Het pand waarin het hotel wordt gerealiseerd betreft een beeldbepalend pand, dat ten behoeve van deze bestemming zal worden herontwikkeld en gereconstrueerd. Er wordt derhalve een bijdrage geleverd aan de cultuurhistorische waarde van de stad.

2.2. Planologische en bestuurlijke randvoorwaarden

Ten behoeve van het project is intensief overleg gevoerd met de deelgemeente Kralingen-Crooswijk en met dS+V afdeling stedenbouw. dS+V heeft de Concept Stedenbouwkundige randvoorwaarden d.d. 17-12-2009 voorgelegd aan de deelgemeente. Op 4 februari 2010 is door de deelgemeente Kralingen-Crooswijk besloten de "stedenbouwkundige randvoorwaarden voormalige SoZaWe locatie W. Ruyslaan" vast te stellen.

In de randvoorwaarden wordt uitgegaan van sloop en nieuwbouw van het pand Willem Ruyslaan 223-225. Om richting te geven aan de nieuwbouw zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd: Het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden is het versterken van bestaande positieve karakteristieken en het toevoegen van meer levendigheid aan het gebied.

De Willem Ruyslaan moet een logische overgang vormen tussen de bebouwing aan de Oostzeedijk en aan de Admiraliteitskade en daarmee een goede begeleiding geven aan de route naar de Maasboulevard. De maximale bouwhoogte is 27 meter. Het is van belang dat de bebouwing van de Oostzeedijk, met name de hoogte, wordt doorgezet op de Willem Ruyslaan. Eventuele nieuwe bouwlagen dienen terugliggend worden uitgevoerd.

De plint is minimaal vijf meter hoog en wordt gevormd door een extra grote verdiepingshoogte op de begane grond laag of de grond laag en de laag erboven. Bij voorkeur wordt deze uitgevoerd als een anderhalf tot dubbel hoge begane grond, deze draagt bij aan de open uitstraling van het gebouw naar zijn omgeving. De plint wordt gevuld met functies die bijdragen aan de levendigheid op straat: horeca, bedrijven, voorzieningen en collectieve entrees.

Hoek Willem Ruyslaan-Oostzeedijk

In de huidige situatie lijkt het of de twee bestaande panden niets met elkaar te maken hebben. Het ontwerp voor de gevel aan de Willem Ruyslaan zal zorgvuldig dienen te worden afgestemd op de gevel van de Oostzeedijk. De plint zal ook echt om de hoek moeten worden doorgezet, daarbij sluit de hoogte van de plint in de nieuwbouw aan op de bestaande plint in het gebouw aan de Oostzeedijk.

Transformatie

De ontwikkelaar is voornemens om het pand niet te slopen en nieuwbouw te plegen maar om het bestaande pand te transformeren naar een studentenhotel.

Voor deze transformatie zal de binnenzijde van het pand worden aangepast. Op de begane grond zal, indien mogelijk, een gedeelte van de op het binnenterrein gelegen parkeerplaatsen worden aangepast zodat er tussen beide gebouwen een doorgang ontstaat. De hoofdingang van The Student Hotel zal worden verplaatst naar de Willem Ruyslaan. De bovenste etage van het pand zal aan de voorzijde gelijk getrokken worden met de voorgevelrooilijn om daarmee aansluiting te zoeken bij de al bestaande gevel van hetzelfde concept aan de Oostzeedijk. Onderdeel hiervan is het doorzetten, danwel verplaatsen van de horeca gelegenheid The Kitchen van de Oostzeedijk de hoek om naar de Willem Ruyslaan. Hiermee wordt aangesloten bij de in de stedenbouwkundige randvoorwaarden verwoorde eis van het doorzetten van de plint in dezelfde hoogte.

Het open karakter en levendigheid die hierdoor ontstaat, levert een positieve bijdrage aan het uitgangspunt van de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

3. Gebiedstypering

3.1. Archeologie

Wet archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Onderzoek

In Rotterdam is in 2008 de Beleidsnota Archeologie Rotterdam 2008-2011 vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven hoe de gemeente met archeologie omgaat.

Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005) staat voor het hele gemeentelijke grondgebied aangegeven wat de kans is op het aantreffen van archeologische waarden en wat het beleid is.

Volgens die kaart valt het perceel aan de Willem Ruyslaan binnen 'Gebieden met een zeer hoge archeologische verwachting'.

Conclusie

In het plangebied geldt een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen. In het toekomstig op te stellen bestemmingsplan zal daarom een dubbelbestemming voor deze locatie opgenomen dienen te worden. Voor de omgevingsvergunning worden in het plangebied geen bodemverstorende werkzaamheden voorzien, zodat het niet nodig is een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren.

3.2. Historische ontwikkeling

Plangebied

Het gebouw aan de Willem Ruyslaan is een middelgroot kantoorgebouw (8.000 m² vvo) van eind jaren zestig, begin jaren zeventig en is in twee delen gebouwd. Het gebouw heeft acht bouwlagen en een dakopbouw met terras. Het pand heeft een kantoorbestemming. Het gebouw is altijd gebruikt als gemeentelijk kantoor voor de dienst SoZaWe maar staat nu

sinds 2009 leeg. Het gebouw is gunstig gelegen in Kralingen: een geliefde woonwijk. Het gebouw staat langs grote wegen met een vrij uitzicht en dichtbij openbaar vervoer.

Omgeving

De locatie is gelegen in het Struisenburg. Van oudsher een buitendijks gebied met allerlei havenactiviteiten. Er waren vestigingen van de V.O.C. en de Admiraliteit in de 17^e en 18^e eeuw. Daarnaast was er allerlei bedrijvigheid zoals molens, een glasfabriek en een ammunitiefabriek.

Het industriële karakter wordt versterkt door de aanleg van een spoorlijn. Deze liep over de huidige Maasboulevard en had een station ter hoogte van het huidige Tropicana, het Maasstation. Langzamerhand kwam er meer woningbouw in het gebied, met name langs de Oostzeedijk.

In 1940 wordt het gebied ernstig getroffen door het bombardement van Rotterdam en komen de plannen om het gebied met een nieuwe dijk te beschermen weer boven water. Pas na 1952 wordt er besloten tot de aanleg ervan, maar daarvoor moesten het Maasstation en het spoorwegtracé definitief verdwijnen.

Op de nieuwe waterkering is de Maasboulevard geprojecteerd, waarlangs 19^e eeuwse woningbouw en de open verbinding met de Maas zijn verdwenen. De Boslandbrug is vervangen door een brug ter hoogte van de Willem Ruyslaan, die het nieuwe woongebied met zijn achterland ontsluit.

De bedrijfsgebouwen aan de Oostzeedijk en het kantoorgebouw aan de Willem Ruyslaan zijn gebouwd volgens de stedenbouwkundige opzet van het Wederopbouwplan. De Willem Ruyslaan was hierin opgenomen als belangrijke verbindingsweg tussen Kralingen en de Maas en heeft een breed profiel met groenstroken aan de weerszijden.

3.3. Huidige situatie

Plangebied

Het gebouw is de kopse kant van een bouwblok tussen de Oostzeedijk en de Admiraliteitskade aan de Willem Ruyslaan. Het bouwblok heeft een gemengde bebouwing van kantoor-, bedrijfspanden en appartementen.

Het gebouw is iets hoger dan de aangrenzende panden aan de Oostzeedijk en iets lager dan de gebouwen aan de Admiraliteitskade. Tegenover het pand staat een appartementengebouw met in de plint kleine winkels. Op dit gedeelte van de Willem Ruyslaan is het wegprofiel breed met aan weerszijden van de weg de mogelijkheid tot parkeren in een secundaire straat.

Omgeving

De Willem Ruyslaan is een belangrijke noord-zuid verbinding in Kralingen-Crooswijk. De overgang van de Maasboulevard via de Admiraliteitsbrug naar de Oostzeedijk en vervolgens het talud af richting de Lusthofstraat geeft een wisselend beeld. Aan de Willem Ruyslaan is de bebouwing gevarieerd. In het begin staat deze dicht langs de laan, na de Oostzeedijk staat de bebouwing ver van de weg met groenstroken aan weerszijden.

Het gedeelte van Kralingen tussen Oostplein – Willem Ruyslaan heeft een levendig stedelijk karakter met een menging van voorzieningen, kantoren, horeca en wonen. Dit deel is georiënteerd op het Boerengat, een levendige binnenhaven. Daar staan ook de hogere gebouwen. Op drie plekken is de bebouwing hoger en markanter: Oostplein, kop Honingerdijk en Willem Ruyslaan. Dit zijn de verbindingen met de Maasboulevard en daardoor belangrijk in de structuur van Kralingen.



Figuur 3.2 Aanzicht huidige situatie (*bron: Urbika*)

4. Planbeschrijving

4.1. Planopzet

Het gebouw is in eigendom van Van Omme & De Groot. Van Omme & De Groot beogen de herontwikkeling en reconstructie van het pand tot een studentenhotel met circa 240 kamers met als eindgebruiker The Student Hotel van City Living. Die laatste is momenteel eigenaar van het direct naastgelegen pand aan de Oostzeedijk, waar The Student Hotel sinds 2012 is gevestigd. Gezien de ligging tussen het centrum en de universiteit is de locatie voor deze functie uitermate geschikt.

Het plan bestaat uit het transformeren van de gevel. Daarnaast zal de bovenste etage gelijk worden getrokken met de voorgevelrooilijn om extra leefruimte op deze etage te creëren. Doel is om de twee panden op de hoek te laten aansluiten zodat een eenduidig beeld ontstaat. Om deze verbondenheid te vergroten wordt een doorgang gemaakt tussen de panden.

De geplande hoogte van het pand is 27 m. De aan de voorzijde uitstekende gestuukte delen hebben wisselende hoogten met als maximum de hoogte van het totale pand.



Alhoewel het pand niet wordt gesloopt en plaats maakt voor nieuwbouw zoals opgenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden past het wel binnen de daar aangegeven kaders omtrent de hoogte en de gewenste functies, eenduidig beeld en levendigheid in het plint. Gezien het maatschappelijke belang bij het herontwikkelen en hergebruiken van dit verouderde kantoorgebouw, met een zeer gewilde gebruiksfunctie als studentenhotel, is afwijking verantwoord. De nieuwe functie zal met haar gebruikers de levendigheid en leefbaarheid in deze buurt versterken.

City Living, hanteert de volgende uitgangspunten voor het hotel:

- Het is een 'full service' hotel voor verblijf van één week tot maximaal tien maanden. Gezien de hotelfunctie zijn er voorzieningen als horeca binnen het hotel aanwezig.
- De doelgroep is (buitenlandse) studenten en incidenteel docenten.
- Aanvullend worden in de plint op de begane grond functies gerealiseerd die gericht zijn op de studenten, maar die eveneens een publieke functie kunnen vervullen, zoals fitness. Op de begane grond is eveneens ruimte voor een aantal winkels.

Dit is een concept van studentenwoningen die in Nederland nog niet voorkomt, maar in de Angelsaksische landen vaker voorkomt. Het is gericht op studenten die voor korte tijd in Rotterdam studeren. Het gaat hier vaak om een korte periode van bijvoorbeeld een trimester (maximaal 10 maanden). Daarnaast is het gericht op studenten die buiten het collegejaar niet in hun studentenkamer hoeven te zijn. Deze kamer kan dan bijvoorbeeld gebruikt worden door studenten die naar de Summer School gaan.

De kamers zijn volledig gemeubileerd en voorzien van een eigen badkamer, een tv- en internet aansluiting. Er is toegang tot een volledig ingerichte keuken. Er zijn schoonmakers en onderhoudsmedewerkers en er is 24 uur per dag bewaking. De manager van het gebouw is bereikbaar voor allerlei vragen. Studenten worden wegwijs gemaakt in de stad en worden eventueel ondersteund in het vinden van onderdak als zij voor een langere periode dan tien maanden willen blijven.

4.2. Voorzieningen

Op de begane grond zal de ontvangstruimte van het hotel zijn. De plint zal daarnaast worden aangevuld met The Kitchen, de openbare horeca gelegenheid van het hotel. De opslag ten behoeve van de winkels en het hotel, housekeeping, fietsenstalling, containerberging, technische installaties (stadsverwarming) en dergelijke vinden plaats in de kelder van het gebouw.

Gezien het feit dat het pand aan de Willem Ruyslaan in functie gelijk zal worden gesteld aan de functie van het pand aan de Oostzeedijk kan er door het maken van doorgangen een uitwisseling van functies ontstaan. In de kelder van het pand aan de Willem Ruyslaan zal de gemeenschappelijke fietsenkelder worden gesitueerd. Dus de gasten van het hotel aan de Oostzeedijk zullen hun fiets in het pand aan het Willem Ruyslaan stallen. De omvang van de fietsenstalling is ruim voldoende in relatie tot de omvang van het complex.

De studenten krijgen allemaal een fiets ter beschikking vanuit Cityliving. Het vollopen van de stalling met fietswrakken is minimaal. Ook is er voldoende ruimte voor het geval er extra brede fietsen worden gestald met een kratje voorop. Het straatbeeld wordt zo niet verstoord door grote hoeveelheden fietsen. Deze aanpak blijkt ook uit het al bestaande studentenhotel aan de Oostzeedijk.

4.3. Infrastructuur

Verkeersontsluiting

Het mobiliteitsgedrag van de bewoners van het studentenhotel (veelal buitenlandse studenten) zal zich met name richten op langzaam verkeer (fiets/lopen) en het openbaar vervoer. Elke gast krijgt van City Living een fiets bij betrekking van een hotelkamer. Ervaringen met hetzelfde concept in Londen, Luik en natuurlijk aan de Oostzeedijk hebben geleerd dat ook de gasten niet of nauwelijks met de auto op bezoek komen. Vanuit dit mobiliteitsgedrag bestaat de modal-split dus met name uit de modaliteiten langzaam verkeer (lopen/fietsen) en openbaar vervoer en is nauwelijks extra verkeersgeneratie van autoverkeer te verwachten als gevolg van de ontwikkeling. Wel zullen medewerkers van het studentenhotel aanwezig zijn. Maximaal zal 5 fte personeel gelijktijdig aanwezig zijn op de locatie Willem Ruyslaan. Als gevolg van deze medewerkers bedraagt de verkeersgeneratie maximaal 10 mvt. Er vanuit gaande dat er in meerdere diensten per dag wordt gewerkt, zal er sprake zijn van personeelsswisseling. De verkeersgeneratie van het personeel bedraagt naar verwachting niet meer dan 25 mvt/etmaal. Dit zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling op de aangelegen wegen. Verder verdwijnt de bestaande kantoorfunctie, waardoor eventuele verkeersgeneratie als gevolg hiervan zich niet meer zal voordoen. Per saldo zal er geen sprake zijn van een significante toename van autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling. Er treedt derhalve geen verslechtering op van de doorstroming op de ontsluitende wegen.

Ontsluiting autoverkeer

De ontwikkeling is gelegen in Rotterdam in de deelgemeente Kralingen-Crooswijk. Het gaat om de herontwikkeling van het pand Willem Ruyslaan 223-225. Door het verlenen van een omgevingsvergunning wordt de mogelijkheid geboden om een studentenhotel te realiseren. Zoals eerder aangegeven wordt er door de gasten en bezoekers nauwelijks gebruik gemaakt van de auto. Autoverkeer zal met name door verplaatsing van medewerkers ontstaan. De locatie wordt ontsloten via de Willem Ruyslaan. Deze straat is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/h en verbindt de Maasboulevard via de Oostzeedijk met de Oudedijk. De Maasboulevard biedt aansluiting op de autosnelweg A16 (Rotterdam – Breda). Het profiel van de Willem Ruyslaan is uitgevoerd met 2x1 rijstrook met over vrijwel de gehele lengte van de straat trottoirs en een groene middenstrook vanaf de Lusthofstraat tot aan de Oudedijk.

De Willem Ruyslaan heeft een directe aansluiting op de Maasboulevard. De Maasboulevard is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/h en 2x2 rijstroken. De Maasboulevard vormt een belangrijke invalsweg voor Rotterdam. De Willem Ruyslaan vormt een schakel tussen die doorgaande verbinding en de wijk Kralingen.

De locatie ligt zowel in de nabijheid van het stadscentrum, de universiteit en de autosnelweg A16. De ontsluiting voor autoverkeer is derhalve goed.

Fiets

Het fietsverkeer wordt afgewikkeld via de Willem Ruyslaan en de Oostzeedijk. Ter plaatse van de ontwikkeling zijn geen vrij liggend fietspaden aanwezig. Fietsers aan in beide richtingen worden gemengd met autoverkeer afgewikkeld (fietsstrook). Gemengde afwikkeling is niet conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Op andere delen van de Willem Ruyslaan zijn deels vrij gelegen fietspaden aanwezig. Verder is er de belangrijke verbinding over de Oostzeedijk richting enerzijds het centrum en anderzijds de Erasmus Universiteit. Ook hier wordt fietsverkeer gemengd met autoverkeer afgewikkeld.

Ter hoogte van de locatie zijn verder trottoirs aanwezig. Langzaam verkeer kan de Willem Ruyslaan of de Oostzeedijk oversteken ter plaatse van de verkeersregelininstallatie op het

kruispunt Willem Ruyslaan/Oostzeedijk. Het universiteitsterrein (Woudestein Campus) wordt door fietsers binnen 5 minuten bereikt. Verder is het centrum van Rotterdam ook op fietsafstand gelegen. Omdat fietsvoorzieningen grotendeels ontbreken wordt gesteld dat de weginfrastructuur rondom de locatie niet geheel voldoet aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig en de ontsluiting voor fietsverkeer matig is. De relevante bestemmingen zijn wel snel en binnen acceptabele afstand per fiets te bereiken.

Openbaar Vervoer

Er is een tramhalte gesitueerd ter plaatse van de ontwikkeling. De tramperrons bevinden zich op de Oostzeedijk. Het middenperron wordt bereikt via de verkeersregelininstallatie op het kruispunt met de Willem Ruyslaan. De tramhalte wordt aangedaan door lijn 21 welke van de De Esch via de Erasmus Universiteit over de Oostzeedijk naar de treinstations Blaak en Rotterdam Centraal naar Schiedam loopt in beide richtingen. De tramlijn heeft een frequentie van 6x per uur (elke tien minuten) op reguliere werkdagen en wordt doorgaans uitgevoerd met het TramPlusmaterieel. In vakantieperioden, weekeinden en 's avonds is de frequentie 3 tot 4x per uur. Op het Oostplein kan overgestapt worden op de metro richting het treinstation Rotterdam Alexander of richting Schiedam/Spijkenisse. De bediening en de frequentie van het openbaar vervoer is goed.

Parkeren

De huidige bestemming van het pand is 'kantoren'. Op grond van deze bestemming is de geldende parkeernorm 144 parkeerplaatsen.

Een regulier hotel heeft een aanzienlijke parkeernorm tot gevolg. Gezien het feit dat het hier gaat om een specifieke doelgroep, een studentenhotel, is de verwachting dat er juist geen aanmerkelijke toename is te verwachten van de verkeersbelasting in de omgeving. Dit blijkt ook al uit de bestaande zelfde functie aan de Oostzeedijk. Een afwijking van het Rotterdamse parkeerbeleid ligt voor de hand om de volgende redenen:

Studenten die hun intrek nemen in The Student Hotel hebben geen auto. Zeker gezien het feit dat City Living zich richt op internationale studenten die hier voor een korte periode (maximaal 10 maanden) verblijven. City Living geeft iedere student die zijn intrek neemt in het hotel een fiets. De fietsenstalling komt in de kelder. Ervaringen in Rotterdam op de Oostzeedijk wijzen uit dat in de periode dat het hotel in bedrijf is er geen student een verzoek heeft ingediend voor een parkeerplaats. In de communicatie met de studenten wordt duidelijk gemaakt dat er geen mogelijkheid bestaat voor het meenemen van een eigen auto. Verder is de verbinding met het openbaar vervoer in deze wijk van een zeer hoge kwaliteit gezien de nabije ligging van de openbaar vervoerverbindingen.

Rondom de locatie geldt een regime van betaald parkeren. Medewerkers van het studentenhotel komen mogelijk wel met de auto. Zoals eerder aangegeven betreft dit 5 unieke voertuigen. De uiteindelijke reële hoeveelheid verkeersbewegingen ten behoeve van het hotel zijn in verhouding met de geldende parkeerbehoefte (144 parkeerplaatsen) zo laag dat er geen aanvullende maatregelen dienen te worden genomen. De parkeerbehoefte kan in de openbare ruimte, bijvoorbeeld voor het pand, worden opgevangen.

Conclusie

Gasten en bezoekers van het hotel maken geen gebruik van de auto. Aangezien er in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen vrijkomen als gevolg van het vervallen van functie 'kantoren', worden ten gevolge van onderhavige ontwikkeling geen parkeerproblemen verwacht.

Verkeersveiligheid

Zoals met name gesteld in bij ontsluiting fietsverkeer is het plangebied niet geheel volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig ingericht. Wel liggen rondom de locatie diverse erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h en relatief weinig autoverkeer waarvan fietsers gebruik kunnen maken. Ook zijn trottoirs aanwezig. De oversteekvoorzieningen voor langzaam verkeer zijn in voldoende mate gewaarborgd via de verkeersregelinstallatie op het kruispunt Oostzeedijk/Willem Ruyslaan. Er wordt daarom gesproken van een acceptabele situatie.

Verkeersgegevens

De verkeersgegevens (in mvt/etmaal) die ten grondslag liggen aan de milieuonderzoeken staan vermeld in bijlage 1 van het door Cauberg-Huygen (d.d. 1 maart 2013) opgestelde rapport m.b.t. de geluidhinder. De verkeersgegevens zijn verstrekt door dS+V Rotterdam, afdeling verkeer en vervoer. Voor de milieuonderzoeken is het maatgevende jaar 2023 geleverd. Tevens is informatie over de voertuig- en etmaalverdeling beschikbaar gesteld. De verkeersgegevens van de relevante wegvakken van de Oostzeedijk, Willem Ruyslaan en de Maasboulevard zijn beschikbaar gesteld.

De verkeersintensiteitgegevens voor de omliggende 30 km/h-wegen zijn gebaseerd op een inschatting door dS+V.

5. Water

5.1. Beleidskader water

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationale Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Bestemmingsplannen blauw gekleurd
- Nota Regels voor Ruimte
- (Ontwerp) Provinciale Structuurvisie
- (Ontwerp) Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

Dit is het eerste integrale Waterbeheerplan van Schieland en de Krimpenerwaard. 'Integraal' wil in dit kader zeggen dat het Waterbeheerplan (WBP) het beleid aangeeft voor de vier primaire taken van het hoogheemraadschap, te weten de waterveiligheid (waterkeringenbeheer), het watersysteembeheer (oppervlaktewater en grondwater), het beheer van afvalwaterketen en emissies en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Het beheersgebied van het hoogheemraadschap behoort tot de meest intensief gebruikte delen van Nederland. De deels zeer diepe polders, de ligging langs de grote rivieren en de invloed van de zee betekenen dat goed waterbeheer een absolute voorwaarde is om hier veilig en verantwoord te kunnen wonen, werken en recreëren. Ook op de langere termijn, onder invloed van ondermeer bodemdaling en klimaatverandering. Als regionale waterbeheerder wil het hoogheemraadschap hier, samen met andere instanties, slagvaardig en met de nodige ambities aan werken. De belangen van samenleving en (water-)natuur, kostenbeheersing, efficiënt en effectief werken en een duurzame, toekomstgerichte aanpak staan daarbij steeds voorop.

Gemeentelijk beleid

In het Waterplan 2 Rotterdam staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Het is nodig om dat vast te leggen, vooral nu steeds duidelijker wordt dat het klimaat verandert. Voor Rotterdam kan die verandering grote gevolgen hebben. Om de stad 'waterproof' te maken

moet er een nieuwe aanpak komen voor de waterberging, de waterkwaliteit en de bescherming tegen het water. De visie in de huidige plannen loopt tot 2030. Dat jaartal is gekozen omdat ook de Stadsvisie vooruitkijkt naar 2030. In de Stadsvisie geeft het gemeentebestuur aan waar het met Rotterdam heen wil: een stad met een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze ontwikkeling én alle maatregelen uit dit waterplan zijn nauw met elkaar verbonden.

5.2. Samenwerking met de waterbeheerder

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze omgevingsvergunning wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

5.3. Huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen aan de Willem Ruyslaan 223-225, ten oosten van het centrum van Rotterdam. Het plangebied bestaat momenteel uit een kantorencomplex.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De aangrenzende Oostzeedijk is aangemerkt als secundaire waterkering. Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke gemengd rioolstelsel.

5.4. De wateropgave

De omgevingsvergunning voorziet in een bestemmingsverandering. Het huidige kantorencomplex wordt omgebouwd naar studentenhotel. Hiervoor zullen in pandige verbouwingen plaatsvinden en zal het complex een aangepaste gevel krijgen. Deze ontwikkelingen zullen geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse hebben. Er zijn vanwege de aard van de ontwikkelingen geen mogelijkheden het waterhuishoudkundige systeem te verbeteren. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK-houdende bouwmaterialen.

Beheer en onderhoud

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het hoogheemraadschap op basis van de Keur een watervergunning te worden aangevraagd. Dit geldt bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder toestemming van het hoogheemraadschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

5.5. Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor de verbouwingen en de vergroting van de bovenste verdieping dient er wel een vergunning aangevraagd te worden bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

6. Milieu

6.1. Beleid

In de paragraaf 6.1 wordt allereerst ingegaan op de beleidsuitgangspunten van de relevante milieu onderwerpen die van toepassing kunnen zijn op het verlenen van de omgevingsvergunning. Vanaf paragraaf 6.2 wordt ingegaan op dit beleid en wat noodzakelijk onderzoek heeft uitgewezen voor deze specifieke locatie.

Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 6.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 6.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concen-

- tratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR wijzigt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Als de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, bijvoorbeeld vanwege de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen, kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden. In dat geval wordt het omgevingstype gemengd gebied gehanteerd en met kleinere richtafstanden gewerkt.

Industrielawaai

Volgens de Wet geluidhinder dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoned te zijn. Bedoelde inrichtingen – vroeger ook wel "A-inrichtingen" genoemd – worden nader genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidszone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

1) Dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het gehele jaar.

Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zonering van industrielawaai. Nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) binnen de zonegrens zijn niet zonder meer toegestaan. Indien er binnen de 50 dB(A)-contour, de zonegrens van het industrieterrein, geluidsgevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) mogelijk worden gemaakt, geldt een onderzoeksplicht. Wanneer er voor een locatie binnen de zone industrielawaai wordt aangetoond dat de geluidsbelasting onder de 50 dB(A) is gelegen, is de bouw van geluidsgevoelige functies op die locatie toegestaan. Bij een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het maximum van deze hogere grenswaarde is 55 dB(A).

Wegverkeerslawaaï

Geluidszones langs wegen

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Rondom het plangebied zijn drie gezoneerde wegen aanwezig, welke relevant zijn voor de ontwikkeling: de Oostzeedijk, de Willem Ruyslaan en de Maasboulevard. De ontwikkeling is gelegen binnen de wettelijke geluidszones van deze wegen. Binnen en rond het plangebied zijn verder 30 km/h-wegen aanwezig die op basis van hun snelheidsregime niet-gezoneerd zijn. Verder dient ook rekening te worden gehouden met geluidhinder van tramlijn 21, waarvan het tracé over de Oostzeedijk loopt. Deze tramlijn is niet-gezoneerd, maar wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel in het akoestisch onderzoek betrokken.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: "het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens" (art. 1 Wgh). De zonebreedte is afhankelijk van een binnen- of buitenstedelijke ligging van de weg en het aantal rijstroken van de weg en wordt gemeten uit de kant van de weg. De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Normstelling

Akoestische relevante situaties

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van een studentenhotel. De omgevingsvergunning staat het realiseren van horeca in de vorm van een studentenhotel toe. Omdat het hier derhalve niet om permanente bewoning op basis van een woonbestemming gaat, is een eventuele hogere waardeprocedure voor de ontwikkeling niet aan de orde. Er is echter wel sprake van de langere bewoning (maximaal 10 maanden). Daarom wordt de ontwikkeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening beschouwd, om te onderzoeken of er sprake is van een acceptabele akoestische situatie. De locatie ligt immers binnen de geluidszones van bestaande gezoneerde wegen. In deze paragraaf wordt voor deze wegen aangesloten bij de systematiek en normstelling uit de Wgh.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. Voor nieuwe situaties (nieuwe wegen of nieuwe woningen) bedraagt deze 48 dB.

De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt) en maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen). Maatregelen aan de zijde van de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels) of vliesgevels worden getroffen wanneer de uiterste grenswaarde wordt overschreden.

Verder wordt de ontwikkeling getoetst in het kader van het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Rotterdam. Een belangrijke eis hierbij is dat woningen in principe beschikken over een geluidsluwe gevel of buitenruimte. Daarnaast dient altijd de wettelijke binnenwaarde te worden gegarandeerd. Het kan daarvoor noodzakelijk zijn dat geluidsisolerende gevelmaatregelen worden genomen. In het kader van de ruimtelijke procedures komen echter alleen de maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied aan de orde. De gevelmaatregelen komen pas aan de orde in het kader van de daadwerkelijke realisatie van de ontwikkeling. Hieraan wordt bijvoorbeeld getoetst bij een bouw aanvraag.

Aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in deze rapportage genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast, tenzij anders vermeld.

Niet-gezoneerde wegen

Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager op basis van de Wgh niet-gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. De locatie ligt binnen de invloedssfeer van niet-gezoneerde wegen. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarom wordt het akoestisch klimaat als gevolg van de direct aan de locaties grenzende 30 km/h-wegen onderzocht. Bij de daarvoor uitgevoerde berekeningen is voor de verkeersintensiteiten gebruikgemaakt van de gegevens, zoals beschreven in de verkeersparagraaf.

Voor de beoordeling van de geluidsbelasting wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens de 'methode Miedema', zoals weergegeven in tabel 6.2.

Hierin wordt de geluidsbelasting geclassificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB. Omdat de Wgh niet van toepassing is, wordt bij de berekening van de geluidsbelasting geen correctie ex artikel 110g Wgh toegepast.

Tabel 6.2 Lden classificering milieukwaliteit volgens de methode Miedema

Geluidsklasse	Beoordeling
< 50 dB	Goed
50 - 54 dB	Redelijk
55 - 59 dB	Matig
60 - 64 dB	Tamelijk slecht
65 - 69 dB	Slecht

≥ 70 dB

Zeer slecht

Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

De provincie Zuid-Holland hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Als uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

6.2. Milieuzonering

In en rondom het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Wel maakt de omgevingsvergunning een (studenten)hotel, aanvullende horeca, detailhandel en een sportschool mogelijk. Op grond van bovengenoemde VNG-publicatie vallen detailhandel en horeca in categorie 1. Een dergelijke studentenhotel is qua milieuhinder te vergelijken met een hotel. Ook een hotel valt in categorie van bovengenoemde VNG-publicatie. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 10 m ten opzichte van een rustige woonwijk. Aangezien het plangebied direct aan woningen grenst, wordt niet aan deze richtafstanden voldaan.

Het plangebied ligt aan de Willem Ruyslaan, een drukke weg die de wijk Kralingen met de Maasboulevard verbindt. Momenteel zijn in de omgeving van het plangebied detailhandel, horeca en een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het plangebied en de omgeving kunnen daarom als gemengd gebied beschouwd worden. Binnen een dergelijk gemengd gebied worden activiteiten uit categorie 1 van bovengenoemde VNG-publicatie in de directe omgeving van woningen toelaatbaar geacht. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder en omliggende functies staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

6.3. Geluid

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in bijlage 1. In opdracht van Van Omme & De Groot is door Cauberg-Huygen BV een akoestisch onderzoek (d.d. 1 maart 2013) uitgevoerd.

Uit de berekende gecumuleerde geluidbelasting blijkt dat slechts op een klein deel van het gebouw (noordoostelijke kopgevel) sprake is van een zeer slecht akoestisch klimaat. Voor de overige gevels varieert dit van goed tot slecht. Gelet op het beoogde gebruik, is gezien de locatie sprake van een acceptabel akoestisch klimaat.

Om de kwaliteit te waarborgen wordt gezien de hoogte van de optredende geluidniveaus een streefwaarde geadviseerd van 38 dB voor het binnenniveau. Hiertoe zal bij de verbouw van het pand de volgende maatregelen worden toegepast: o.a. geluidgedempte ventilatievoorzieningen (suskasten), zwaar dubbelglas en een goede kier- en naaddichting.

6.4. Luchtkwaliteit

Onderzoek

De omgevingsvergunning maakt de realisatie van een studentenhotel, aanvullende horeca, detailhandel en een sportschool mogelijk. In paragraaf 4.3 is bepaald dat de verkeersintensiteit met 25 verkeersbewegingen/ motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde) toeneemt. Met behulp van de NIBM-tool (<http://www.infomil.nl>) is berekend dat de concentratie stikstofdioxide (NO_2) als gevolg van dit plan met $0,02 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie fijn stof (PM_{10}) met $0,01 \mu\text{g}/\text{m}^3$ toeneemt. Beide toenames zijn minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde. Het plan draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Met behulp van de saneringstool (www.saneringstool.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, is de luchtkwaliteit bepaald ter plaatse van de Oostzeedijk; een maatgevende weg die direct aan het plangebied grenst. In 2011 bedraagt de jaargemiddelde concentratie PM_{10} hier $27,3 \mu\text{g} / \text{m}^3$. In datzelfde jaar bedraagt de jaargemiddelde concentratie NO_2 hier $33,6 \mu\text{g} / \text{m}^3$. De jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ter hoogte van de weg onder de grenswaarden van de Wlk. Omdat direct langs de weg wordt voldaan aan de grenswaarden zal dit ter plaatse van het plangebied ook het geval zijn, aangezien de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate de locatie verder van de weg is gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wlk de verlening van de omgevingsvergunning niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6.5. Bodem

Onderzoek

Op het terrein aan de Willem Ruyslaan 223, 225 en 235 te Rotterdam is door Hofstede cs adviseurs een verkennend bodemonderzoek (bijlage 2) uitgevoerd (d.d. 8 november 2010). Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een steekproefsgewijs inzicht in de huidige bodemkwaliteit. Dit om te kunnen vaststellen, of de bodem beperkingen oplegt aan het gebruik. De locatie ligt in de wijk Kralingen. In het gebied waarin de locatie ligt is al vanaf 1750 bebouwing aanwezig. In 1947 is de 'Industrieflat', op het noordwestelijke buurperceel langs de Oostzeedijk, gebouwd. Op dit naastgelegen perceel aan de Oostzeedijk is allerlei bedrijvigheid geweest, onder meer een chemische wasserij. Voor zover bekend is de onderzoekslocatie Willem Ruyslaan in 1964 gedeeltelijk bebouwd. In 1971 heeft er een uitbreiding plaatsgevonden. De onderzoekslocatie Willem Ruyslaan is nu volledig bebouwd met een onderkeldert kantoorcomplex. Voor zover bekend zijn er op de locatie zelf voor wat de bodem betreft geen verdachte activiteiten (geweest). Ten oosten van de onderzoekslocatie ligt de Willem Ruyslaan. Oostelijk daarvan, naast de bebouwing aan de Oostzeedijk 170, was voorheen een kolenopslag en later een benzinestation gesitueerd. Van de locatie zelf zijn geen bodemonderzoeken bekend. Bij de realisatie van de kelder van het gebouw zullen eventueel aanwezige oppervlakkige verontreinigingen zijn verwijderd. Op het buurterrein aan de Oostzeedijk 182/186 en 188 is in 1999 bodemonderzoek uitgevoerd.

Als gevolg van de voormalige chemische wasserij bleek aan de naastgelegen Oostzeedijk sprake van (zeer) sterke grondwaterverontreiniging met vluchtige gechloreerde oplosmiddelen.

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- de bodem bestaat over het algemeen tot 4,0 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Plaatselijk wordt omstreeks 2,0 meter beneden maaiveld een kleilaag aangetroffen. In een boring is vanaf 0,5 tot 2,2 meter beneden maaiveld klei aanwezig.
- zeer plaatselijk zijn op wisselende dieptes puinsporen aangetroffen. Voor het overige zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging;
- de grond is over het algemeen licht belast met zware metalen en plaatselijk met polychloorbifenylen (PCB's) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). Uitzondering hierop vormt de diepere kleilaag, die sterk verontreinigd is, met lood;
- het grondwater in de noordelijke peilbuizen is (zeer) sterk verontreinigd met vinylchloride en 1,2-dichloorethenen. Plaatselijk is barium sterk verhoogd gemeten.

Voor de verontreinigingen in de grond zijn er, gezien de aard en concentraties, de diepteligging en het gebruik van de bodem, geen risico's te verwachten. De (zeer) sterke grondwaterverontreiniging met vluchtige gechloreerde oplosmiddelen is te relateren aan de voormalige chemische wasserij die voorheen was gesitueerd op het naastgelegen terrein. Vergelijking van de huidige concentraties gemeten in de herbemonsterde peilbuizen met die uit 1999 wijst uit, dat de grondwaterverontreiniging in concentratie enigszins is afgenomen en stabiel lijkt.

Bij de huidige inrichting en gebruik van de locatie geven de aangetroffen sterke verontreinigingen geen belemmering voor het gebruik.

Binnenlucht

Op 23 april 2012 heeft er onderzoek plaatsgehad naar de binnenluchtkwaliteit van het pand aan de Willem Ruyslaan. Aangezien dit een samenhang heeft met de aanwezige verontreiniging wordt deze ter aanvulling hier genoemd. De conclusie van dit onderzoek is:

In de binnenlucht ter plaatse van het meest noordelijke deel van de kelder van het gebouw aan de Willem Ruyslaan 225 te Rotterdam ter hoogte van de direct aangrenzende kelder van het pand aan de Oostzeedijk 182-188 te Rotterdam zijn concentraties tetrachlooretheen en tetrachloormethaan boven de detectielimiet en ruim onder de betreffende TCL aangetroffen. De overige onderzochte VOCl-componenten zijn niet boven de detectielimiet aangetoond.

Op basis van de resultaten van onderhavig binnenluchtonderzoek wordt in de binnenlucht van het gebouw aan de Willem Ruyslaan 225 te Rotterdam geen ontoelaatbare blootstelling aan de VOCl-verontreiniging ten gevolge van uitdamping/inademing verwacht.

GGD

Onderstaand rapport is ter advisering aan de GGD Rotterdam-Rijmond aangeboden teneinde bovenstaande conclusies door de GGD Rotterdam-Rijmond te laten bevestigen.

De bevestiging van de GGD luidt in de brief van 25 april 2012 als volgt:

Op basis van de beschikbare gegevens worden geen nadelige gevolgen verwacht voor de gezondheid van de gebruikers van het pand. Dit geldt zowel wanneer het pand wordt gebruikt als kantoor, als wanneer het wordt gebruikt als 'wonen zonder tuin'.

Conclusie

Op grond van de hieronder gegeven bevestiging is in overleg met de Gemeente Rotterdam bepaald dat nader onderzoek naar de bodem achterwegen kan blijven. De conclusie dat het pand gebruikt kan worden voor 'wonen zonder tuin' maakt het pand geschikt voor de toekomstige functie 'hotel'.

6.6. Externe veiligheid

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen door buisleidingen vervoerd worden. Wel ligt het zwembad Tropicana op 200 m afstand van het plangebied. Bij dit zwembad wordt chloor opgeslagen. Deze inrichting vormt echter geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning. De RP 10^{-6} -risicocontour is namelijk niet buiten de inrichting gelegen en voor deze inrichting geldt geen invloedsgebied voor het GR.

Uit de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (2009) en de risicoatlassen vervoer gevaarlijke stoffen (Aviv, 2001) dat in en in de omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of over het spoor plaatsvindt. Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas plaats. Ook dit levert geen belemmeringen op voor de verlening van de omgevingsvergunning. Deze rivier ligt ongeveer 250 m ten zuiden van het plangebied en de PR 10^{-6} -risicocontour is niet buiten de vaarweg gelegen. Tevens vindt er geen overschrijding van het GR plaats.

6.7. Flora en Fauna

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in bijlage 5. Het onderzoek is uitgevoerd voor het pand van The Student Hotel aan de Oostzeedijk. Gezien het feit dat beide panden in vergelijkbare omstandigheden verkeerden voor de verbouw en zij in dezelfde omgeving staan (tegen elkaar aan) maken wij gebruik van dit onderzoek voor de onderbouwing van de omgevingsvergunning.

Beoogde ontwikkelingen

Het pand krijgt een andere bestemming. Als gevolg daarvan zullen in pandige werkzaamheden en werkzaamheden aan de gevel plaatsvinden.

Resultaten onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door de kleinschalige en grotendeels in pandige ingreep. De Natuurbeschermingswet en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

De omgevingsvergunning is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Flora- en faunawet niet optreden.

De omgevingsvergunning voorziet in een functiewijziging van het pand en de bouw van twee verdiepingen op het pand. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- In het plangebied komen naar verwachting geen beschermde soorten voor.
- Mocht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijken dat er toch vleermuizen of broedvogels aanwezig zijn, dan dient het werk stilgelegd te worden. De werkzaamheden kunnen dan pas hervat worden als de vogels uitgebroed zijn en/of de vleermuizen naar een andere verblijfplaats zijn getrokken. Er dient dan bij de herinrichting van het pand

wel rekening meegehouden te worden dat het pand ook na oplevering nog steeds geschikt moet zijn voor de aangetroffen soorten. Als deze maatregelen worden getroffen, is geen ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

- De Flora- en faunawet zal met inachtneming van het bovenstaande de verlening van de omgevingsvergunning niet in de weg staan.

6.8. Kabels & leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied gelegen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

6.9. Duurzaamheid

The Student Hotel wenst bij een nieuw te realiseren gebouw duurzaamheid en energiebesparing te bewerkstelligen. Het streven is dan ook om het getransformeerde gebouw een energielabelsprong te laten maken van ca. 3 tot 4 labels (met een max van A+), conform de indeling uit tabel 2.1 van ISSO publicatie 75.1 (energieprestatie advies utiliteitsgebouwen).

Zo dient bijvoorbeeld een bestaand gebouw met een energielabel F na de verbouwing een energielabel B of bij uitzondering C te krijgen. Om te komen tot een labelsprong dienen afhankelijk van de technische staat van het gebouw een aantal ingrepen gedaan te worden.

Hierbij dient men in zijn algemeenheid acht te slaan op de volgende aspecten.

- Energiezuinigheid van systemen en componenten;
- Milieubelasting van materialen;
- Recyclebaarheid van materialen;
- Onderhoudsvriendelijkheid.
- behoud en hergebruik van de bestaande constructie en gevelonderdelen (waar mogelijk), als uitgangspunt voor de transformatie van een bestaand pand.

Omdat duurzaamheid van een gebouw sterk afhankelijk is van het toepassen van bepaalde installaties zijn hieronder een aantal toepassingen met betrekking tot de realisatie van The Student Hotel 2 te Rotterdam aangegeven.

Sanitaire voorzieningen:

- Toepasbaarheid van PVC met hergebruikgarantie;
- Waterbesparend sanitair (spoelreservoirs toilet met kleine spoeling);
- Waterbesparende thermostatische mengkranen douches.

Klimaatinstallaties:

- Stadsverwarming;
- Warmte terugwinning uit ventilatielucht;
- Lage temperatuur verwarmingssystemen;
- Vraaggestuurde regelingen warmte en koude;
- Energiezuinige toerengeregelde pompen en ventilatoren;
- Minimaliseren van glasoppervlak.
- Raamdetectoren: bij openstand van het raam gaat de klimaatinstallatie uit:

Energie:

- Het toepassen van LED verlichting
- Het toepassen van TL/PL verlichting.
- Het toepassen van aanwezigheidsdetectie / afwezigheidssensoren op verlichting;
- Het toepassen van deurdrangers, automatisch sluitende deuren en standsignalering;
- Warmtebesparende maatregelen door isolatiewaarden van dichte geveldelen, vloeren en daken te verhogen en deze delen te maximaliseren in de gevel.
- Toepassing van HR++ isolerende beglazing.
- Gebruik van energysavers in de kamer; kamertoegangssleutel moet in de energysaver aanwezig zijn om in de kamer elektriciteit te hebben voor verlichting en klimaat.

Materialen:

- Toepassing van traditioneel geïsoleerde gevelstuc met diepe kozijnneggen, welke de kozijnen beschermen tegen invloeden van zon en regen.
-

7. Juridische beschrijving

7.1. Algemeen

Voor de gevallen, waarbij buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° of 2° Wabo niet mogelijk is, biedt de Wabo de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken bij omgevingsvergunning indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing dient bij het indienen van de digitale aanvraag om een omgevingsvergunning beschikbaar te zijn. Op de voorbereiding van een afwijkingsbesluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het afwijkingsbesluit zal het bestemmingsplan niet buiten toepassing verklaart, maar is slechts een eenmalige toestemming om van het bestemmingsplan af te wijken.

De motivering van een afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo dient een goede ruimtelijke onderbouwing te hebben. Artikel 5.20 Bor verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Dit zijn de eisen die aan bestemmingsplan worden gesteld en een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo vraagt daarom evenveel voorbereiding als een bestemmingsplan. Een aanvraag om omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo doorloopt de uitgebreide Wabo procedure, zoals bedoeld in artikel 3.10 Wabo, welke zes maanden (+ eventueel zes weken) duurt. Hierbij is de voorbereidingstijd niet inbegrepen.

8. Financiële uitvoerbaarheid

Tegemoetkoming in schade (artikel 6.1 Wro)

De voorgestelde ontwikkeling heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Rotterdam. Het bouwplan wordt in opdracht en voor rekening van de ontwikkelaar/exploitant Van Omme & De Groot uitgevoerd. De kosten en de risico's van het project worden volledig gedragen door de opdrachtgever.

Grondexploitatie/kostenverhaal (artikel 6.12 Wro)

Artikel 6.2.1 Bro geeft de criteria met betrekking tot de verplichting van de gemeenteraad tot het opstellen van een exploitatieplan om het verhaal van kosten van de grondexploitatie van in de Omgevingsvergunning begrepen gronden te verzekeren. Voor de (ver)bouw van The Student Hotel is deze verplichting aan de orde. Het kostenverhaal wordt in dit geval met een separate (anterieure) overeenkomst verzekerd.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Inspraak en overleg

Gezien de beperkte ruimtelijke consequenties is ervoor gekozen geen inspraakprocedure op basis van de gemeentelijke inspraakverordening te laten plaatsvinden. Uiteraard zal wel overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsvinden binnen de beslistermijn van de Omgevingsvergunning. De verplichting tot het voeren van vooroverleg berust bij de gemeente. De reacties van de overlegpartners zullen worden meegenomen in deze goede ruimtelijke onderbouwing. De goede ruimtelijke onderbouwing is op grond van het vooroverleg op de volgende punten aangepast: **PM**

9.2. Tervisie

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. De ontwerp Omgevingsvergunning is in het kader van afdeling 3.4 Awb van **PM** tot en met **PM** ter visie gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze geven op het plan.

10. Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek, Cauberg-Huygen, d.d. 1 maart 2013

Bijlage 2 Verkennend Bodemonderzoek, Hofstede cs, d.d. 8 nov. 2012

Bijlage 3 Binnenluchtonderzoek, Gem Rdam, Gemeentewerken, d.d. 23 april 2012

Bijlage 4 Advies Willem Ruyslaan 225, GGD Rotterdam Rijnmond, d.d. 25 april 2012

Bijlage 5 Flora- en Faunaonderzoek, RBOI, d.d. januari 2011
