



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

Website: www.rotterdam.nl

Inlichtingen: A. Goudswaard
Afdeling: Vergunningen
Telefoon: 010-4895095

Ons kenmerk: 724507 / OMV.13.04.00162
Betreft: Beschikking

Aan Bouw- en Aannemingsbedrijf Van Omme &
De Groot B.V.
T.a.v. de heer V. van Valen
Postbus 26033
3002 EA BARENDRECHT

Datum: 23 september 2013

Geachte heer Van Valen,

Hierbij ontvangt u de op 12 april 2013 aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" op de locatie, Willem Ruyslaan 223-225 te Rotterdam (project City Living II).

In deze vergunning komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Werkzaamheden
- Bouwverordening
- Bestemmingsplan
- Besluit

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om het voormalige kantoorgebouw dat op dit moment leegstaat in gebruik te nemen als studentenhotel (logiesgebouw studentenhuisvesting) met bijbehorende faciliteiten waaronder een restaurant op de begane grond. Het betreft fase II. Fase I is reeds in gebruik genomen en bekend onder OMV.11.05.00255.

Bouwverordening

Parkeereis

Het parkeren is een aspect dat pas in de vergunningfase van de activiteit bouwen aan de orde komt, echter in het kader van een goede belangenafweging is dit onderdeel hierin opgenomen. Voor de te stellen parkeereis op grond van artikel 2.5.30, eerste lid, van de Bouwverordening Rotterdam 2010 geldt geen extra parkeereis. De eis voor het huidige gebruik bedraagt 144 parkeerplaatsen, terwijl de eis voor het nieuwe gebruik 120 plaatsen luidt (240 kamers á 0,5 plaats per kamer).

De parkeernorm voor het oude gebruik als kantoor kan worden verrekend met het nieuwe gebruik. De uitkomst van de berekening geeft aan dat er geen extra parkeerplaatsen aangelegd hoeven te worden op eigen terrein.

Bestemmingsplan

De aangevraagde locatie ligt in het bestemmingsplan "Struisenburg" en heeft hierin de bestemming "Kantoren" (K.9). Het plan is in strijd met artikel 6, lid 1, omdat ter plaatse geen studentenhotel (logiesgebouw studentenhuisvesting) toegestaan is. De regels van het bestemmingsplan bieden geen ruimte voor het afwijken hiervan.

Wanneer een activiteit in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, dient het bevoegd gezag na te gaan in hoeverre op andere wijze vergunningverlening toch mogelijk is.



De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12)

Procedure afwijken bestemmingsplan

Het plan valt onder artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Voor het plan is een GRO aangeleverd waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De GRO wordt onderschreven en maakt deel uit van deze omgevingsvergunning.

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de voorgestelde gebruikswijziging. Het transformeren van leegstaande kantoorpanden naar andere functies is namelijk een gewenste ontwikkeling.

Uw aanvraag valt onder de zogeheten algemene verklaring van geen bedenkingen. Tevens is het plan voorgelegd aan de overlegpartners (betrokken instanties).

Het plan heeft met het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken van 11 juli 2013 tot en met 21 augustus 2013 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot het afzien van het voornemen om medewerking te verlenen aan het project. Het zienswijzenrapport met de weerlegging van de zienswijze is als bijlage bijgesloten.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° en artikel 3.10, eerste lid, onder a en Categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

Besluit

De vergunning wordt verleend voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid sub c met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

Inwerkingtreding besluit

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt de beschikking niet in werking voordat hierop is beslist.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: artikel 6.1, eerste lid, onder b).

Mededeling

Voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning dient u nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan te vragen. Mogelijk zijn er ook andere vergunningen noodzakelijk.

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

Hoofd Bureau Omgevingsvergunning



Binnen zes weken, ingaande de dag na de eerste dag van de terinzagelegging van de beschikking, kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Rotterdam door een belanghebbende die:

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

De omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen ligt gedurende deze periode ter inzage bij de Stadswinkel Kralingen-Crooswijk, Oostzeedijk 276, Rotterdam.

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 het projectbesluit en de bouwvergunning, 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 en zienswijzenrapportage is gezonden aan:

- de indiener van de zienswijze:
R.W.J. Verbruggen
Admiraliteitskade 32-J
3063 ED Rotterdam