

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

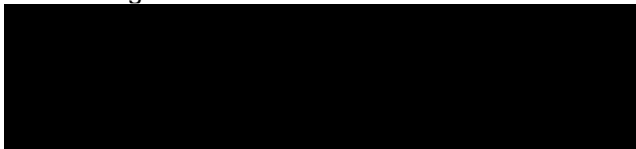
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht

Ons kenmerk: 5427225/ OMV.20.09.00339
Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning
Datum: 1 juli 2021

BESLUIT

Aanvrager:



Geachte 

Op 15 september 2020 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit Bouwen en Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten op de locatie Statenweg 103-107, 109 en 111, 3039HJ te Rotterdam. Het pand betreft een rijksmonument (monumentnummer: 524310).

Het betreft het samenvoegen en verbouwen van diverse panden op de begane grond en kelder om er één supermarkt te realiseren.

Besluit

Wij besluiten, gelet op de aanvraag en de hierop gebaseerde overwegingen die zijn opgenomen in deze beschikking en gelet op het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor het samenvoegen en verbouwen van diverse panden op de begane grond en kelder ten behoeve van het realiseren van één supermarkt op locatie Statenweg 103-107, 109 en 111, 3039HJ te Rotterdam voor de activiteiten

- Bouwen (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a*)
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid onder f in samenhang met artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 11 van de Monumentenwet 1988*)

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

drs. A.F.C.M. Mulder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van fysieke handtekening.*



Blad: 2/9

Kenmerk: 5427225/ OMV.20.09.00339

Een kopie van deze brief is gestuurd aan

- Uw gemachtigde, en
- Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
p/a Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl

Start en gereedmelding werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet zijn voldaan aan de verderop genoemde voorschriften in deze vergunning. U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het formulier '[Aanvang Bouwwerkzaamheden](#)'. Voor de gereedmelding van de werkzaamheden kunt u gebruik maken van het formulier '[Gereedmelding Bouwwerkzaamheden](#)'. De formulieren worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' en 'Gereedmelding Bouwwerkzaamheden'. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden.

Informatie rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar het kopje Rechtsmiddelen onderaan dit document.

Procedurele overwegingen

Project

Aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Statenweg 103-107, 109 en 111, 3039HJ te Rotterdam. Het project betreft het samenvoegen en verbouwen van diverse (winkel)panden op de begane grond en kelder om er één supermarkt te realiseren.

Hierdoor ontstaat op de begane grond een supermarkt van ca 21,5m (zijde Vd Meydestraat) bij ca 37,7m (zijde Statenweg), met er onder kelderruimte.

Het pand betreft een rijksmonument (monumentnummer: 524310).

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen.
(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5)

Op 15 oktober 2020 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 16 november 2020 ontvangen.

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht)

Procedure

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De ontwerpbesluit met bij behorende stukken heeft van 14 mei 2021 tot en met 24 juni 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Activiteit Bouwen

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit bouwen getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10*)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Blijdorp-Bergpolder" en heeft hierin de bestemmingen "Gemengd – 1" (artikel 5) met maximum bouwhoogte 16 meter en functieaanduiding "detailhandel" en dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" (artikel 34) en " Waarde – Cultuurhistorie" (artikel 34). Uw aanvraag is niet in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Parkeren

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' van kracht is.

Het plan is hiermee niet in strijd, omdat het project er niet voor zorgt dat de plaatselijke parkeerdruk toeneemt.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem omdat het een bouwwerk betreft waarbij geen bodemroerende werkzaamheden plaats vinden of waarbij het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd.

(*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.4.1, onder b*)

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten is opgenomen in de activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten.

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (verbouw niveau). Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften activiteit Bouwen

Voor de activiteit Bouwen worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden (*Grondslag artikel 2.7 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht*):

1. Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens indienen.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

- Het definitieve veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, conform de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid in samenspraak met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht.
(<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>);
- de bijzondere tijdelijke constructies.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

- Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- Certificaten van puilen, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 60 WBDBO.

2. Omvang van de brandmeldinstallatie

Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan: niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.

3. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie

De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

4. Vluchtdeuren

De op tekening met '\$' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp.

5. Noodverlichting

De verlichting van de op tekening met 'noodverlichting' aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de noodverlichtingsinstallatie zijn getest middels een lichtsterktemeting. Van deze meting moet een rapportage worden opgesteld. Deze rapportage moet aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl.

6. Vluchtrouteaanduiding

De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtwegaanduidingen weer op basis van de bouwkundige aspecten van het gebouw. Het gebruik van het gebouw en de daarbij behorende nadere inrichting kan leiden tot nader vereiste aan te brengen vluchtwegaanduidingen. Vluchtwegaanduidingen in de met 'noodverlichting' aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

7. Brandslanghaspels

De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

Activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om de winkels samen te voegen aan de Statenweg 103-111 te Rotterdam. Het pand betreft een rijksmonument (monumentnummer: 524309).

Het plan omvat de uitbreiding van de bestaande winkel van Albert Heijn met de naastgelegen twee winkelpanden. Hierbij wordt ook de winkelentree verplaatst.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 24 maart 2021 is positief. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

Advies van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 21 april 2021 positief geadviseerd. Een afschrift van het advies van de Minister aan de Gemeente Rotterdam is bij dit besluit gevoegd.

Overweging

Bureau Monumenten & Cultuurhistorie volgt de adviezen van de commissie voor Welstand en Monumenten en de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap.

Veel winkels in de blokken van het Centraal Plan staan leeg, er zijn meer units beschikbaar dan gebruikers. Gelet op de leegstand bij winkels en het behoud van de winkelfunctie in de plint is de samenvoeging tot een grotere supermarkt voorstelbaar.

De winkelpui van nummer 109 is al geheel gewijzigd. De nieuwe indeling met een centrale deur tussen twee ramen met een borstwering, sluit meer aan bij het oorspronkelijke beeld. De ramen krijgen een bovenlicht dat aansluit bij de oorspronkelijke pui. Aangezien de deuren om bedrijfstechnische redenen tot boven aan toe moeten doorlopen is hier geen bovenlicht mogelijk. Door een roede in de deur te plaatsen wordt dit beeld wel zo veel mogelijk benaderd. De winkelpui van nummer 111 is nog origineel en blijft behouden, waardoor de beleving van verschillende winkels per travee in stand gehouden wordt.

De entree wordt verplaatst van de hoek naar 109. De bestaande schuifdeuren op de hoek komen te vervallen. Het oorspronkelijke gevelbeeld wordt hier hersteld door de etalage aan de Statenweg weer door te trekken tot de kolom. Een nieuwe deur, die gebruik gaat worden als vluchtdoor, wordt overhoeks geplaatst, aansluitend op de oorspronkelijke situatie die in de bestrating nog zichtbaar is.

De etalageruiten van Statenweg 111 en 103 worden aan beide zijden voorzien van 'Frosted folie' tot een hoogte van 140cm. Dit sluit aan bij de vergunning van 2012 voor de huidige winkel. Hierbij werd indertijd gesteld dat 'Frosted folie' op enige wijze een transparant effect geeft. Alleen dit type folie met de maximale hoogte van 140cm zal de transparantie, die zo kenmerkend is voor de Nieuw Zakelijke stijl, zo min mogelijk aantasten.

De naamsaanduidingen voor de winkel zullen eveneens worden gewijzigd. Voorgesteld wordt om de naamsaanduiding op de luifel aan de oostzijde aan de Statenweg te verplaatsen naar een locatie boven de nieuwe entree en die aan de noordzijde te verwijderen. De nieuwe naamsaanduiding zal bestaan uit doosletters met een hoogte van maximaal 40cm op de luifel, wat overeenkomt met de regels voor deze vorm van reclame. Onder de luifel zullen aan de Statenweg twee en aan de Van der Meydestraat één lichtbak van 500x200x150mm komen,

waarmee deze de helft kleiner zijn dan de toegestane lichtbakken onder de luifel. Volgens de regels zouden er maximaal twee uitingen onder de luifel mogen, maximaal één per 10m. Aangezien het hier gaat om een grote winkel op een hoek, waarbij per straatzijde niet meer dan 2 lichtbakken aanwezig zijn en dat de gevel aan de Statenweg ruim 37m is en aan de Van der Meydestraat ruim 21m met een luifel van ruim 13m, is het totaal aantal van 3 lichtbakken hier aanvaardbaar.

De bestaande uitbouwen aan de achterzijde van de huisnummers 109 en 111 worden samengevoegd en tot een gelijke hoogte gebracht. De achtergevel wordt hierbij geheel uitgevoerd in metselwerk en gevelopeningen worden dichtgezet met uitzondering van de vluchtdeur boven aan de keldertrap. Het nieuwe metselwerk sluit in kleur aan op het bestaande werk. In het verleden hebben hier veel wijzigingen plaatsgevonden en hier is geen specifieke monumentwaarde in het geding.

De kelders van de toe te voegen winkelunits worden samengevoegd door het maken van een deur aan de achterzijde. Daarbij komt de keldertrap in 109 te vervallen en deze ruimte wordt dichtgezet. De trap is al een latere toevoeging, de originele trap is hier niet meer aanwezig. De trap in 111 wordt vervangen door een nieuwe trap in de achteruitbouw. De bestaande trap is een eenvoudige trap met weinig waarde. Deze kelders zullen worden gebruikt als ruimte voor het personeel, hiervoor worden een aantal toiletten geplaatst.

Om de winkelunits samen te voegen zullen de dragende scheidingswanden worden verwijderd. Aan de straatzijde blijft de oorspronkelijke indeling herkenbaar door de gevelpenanten en het trapportaal. Voor de rest verdwijnen deze wanden geheel. Ook de overgang bij de achtergevel naar de uitbouwen komt te vervallen waardoor de structuur van het pand hier niet meer zichtbaar is.

Voor de brandwerendheid wordt onder de verdiepingsvloer een verlaagde plafondconstructie aangebracht. Deze wordt zelfdragend uitgevoerd en geïsoleerd. Onder dit brandwerende plafond komt een verlaagd plafond. Dit zal aansluiten op de dagkant van de kozijnen, die gelijk is aan de onderzijde van de luifel. Als gevolg van deze constructie is het niet mogelijk de oorspronkelijke situatie met bovenlichten boven de luifel te herstellen. Momenteel zijn deze sparingen dichtgezet en is het niet bekend of de oorspronkelijke ramen hier nog aanwezig zijn.

Mededeling

Voor de uitvoering van werkzaamheden die niet onder deze vergunning vallen moet contact worden opgenomen met bureau Monumenten & Cultuurhistorie. Deze zal beoordelen of nadere plangoedkeuring nodig is. Dit geldt ook als tijdens de uitvoering tot dan toe onbekende onderdelen van het monument, die mogelijk (cultuur)historische waarde bezitten, worden aangetroffen.



Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. Enkel de documenten met correcties (C) of niet in uw bezit worden als bijlage bij dit besluit toegezonden.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	Toezen
1	15-9-2020	Fotos AH Rotterdam Statenweg 103-111.pdf	3679891	
2	15-9-2020	Fotos AH Rotterdam Statenweg unit 109.pdf	3679895	
3	15-9-2020	Fotos AH Rotterdam Statenweg unit 111.pdf	3679897	
4	15-9-2020	ventilatie berekening 2020145.pdf	3679902	
5	8-10-2020	R2 2020045 ber. 07-10-2020.pdf [statistische berekening]	3693516	
6	6-11-2020	1409 AH Rotterdam D02 bestaande plattegronden 20201106.pdf	3714295	
7	6-11-2020	1409 AH Rotterdam D03 bestaande gevels 20201106.pdf [bst aansz & drs]	3714296	
8	6-11-2020	1409 AH Rotterdam D14-A principe details 20201106.pdf [Gevel & dak]	3714299	
9	6-11-2020	1409 AH Rotterdam D14-B principe details 20201106.pdf [gevel & verdiepingvloer]	3714300	
10	6-11-2020	1409 AH Rotterdam D15 Plafondconstructies 20201106.pdf [brandwerend & akoestiek]	3714301	
11	6-11-2020	1409 AH Rotterdam D16 Doorsneden 20201106.pdf [kelder & beganegrond]	3714302	
12	6-11-2020	2020145-002.pdf [ventilatieberekening]	3714304	
13	6-11-2020	CB-01 2020-11-06 aanpassingen kelder begane gronvloer kelderdek.pdf	3714309	
14	6-11-2020	CB-02 2020-11-06 aanpassingen 1e verd vloer en totaaldoorsneden.pdf	3714310	
15	21-12-2020	2020-07-27 V1.1 Brand 202059743.pdf	3741648	
16	19-1-2021	A0291 Bouwbesluit 20210119.pdf [gebruiksfunctie]	3757182	
17	19-1-2021	D01 bestaande situatie 20210119.pdf	3757183	
18	19-1-2021	D11 gewijzigde situatie 20210119.pdf	3757184	
19	16-3-2021	1409 AH Rotterdam D12 20210312.pdf [plt nw]	3798881	
20	16-3-2021	1409 AH Rotterdam D13 20210312.pdf [gevels nw]	3798882	
21	25-3-2021	Advies Welstand 20.09.00339a Statenweg 103	3806185	X
22	28-4-2021	RCE advies 1111809 [geanonimiseerd advies RCE]	3828608	X
23	30-4-2021	Ontvangstbevestiging AIM-melding 10-09-2020_anoniem	3830733	X
24	30-4-2021	AIM melding AH Statenweg Rotterdam_anoniem	3830734	X

Opmerkingen

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.

Het voornemen tot slopen (slopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopaafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via www.omgevingsloket.nl.

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk moet u op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een melding brandveilig gebruik indienen via www.omgevingsloket.nl.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit 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 dit besluit niet in werking voordat hierop is beslist. (*Grondslag: Wabo, artikel 6.1, tweede lid, onder b*)

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen van vrijdag 9 juli 2021 tot en met vrijdag 20 augustus 2021 beroep instellen.

U moet het beroepschrift richten aan:

Rechtbank Rotterdam

sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.