



Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Team Juridisch Advies

Bezoekadres: de Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Datum : 31 augustus 2023

Betreft : Zienswijzenrapport OMV.
Struisenburgdwarsstraat 171-
173/Oostzeedijk 56B, 3063 BD te
Rotterdam, fase 2
(OMV.22.10.00344)

Aanleiding

Op 27 oktober 2022 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten:

- Slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht en;
- Bouwen.

aan de locatie Struisenburgdwarsstraat 171-173/Oostzeedijk 56B, 3063 BD te Rotterdam.

Planologische situatie

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het Bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Kralingen" van kracht is en heeft hierin de bestemming "Gemengd - 5", max. bouwhoogte 4 en 12 meter en wonen toegestaan, (artikel 7) en dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie - 2" (artikel 31), "Waterstaat - Waterkering" (artikel 34) en Waarde Cultuurhistorie - 1" (artikel 33).

Werkzaamheden

Het bestaande horecapand aan de Oostzeedijk 56B (na gedeeltelijke sloop) wordt vergroot en getransformeerd naar wonen (voor studenten/studentenkamers). Het pand wordt intern en extern verbouwd (zijde Oostzeedijk 56B) en deels gesloopt (zijde Struisenburgdwarsstraat 171/nevenadres). In de plaats komt een woongebouw met vier bouwlagen met 16 studentenkamers. In het midden wordt een terras/buitenruimte gecreëerd.

Procedure

Voorliggend ontwerp betreft een gefaseerde aanvraag. Onderhavige aanvraag betreft fase 2. Het plan wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsvergunning te verlenen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken (fase 2). In dat kader heeft het ontwerp van het besluit van 21 april 2023 tot en met 1 juni 2023 ter inzage gelegen.

Zienswijzen en commentaar

Gedurende de periode van ter inzage legging is één zienswijze ingediend.

De zienswijze is tijdig ingediend, zodat reclamant in zijn zienswijzen ontvangen kan worden.



Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijze.

A. Bouwbesluit 2012

Samenvatting van de zienswijze:

1. Uit het ontwerpbesluit blijkt dat, ten onrechte, wordt getoetst aan de regels uit het Bouwbesluit 2012 die zien op 'verbouw' en dat daardoor het 'rechts verkregen niveau' geldt met de daarbij behorende voorschriften. Weliswaar geldt dat voor het adres Oostzeedijk 56B sprake is van verbouw, voor het adres Struisenburgdwarsstraat 171 geldt dat er sprake is van nieuwbouw, immers; het aldaar aanwezige gebouw wordt volledig gesloopt en er komt een nieuw gebouw voor in de plaats. Daarmee is ten onrechte niet getoetst aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 die zien op 'nieuwbouw'.
2. Verder wordt in de 'Memo geluid Oostzeedijk' aangegeven dat sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde en maximale waarde van de geluidbelasting. Reeds daarom wordt gekeken naar de mogelijkheid om de gevel uit te voeren als een 'dove gevel'. Daarbij zal de bestaande gevel (Oostzeedijk 56B) een geluidswering dienen te hebben van 37 dB om te komen tot een geluidsniveau van 33 dB. In de memo wordt ervan uitgegaan dat de bestaande gevel hieraan kan voldoen. Dit wordt echter niet verder toegelicht of onderbouwd. Bij de toetsing aan het Bouwbesluit kan het college in het kader van een zorgvuldige besluitvorming hier dan ook niet zonder meer van uitgaan. Gelet op het bovenstaande bestaat er strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht

Reactie ad. 1:

1. Wij hebben advies gevraagd aan de Commissie Toetsing Bouwbesluit (hierna CTB). Het advies luidt als volgt:

De éénlaagse bebouwing wordt aan de zijde van de Struisenburgdwarsstraat 171 gesloopt, waarbij ook de fundering wordt verwijderd. Op deze plaats worden 4 bouwlagen teruggebouwd met een nieuwe fundering. Deze 4 bouwlagen hebben een connectie met de naastgelegen bebouwing op de begane grond ter plaatse van de Struisenburgdwarsstraat 173. Er zit een doorgang tussen de begane grond tussen huisnummers 171 en de begane grond ter plaatse van 173, het vormt samen één brandcompartiment en de gezamenlijke voorzieningen zoals een verblijfsruimte als leefruimte en de gezamenlijke keuken bevinden zich in dit gedeelte van het pand.

Van verbouw is sprake bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bestaand bouwwerk. Bij verbouw kan het dus gaan om:

- *geheel vernieuwen, hierbij kan worden gedacht aan de situatie dat na een calamiteit tot op de fundering gesloopt moet worden en het bouwwerk daarna op diezelfde fundering wordt herbouwd;*
- *gedeeltelijk vernieuwen, hiervan is bijvoorbeeld sprake als het gebouw tot op het casco gestript wordt en vervolgens wordt herbouwd. Bij geheel of gedeeltelijk*



vernieuwen hoeft de herbouw niet identiek te zijn aan het oorspronkelijke gebouw;

- veranderen, dat is een aanpassing van (een gedeelte van) het bouwwerk, waarbij de contouren van het bouwwerk niet worden gewijzigd;*
- vergroten, bij het vergroten van een bouwwerk neemt het bouwwerk in omvang toe en worden de contouren dus wel gewijzigd.*

Er is bij dit bouwplan sprake van een vergroting van een bouwwerk, namelijk de vergroting van de begane grond ter plaatse van de Struisenburgdwarsstraat 173. Het maakt daarbij niet uit of er sprake is van een vergroting de hoogte in of naar de zijkant van het pand. Er is sprake van één woonfunctie voor studenten met gezamenlijke ruimtes in het bestaande gedeelte, er is een doorgang aanwezig tussen de beide panden en het brandcompartiment ligt over zowel het bestaande gedeelte als de vergroting.

In dit specifieke geval kan de situatie getoetst worden aan het verbouwniveau, vergroten van een bouwwerk.

Gelet op het bovenstaande zijn wij uitgegaan van het juiste toetsniveau van het Bouwbesluit 2012.

Reactie ad. 2:

In de reeds verleende omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' (fase 1) is in de voorschriften een passage opgenomen, een zogenaamd meetvoorschrift. De voorwaarde is dat een meetrapportage aangeleverd moet worden waaruit blijkt dat de gevels van de studentenkamer aan de Oostzeedijk voldoet aan een geluidwering van ten minste 37 dB. Omdat er een voorschrift is opgenomen in de verleende omgevingsvergunning, moet vergunninghouder zich houden aan het voorschrift.

B. Welstand

Samenvatting van de zienswijze

1. Uit het ontwerpbesluit blijkt dat wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand. Omdat het gebied waarbinnen het project valt (Kralingen midden) in het jaar 2000 is aangewezen als beschermd stadsgezicht, geldt er een bijzonder welstandsniveau. In het welstandadvies is hier geen acht op geslagen en daarom is het advies onvolledig en onzorgvuldig uitgevoerd. Dientengevolge kan het advies niet aan het besluit ten grondslag liggen.

Reactie ad. 1:

1. Wij hebben een nieuw, meer gedetailleerd, advies gevraagd aan de welstandcommissie. Het advies luidt als volgt:

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het ontwerp is in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en is pandsgewijs van opbouw. De gevel heeft een eenvoudige hoofdvorm, is goed van verhouding en is consequent uitgewerkt in kleur, materiaal en detaillering. De gevel kent een opbouw in plint en bovenbouw, waar de plint expressief en rijk gematerialiseerd is en waar in de bovenbouw de



geprononceerde kaders ondergeschikt blijven aan de hoofdmassa. Materialen zijn hoogwaardig en de kleuren zijn terughoudend en passend in de omgeving. De ventilatieroosters, tenslotte, zijn in voldoende mate architectonisch ingepast binnen de houten kozijnkaders.

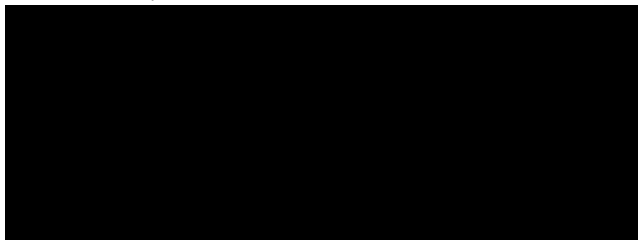
Uit dit advies blijkt dat (nog steeds) wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand en de ligging van het plan in de omgeving niet leidt tot een ander, negatief, welstandadvies.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt besloten:

- de zienswijze ongegrond te verklaren;
- het ontwerpbesluit naar aanleiding van deze zienswijze niet te heroverwegen of te herzien gelet op bovenstaande nadere motivatie en;
- de omgevingsvergunning te verlenen

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



afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht