

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

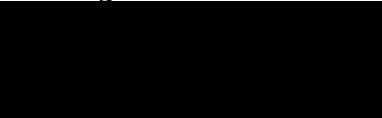
Ons kenmerk 6186537 / OMV.22.10.00344

Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 21 april 2023

ONTWERPBESLUIT

Aanvrager:



Geachte 

Op 27 oktober 2022 hebben wij uw aanvraag om fase 2 omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten Bouwen en Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht op de locatie Oostzeedijk 56B, 3063BT te Rotterdam (nevenadres Struisenburgdwarsstraat 171).

Bij besluit d.d. 5 juli 2022, onder kenmerk 5972827 / OMV.21.06.00540 is reeds een omgevingsvergunning fase 1 verleend voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor het vergroten en transformeren van het bestaande horecapand Oostzeedijk 56B (nevenadres Struisenburgdwarsstraat 171) naar wonen (voor studenten/studentenkamers). De aanvraag is gefaseerd aangevraagd volgens artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De 1e fase volgt de uitgebreide procedure, hieruit volgt automatisch dat de 2e fase van de aanvraag dezelfde procedure dient te doorlopen. In dit geval dus de uitgebreide procedure.

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 fase 2 te verlenen voor de activiteiten Bouwen en Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht voor het verbouwen van het bestaande horecapand aan de Oostzeedijk 56B naar wonen (voor studenten/studentenkamers) en het vergroten van het pand door gedeeltelijk sloop (zijde Struisenburgdwarsstraat 171) en in de plaats een woongebouw (voor studenten/studentenkamers) te realiseren met vier bouwlagen.

- **Bouwen** (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.5 en artikel 2.1, eerste lid, onder a)
- **Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht** (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder h)

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

U kunt niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de voorwaarden verbonden aan de vergunning en naar het kopje 'Inwerkingtreding besluit' achteraan dit besluit.

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



afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*



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.

Onder het kopje Rechtsmiddelen onderaan dit document leest u hoe u bezwaar kunt maken tegen dit besluit.

Opmerkingen

Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval 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.

Wet natuurbescherming

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.

Container, steiger of ander voorwerp

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>.

Klic-melding

Voor aanvang van de werkzaamheden wordt u geadviseerd een klic-melding te doen. Voor meer informatie hierover kunt u de website <https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding> raadplegen.

Melding brandveilig gebruik

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.

Rechtsmiddelen

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



Procedure

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

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*)

Ter inzage legging

De aanvraag is gefaseerd aangevraagd volgens artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De 1e fase volgt de uitgebreide procedure, hieruit volgt automatisch dat de 2e fase van de aanvraag dezelfde procedure dient te doorlopen. In dit geval dus de uitgebreide procedure. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van vrijdag 21 april 2023 tot en met donderdag 1 juni 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **WEL/GEEN** zienswijzen ingediend.

Bouwen en Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht

Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om het bestaande horecapand aan de Oostzeedijk 56B (nevenadres Struisenburgdwarsstraat 171) (na gedeeltelijke sloop) te vergroten en te transformeren naar wonen (voor studenten/studentenkamers).

Het pand wordt intern en extern verbouwd en deels gesloopt (zijde Struisenburgdwarsstraat 171/nevenadres). Ter plaatse van het te slopen deel komt een woongebouw met vier bouwlagen met 13 studentenkamers. Het panddeel aan de Oostzeedijk 56B krijgt na verbouwing 3 studentenkamers.

In totaal worden er 16 studentenkamers gerealiseerd. In het midden wordt een terras/buitenruimte gecreëerd.

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteiten bouwen en Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10 en 2.16*)

Bestemmingsplan

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). Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Bij besluit d.d. 5 juli 2022, onder kenmerk 5972827 / OMV.21.06.00540 is reeds een omgevingsvergunning fase 1 verleend voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor het vergroten en transformeren van het bestaande horecapand



Oostzeedijk 56B (nevenadres Struisenburgdwarsstraat 171) naar wonen (voor studenten/studentenkamers). De aanvraag is gefaseerd aangevraagd volgens artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Binnen de aanvraag omgevingsvergunning voor fase 2 zijn geen strijdigheden met de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan fase 1.

Parkeren

Conform de parkeerberekening bij besluit d.d. 5 juli 2022 is gebleken dat het aantal benodigde parkeerplaatsen in de huidige situatie naar het aantal benodigde parkeerplaatsen in de gewenste situatie, het aantal benodigde parkeerplaatsen afneemt met 17 parkeerplaatsen. Artikel 6 van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 (hierna: parkeerbeleid 2022) biedt de mogelijkheid om te salderen. Daarbij dient het maatgevend moment van de oude parkeereis in acht te worden genomen. Bij de nieuwe functie (wonen) ligt het maatgevend moment op een ander tijdstip dan bij de huidige functie (café). Dan is salderen in feite niet mogelijk.

Op grond van artikel 11 van het parkeerbeleid 2022 kunnen de normen voor parkeren worden verlaagd tot 0 autoparkeerplaats per woning indien sprake is van een transformatie naar een studentenhuisvesting in betaald parkeergebied en geen mogelijkheid is om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren of te salderen als bedoeld in artikel 6. Dit betekent dat op grond van artikel 11 kan worden afgeweken van artikel 6 van het parkeerbeleid 2022. De gebruikers van deze ontwikkeling komen op grond van artikel 16 van het parkeerbeleid niet meer in aanmerking voor een vergunning op straat.

Parkeereis fiets

De normering voor studentenhuizen bedraagt 1 fietsparkeerplaats per kamer, waardoor de fiets-parkeereis met 13 kamers uitkomt op 13 fietsparkeerplaatsen. Deze is gerealiseerd als (in pandige) gezamenlijke stalling die weer- en windbestendig is. Deze stalling dient verder te voldoen aan de ontwerpisen als omschreven in Bijlage 1 van het parkeerbeleid. Daarnaast moeten de fietsparkeerplaatsen voldoen aan artikel 19 van het parkeerbeleid 2022.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft op uw verzoek de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen werkzaamheden beoordeeld en acht op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek mogelijk noodzakelijk. Voor nader toelichting wordt u verwezen naar het beleidsbesluit van BOOR (brief van 16 februari 2022, onder kenmerk AS22/01742-22/0004029) bij besluit d.d. 5 juli 2022 onder kenmerk 5972827 / OMV.21.06.00540.

Het uitgewerkte bouwplan dient te zijner tijd aan de afdeling Archeologie te worden voorgelegd.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Conform het rapport "Milieuhygiënisch vooronderzoek Verkennend milieukundig bodemonderzoek" van 25 november 2021 met nummer A1490-06/PBE/rap1, opgesteld door IDDS, ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, bij besluit d.d. 5 juli 2022, onder kenmerk 5972827 / OMV.21.06.00540 is geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het cafépand nog niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin), omdat eerst een sanering dient te worden uitgevoerd.

Onder voorbehoud van sanering ter plaatse van het herin te richten deel van de locatie



is de bodemkwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin) en vormt na sanering geen belemmering voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning. Dit heeft aanvullende gevolgen voor de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.2c, eerste lid, onderdeel c)

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 14 maart 2023 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven met betrekking tot de activiteit Bouwen en Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht, het advies is overgenomen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. (Grondslag: Wabo, artikel 2.16 en 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12)

Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunt:

- Verbouw (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.12)

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project 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. De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
2. 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 veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, conform de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid (<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>);
- de bijzondere tijdelijke constructies.

Voor wat betreft de **gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica)**:

- meetrapportage, waaruit blijkt dat de gevel van de studentenkamer aan de Oostzeedijk voldoet aan een geluidwering van ten minste 37 dB.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

- Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten:
 - o 30 minuten & 60 minuten WBDBO
 - o Ra en/of R200 rookcriterium.
 - Huisinstallatie / type rookmelder.
3. Vrijloop deurdragers
Op de zelfsluitende deuren uitkomend in de het trappenhuis moeten vrijloop deurdrangers worden aangebracht, aangestuurd door rookmelders in de gang en trappenhuis.
 4. Vluchtdeuren
De op tekening met 'V', 'P' en/ of 'E' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste



Blad: 6/7

Kenmerk: 6186537 / OMV.22.10.00344

breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (V= vluchtdoor; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening).

5. Draagbare handblusmiddelen
Het pand moet, in afstemming met het bevoegd gezag, worden voorzien van draagbare handblusmiddelen.
6. Rookmelders
De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555. Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.
7. Vloerafscheidingen
Vloerafscheidingen dienen te voldoen aan afdeling 2.3 van het bouwbesluit 2012.

Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.

Alleen de documenten gemarkeerd met "X" zijn bij dit besluit meegezonden. Deze bevatten correcties of betreffen stukken die nog niet in uw bezit zijn. Bij een bestandsgrootte van meer dan 10 MB worden deze via een aparte service verzonden, zodat u deze kunt downloaden.

	Kenmerk	OMV.22.10.00344		
	Aanvraagnr.	6186537		
	Datum	Bestandsnaam	Docnum	
1	27-10-2022	BA006 Struisenburgdwarsstraat impressies.pdf	4140773	
2	27-10-2022	Fotoboek Omgeving Struisenburgdwarsstraat 171.pdf	4140774	
3	27-10-2022	Archeologische beoordeling Struisenburgdwarsstraat 171.pdf	4140776	
4	14-12-2022	22-2390 Constructieve Uitgangspunten Struisenburgdwarsstraat 171 d.d.5.12.2022.pdf	4165331	
5	20-12-2022	Plattegronden bestaande situatie v3.pdf	4168169	
6	31-1-2023	2221999 - Rap. Geluidwering Gevels V1.0_13-01-2023.pdf	4184715	
7	28-2-2023	SNA057 Memo geluid Oostzeedijk 20230227.pdf	4200635	
8	28-2-2023	Gevels bestaand en nieuw v5.pdf	4200636	
9	28-2-2023	Doorsneden bestaand en nieuw v4.pdf	4200637	
10	28-2-2023	Principe details voorgevel v5.pdf	4200639	
11	28-2-2023	Slooptekeningen v2.pdf	4200641	
12	8-3-2023	2221064 - Rap. Bouwbesluittoetsing V3.2_08-03-2023.pdf	4204860	
13	15-3-2023	Advies welstand 22.10.00344 Struisenburgdwarsstraat 173	4208243	
14	14-4-2023	Plattegronden nieuwe situatie v5_ (incl. correcties)	4223361	x

Juridische bijsluiter

Ter inzage legging ontwerpbesluit

De aanvraag is gefaseerd aangevraagd volgens artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De 1e fase volgt de uitgebreide procedure, hieruit volgt automatisch dat de 2e fase van de aanvraag dezelfde procedure dient te doorlopen. In dit geval dus de uitgebreide procedure. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van vrijdag 21 april 2023 tot en met donderdag 1 juni 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **WEL/GEEN** zienswijzen ingediend.



Inwerkingtreding gefaseerde omgevingsvergunning 1e en 2e fase

Het 2e fase besluit treedt gelijktijdig met het 1e fase besluit in werking direct na afloop van de termijn van zes weken voor het indienen van een beroepsschrift. Wanneer in deze periode bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treden de vergunningen niet in werking voordat op dat verzoek is beslist

Na inwerkingtreding gelden de eerste en tweede fase omgevingsvergunning gezamenlijk als één vergunning. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b, artikel 6.1 lid 3, artikel 6.3 lid 1 en artikel 2.5 lid 8)

Tevens treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat het traject van de sanering van de bodem is doorlopen. (Grondslag: Wabo, artikel 6.2c, eerste of tweede lid)

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepsschrift indienen. U kunt alleen beroep aantekenen als u op tijd tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht, of als u aantoonst dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

U moet het beroepsschrift richten aan:
Rechtbank Rotterdam
sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM
Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Het beroepsschrift 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.

De omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) is beschikbaar via de website www.overheid.nl. De stukken kunnen geraadpleegd worden door te zoeken op adres en postcode bij 'Berichten over uw buurt'. Mocht u de stukken 'op papier' willen inzien dan kunt u, gedurende de termijn van de terinzagelegging op werkdagen tussen 10.00 uur en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 010 – 489 4125, dan wordt in overleg gezocht naar een maatwerkoplossing.