

**ONTWERP****Omgevingsvergunning****Aanvrager:**

Leyten Bouwplanontwikkeling B.V.

[REDACTED]  
Lloydstraat 210  
3024EA Rotterdam

Dit besluit is alleen digitaal verstuurd aan:

- Aanvrager, [REDACTED]
- RCE, [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl)

**Aanvraag**

Op 25 mei 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteiten:

- 'Bouwen'
- 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Ungerplein 2, 3033BR in Rotterdam. Het project betreft het transformeren en verbouwen van een bestaand kantoorpand (rijksmonument) naar 49 woningen met een GO van ca. 47,2 m2 ~ 89,5 m2. Verder vindt er een uitbreiding plaats op de 12e verdieping, worden kozijnen vervangen en wintertuinen/loggia's toegevoegd aan het pand.

Omdat het project in strijd is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. (Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid)

**Besluit**

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- 'Bouwen' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van:
  - artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam', artikel 4 en 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022', artikel 15, onder a;
  - artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 in samenhang met Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2.7 aangezien het project past binnen de categorie gevallen van het Bor, Bijlage II, artikel 4, eerste en negende onderdeel)
- 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder f in samenhang met artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 11 van de Monumentenwet 1988)

**Crisis- en herstelwet**

Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing.



Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan verwijzen wij u naar de 'Rechtsmiddelen' in dit document.


Bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start- en gereedmelding werkzaamheden' bij de aandachtspunten en opmerkingen.

### **Inwerkingtreding**

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: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, sub b)

### **Ondertekening**

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

  
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

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

### **Inhoudsopgave van besluit**

- Aanvraag
- Besluit
- Inwerkingtreding
- Ondertekening
- 1 Project
- 2 Voorschriften
- 3 Aandachtspunten en opmerkingen
- 4 Procedure
- 5 Overwegingen
- 6 Documenten behorend bij dit besluit
- 7 Rechtsmiddelen

## **1 Project**

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Ungerplein 2, 3033BR in Rotterdam. Het project betreft het transformeren en verbouwen van een bestaand kantoorpand naar 49 woningen met een GO van ca. 47,2 m<sup>2</sup> ~ 89,5 m<sup>2</sup>. Verder vindt er een uitbreiding plaats op de 12e verdieping, worden kozijnen vervangen en wintertuinen/loggia's toegevoegd aan het pand.

Het pand is beschermd als rijksmonument (monumentnummer: 524335, complexnummer 524333).



Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om een als woongebouw ontworpen flatgebouw, dat nu een kantoorfunctie heeft, weer terug te transformeren naar een woongebouw. De Ungerpleinflat (13 bouwlagen) is gesitueerd op de noordoostelijke hoek van het Ungerplein en de Schiekade en ontworpen door architect [REDACTED] in samenwerking met [REDACTED]. De torenflat maakt deel uit van het Ungerpleincomplex, dat naast de toren bestaat uit aansluitende laagbouw met vier bouwlagen.

De constructie van de toren bestaat uit een betonskelet, waardoor de gevels geen constructieve functie hebben. Kenmerkend voor de bakstenen gevels zijn de horizontale vensterstroken, de (oorspronkelijke) stalen puien, de schaduwwerking door verspringende geveldelen en een uitkragend dak op de bovenste verdieping.

De huidige vlakke (niet oorspronkelijke) aluminium kozijnen op de verdiepingen en begane grond worden vervangen door aluminium kozijnen met een slank profiel met schuine kliklijsten en met de oorspronkelijke indeling met twee tussendorpels. Per (standaard-) laag worden 4 woningen gerealiseerd. Het bestaande trappenhuis, de vluchttrap en de lift blijven behouden.

Op de woonlagen worden nieuwe woningscheidingswanden geplaatst binnen de bestaande kolommenstructuur en worden nieuwe separatiewanden tussen de kamers aangebracht. De sanitaire voorzieningen worden nieuw gemaakt. De betonvloeren in de woningen krijgen een nieuwe geïsoleerde, verhoogde vloer.

In de zuid- en west(binnen-)gevel wordt er per woning één wintertuin/loggia gerealiseerd. In totaal komen er twee loggia's per bouwlaag, gesitueerd aan de plein- en aan de straatzijde.

Een deel van de vluchtgalerij aan de noordzijde wordt gewijzigd naar een balkon, behorende bij een woning. Dit balkon zal met een laag hekje fysiek worden gescheiden van de vluchttrap annex vluchtroute.

In de woningen aan de noordoostzijde worden de borstweringen en vensters in de westgevel verwijderd en voorzien van een hekwerk opdat een loggia-achtige buitenruimte ontstaat.

In het trappenhuis worden de bestaande (niet-authentieke) toegangsdeuren naar de 'linker- en rechter' woning (en later kantoorruimte) vervangen door een portaal met ieder twee (woningtoegangs-)deuren.

Ook de begane grond en de 12e verdieping krijgen een woonbestemming. De woningplattegronden wijken af van overige plattegronden. De woning op de 12e verdieping zal worden voorzien van een plat dak. De borstwering van het dakterras zal uit veiligheidsoogpunt rondom worden voorzien een transparant scherm. Op het dak worden twee technische units voor de luchtbehandeling (ongeveer 1.5 meter) geplaatst. De kelderlaag blijft in gebruik voor opslag (bergingen) en wordt tevens voorzien van technische ruimten en een gemeenschappelijke fietsenstalling.

## 2 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

(Grondslag: Wabo, artikel 2.22, tweede lid, derde lid en Regeling omgevingsrecht)



## 2.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

### 2.1.1 Voorschriften nog aan te leveren gegevens

#### Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

#### Voor wat betreft de **constructie (definitieve uitvoeringsdocumenten)**:

1. De definitieve constructietekeningen- en berekeningen incl. verankering- en aansluitdetails.

#### Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

2. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO, 60 WBDBO en / of het R200 rookcriterium;
3. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 60 minuten en 20 minuten;
4. Huisinstallatie / type rookmelder.

#### Voor wat betreft de **bouwplaats**:

5. Een definitief veiligheidsplan. U moet voor de afstemming hiervan vroegtijdig contact opnemen met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht. Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen wordt verzocht het veiligheidsplan uit te werken volgens de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. (Deze is hier te vinden: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>);

*(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 8.7 in samenhang met artikel 8.2 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid versie 1.2 augustus 2018, paragraaf 6.2)*

### 2.1.2 Voorschriften uitvoering

#### In het **algemeen**:

1. Correcties in rood  
De in rood aangebrachte correcties en/of opmerkingen op de documenten geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.

#### Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

2. Vluchtdeuren  
De op tekening met 'V' of 'Ls' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening).



3. Rook- en brandmelders  
De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555.  
De op tekening met BM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders zoals beoogd in de NEN 2535, bijlage C.
4. Draagbare handblusmiddelen kelder  
Het pand moet worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.

Voor wat betreft de **vluchtttrap aan de achterzijde**:

5. Openingen bij afscheiding trap  
De afscheiding van de vluchtttrap aan de achterzijde van het gebouw (voor zover een zijkant van een tredevlak meer dan 1,5 m hoger ligt dan een aansluitende vloer) mag tot een hoogte van 0,6 m boven een vloer of een tredevlak geen openingen hebben waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,2 meter. De buisleuning aan de binnenzijde van de trap dient hierop te worden aangepast. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, afdeling 2.3 (vloerafscheiding), artikel 2.25 (openingen), eerste lid)*

Voor wat betreft het **parkeren**:

6. Informatieplicht geen recht op parkeervergunning  
Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren.

## **2.2 Voorschriften activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'**

### **2.2.1 Voorschriften nog aan te leveren gegevens**

#### **Voor aanvang werkzaamheden**

Uiterlijk zes weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

1. Een proefopstelling van de nieuwe aluminium gevelkozijnen in situ.
2. Een proefopstelling met mondelinge/ schriftelijke toelichting van een deskundige voor het te herstellen voegwerk met daarbij aandacht voor:
  - Afwerking (geborsteld/ doorgestreken)
  - Samenstelling (verhouding en soort cement/ kalk/ zand/ overige)
  - Hardheid t.o.v. de stenen
3. Een bemonstering van de in te boeten stenen.  
Zijn bestaande stenen bruikbaar, zo niet nieuwe stenen bemonsteren met daarbij aandacht voor:



- Formaat
  - Kleur (nuance)
  - Oppervlakte uiterlijk
  - Hardheid (kwaliteit van de steen in combinatie met de voegen)
4. Een bemonstering van de glaskeuze in een proefopstelling in situ om de volgende onderdelen te beoordelen:
    - Kleur
    - Reflectie
    - Reliëf (getrokken glas)
    - Kleur van de kaderprofielen
  5. Er dient een uitgebreid werkplan ingediend te worden voor het restaureren van het betonwerk (URL 4005).
  6. Een proefstuk in situ van de vloerafwerking van beide terrassen aan de pleinzijde.

### 3 Aandachtspunten en opmerkingen

1. Start- en gereedmelding werkzaamheden  
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 moeten worden ingediend via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) onder het huidige aanvraag/dossiernummer (kenmerk), met de standaard bestandsnaam 'aanvangBouwwerkzaamheden.pdf' en 'gereedmeldingBouwwerkzaamheden.pdf'. Alle later aan te leveren stukken moeten eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)
2. Onvoorziene werkzaamheden monument  
Voor de uitvoering van werkzaamheden die niet onder deze vergunning vallen moet contact worden opgenomen via [monumenten@rotterdam.nl](mailto:monumenten@rotterdam.nl) met vermelding van ons kenmerk. Er zal worden beoordeeld 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.
3. Container, steiger of ander voorwerp  
Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg/water heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.
4. Sloopmelding  
Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopaafval meer dan 10 m<sup>3</sup> zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)



5. Beschermde soorten  
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.
6. Privaatrechtelijke verplichtingen  
Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, buren, erfverpachter) mogelijk rechten hebben waardoor u de omgevingsvergunning niet kunt gebruiken. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, [titel 4](#) e/o [titel 5](#)) en zorg voor benodigde toestemmingen zoals in bijvoorbeeld een huur- of erfpachtcontract.

## 4 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.

### Terinzagelegging ontwerpbesluit

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De ontwerpbeschikking met de bijbehorende stukken hebben van vrijdag 13 januari 2023 tot en met donderdag 23 februari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de voorgeschreven termijn van terinzageligging zijn **wel/geen** zienswijzen kenbaar gemaakt. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 3.10, eerste lid, onder d in samenhang met artikel 3.16, eerste lid van de Algemene Wet Bestuursrecht)

### Crisis- en herstelwet

Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing omdat de aanvraag betrekking heeft op een gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang. (Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 eerste lid, in samenhang met Bijlage I)

### Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 3 juni 2022 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 29 juni en 13 juli 2022 ontvangen. (Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid)

### Ontvankelijkheid

Er zijn voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (Grondslag: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht)





## 5 Overwegingen

### 5.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

#### 5.1.1 Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Provenierswijk-Bentincklaan' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

- Artikel 9 Gemengd – 4
- Artikel 21 Verkeer – Verblijfsgebied

Dubbelbestemming

- Artikel 28 Waarde - Archeologie 3

Aanduiding

- Maatvoering maximum bouwhoogte: 43 m

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 38.2, omdat de op de verbeelding aangegeven toegestane bouwhoogte van 43 meter wordt overschreden. De bovenkant van de liftuitloop komt op ca. 43,4 meter. De bovenkant van de twee luchtbehandelingskasten komt op ca. 44,3 meter.
- Artikel 21.1, omdat op de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' geen tuinen zijn toegestaan. Twee woningen op de begane grondverdieping worden voorzien van een tuin.

#### Dubbelbestemming waarde archeologie

Het project heeft geen gevolgen voor deze dubbelbestemming.

#### Afwijkingsmogelijkheid

In het bestemmingsplan is voor bovengenoemde strijdigheden geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Het project valt binnen de aangegeven gevallen uit het Besluit omgevingsrecht ("kruimellijst"). Er kan daarom worden afgeweken van het bestemmingsplan. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 in samenhang met Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2.7 aangezien het project past binnen de categorie gevallen van het Bor, Bijlage II, artikel 4, eerste en negende onderdeel)*

#### Motivering

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen:

- De verhoging van de bouwhoogte. De bouwhoogte wordt overschreden door de plaatsing van twee luchtbehandelingskasten en een liftuitloop op het bovenste dakvlak. De overschrijding is gering in relatie tot de algehele hoogte van het pand. Gezien de monumentale status van het pand is een zorgvuldige inpassing vereist. Zowel liftuitloop als luchtbehandelingskasten zijn op integrale wijze ingepast en onderdeel van de architectuur van het pand.
- Het maken van tuinen op de begane grond op de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De begane grond van de Ungerflat heeft samen met het entreegebied (buiten) een collectief karakter, zowel nu als van oudsher, en sluit aan op de mix van functies die de Schiekade kenmerkt. De buitenruimtes staan





aan het Ungerplein/Schiekade in open verbinding met de stoep en de erfafscheidingen laag. Hierdoor ontstaan er geen afgesloten tuinen met een privékarakter en is de realisatie van een tuin stedenbouwkundig gezien voorstelbaar.

Gelet op het bovenstaande is de ruimtelijke impact op de omgeving gering en het plan zodoende aanvaardbaar. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

### 5.1.2 Parkeren

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' van kracht is. (*Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam artikel 2 en artikel 3*)

De 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' (hierna: beleidsregeling) is van kracht. (*Grondslag: beleidsregeling, artikel 3*)

De locatie van het plan ligt in gebiedstype A als bedoeld in artikel 2, tweede lid van de beleidsregeling.

#### **Berekening nieuwe parkeereis auto**

De parkeereis voor auto's met betrekking tot woningen, conform tabel 4.1 uit de beleidsregeling, is bepaald op 22 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfuncties	Aantal	Norm	Eis
40 tot 65m <sup>2</sup>	44	0,40	17,60
65 tot 85m <sup>2</sup>	2	0,60	1,20
85 tot 120m <sup>2</sup>	3	1,00	3

Totale autoparkeereis: 21,80 (22)

*Artikel 12 korting van de parkeereis voor gebouwen met bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: nabijheid OV-halte.*

De ontwikkeling ligt binnen een straal van 400-800 meter (480m respectievelijk) vanaf Rotterdam Centraal Station. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de parkeereis van 40%. Dit resulteert in een verlaging van 8,72 op de autoparkeereis. Er is door ons besloten deze korting toe te kennen.

Parkeereis na correctie nabijheid OV: 13,08

#### **Parkeeroplossing parkeereis auto**

*Artikel 10 Alternatieve parkeervoorziening*

De aanvrager heeft 10 autoparkeerplekken gereserveerd bij parkeergarage Eudokiaplein. Dit ligt op 360 meter afstand vanaf de ontwikkeling. Dit ligt binnen de grens van 600 meter (zone A). Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 10 en wordt via deze wijze 10 autoparkeerplekken gerealiseerd in het kader van deze aanvraag.

Parkeereis na toepassen alternatieve parkeervoorziening: 3,08



#### *Artikel 15. Bijzonder gemeentelijk belang*

Het restant van de autoparkeereis wordt kwijtgescholden. Men kan niet meer dan 10 autoparkeerplekken afnemen in de parkeergarage. Daarnaast is de ontwikkeling gewenst en is er een relatief klein tekort van 3,08 op de autoparkeereis.

Parkeereis na toepassen bijzonder gemeentelijk belang: 0

#### **Conclusie autoparkeren**

Het plan voldoet aan de autoparkeereis.

#### **Berekening nieuwe parkeereis fiets**

De parkeereis voor fietsen met betrekking tot woningen is, conform bijlage 2 uit de beleidsregeling, bepaald op 103 fietsparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfuncties	Aantal	Norm	Eis
40 tot 65m <sup>2</sup>	44	2	88
65 tot 85m <sup>2</sup>	2	3	6
85 tot 120m <sup>2</sup>	3	3	9

Totale fietsparkeereis: 103

#### *Afdeling 4.5 'Buitenberging' uit het Bouwbesluit 2012*

Voor de fietsparkeereis van de woonfunctie wordt verwezen naar de ter zake geldende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Hierbij is afdeling 4.5 'Buitenberging' uit het Bouwbesluit 2012, artikel 4.33 (verbouw) van toepassing bij deze ontwikkeling.

In de bestaande toestand (kantoor) zijn in het souterrain 30 bergingen aanwezig. Dit is 'het rechte verkregen niveau'. In de nieuwe toestand zijn nog maar 19 bergingen aanwezig, echter er wordt wel een gemeenschappelijk (fietsen)stalling gerealiseerd. Voor de 11 bergingen die vervallen, zal gelijkwaardigheid worden toegepast. Dit zijn 11 woningen die zijn voorzien van een inpandige berging (van ten minste 2,7 m<sup>2</sup> excl. gebouwgebonden installaties) in combinatie met de gemeenschappelijke (fietsen)stalling. Gelet hierop geldt de fietsparkeereis in de gemeenschappelijke stalling dus voor maar 11 woningen. Dit resulteert in een fietsparkeereis van 22, los van de 19 bergingen, waaraan moet worden voldaan.

Parkeereis na toepassen rechtens verkregen niveau: 22

#### **Parkeeroplossing parkeereis fiets**

*Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.*

In beginsel dient de aanvrager de parkeereis op eigen terrein te voldoen. Uit de stukken kan worden opgemaakt dat er 19 bergingen en een centrale fietsenstalling worden gerealiseerd op eigen terrein.

De fietsenstalling voorziet in 52 reguliere fietsparkeerplekken (souterrain), 8 fietsparkeerplekken met beperkt afwijkende maten (souterrain) en 4 fietsparkeerplekken met sterk afwijkende maten (begane grond). Hiermee wordt



voldaan aan de fietsparkeereis van 22 en zijn tevens de buitenmodelpercentages in ogenschouw genomen.

### **Conclusie fietsparkeren**

Het plan voldoet aan de fietsparkeereis.

*(Grondslag: beleidsregeling, artikel 2, artikel 3, lid 6, artikel 10, artikel 12, artikel 15)*

### **5.1.3 Conclusie**

Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c)*

Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.

## **5.2 Activiteit 'Bouwen'**

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Bouwen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo artikel 2.10)*

### **5.2.1 Bouwbesluit 2012**

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

- Verbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.12)*
- Met toepassing van gelijkwaardigheidsbepaling *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3)*

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning in combinatie met de ondergenoemde opgenomen gelijkwaardigheidsopties heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

### **Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van veiligheid (klimlijn trap)**

Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 2.39 van het Bouwbesluit 2012, omdat de afmeting van de aantrede van de vluchttrap aan de achterzijde van het gebouw, niet voldoet aan de minimale afmetingen. In dit specifieke geval, is er sprake van een monumentaal gebouw en wordt het brandveiligheidsconcept in algehele zin sterk verbeterd ten opzichte van het Rechts Verkegen Niveau in de huidige toestand. Om die reden wordt, voor dit specifieke bouwplan, een gelijke mate van vluchtveiligheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan hetgeen de oorspronkelijke prestatie-eis beoogd. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))*

### **Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van veiligheid (afmetingen bordes)**

Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 2.40 van het Bouwbesluit 2012, omdat de afmeting van het bordes van de vluchttrap aan de achterzijde van het gebouw, niet voldoet aan de minimale afmetingen. In dit specifieke geval, is er sprake van een monumentaal gebouw en wordt het brandveiligheidsconcept in algehele zin sterk verbeterd ten opzichte van het Rechts Verkegen Niveau in de huidige toestand. Om die reden wordt, voor dit specifieke bouwplan, een gelijke mate van vluchtveiligheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan hetgeen de oorspronkelijke prestatie-eis beoogd. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))*



### **5.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)**

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem. Het betreft (bouw)werkzaamheden waarbij geen bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden. *(Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.4.1, onder b)*

### **5.2.3 Bestemmingsplan**

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

### **5.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten**

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten voor het project is opgenomen in het hoofdstuk overwegingen bij de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'.

### **5.2.5 Wet natuurbescherming**

Vanwege de voldoende afstand tot het dichtstbijzijnde natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000, zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten. Het voorgenomen gebruik leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

## **5.3 Activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'**

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.15, Erfgoedwet artikel 9.1 en Monumentenwet 1988 artikel 15)*

### **5.3.1 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten**

Op 30 november 2022 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies onder voorwaarden gegeven. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

### **5.3.2 Advies van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap**

Op 8 december 2022 heeft de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een positief advies onder voorwaarden gegeven. Een afschrift van het advies van de staatssecretaris aan de Gemeente Rotterdam is bij dit besluit gevoegd.

### **5.3.3 Motivering**

Wij volgen de adviezen van de commissie voor Welstand en Monumenten en de staatssecretaris van Onderwijs Cultuur en Wetenschap. Daarbij geldt de opmerking dat er nadere gegevens moeten worden aangeleverd en goedgekeurd. Naar aanleiding van deze adviezen zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.3, lid b)*

Het voornemen om de Ungerpleinflat terug naar de oorspronkelijke woonfunctie te transformeren wordt gewaardeerd. Oorspronkelijk had de begane grondlaag een winkelfunctie en werd met een afwijkende plint de gevellijn van de Schiekade voortgezet. Bij de transformatie tot een volledig woongebouw is een scheiding tussen



privé en openbaar voorgesteld in de vorm van een halfhoog muurtje. Het bestaande (niet-authentieke) stalen hekwerk met buizenframe komt ter plaatse te vervallen. Het (semi-) openbaar karakter van de naar het plein gerichte 'buitenruimte' pleingericht dient daarbij te worden behouden. De buitenruimte dient ten minste het steenachtige karakter te behouden, wat verklaarbaar is vanuit de historie en situering.

De raamopeningen in de zuid- en oostgevel waren oorspronkelijk voorzien van slanke stalen kozijnen en ramen. De dieper gelegen geveldelen, zoals de loggia's en de galerijen aan de achterzijde, waren voorzien van houten kozijnen, met dito ramen en deuren. Ditzelfde principe is zichtbaar bij de lagere onderdelen van het complex, waar de 'terugliggende' voordeuren met kozijnen in hout zijn uitgevoerd en de raampartijen als 'doosjes' naar buiten lijken te springen. In tegenstelling tot het principe van een terugliggend gevelvlak (houten kozijnen) was het trappenhuis bij de bouw voorzien van een stalen vliesgevel. In de jaren '80 is deze vliesgevel met alle stalen vensters vervangen door vlakke aluminium kozijnen.

De oorspronkelijke raamverdeling in vier gelijke delen met onder- en bovenlichten wordt teruggebracht, in een slanke profilering en met een kleurgebruik, aansluitend bij de omgeving (aluminium kozijnen in donkergroen).

Omdat er geen enkel oorspronkelijk kozijn is behouden kon enkel op basis van historische zwart-wit foto's een gevelbeeld worden benaderd. Op deze foto's lijkt de pui van het trappenhuis lichter van kleur dan de kozijnen van de woningen. Deze pui wordt in de nieuwe situatie vervangen in aluminium met een slank profiel. In lijn met de overige terugliggende gevelkozijnen wordt deze pui in een lichte kleur (crème-wit) uitgevoerd, conform de op de zwart-wit foto's geconstateerde situatie.

De woningplattegronden zijn in de loop der tijd gewijzigd naar kantoorplattegronden, waarbij slechts sporadisch oorspronkelijke elementen bewaard zijn gebleven. Bij het ontwerpen van de nieuwe woningplattegronden is uitgegaan van de oorspronkelijke uitgangspunten, zoals het plaatsen van de verblijfsruimtes aan de gevel en de positie van de binnenwanden op het hart van de kolom. De structuur blijft hierdoor herkenbaar. Helaas gaat bij de nieuwe indeling het restant aan behouden gebleven binnenwanden met bovenlichten, keukenkastje en binnendeuren verloren. Mogelijk kan in de nieuwe indeling nog een plek gevonden worden om deze onderdelen te behouden.

Op de 12e verdieping wordt een extra woning toegevoegd. Deze extra woning wordt voorzien van glaspuien rondom. Het betonnen dak van de oorspronkelijke dakopbouw wordt voorzien van een zinken rand, die wordt doorgetrokken naar de nieuw te maken woning. Zo wordt een architectonische eenheid gerealiseerd. Deze uitbouw zal vanwege gewichtsreductie worden voorzien van een houten dak. De uitbouw is voorzien van een iets uitkragend plat dak.

Om de luchtbehandeling (mechanisch) in het woongebouw te regelen worden op het dak twee lage luchtbehandelingskasten (1,50 meter) geplaatst. De kasten worden industrieel uitgevoerd (wanden van thermisch verzinkt staal met een witte/lichtgrijze coating). Op de bij de aanvraag gevoegde foto-impressies met de zichtlijnen op het gebouw, zijn de units vanaf een grotere afstand vanaf de Schiekade niet zichtbaar.



De voorgestelde wijzigingen ten behoeve van de hernieuwde woonfunctie komen het voortbestaan van dit rijksmonument ten goede. Voor de aansluiting van de woningen op de semi-openbare ruimte is een passend voorstel gedaan.

Wanneer de voorschriften in acht worden genomen, wordt met dit plan aannemelijk gemaakt dat er voldoende rekening wordt gehouden met de monumentwaarden.

## 6 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 opmerkingen en/of correcties of het 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.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	
1	25-5-2022	HYE_21.085.01_Kleur- en Materiaalstaat.pdf	4065832	
2	25-5-2022	Leyten Ungerplein 220524.pdf	4065837	
3	29-6-2022	220603-Ungerplein 2 toelichting.pdf	4082582	
4	29-6-2022	20210920 - Bestek restauratiewerkzaamheden C1.0.pdf	4082583	
5	29-6-2022	20211014_02 Bouwhistorische verkenning Ungerflat.pdf	4082585	
6	29-6-2022	20212009 - Bouwtechnische opname Ungerplein D1.0.pdf	4082587	
7	29-6-2022	HYE_21.085.01_Situatie_Rotterdam Ungerplein 2_20220629.pdf	4082600	
8	13-7-2022	21.085.01_BT_Doorsneden_Rotterdam Ungerplein 2_20220712_wijzB.pdf	4091222	
9	13-7-2022	21.085.01_BT_Gevels_Rotterdam Ungerplein 2_20220712_V2.pdf	4091223	
10	13-7-2022	21.085.01_BT_Plattegronden_Rotterdam Ungerplein 2_20220712_V2.pdf	4091224	
11	25-8-2022	Memo bestaande vluchtrap V2	4109852	
12	30-8-2022	N001A.pdf	4111521	
13	22-11-2022	01_plint_2022116_Verlaagde plantenbakken	4153959	
14	22-11-2022	02_loggias	4153966	
15	22-11-2022	03_cremewit	4153967	
16	22-11-2022	06_dakverdieping	4153968	
17	22-11-2022	07_Dubbele LBK 1	4153971	
18	22-11-2022	07_Dubbele LBK 2	4153972	
19	22-11-2022	HYE_21.085.01_20221102_Rotterdam Ungerplein 2_Toelichting	4153974	
20	1-12-2022	Advies Welstand 22.05.00334a Ungerplein 2	4158469	X
21	9-12-2022	HYE_21.085.01_900_Rotterdam Ungerplein 2_Principedetails_20221102.pdf	4162532	
22	9-12-2022	HYE_21.085.01_NT_Gevels en doorsneden_20221201.pdf	4162533	
23	13-12-2022	RCE advies 1322988 Ungerplein 2I, 3033BR Rotterdam 524335	4164665	X
24	16-12-2022	HvL Memo Parkeren V3 16122022.pdf	4166388	
25	16-12-2022	18207.06v2 Rapport bouwfysica en akoestiek.pdf	4166391	
26	4-1-2023	21228.05v3 Brandveiligheidsrapportage (met opmerkingen BPC)	4173160	X
27	4-1-2023	HYE_21.085.01_NT_Plattegronden_20221201 (met correcties BPC)	4173161	X



## **7 Rechtsmiddelen**

### **7.1 Beroep**

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van het definitieve besluit een beroepschrift indienen.

U moet het beroepschrift richten aan:

Rechtbank Rotterdam

sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

### **7.2 Voorlopige voorziening**

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.

ONTWERP