

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

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

Inlichtingen: Dhr. Y. Cathalina
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: 2402911 / OMV.16.06.00273
Aantal bijlagen: 10
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 6 maart 2017

Concept

Aan Studioschaeffer B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 61017
2506AA 's-Gravenhage

Geachte heer van der Meer,

Op 15 juni 2016 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan de Heer Hugostraat 1 te Rotterdam.

Wij hebben besloten u de vergunning te verlenen. Dit besluit lichten wij toe per onderdeel in de bijlagen.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met:

- Dhr. Y. Cathalina bereikbaar via e-mail y.cathalina@rotterdam.nl of telefonisch onder nummer +31 6 1393 5692.

U kunt niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de juridische bijsluiter.

Start werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet zijn voldaan aan de verderop genoemde voorschriften in deze vergunning. Op grond van artikel 1.33 van het Bouwbesluit 2012 bent u verplicht de start van de bouwwerkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons te melden. Hiervoor kunt u gebruik te maken van het formulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 2402911 ingediend worden. Dit geldt ook voor de 'Gereedmelding van de werkzaamheden'. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het Omgevingsloket te worden aangeboden.

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

drs. M.J. Schotman,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.



Blad: 2/5

Kenmerk: 2402911 / OMV.16.06.00273

Bouwen

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om het bestaande bedrijfspand aan de Heer Hugostraat 1-5 te voorzien van een 3^e bouwlaag en te verbouwen naar 9 woningen, variërend in grootte van circa 46 m² tot 59 m².

Overwegingen

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan “Kralingen-West” en heeft hierin de bestemming bedrijf. Het plan is in strijd met artikel 3.2.1, omdat op voor bedrijf bestemde gronden geen woningen zijn toegestaan. Ook is het plan in strijd met artikel 40.4 omdat de toegestane bouwhoogte van 7 meter wordt overschreden. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Uitgebreide procedure

Het plan valt daarnaast onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het verbouwen van het voormalige bedrijfspand naar woningen. Het pand is gelegen in een straat waar in hoofdzaak gewoond wordt. Door het pand te verbouwen naar woningen wordt aansluiting gezocht met het omringende gebruik. Dit is een gewenste ontwikkeling en betekent een geschikte invulling van een anders leegstaand pand. Daarnaast betekent de optopping van het gebouw een stedenbouwkundige verbetering. De aanpalende gebouwen bestaan immers uit drie of meer lagen, waardoor er nu meer eenheid in het bouwblok ontstaat.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 12 december 2016 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bodem

Uit het door u aangeleverde bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel.

Parkeereis

Uw aanvraag voldoet niet aan eisen die gelden voor de parkeergelegenheid, omdat de aanvullende parkeereis bedraagt 1 parkeerplaats. Het plan is namelijk in strijd met artikel 2.5.30, eerste lid, van de Bouwverordening Rotterdam 2010. Artikel 2.5.30, lid 4, onder d van de Bouwverordening biedt de mogelijkheid vrijstelling te verlenen van de parkeereis als met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoed.



Blad: 3/5

Kenmerk: 2402911 / OMV.16.06.00273

Vrijstelling parkeereis

Het voormalig bedrijfsgebouw staat momenteel leeg. Door de functiewijziging naar wonen wordt leegstand bestreden en wordt er woningaanbod gecreëerd. Daarnaast kan een leegstaand bedrijfspand op den duur een negatief effect hebben op de leefomgeving zoals verloedering, vandalisme en gevoelens van onveiligheid rondom het gebouw.

Wanneer leegstaande gebouwen weer een nieuwe functie krijgen, zoals wonen, dan kan dit de leefbaarheid van de omgeving ten goede komen. Ook uit het oogpunt van duurzaamheid is dit een goed invulling. Gezien het initiatief een bijzonder gemeentelijk belang betreft vanuit het oogpunt van de woonomgeving en het creëren van woningaanbod, wordt besloten vrijstelling te verlenen voor 1 parkeerplaats met gebruikmaking van artikel 2.5.30, lid 4, onder d van de Bouwverordening.

Voorschriften

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.

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
2. Voor wat betreft de **bouwplaats** moet u nog de volgende gegevens indienen:
 - de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
 - bijzondere tijdelijke constructies.
3. Voor wat betreft de **constructie** moet u nog de volgende gegevens indienen:
 - tekening C02 (1e en 2e vd) plus tekening bestaande constructie nog in te dienen;
 - Staalwerk: conservering en brandwerende bekleding vermelden op tekening (en niet, zoals nu, verwijzen naar bestek en voorschriften).
4. Voor wat betreft de **brandveiligheid** moet u nog de volgende gegevens indienen:
 - de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten minimaal 30WBDBO en 60 WBDBO;
 - de rookmelders in de woningen;
5. De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders die moeten voldoen aan NEN 2555. De huisinstallatie moet voldoen aan NEN 1010.
6. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.



Blad: 4/5

Kenmerk: 2402911 / OMV.16.06.00273

7. U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik te maken van het formulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 2402911 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

Ter inzage legging

Op uw aanvraag is op grond van artikel 3.10, lid 1, sub d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van tot en met ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Besluit

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een vergunning voor dit onderdeel van het plan.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepaling).

Bijlagen behorend bij dit besluit

Datum	Bestandsnaam	Docnum
15-6-2016	14161-ST-TEK-PDF-2014-10-23 - KK.pdf	1973347
15-6-2016	14161-BV-TXT-AL-2016-06-13 - Meurs geluid 20160608 Rapport geluidwering gevel.pdf	1973349
14-9-2016	14161-BV-TEK-PDF-2016-09-14 - 16385-C01_2016-09-13.pdf	2046528
14-9-2016	14161-BV-TEK-PDF-2016-09-14 - 16385-C03_2016-09-13.pdf	2046530
14-9-2016	14161-BV-TEK-PDF-2016-09-14 - 16385sb00.pdf	2046531
3-10-2016	AOV-WIJZ-C-2016-10-03.pdf (versie 2)	2060888 X
8-12-2016	14161-BV-TEK-RVT-2016-06-14 - AOV-WIJZ-E-2016-12-08 - A2.pdf	2117603
8-12-2016	14161-BV-TEK-RVT-2016-06-14 - AOV-WIJZ-E-2016-12-08 - A3.pdf	2117604
17-2-2017	14161-BV-TXT-AL-2017-02-17 - 1465_47_171_r1 verkennend bodemonderzoek MBS.PDF	2172102
21-3-2017	14161-BV-TXT-AL-2017-03-21 - GRO Heer Hugostraat Rdam mrt 2017.pdf	2199417

X: Dit document bevat in rood aangebrachte opmerkingen van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en is als bijlage toegevoegd bij de verzending van deze omgevingsvergunning.



Blad: 5/5

Kenmerk: 2402911 / OMV.16.06.00273

Juridische bijsluiter

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

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift 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 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.

Deze omgevingsvergunning tijdens deze periode met de bijbehorende stukken ligt ter inzage bij Cluster Stadsontwikkeling te Rotterdam (na telefonische afspraak: 010 – 489 5241). De omgevingsvergunning is tevens beschikbaar via www.rotterdam.nl/rotterdambericht/plannen in procedure.