

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

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

Inlichtingen: R. van Driel
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: OMV.17.03.00111
Aantal bijlagen: div.
Betreft: ontwerp-besluit aanvraag
omgevingsvergunning
Datum:

Concept

Aan Hulstkamp Properties B.V.

Willemsplein 1
3016 DN Rotterdam

Geachte heer

Op 8 maart 2017 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteiten "Bouwen" en "Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht" nabij de Maaskade 119 (kadastraal Q1711) te Rotterdam.

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit wordt hierna inhoudelijk per onderdeel toegelicht.

Omdat op de vergunningverlening voor dit project de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, ligt het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen van vrijdag 15 september 2017 tot en met donderdag 26 oktober 2017 ter inzage, gedurende welke termijn zienswijzen ingediend kunnen worden tegen het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Waar dit voornemen met het bijbehorende concept-besluit ter inzage ligt en hoe zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden, is opgenomen in de officiële bekendmaking van dit voornemen met het bijbehorende concept-besluit.

Wij verwachten u hiermede voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u uiteraard op de hoogte houden van het verdere verloop van de procedure en de eventuele gevolgen voor uw aanvraag.

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: 2/9

Kenmerk: OMV 17.03.00111

Bouwen (Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat u voornemens bent de bestaande bebouwing aan de Maaskade 125/126 te herontwikkelen en aan de zijde van de Burgemeester Hoffmanstraat een nieuw woongebouw te realiseren.

Voor wat betreft het deel aan de Maaskade, gaat het om realisatie van vier woningen.

Aan de zijde van de Burgemeester Hoffmanstraat is een woongebouw met 24 appartementen voorzien. Daarvan bevinden zich er vier op de begane grond en de overige op de vier daarboven gelegen verdiepingen. Per verdieping wordt voorzien in een vijftal woningen die via een gezamenlijke omloop bereikbaar zijn per trap of lift. De maximale hoogte van dit gebouw bedraagt 15,4 meter, vergelijkbaar met de naastgelegen woonbebouwing langs deze straat.

Overwegingen

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Noordereiland" en heeft hierin de bestemming kantoren, verkeer-erf en waarde-archeologie.

Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 8.2.1 en 11.2.1, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, ter plaatse van respectievelijk de bestemmingen kantoren en verkeer-erf geen woningen toegestaan zijn. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Vanwege de ligging op voor waarde-archeologie bestemde gronden is op grond van artikel 16.2.1 een rapport benodigd van een archeologisch deskundige.

Uitgebreide procedure afwijken bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Motivering toestaan afwijking

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er sprake van een gewenste ontwikkeling. Het plan voor het oprichten van 28 woningen is een goede toevoeging aan dit gebied op deze locatie. De kleinere woningen van rond de 60 m² hebben voldoende kwaliteit om een goede aanvulling op de woningvoorraad op Zuid te zijn.

Voor dit plan bestaat een goede ruimtelijke onderbouwing die wordt onderschreven en die deel uitmaakt van dit besluit.

Op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Volgens artikel 6.5, lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen



Blad: 3/9

Kenmerk: OMV 17.03.00111

bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Parkeren

Parkeren zal ondergronds geschieden. Onder de bestaande bebouwing aan de Maaskade bevindt zich reeds een kelder die geheel zal worden vernieuwd. De bestaande kelder is gelegen onder de ruimte van de cateringbedrijf en zal in zuidelijke richting worden uitgebreid. Daarmee wordt plaats geboden aan 32 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de behoefte. De parkeergarage zal bereikbaar zijn vanaf de Maaskade, waar tevens maatregelen genomen worden ten behoeve van de veiligheid van voetgangers op het hier gelegen trottoir. In de kelder bevinden zich tevens de bij de woningen behorende bergingen.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 16 augustus 2017 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ruimtelijke voorwaarden

1. De woningen aan de Burgemeester Hoffmanstraat, dienen aan de gevelzijde waar overschrijding van de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit plaatsvindt, voorzien te zijn van een dove gevel;
2. De woningen aan de Maaskade, dienen aan de gevelzijde waar overschrijding van de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit plaatsvindt, voorzien te zijn van een dove gevel;
3. De woningen aan de Maaskade, aan de gevelzijde waar overschrijding van de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit plaatsvindt, dienen ter plaatse van de keukendeur bij het balkon voorzien te zijn van een verdiepinghoog geluidscherm;
4. Op de begane grond, aan de zijde van de Maaskade, dient een zwevende dekvloer aangebracht te worden. In plaats van een zwevende dekvloer kan ook een verende kunststof vloerafwerking toegepast worden.

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 15 september 2017 tot en met 26 oktober 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Besluit

Gelet op het vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen' tot het uitvoeren van het bovenomschreven plan overeenkomstig de bij dit besluit bijbehorende bescheiden.



Blad: 4/9

Kenmerk: OMV 17.03.00111

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd. De aanvraag en alle daarbij ingediende stukken maken onderdeel uit van deze vergunning, tenzij de aan de vergunning verbonden voorschriften en/of gewaarmerkte bescheiden anders bepalen. Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

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:

U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

1. Voor wat betreft de constructie gegevens over:
 - a. een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
 - b. het gewicht en de stabiliteit (gewichts -en stabiliteitsberekening);
 - c. de bestaande constructie(s) in relatie tot de wijzigingen (een controleberekening);
 - d. de toe te passen palen en het palenplan;
 - e. de constructies van beton;
 - f. de constructies van hout;
 - g. de constructies van metaal;
 - h. de constructies van steenachtig materiaal;
 - i. de constructies van glas;

2. Voor wat betreft de gezondheid en energiezuinigheid gegevens over:
 - a. Meetrapportages aanleveren, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
 - b. de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
 - c. het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (LI,A,k);
 - d. het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveaoverschil (DnT,A,k) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - e. het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - f. de capaciteit van het ventilatiesysteem.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwfysica van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht dient een planning te worden gemaakt van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen.

Het meetrapport dient minimaal te bevatten:

- a. naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- b. datum uitvoering meting;
- c. adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- d. geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- e. toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum kalibratiecertificaat);
- f. beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- g. resultaat van de meting.



Blad: 5/9

Kenmerk: OMV 17.03.00111

De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering bij de bouwinspecteur te zijn afgegeven.

3. Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:
 - a. de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden;
 - b. de brandwerendheid (met betrekking tot bezwijken) van de hoofddragconstructie, waarvoor een tijdsduur voor brandwerendheid geldt;
 - c. de rookmelders in de woningen;
- I. De op tekening met 'V', 'P' en/ of 'E' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting, die moet voldoen aan NEN-EN 1125; E= deur voorzien van automatische bediening).
- II. De op tekening met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. De noodverlichtingsinstallatie moet voldoen aan NEN 1010 en NEN-EN 1838.
- III. De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding moet voldoen aan NEN 6088. In de ruimten waar de verlichtingsinstallatie moet zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom moet de vluchtwegaanduiding daarnaast voldoen aan artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838.
- IV. 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.
- V. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

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 2432857 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.



Blad: 6/9

Kenmerk: OMV 17.03.00111

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om een appartementencomplex te realiseren boven en achter de laagbouw van het Hulstkampgebouw gelegen aan de Maaskade 119, 120-126. Het gebouw betreft een rijksmonument (monumentnummer: 513924) en is onderdeel van het beschermd stadsgezicht Noordereiland.

Om het plan te kunnen realiseren wordt er voorgesteld een aantal onderdelen van het rijksmonument te slopen. Het gaat hier om de laagbouw aan de Maaskade waarbij de voorgevel overeind blijft, de kelders onder het ontstane gat aan de Burgemeester Hoffmanstaat en twee gebouwdelen die grenzen aan de voormalige jenever- en likeurtapperijen. Er wordt op deze plekken vervangende nieuwbouw voorgesteld die hoofdzakelijk uit twee delen bestaan: Een vijf-laags appartementengebouw (4 appartementen) aan de Maaskade in historiserende bouwstijl en een vijf-laags moderner appartementengebouw (24 appartementen) aan de Burgemeester Hoffmanstraat.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 16 augustus 2017 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 25 augustus 2017 positief geadviseerd. De Minister oordeelt dat de te verwijderen delen van het monument ondergeschikt zijn aan de hoofdonderdelen van het rijksmonument. Voor de nieuwbouw aan de Maaskade is het van belang om de nieuwe invulling onderdeel te laten zijn van de gevelwand, maar deze niet met de beeldbepalende bijzondere panden aan de Maaskade te laten concurreren. Hieraan komt het plan voldoende tegemoet.

In het plan is er aandacht voor de aanwezigheid van de historische constructie in de kelder onder de open plaats aan de Burgemeester Hoffmanstraat. Hoewel uit de toelichting van het plan ook blijkt dat de elementen niet in situ behouden kunnen blijven, waardeert de Minister dat er oog is voor documentatie en hergebruik.

Met het plan worden monumentale waarden voldoende in acht genomen. Ten aanzien van de te verwijderen bouwdelen adviseert de Minister bij ontmanteling maar voorafgaand aan sloop nadere nauwkeurige documentatie. Wat betreft de te verwijderen constructie elementen uit de kelder adviseert de Minister bovendien een nader uitgewerkt voorstel voor herplaatsing van de onderdelen in de nieuwbouw, waarbij niet alleen wordt gekeken naar de kolommen maar indien mogelijk ook naar de constructieve samenhang met de onderslagbalken.

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. Het planvoorstel als geheel staat in goede verhouding tot de directe omgeving en doet voldoende recht aan het beschermd stadsgezicht.

De Minister adviseert om voor de sloop van de kelder onder de open plaats aan de Burgemeester Hoffmanstraat, de kelder nauwkeurig te documenteren en een uitgewerkt voorstel te doen voor het herplaatsen van de historische onderdelen in de nieuwbouw. Hiervan worden voorschriften in deze vergunning opgenomen.



Blad: 7/9

Kenmerk: OMV 17.03.00111

Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden voorschriften verbonden. Aanvullende gegevens dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan bureau Monumenten & Cultuurhistorie vóórdat er wordt begonnen met de werkzaamheden:

1. Een nauwkeurige documentatie van de constructie van de te slopen kelder door een bouwhistoricus. De documentatie dient ter goedkeuring te worden voorgelegd vóór de sloopwerkzaamheden van de kelder;
2. Een nader uitgewerkt voorstel, begeleid met tekeningen en een toelichting, voor het herplaatsen van de historische onderdelen uit de kelder in de nieuwbouw, waarin gevolg wordt gegeven aan de aanbevelingen van de Minister.

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.

Besluit

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u de gevraagde vergunning voor dit onderdeel van het plan. (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.)



Blad: 8/9

Kenmerk: OMV 17.03.00111

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 aantoont 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.



Blad: 9/9

Kenmerk: OMV 17.03.00111

Bijlagen behorend bij dit besluit

Datum	Bestandsnaam	Documentnummer
14-07-2017	R-315-152-BA-01-D	2479209
21-08-2017	Advies Welstand 17.03.00111a Maaskade 119	2707130
24-08-2017	V8014 836 Details	2710719
24-08-2017	V8014 100M REV C DEV	2710923
24-08-2017	V8014 100A 200A 300A REV C DEV	2710968
06-09-2017	Advies RCE	2722392
14-07-2017	V8014 201S REV C Slooptekening Doorsnede	2479205
14-07-2017	V8014 099S REV C Slooptekening Plattegrond	2479204
13-03-2017	V8014 D Hulstkamp BESTAAND	2191925
13-7-2017	V8014 100M [Plattegr. plaatsing kolommen Nieuw]	2478219
13-7-2017	V8014 200M [Doorsnede plaatsing kolommen Nieuw]	2478220
13-7-2017	V8014 300M 20170707 - [Noordwestgevel Nieuw]	2478222