



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

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

Inlichtingen: J. Tsang
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 010-4897180

Ons kenmerk: 3116619 / OMV.17.07.00592
Aantal bijlagen: 9
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 13 november 2017

Aan Oude Confectiefabriek B.V.

De Cuserstraat 831
1081CN Amsterdam

Geachte

Op 31 juli 2017 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan de Jan van Avennesstraat 54 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 over de verschillende onderdelen, kunt u dat op de volgende manier doen:

- activiteit bouwen en handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening: J.Tsang, 010 - 4897180, j.tsang@rotterdam.nl;

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

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: 3116619 / OMV.17.07.00592

Bouwen en Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling in de steeg naast de confectiefabriek 2 appartementen met een BVO van circa 140 m² en circa 130 m² op te richten. Het pand voorziet in 4 bouwlagen en wordt voorzien van een dakopbouw en dakterras.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Middelland – Het Nieuwe Westen" en heeft hierin de bestemming tuin. Het plan is in strijd met artikel 15, lid 3, omdat woningen worden opgericht op voor tuin bestemde gronden. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het plan. De locatie betreft een gat in het bestaande stedelijk weefsel dat wordt ingevuld met een woningbouw in vier bouwlagen. De bestaande steeg heeft een onaantrekkelijke uitstraling door het hekwerk en wachtgevels. De voorgestelde bebouwing sluit in hoogte aan op de bestaande woningbouw ernaast. De nieuwe woningen zijn een positieve toevoeging en de opvulling is daarom een kwaliteitsverbetering. Het dakterras op de woning draagt bij aan de woonkwaliteit en heeft voldoende afstand tot de dakrand. Ook de daktoegang heeft voldoende afstand tot de dakrand.

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

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op 25 september 2017 heeft het BOOR ons in een archeologisch advies bijlage nr. 2844784 aangegeven, dat er geen reden is tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 5 september 2017 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

De parkeereis voor de 2 woningen betreft 2 parkeerplaatsen. Deze worden niet op eigen terrein gerealiseerd. Echter, bij de transformatie van het hele project (i.c.m. transformatie Confectiefabriek aan de Aleidisstraat 3) is een overschot van 29 parkeerplaatsen.

Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis en heeft uw plan geen toename van de plaatselijke parkeerdruk tot gevolg. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.5.30, eerste lid*)

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is op nieuwbouw niveau getoetst aan het Bouwbesluit 2012.



Blad: 3/5

Kenmerk: 3116619 / OMV.17.07.00592

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. Het bouwwerk moet worden opgetrokken in de door Stadsbeheer aan te wijzen rooilijn en/of bebouwingsgrens en/of volgens de maatvoering van het definitieve Stedenbouwkundige Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling. Voor het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens kunt u contact opnemen met de afdeling Basisinformatie. Telefoonnummer 010-4899494 en/of via email maatvoeringgw@rotterdam.nl. U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.
3. Gegevens over:
 - de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
 - bijzondere tijdelijke constructies;
 - het leidingverloop van de rioleringinstallatie.
4. Voor wat betreft de constructie gegevens over:
 - een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
 - het gewicht en de stabiliteit (gewicht - en stabiliteitsberekening);
 - de toe te passen palen en het palenplan;
 - de constructies van beton;
 - de constructies van metaal;
5. Voor wat betreft de gezondheid en energiezuinigheid:
 - Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties:
Benedenwoning: advies van LBP nader op tekeningen uitwerken.
 - Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten:
Advies van LBP nader op tekeningen uitwerken (woningscheidende wanden en vloeren, binnenspouwbladen dragende kopgevels en voorzieningen 'binnen eigen woning').
 - Afdeling 3.5 Wering van vocht:
Advies van LBP nader op de tekeningen uitwerken
6. Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:
 - de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden; 30, 60 WBDBO
 - de rookmelders in de woningen;
7. 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. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

Besluit

Gelet op het bovenstaande wordt u, na het doorlopen van de procedure, omgevingsvergunning verleend.

(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 bepalingen omgevingsrecht.)



Blad: 4/5

Kenmerk: 3116619 / OMV.17.07.00592

Juridische bijsluiter

Ontwerpbesluit

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 24 november 2017 tot en met 4 januari 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

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 tegen dit besluit binnen zes weken na datum van verzending ervan een bezwaarschrift indienen.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- datum bezwaarschrift;
- de gronden van het bezwaar;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt. Wij verzoeken u ook een kopie van dit besluit mee te zenden.

U moet het bezwaarschrift zenden aan:

Het college van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie
Postbus 1011
3000 BA te ROTTERDAM
Faxnummer: 010 - 267 6300

U kunt uw bezwaarschrift ook via internet indienen via het webformulier. Dit is te vinden onder het kopje 'Formulier' op de website www.rotterdam.nl/pdc:bezwaar_indienen. U heeft daarvoor wel een DigiD-code, of als bedrijf een E-herkenning, nodig. Deze kunt u aanvragen via www.digid.nl, respectievelijk www.eherkenning.nl.

Het bezwaarschrift heeft geen schorsende werking.

U kunt daarom, als u bezwaar heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

Rechtbank Rotterdam
sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM
Hiervoor is griffierecht verschuldigd.



Blad: 5/5

Kenmerk: 3116619 / OMV.17.07.00592

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
31-7-2017	170731_DO051_17002_nieuwe situatie.pdf	2493513	x
31-7-2017	170731_DOKAS_17002_kleur afwerkstaat exterieur Nieuwbouw.pdf	2493515	
31-7-2017	170731_DO901_17002_details.pdf	2493521	
31-7-2017	V047003aa_00001_hv_01_001_beoordeling vo.pdf	2493524	
8-8-2017	R047003aa_17AXO0Y_hv_01_001_Nieuwbouw Jan van Avennestraat 54 ab - bouwfysica en akoestiek.pdf	2498108	
17-8-2017	170816_OMVPRES_17002_Jan van Avennesstraat.pdf	2706237	
31-10-2017	AH rapport2017-1366A Rev A def.pdf	2867142	
31-10-2017	R047003aa_00001_jwi_03_001_ruimtelijke onderbouwing_2.pdf	2867145	
10-11-2017	171106_DO100_17002_nieuwbouw_BPC correcties	2874428	

Gemachtigde

Aan Mei Architects and planners

Schiehavenkade 150
3024EZ Rotterdam