

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: 12 januari 2018

Aan Oude Confectiefabriek B.V.
t.a.v. J. Gersen
De Cuserstraat 831
1081CN Amsterdam

Geachte heer Gersen,

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 in de bijlagen.

Als u nog vragen heeft, 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;

Uitvoering

De heer N. Harst houdt toezicht op de uitvoering van het plan. Voor vragen kunt u hem bereiken onder:

- telefoonnummer: 010-4897165 / 06-51568160
- email: n.vanderharst@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: 2/6

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.

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

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.

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 van gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Om medewerking te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan met het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van deze wet van 24 november 2017 tot en met 4 januari 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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.



Blad: 3/6

Kenmerk: 3116619 / OMV.17.07.00592

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.

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 (gewichts -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



Blad: 4/6

Kenmerk: 3116619 / OMV.17.07.00592

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 WBDDBO
- 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: 5/6

Kenmerk: 3116619 / OMV.17.07.00592

Juridische bijsluit

Besluit

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 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 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 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

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking.

U kunt daarom, als u beroep heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

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	



Blad: 6/6

Kenmerk: 3116619 / OMV.17.07.00592

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
t.a.v. C.J.S. Wijte
Schiehavenkade 150
3024EZ Rotterdam