



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

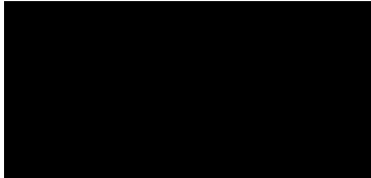
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Inlichtingen: P. van Loon
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Uw brief van: 2014-182
Uw kenmerk: 1653477
Ons kenmerk: 1653477 /
OMV.15.02.00153

Aantal bijlagen:
Betreft: ontwerpbesluit aanvraag
omgevingsvergunning
Datum:

ONTWERPBESLUIT



Geachte 

Op 11 februari 2015 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor werkzaamheden aan de Noordsingel 115, 3035EM Rotterdam.

Helaas is tijdens de behandeling van uw aanvraag gebleken dat geen vergunning kan worden verleend. Wij hebben daarom besloten u geen vergunning te verlenen.

Als u nog vragen heeft over de verschillende onderdelen, kunt u dat op de volgende manier doen:

- activiteit bouwen en strijd met regels van ruimtelijke ordening: ing. P. van Loon, 06-18294016, p.vanloon@rotterdam.nl;
- activiteit monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen: L. Haaring, 010-4894892, l.haaring@rotterdam.nl

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

Met vriendelijke groet,

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

C.A.M. Schreuder,
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: 1653477 / OMV.15.02.00153

Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Wijzigen monument

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om het monumentale notarieel archief te verbouwen tot lunchroom. Nu sprake is van een monument, is op grond van artikel 3.10, lid 1, sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de procedure van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Tuin van Noord' en heeft hierin de bestemming 'Gemengd' en 'waarde archeologie'. Tevens is het bestemmingsplan de 'Parapluzieking parkeernormering Rotterdam' van toepassing.

Het initiële plan is in strijd met artikel 3.1 onder b van het bestemmingsplan "Tuin van Noord", omdat de activiteiten ten behoeve van een feestzaal vallen onder categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, terwijl ten hoogste categorie 2 bedrijven zijn toegestaan. Per mail van 1 augustus 2018 heeft de heer Wallenburg namens u aangegeven dat de aanvraag wordt gewijzigd, met dien verstande dat de gehele aanvraag ziet op lunchroom/restaurant en niet langer op feestzaal. Dit gebruik voldoet aan het bestemmingsplan.

Op grond van de 'Parapluzieking parkeernormering Rotterdam' in samenhang gelezen met de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' geldt er een auto-parkeereis van 44 parkeerplaatsen (met toepassing van een bijzondere vrijstelling vanwege de nabijheid van station Rotterdam Centraal). De aanleg van deze parkeerplaatsen is niet mogelijk op eigen terrein dus uw aanvraag voldoet op dit punt niet aan het bestemmingsplan.

Er is wel een voorstel aangeboden om aan de parkeereis te kunnen voldoen. Het voorstel zag toe op de sloop van het achter het onderhavige object gelegen gebouw om plaats te maken voor de benodigde parkeerplaatsen. In een later stadium zal op deze plek dan een woongebouw gerealiseerd worden. Dit gebouw zal verhoogd gerealiseerd worden, zodat de parkeerplaatsen bruikbaar blijven. Gezien de status van het terrein als beschermd stadsgezicht is voor de sloop van het gebouw een aanvraag om sloopvergunning ingediend. Deze aanvraag is echter inmiddels weer ingetrokken. Nu het voorgestelde parkeerterrein nog bebouwd is, kan niet voldaan worden aan artikel 3, van voornoemde Parapluzieking in samenhang met voornoemde Beleidsregeling.

In artikel 4 van de Beleidsregeling is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. In dit kader heeft u een concepthuurovereenkomst overgelegd voor de huur van 50 parkeerplaatsen. U heeft aangegeven, dat partijen deze parkeerovereenkomst pas ondertekenen na verlening van de omgevingsvergunning. Hiermee is echter voor onvoldoende aangetoond dat wordt voldaan aan de afwijkingsmogelijkheid. Evenmin is gebleken dat sprake is van een bijzonder



Blad: 3/6

Kenmerk: 1653477 / OMV.15.02.00153

gemeentelijk belang. Nu er geen passende oplossing is geboden om aan de parkeereis te voldoen, wordt aan de bespreking van de fiets-parkeereis niet toegekomen.

Uw bouwplan is in strijd met de 'Parapluperziening parkeernormering Rotterdam' in samenhang gelezen met de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018'

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, eerste lid, onder c)

Advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten en advies van Rijksdienst van Cultureel Erfgoed

Op 24 juni 2015 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten ons over uw plan een negatief advies gegeven. Aangezien er geen reden is van dit advies af te wijken, stellen wij vast dat het bouwwerk niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het verhullen van toegevoegde constructie en installatie door de toepassing van de archiefdozen overtuigt de commissie niet. Er is nog onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe het geheel eruit ziet zonder archiefdozen (decor). Zij meent dat juist de draagstructuur van de stellingkasten afleesbaar dient te blijven en vraagt om het inzichtelijk maken van het beeld dat ontstaat wanneer leidingschachten en hulpconstructies ook zichtbaar zijn. Ook is onvoldoende beschreven hoe de nieuwe constructies en vloeren worden aangebracht en hoe omgegaan wordt met de stellingen. Een uitgebreide werkomschrijving ontbreekt.

Voor wat betreft de vluchttrap en nooddeuren, begrijpt de commissie nog onvoldoende hoe deze wordt vormgegeven.

Voorts is ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies gevraagd. Ook deze heeft namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap op 15 april 2016 negatief geadviseerd. Voorts hebt u op 31 maart 2016 -niet via de daarvoor opengestelde weg maar via een ambtelijk mailadres, aangepaste tekeningen toegestuurd. De betreffende medewerker heeft u laten weten dat aan hem was medegedeeld dat hierop een positief welstandsadvies zou volgen. Bedoeld advies is echter nimmer uitgebracht door de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Op 7 augustus 2018 is aan u verzocht om aan te geven of laatstbedoelde tekeningen nog steeds het gewenste bouwplan betreffen, zodat deze alsnog aan de Commissie voor Welstand en Monumenten kon worden voorgelegd. Toen op dit verzoek niet werd gereageerd is overgegaan tot besluitvorming.

Hierdoor is het bouwplan nog steeds in strijd met redelijke eisen van welstand en verzet het belang van de monumentenzorg zich tegen vergunningverlening.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, eerste lid, onder d en artikel 2.1 eerste lid, onder f in samenhang met artikel 2.15)



Blad: 4/6

Kenmerk: 1653477 / OMV.15.02.00153

Bouwbesluit 2012

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

Grondslag

Gelet op het bovenstaande weigeren wij u een vergunning voor dit plan.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, sub a in samenhang met 2.10, eerste lid, onder c en d en artikel 2.1, eerste lid, sub f, in samenhang met artikel 2.15)



Blad: 5/6

Kenmerk: 1653477 / OMV.15.02.00153

Juridische bijsluiter

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 [DATUM] tot en met [DATUM] 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 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

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking.

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



Blad: 6/6

Kenmerk: 1653477 / OMV.15.02.00153

Bijlagen behorend bij deze beschikking

Datum	Bestandsnaam	Docnum
11-2-2015	_AANVRAAG_ 2014-182-OV-200-2015-02-03 (aangepaste gevels)	1595197
11-2-2015	_AANVRAAG_ 2014-182-OV-400-2015-02-03 (aanzicht stalen binnen kozijn)	1595198
11-2-2015	_AANVRAAG_ 2014-182-OV-600-2015-02-03 (doorsnedes)	1595199
11-2-2015	_AANVRAAG_ 2014-182-OV-700-2015-02-03 (Foto's)	1595200
11-2-2015	_AANVRAAG_ 2014-182-OV-900-2015-02-03 (impressies)	1595202
11-2-2015	2014-182-BBberek-2015-02-03-pdf	1595203
11-2-2015	Roekel-20150130-002003-pdf	1595205
11-2-2015	2014-182-plantoelichting-2015-02-03-pdf	1595206
11-2-2015	2014-182-OV-100-2015-02-17 (plattegrond, doorsn en bpc aanduiding)	1599974
11-2-2015	2014-182-OV-001-2015-03-17 (situatie)	1624655
11-2-2015	2014-182-OV-100-2015-03-17-pdf	1624656
11-2-2015	2014-182-OV-200-2015-03-17-pdf	1624657
11-2-2015	2014-182-OV-600-2015-03-17-pdf	1624658
11-2-2015	2014-182-OV-800-2015-03-17-pdf	1624660
11-2-2015	2014-182-OV-waarde-2015-03-17-pdf	1624662
11-2-2015	PI-Noordsingel-rap-IV-Waardestel-pdf	1624663
11-2-2015	Presentatie-2015-09-03-1-pdf	1752191
24-12-2015	Situatietekening 2014-182_OV-001_2015-12-14.pdf	1840143
24-12-2015	2014-182_OV-100_2015-12-14.pdf	1840144
24-12-2015	2014-182_OV-100b_2015-12-14.pdf	1840145
24-12-2015	2014-182_OV-200_2015-12-14.pdf	1840146
24-12-2015	2014-182_OV-300_2015-12-14.pdf	1840147
24-12-2015	2014-182_OV-600_2015-12-14.pdf	1840148
24-12-2015	2014-182_OV-601_2015-12-14.pdf	1840150
24-12-2015	2014-182_OV-900_2015-12-14.pdf	1840151
22-7-2016	384_160711_masterplan.pdf	2009101

Een afschrift van dit besluit is gezonden aan:

Architektenburo Guido Bakker B.V.

Panhuys 18

3905 AX Veenendaal