

Toepasselijke regelgeving vastgoedtransformatie

wet- en regelgeving bestaande gebouwen en installaties

november 2020

Programma

15:30 Opening Sertum

Marcel Ponjée

15:35 Deel 1 : Businesscase

Nick van Steeden

16:10 Pauze

16:15 Deel 2: Toepasselijke regelgeving

Peter Ligthart

16:50 Behandelen vragen

17:00 Afronding

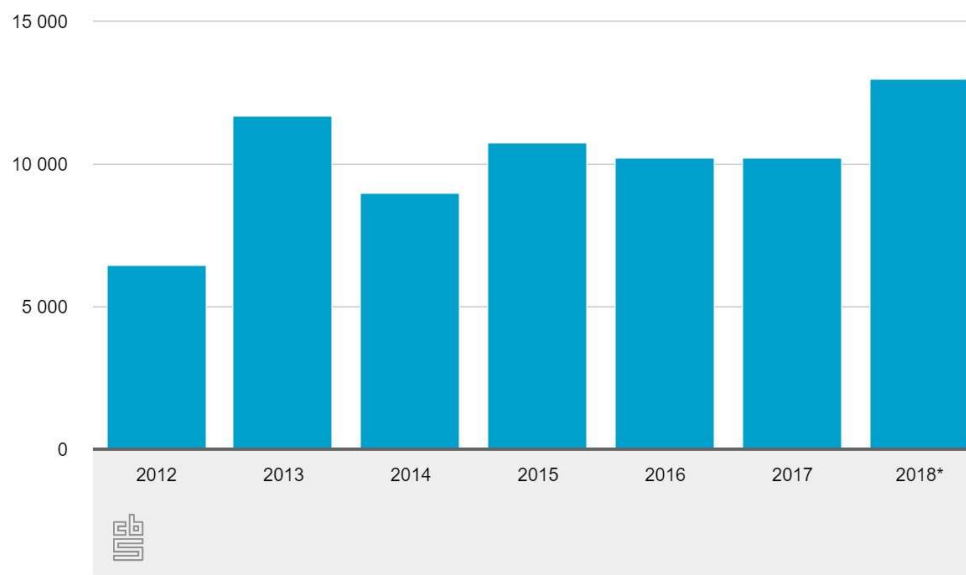
Transformeren

- De cijfers

13.000 transformatiewoningen in 2018

Bijna 14% van de totale woningvoorraad in dat jaar

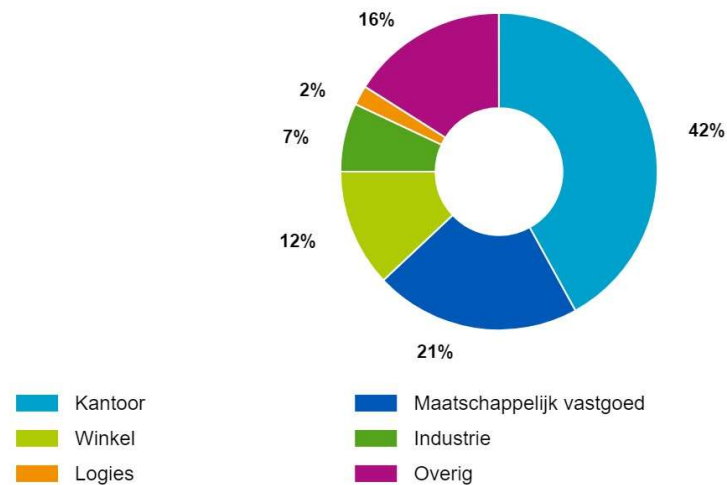
Aantal gecreëerde woningen door transformatie



*voorlopige cijfers

Ruim 40% ontstaat uit voormalig kantoor

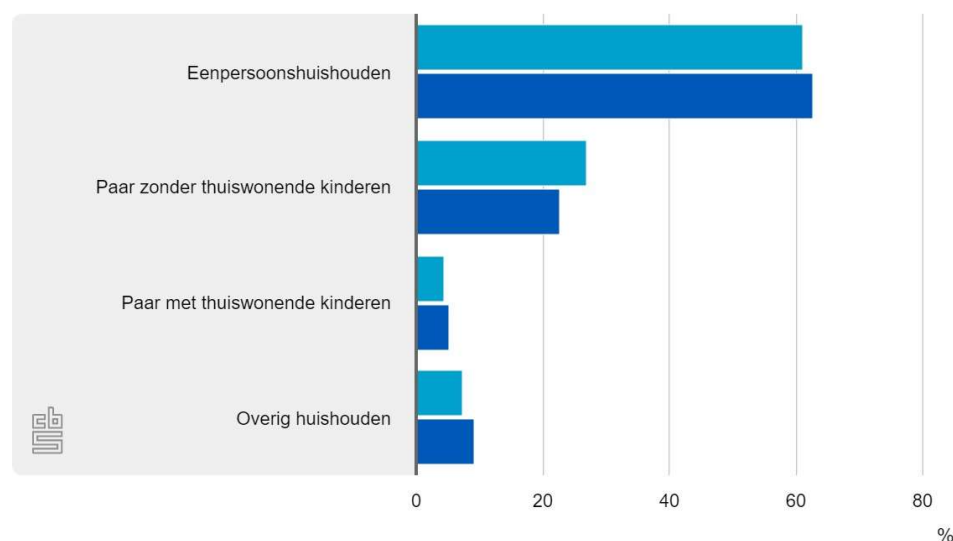
Transformatiewoningen naar oorspronkelijke gebruiksfunctie, 2018*



*voorlopige cijfers

Gezinssamenstelling; hoofdzakelijk 1-persoons

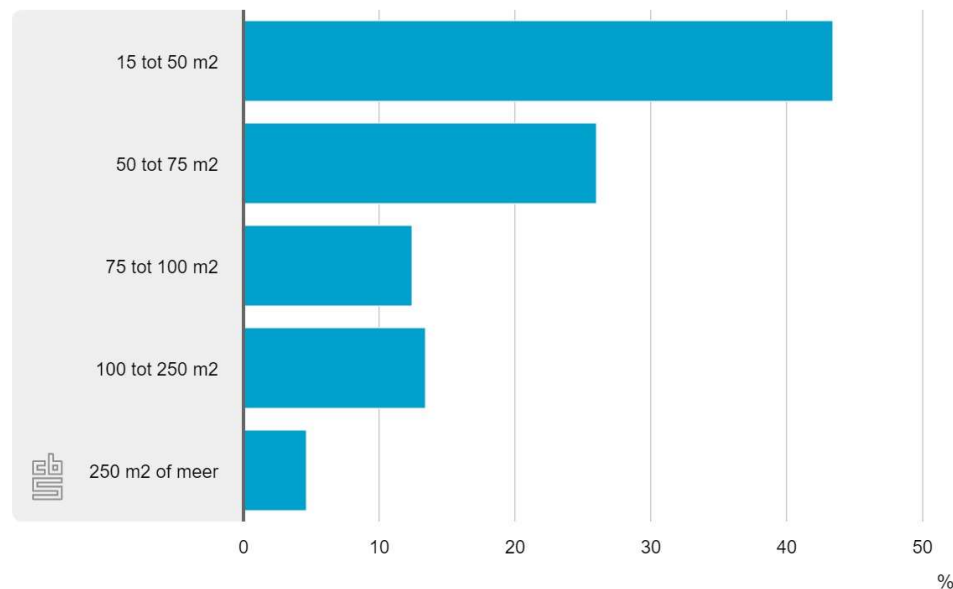
Huishoudens in transformatiewoningen



Ruim 40% van woningen kleiner dan 50m²

In 2017 was bijna 80% in eigendom van professioneel verhuurders

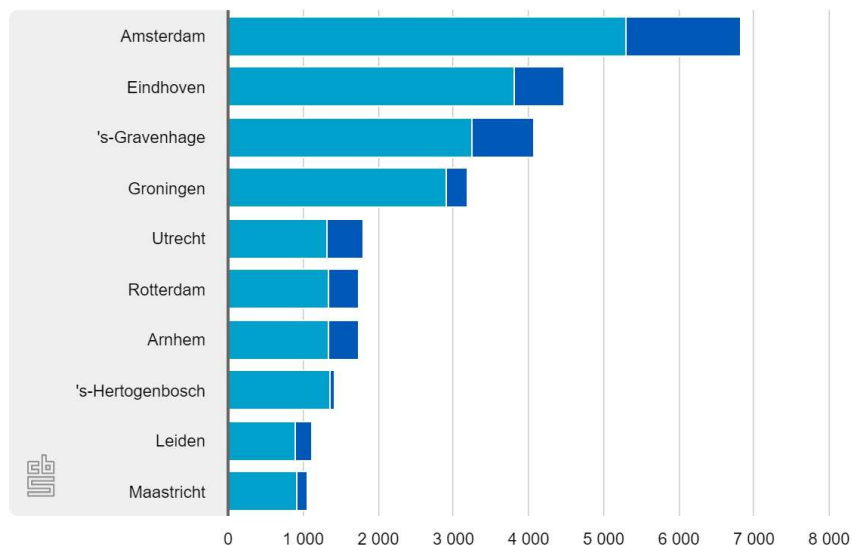
Oppervlakte woning na transformatie, 2018*



Amsterdam, Den Haag en Eindhoven voorop

In Maastricht bestond 32% van de nieuwe woningvoorraad in 2018 uit transformaties

Top 10 gemeenten, aantal gecreëerde woningen door transformatie



2012-2017 2018*

*voorlopige cijfers

Naslag

- Transformaties op de woningmarkt 2012 – 2018

[CBS, oktober 2019](#)

- Transformatie en corporaties

[RVO, 2019](#)

- Rapport Exportteams eigenbouw en transformatie

[Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2018](#)

Transformeren

- Business case

Van leegstaand gebouw tot woningcomplex

Bij de ontwikkeling van een gebouw tot woningen komt veel kijken. Haalbaarheidsonderzoeken, financiële en fiscale zaken, juridische vraagstukken en natuurlijk de diverse bouwtechnische uitdagingen.

In deze sessie wordt op hoofdlijnen besproken welke juridische aspecten er bij een dergelijk transformatieproject van belang kunnen zijn en wordt een beknopte 'routekaart transformeren' behandeld.

Van leegstaand gebouw tot woningcomplex

In de praktijk wordt veel gewerkt met zogeheten 'Due diligence' onderzoeken. Een veel voorkomend onderscheid:

- Markt DD
- Technische DD
- Juridisch DD
- Financieel DD

Marktonderzoek (1/2)

- Demografie van de wijk; is er leegloop of toename van bewoners?
- Voor welke doelgroep worden de woningen ontwikkeld:
 - sociale sector;
 - zorgbehoevenden;
 - studenten- en migrantenhuisvesting;
 - expats en vrije sector?
- Worden de woningen verhuurd en verkocht?
- Welke huur- en verkoopprijzen kunnen worden gerealiseerd?

Marktonderzoek (2/2)

- Zijn er in de directe omgeving plannen om meer woningen te realiseren?
- Is er een toename te verwachten in zware industrie of agrarisch grondgebruik?
- Is de gemeente bereidwillig om aan dergelijke projecten medewerking te verlenen?

Een structuurvisie (minister van VROM, PS en gemeenteraad) is een zeer belangrijk politiek beleidsdocument om te raadplegen.

Technisch onderzoek (1/4)

1	Omgeving	Betreft omgeving aangrenzend aan perceel, inclusief bereikbaarheid
2	Terrein	Betreft kadastrale terrein, niet aangrenzende omgeving
3	Constructie	Fundering, draagconstructie en dak
4	Gevel	Gevelopbouw
5	Kozijnen	Kozijnen, ramen, deuren en zonwering
6	Daken	Dakafwerking en eventuele opbouwen
7	Vloerafwerking	Afwerking vloer, wand en plafond
8	Keuken	Omschrijving keuken, inclusief 'appliances' en kwaliteit
9	Badkamer	Omschrijving badkamer, inclusief voorzieningen en kwaliteit
10	Installaties woning	Alle woninggebonden installaties

Technisch onderzoek (2/4)

11	Installaties andere functie	Alle installaties binnen commerciële functie
12	Inbouwpakket	Omschrijving casco en fit-out (aandachtspunten demarcatie)
13	Verkeersruimten	Verticale en horizontale verkeersruimten / techniek / opslag
14	Liften	Liften (brandweerlift, redundancy etc.) / Gevelonderhoudsinstallatie
15	Verwarmingsinstallatie	Verwarmingsinstallatie (opwekking, distributie en afgifte)
16	Koelinstallatie	Koelinstallatie (opwekking, distributie en afgifte)
17	Ventilatie	Luchtbehandeling (aan- en afvoer, mechanisch en of natuurlijk)
18	Waterinstallatie	Drinkwaterleidingnet inclusief drukverhoging
19	Riolering	Vuil- en hemelwaterafvoer
20	Beveiligingsinstallatie	Inbraak / toegangscontrole / speedgates, roldeuren / etc.

Technisch onderzoek (3/4)

21	Elektrische installatie	Verdeelinrichtingen en leidingen / bliksembeveiliging
22	Verlichting	Algemene verlichting, binnen en buiten
23	Noodverlichting	Noodverlichting (verplicht aanwezig, kwaliteit, opbouw etc.)
24	Intercom / CAI / Data	Intercom / CAI / Data
25	Vergunningen	Omgevingsvergunning / gebruiksvergunning / overig (water etc.)
26	Legionella	Omschrijving legionellarisico en –beheer
27	Brandveiligheid	Betreft thema's NEN 6059 (o.a. BMI, compartimentering, CO/LPG etc.)
28	Asbest	Asbestaanwezigheid en sanering
29	Schimmels en vocht	Aanwezigheid schimmels en vocht
30	Geluidshinder	Geluidhinder van buiten naar binnen en tussen woningen

Technisch onderzoek (4/4)

31	Inbraakveiligheid	Inbraakveiligheid van het object
32	Toegankelijkheid	Toegankelijkheid voor mindervaliden (dorpels, draaicirkels, liften etc.)
33	Grond- en grondwaterverontreiniging	Grond- en grondwaterverontreiniging
34	Invloeden van buiten het perceel	Invloeden buiten perceel (geurhinder, slagschaduw etc.)
35	Energieprestatie	Energielabel en -index / BENG / etc.
36	Verduurzaming	Beoordeling mogelijkheden tot verduurzaming (gasloos, all-electric, BREEAM etc.)
37	Ruimtestaat	NEN 2580 (type A of B)
38	Conformiteit huurprijzen	WWS-berekeningen
39	Onderhoudscontracten	Beoordeling onderhoudscontracten
40	Garantiecertificaten	Beoordeling garantiecertificaten

Juridisch en financieel onderzoek (1/2)

Afhankelijk van onder andere eigendomspositie en type ontwikkeling zijn er diverse zaken die onderzocht dienen te worden:

- Solvabiliteit aannemer en ontwikkelaar;
- Hypothecaire en kadastrale recherche (bijvoorbeeld beslag);
- Juridisch en economisch eigendom (let op [overdrachtsbelasting](#))
- Levering van de onroerende zaak (akte en inschrijving)
- Forward funding constructie
- Etc. (bijvoorbeeld VvE-constructie)

Juridisch en financieel onderzoek (2/2)

Naast de eigendomskwestie ('koop') is er ook nog de eigenlijke transformatie ('aanneming') die beoordeeld moet worden:

- Beoordelen koop- en / of aanneemovereenkomst;
- Bouwtermijnen en betaling;
- Concerngarantie / afbouwgarantie;
- Oplevering en verborgen gebreken;
- Garantie en opleverdossier;
- Etc. (bijvoorbeeld Wkb)

Regelhulp vastgoedtransformatie (1/2)

- Inzicht in haalbaarheid van transformatie (leegstaand) gebouw;
- Bedoeld voor transformatie naar permanente functie;
- Met name gericht op herbestemming kantoorgebouwen;
- Beoordeelt drie indicatoren:
 - Maatschappelijk
 - Gebouw
 - Financiële haalbaarheid

Regelhulp vastgoedtransformatie (2/2)

[RVO, Expertteam Transformatie](#)



Conclusies



Maatschappelijk

Of wonen is toegestaan is nog niet helder. Het is raadzaam dat eerst duidelijk te krijgen.



Gebouwkenmerken

Het gebouw werkt mee.



Financiële haalbaarheid

De financiële doorrekening ziet er redelijk goed uit. Kosten en opbrengsten houden elkaar ongeveer in evenwicht. U wilt niet verrast worden door tegenvallers. Laat het gebouw en plan nog even goed onderzoeken.

Programma van eisen (wet- en regelgeving)

- Geluidwering;
 - Brandwerendheid constructie;
 - Daglichttoetreding;
 - Luchtverversing;
 - Vrije hoogtes en afmetingen;
 - Legionella;
 - Etc.
- Zie deel 2, Peter Ligthart

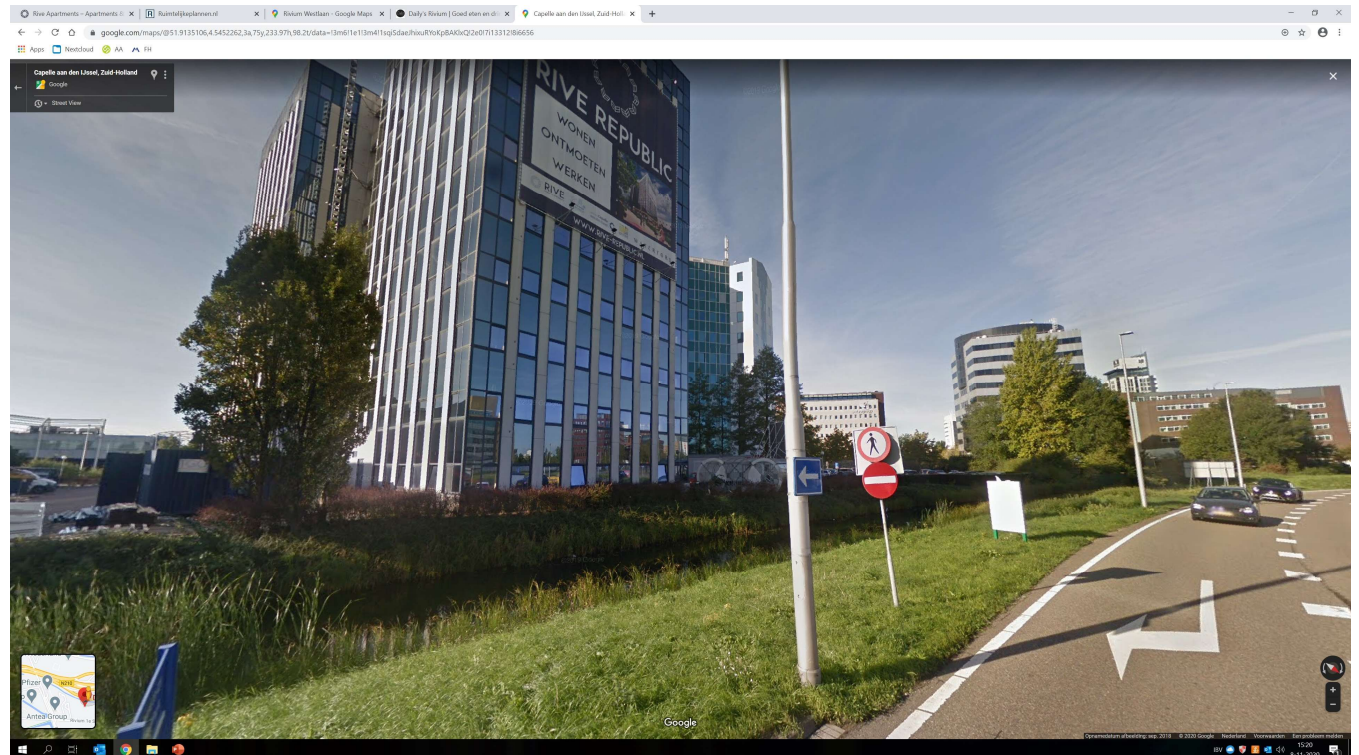
Programma van eisen (technisch, functioneel)

- Aan welke kwaliteit dienen de woningen te voldoen?
 - Welke energieprestatie dienen de woningen te krijgen?
 - Hoe is de ontsluiting van het gebouw en het terrein?
 - Is er genoeg parkeergelegenheid aanwezig, voor diverse voertuigen?
 - Hoeveel bergruimte is er nodig?
 - Welke gemeenschappelijke voorzieningen komen er in het gebouw?
 - Etc.
- Zie deel 2, Peter Ligthart

Transformeren

- Ruimtelijke ordening

Casus: Rivium Capelle a/d IJssel







Casus: Rivium Capelle a/d IJssel

RIVE
STUDIO'S & ONROEREND

Het Nieuwe Rivium Woonprojecten Locatie Interesse Ontwikkelaar Rive Republic f @

RIVE REPUBLIC
INSTAPKLARE STUDIO'S VOORZIEN VAN ALLE GEMAKKEN

[Lees meer](#) [Klik Hier Voor Beschikbare Studio's](#)

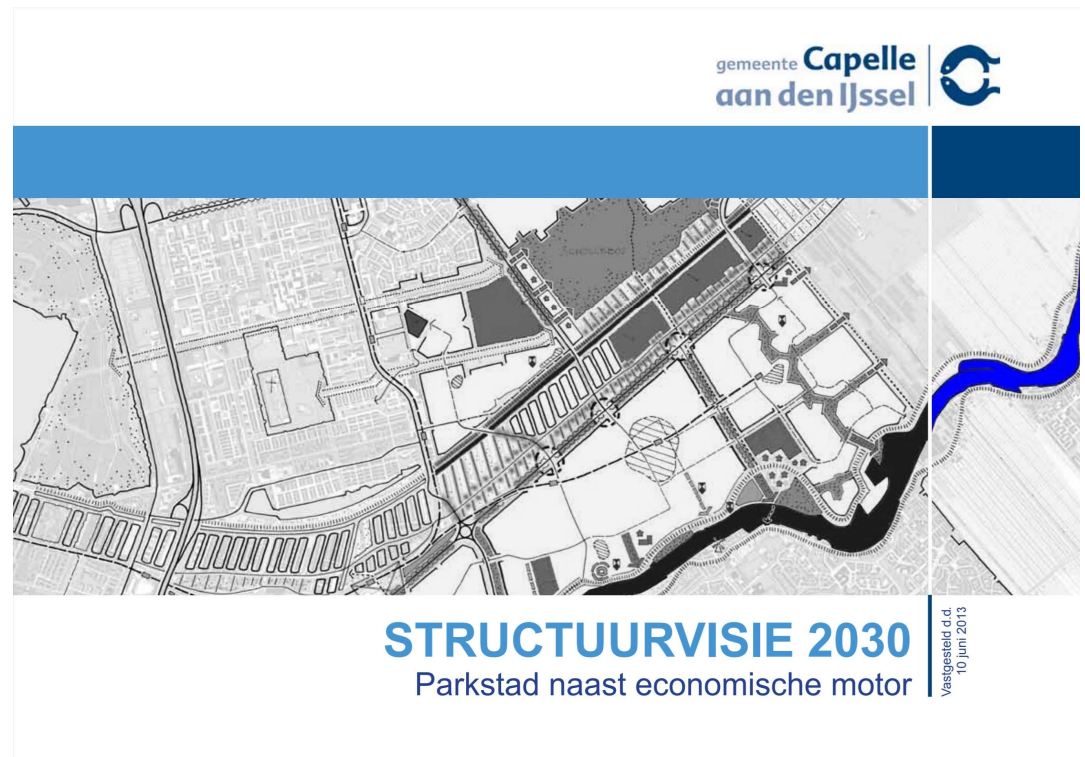

HUURPRIJS
Tussen € 703,- en € 757,-


AFMETINGEN
Tussen 36m² en 43m²


OPLEVERING
1 februari 2019

Structuurvisie (1/2)

Vastgesteld 10 juni 2013.



Structuurvisie (2/2)

“Door zijn ligging is er in Rivium geen kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te creëren. Deze functie wordt dan ook uitgesloten.”

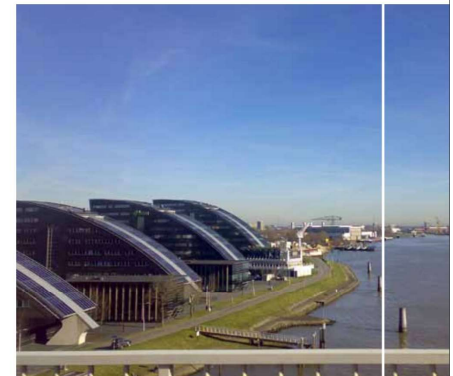
Rivium

Rivium is vanaf midden jaren 90 van de vorige eeuw ontwikkeld als een hoogwaardig bedrijvenpark, langs de Van Brienenoordbrug/A16. Op Rivium is een aantal hoofdkantoren van nationaal en internationaal bekende bedrijven gevestigd.

Hoewel het terrein er aantrekkelijk uitziet, kampt het met een aanzienlijke en groeiende leegstand. Dit kan verklaard worden door de algemene economische situatie, het gegeven dat snelweglocaties steeds minder in trek zijn en het imago dat Rivium zowel per auto als met het openbaar vervoer slecht bereikbaar zou zijn. Het verbreden van toegestane functies kan een oplossing bieden voor dit probleem. Door zijn ligging is er in Rivium geen kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te creëren. Deze functie wordt dan ook uitgesloten. Vanwege de detailhandelstructuur van Capelle en het (wankel) evenwicht daarin wordt detailhandel in Rivium niet toegestaan

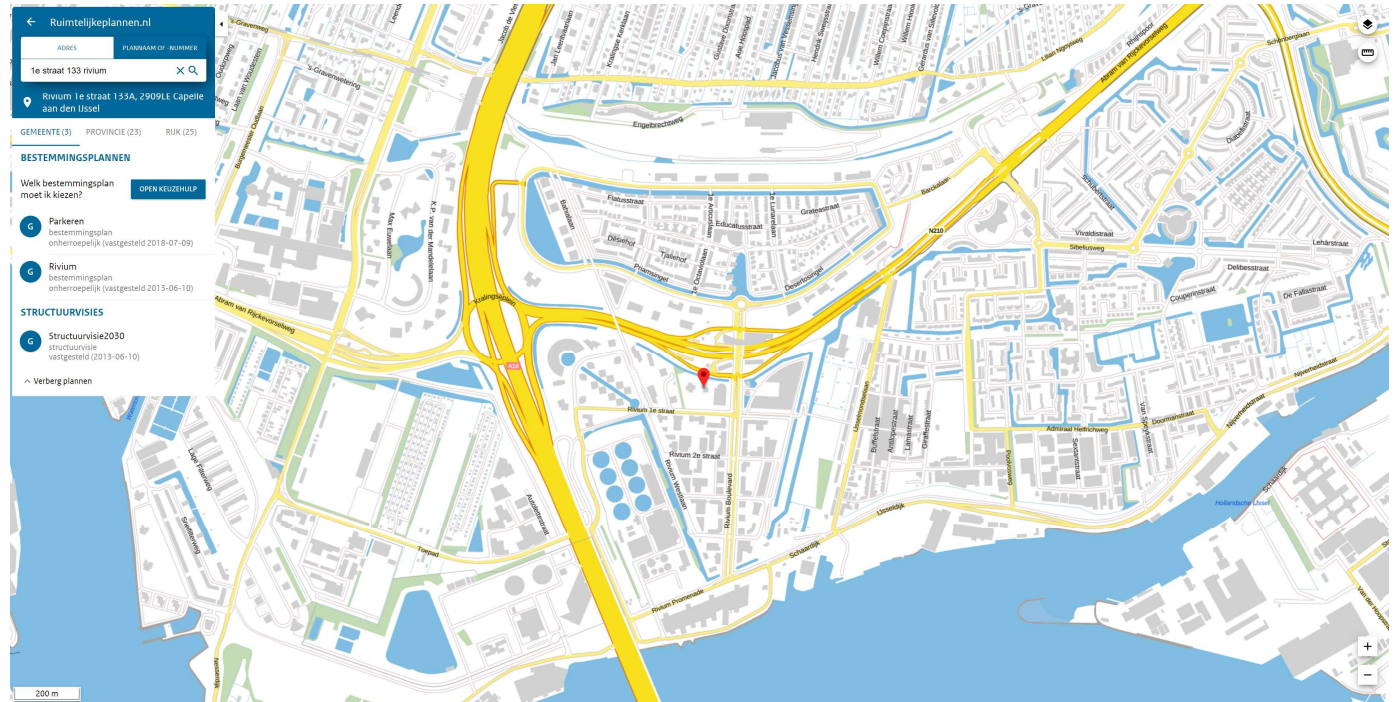
Inzet:

We stimuleren een innovatieve aanpak van de kantorenleegstand door verbreding van de toegestane functies naar hotel, dienstverlening, etc. en door eigenaren en gebruikers uit te dagen om incourante panden te transformeren.

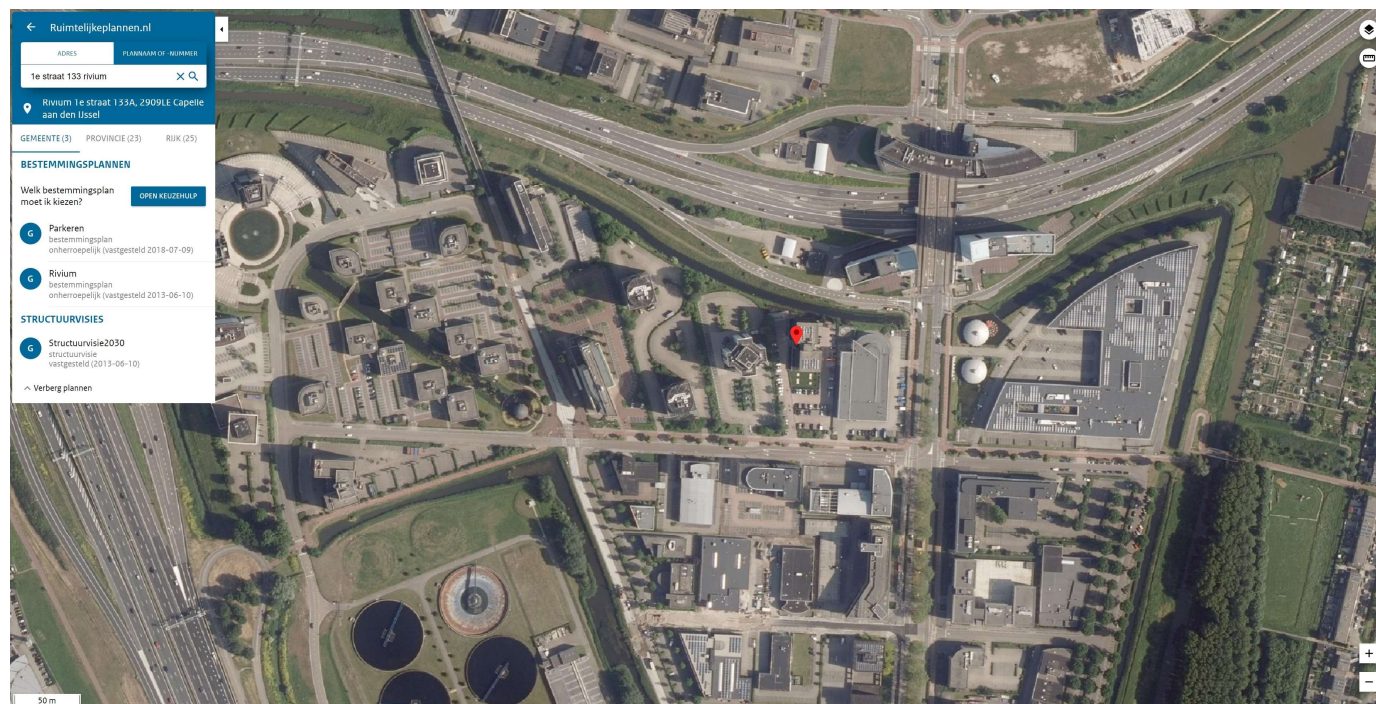


Rivium

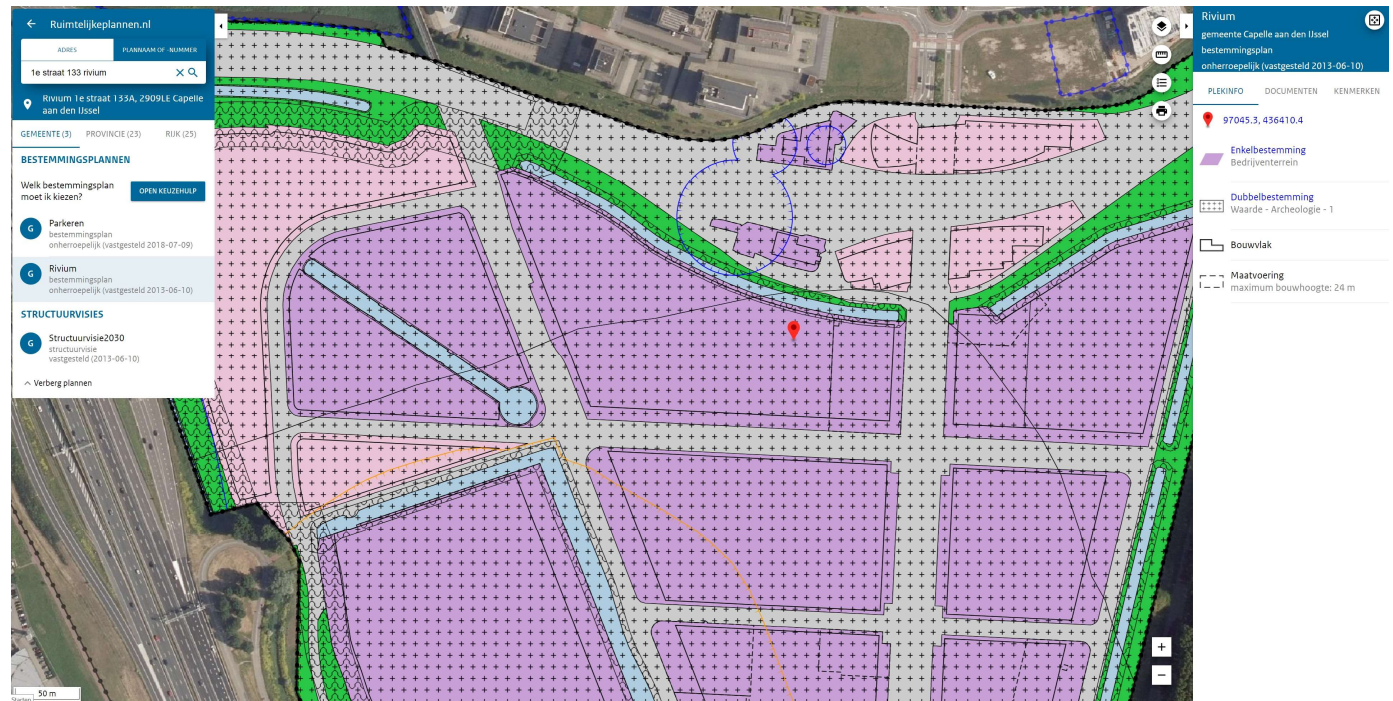
sertum
INSTITUUT
ONDERHOUDSKUNDIGEN
VASTGOED



Ruimtelijkeplannen.nl

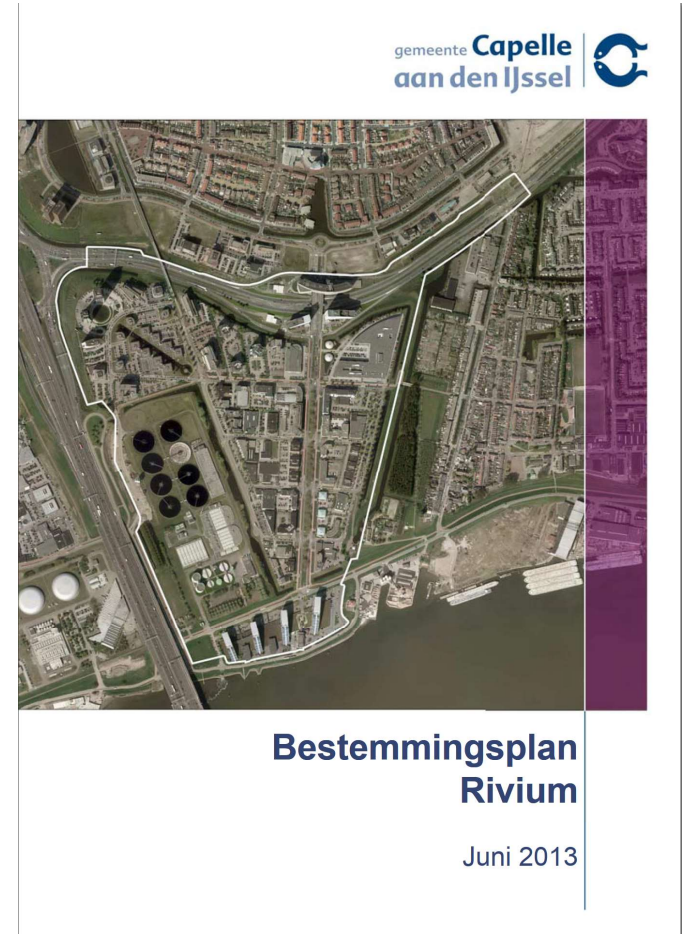


Ruimtelijkeplannen.nl



Bestemmingsplan Rivium, 2013

In (nog steeds actuele) bestemmingsplan is transformatie van Rivium naar wonen in het geheel niet genoemd.



Gebiedspaspoort Het Nieuwe Rivium, 2018

In 2018 verscheen echter een zogeheten gebiedspaspoort.

Een 'instrument' dat de laatste jaren steeds vaker wordt ingezet door gemeentes om hun ambities kenbaar te maken met een bepaald gebied.



Gebiedspaspoort Het Nieuwe Rivium, 2018

“Als de ontwikkeling of transformatie echter aansluit op de ambities en voldoet aan de spelregels van dit door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort, dan kan die proceduretijd worden verkort tot circa 10 weken. Daarmee creëert de gemeente een eenvoudiger proces voor initiatiefnemers met een optimale dienstverlening en vermindering van administratieve lasten.”

Bestemming en vergunningen

Aan vrijwel alle gronden op Rivium is in het bestemmingsplan Rivium de bestemming 'bedrijventerrein' toegekend. Ontwikkelingen en transformaties kunnen met hun nieuwe functie passend zijn binnen deze bestemming, maar zeker niet altijd. Als de gewenste functie niet passend is, zijn er vier procedures mogelijk voor het verlenen van een omgevingsvergunning, te weten:

1. tijdelijk afwijken: een afwijking voor een termijn van ten hoogste 10 jaar als geregeld in artikel 4 onder 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Bijvoorbeeld voor pop-up initiatieven;
2. binnenplans afwijken: een afwijking die al als bevoegdheid in het betreffende bestemmingsplan is opgenomen (reguliere procedure). Bijvoorbeeld voor het toestaan van een café;
3. buitenplans afwijken: een afwijking die valt onder de kruimelgevallen genoemd in het Besluit omgevingsrecht (reguliere procedure). Bijvoorbeeld voor het transformeren van een kantoorgebouw tot woongebouw;
4. buitenplans afwijken: een grotere afwijking die niet valt onder de kruimelgevallen (uitgebreide procedure), vergelijkbaar met een (postzegel) bestemmingsplan. Bijvoorbeeld voor de sloop-nieuwbouw van een pand. Of voor de transformatie van een pand met uitbreiding door toevoeging van aangebouwde buitenruimten.

Voor deze laatste afwijking wordt doorgaans gerekend met een tijdspad van 26 weken. Als de ontwikkeling of transformatie echter aansluit op de ambities en voldoet aan de spelregels van dit door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort, dan kan die proceduretijd worden verkort tot circa 10 weken. Daarmee creëert de gemeente een eenvoudiger proces voor initiatiefnemers met een optimale dienstverlening en vermindering van administratieve lasten.

Capels loket voor transformaties

Niet alleen het gebiedspaspoort helpt bij een optimale dienstverlening aan initiatiefnemers. Heeft u vragen of een verzoek met betrekking tot transformatie? Dan is onze transformatiemanager uw directe aanspreekpunt. Voor meer informatie kijkt u op www.capelleaan-denijssel.nl/transformaties.

Inspraak

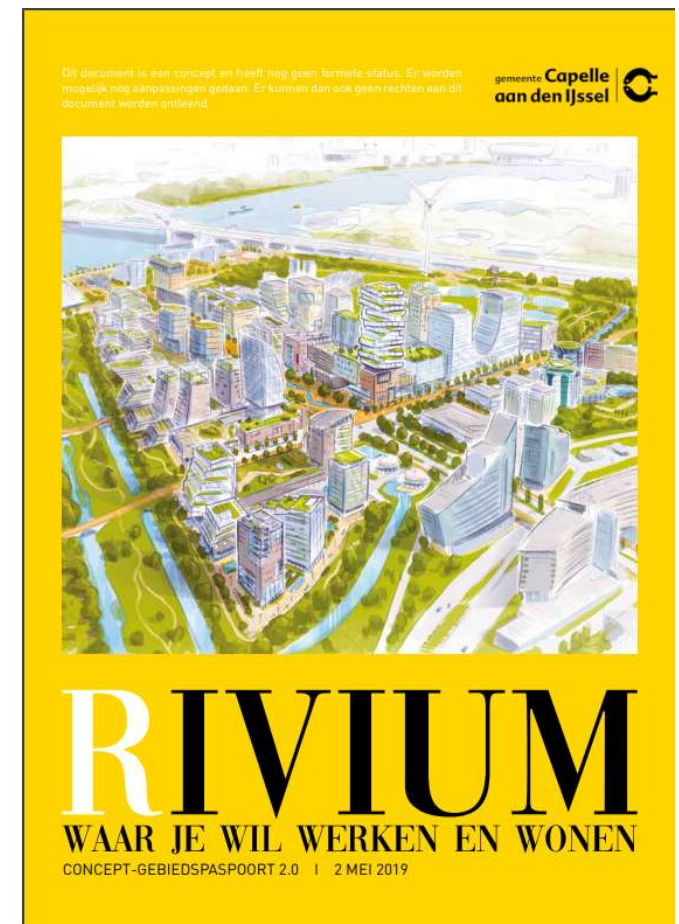
Dit gebiedspaspoort is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de provincie Zuid-Holland. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met eigenaren, bedrijven en initiatiefnemers op Rivium over de invulling van dit gebiedspaspoort.

Het concept gebiedspaspoort heeft van 22 december 2017 tot en met 2 februari 2018 ter inzage gelegen. In die periode is er op 25 januari een informatiebijeenkomst geweest.

De gemeenteraad heeft dit gebiedspaspoort op 12 maart 2018 vastgesteld.

Concept-gebiedspaspoort 2.0, 2019

“De vraag naar kwalitatieve woningen liet juist de afgelopen jaren een forse groei zien. Als het Rivium dan de kans krijgt om op korte termijn deze grote vraag naar woningen een plek te geven moeten we die kans met beide handen aangrijpen.”



Concept-gebiedspaspoort 2.0, 2019



2019

De weg naar het Nieuwe Rivium is inmiddels ingezet. Moderne, innovatieve bedrijven blijven waardevol voor het gebied en dragen actief bij aan een levendig Rivium. Pionier-bewoners hebben hun intrek genomen in de eerste woningen, de uitbreiding van de ParkShuttle staat op stapel en er ligt nog meer in het verschiet.....

5



Aanvragen omgevingsvergunning

- Er dient een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden ingediend **en alle andere activiteiten**. Dit dient dus ook een aanvraag tot afwijken in te houden.
- Het is ook denkbaar dat er andere vergunningen moeten worden opgevraagd, bijvoorbeeld een watervergunning.

Voor een overzicht van alle mogelijke mee te sturen bijlagen, zie [hier](#).

Omgevingsloket; bijlagen

Omgevingsloket online — Toelichting bijlagetypen

Inhoud

Inleiding.....	3
Versiehistorie.....	4
Alarminstallatie.....	5
Anders Wabo.....	6
Anders Water.....	7
Beschermingsgebieden waterwinning.....	8
Bouwen.....	9
Bouwwerk brandveilig gebruiken.....	21
Buiten inrichtingen lozen in de bodem of de riolering.....	23
Gebruik gesloten stortplaatsen.....	24
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.....	25
Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden.....	26
Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten.....	28
Kappen.....	30
Melding aanleg gesloten bodemenergiesysteem.....	31
Milieu.....	32
Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen.....	60
Reclame plaatsen.....	71
Roerende zaken opslaan.....	72
Slopen en/of asbest verwijderen.....	73
Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht.....	74
Slopen op grond van ruimtelijke regels.....	75
Uitrit aanleggen of veranderen.....	76
Water.....	77
Weg aanleggen of veranderen.....	95
Werk of werkzaamheden uitvoeren.....	96

Aanvraag

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Formuliersversie
2017.02

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Bestaand is kantoorfunctie, wat gewijzigd dient te worden naar wonen

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Kantoorfunctie

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen (kamergewijze verhuur)

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Sluit aan bij de wens van de gemeente Capelle aan den IJssel

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Omgevingsvergunning Rivium

Zaakpagina van 20170279

gemeente Capelle
aan den IJssel



[Naar het weekoverzicht](#)

Zoeken door alle gepubliceerde bekendmakingen

Zoeken

Locatie

Adres	Rivium 1e straat 121 t/m 139, 2909 LE CAPELLE AAN DEN IJSSEL
-------	--

Vergunninggegevens

Dossier	20170279
Type vergunning	omgevingsvergunning
Soort vergunning	Reguliere procedure
Omschrijving	transformeren kantoorpand naar 111 verh. eenheden
Ontvangstdatum	01-12-2017
Ontwerpbesluitdatum	n.v.t.
Besluitdatum	04-04-2018
Status	Verleend
Bijgewerkt tot	07-11-2020

Toetsing

Procedurenaam	Procedure onderdeel	Datum afgehandeld
Reguliere procedure	besluit reguliere procedure	04-04-2018

Adviezen

Advies instantie	Advies waarde	Datum advies
Welstand	positief	08-06-2018
Welstand	negatief	12-01-2018

Activiteiten

Activiteit	Werkzaamheden
uitweg inrit	
bouwen	Overige veranderingen - Bouwen - Hoofdgebouw
afwijking bestemmingsplan (kruimel)	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Besluit

datum
4 april 2018

kenmerk
958597/20170279

uw kenmerk/brief van

doorkiesnummer
(010) 284 8402

onderwerp
Omgevingsvergunning transformeren kantoorpand
naar 111 verhuurbare wooneenheden,
Rivium 1e straat 121 t/m 139

behandeld door/e-mail

Geachte

Op 1 december 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van een kantoorpand naar 111 verhuurbare wooneenheden op de locatie Rivium 1e straat 121 t/m 139, met als projectnaam RIVE Republic. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 958597/20170279.

Projectomschrijving

Het transformeren van een kantoorpand naar wonen.

Activiteiten

Hierbij besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- bouwen, het transformeren van een kantoorpand naar 111 verhuurbare wooneenheden;
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Rivium";
- uitweg / inrit maken, hebben of veranderen.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c, en artikel 2.2 lid 1 onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het bouwplan overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

De fietsenstalling, de uitwerking van de daktuin, de naamgeving (reclame), en de horeca, zoals aangegeven in de aanvraag, zijn buiten beschouwing gelaten in deze beschikking. Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat de nadere uitwerking van de bovengenoemde onderdelen nog ter goedkeuring worden ingediend op het omgevingsloket.

Sert.....

Van kantoor naar woning

Bij de verandering van de functie van een gebouw dient een aantal zaken onderzocht te worden:

1. Bouwbesluit (Zie deel 2, Peter Ligthart)
2. Bestemmingsplan
3. Lokale regelgeving

Besluit

Motivering van het besluit voor de activiteit bouwen

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het transformeren van een kantoorpand naar 111 verhuurbare wooneenheden op de locatie Rivium 1e straat 121 t/m 139, met als projectnaam RIVE Republic, liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat, voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien:

- a. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- b. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Capelle aan den IJssel 2012;
- c. het bouwwerk in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan;
- d. het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan daaraan te stellen redelijke eisen van welstand;
- e. het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid, bedoeld in artikel 6 lid 3 onder b van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels, daartoe aanleiding geeft.

Daarom zijn de door u ingediende gegevens getoetst aan deze bepalingen.

Ten aanzien van het gestelde onder a.

Het bouwwerk en de uitvoering daarvan moeten voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

Het bouwwerk en de uitvoering daarvan moeten voldoen aan de bepalingen van de Bouwverordening gemeente Capelle aan den IJssel 2012.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Rivium". De aanvraag is daarom aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. In de motivatie op bladzijde 10 van dit besluit zijn de overwegingen rond dit verzoek weergegeven.

Ten aanzien van het gestelde onder d.

De aanvraag is getoetst aan de Welstandsnota 2013 en kan daaraan voldoen. De aanvraag is getoetst door ons kwaliteitsteam (Q-team) op 23 februari 2018.

Beoordeling:

Akkoord.

Sertum basistrainin.....

Kruimelgevallenregeling

Bor bijlage II, artikel 4 lid 9:

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet **waarbij** met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet **van het bestemmingsplan** of de beheersverordening **wordt afgeweken, komen in aanmerking:**

[..]**het gebruiken van bouwwerken**, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

Vorbereidingsprocedures

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) kent twee procedures:

- de reguliere voorbereidingsprocedure ([titel 4.1 Awb](#))
- de uitgebreide voorbereidingsprocedure (uniforme openbare voorbereidingsprocedure, ([afdeling 3.4 Awb](#)))

Een besluit op grond van de kruimelgevallenregeling kan volgens de reguliere procedure worden genomen.

Transformeren

- Omgevingsfactoren

Geluidhinder (1/2)

De beschouwing van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de [Wet geluidhinder](#). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de [Wet milieubeheer](#) en in de [Wet ruimtelijke ordening](#) (Wro) op grond van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal functies (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen (bijvoorbeeld snelweg) een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Geluidhinder (2/2)

“De mate van het wegverkeerslawaaï is onderzocht. Voor de geluidbelastingen hoger dan 48 dB is een ontheffing hogere waarde nodig. Voor de Rijksweg A16 ligt de geluidsbelasting hoger dan 53 dB. Hiervoor worden op een aantal meetpunten dove gevels toegepast en is een hogere waarde toegekend tot 53 dB. Een hogere waarde is ook nodig voor de Abram van Rijckevorselweg en Rivium Boulevard. De binnenwaarde van 38 dB wordt door de gevelmaatregelen gerealiseerd.”



Externe veiligheid (1/3)

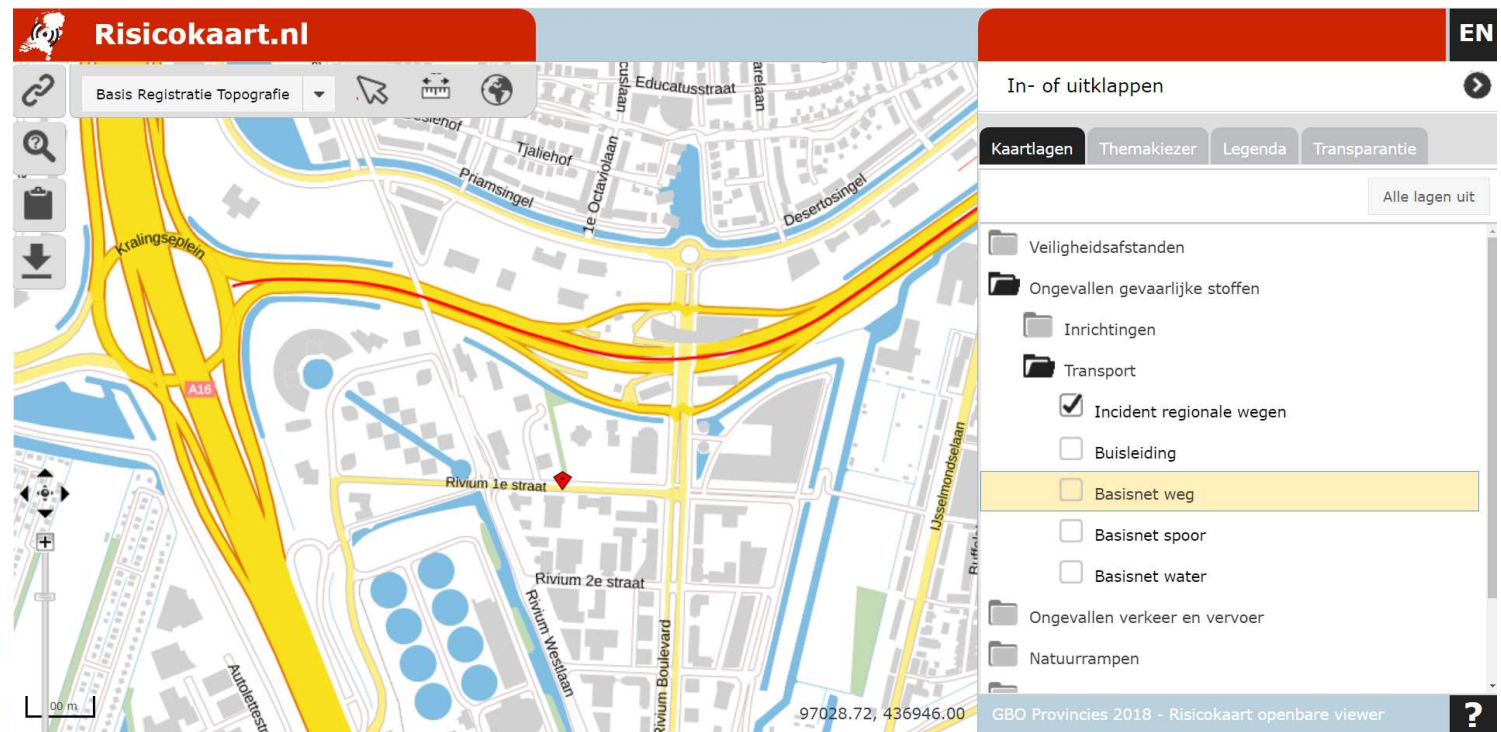
Externe veiligheid betreft onder andere:

- [Besluit externe veiligheid transportroutes](#) (BEVT)
- [Besluit externe veiligheid inrichtingen](#) (BEVI)
- [Besluit externe veiligheid buisleidingen](#) (BEVB)

Zie ook [Infomil](#).

Externe veiligheid (2/3)

Ook op www.risicokaart.nl is veel informatie inzichtelijk.



Externe veiligheid (3/33)

“Volgens de risicokaart zijn er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen gelegen.”

“De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) is per e-mail gevraagd te kijken naar het aspect externe veiligheid. De VRR heeft aangegeven dat de ontwikkeling geen (negatieve) invloed heeft op het groepsrisico. De VRR heeft daarom aangegeven dat een adviesaanvraag niet noodzakelijk is, maar het pand moet wel geschikt zijn voor het bieden van een [schuilplaats](#) in geval van een toxische wolk.”

Milieueffectrapportage MER (1/2)

Dit initiatief maakt de bouw van 111 verhuurbare wooneenheden binnen de bebouwde kom mogelijk. Dat betekent dat het initiatief een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het [Besluit m.e.r.](#): **de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.**

Een stedelijk project valt onder een m.e.r-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Zie ook [Infomil](#).

Milieueffectrapportage MER (2/2)

“Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden, geeft het Besluit m.e.r. geen aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.”

“Gelet op de kenmerken van het plan, de ligging van het plan ten opzichte van gevoelige gebieden en de kenmerken van de potentiële effecten kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht. Voor dit initiatief is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.”

Overige factoren

- [Flora en fauna](#); hoofdzakelijk geregeld in Flora- en faunawet
- [Parkeren](#); sinds 2014 in bestemmingsplan regelen
- [Slagschaduw](#); geregeld in activiteitenregeling milieubeheer
- [Geurhinder](#); onder andere in Wet geurhinder en veehouderij
- [Fijnstof](#); relevant bij aanvraag Omgevingsvergunning milieu
- Etc.