

project Algemeen Studie en Opleiding
betreft onderzoek mogelijkheden gebouwtransformaties
datum 2013.03.14
nummer 1399.studie transformatie.schroevers



Transformatie kantoorgebouw naar woongebouw



object

object oude Schroevers - gebouw
adres Mathenesserlaan 145
postcode 3015 CJ
plaats Rotterdam
architect H.C. Lely
bouw 1936 - 1938
korte omschrijving Voormalig schoolgebouw, gebouwd volgens de principes van het nieuwe bouwen, hoge architectonische en cultuurhistorische waarde.

kenmerken

metrage	1043	m ² vvo
koopsom	€ 1.595.000	klik hier voor site makelaar
jaarhuur	€ 161.665	
oppervlakte verdeling:		
souterrain	100	m ²
begane grond	176	m ²
entresol	198	m ²
1e verdieping	158	m ²
2e verdieping	158	m ²
3e verdieping	158	m ²
4e verdieping	95	m ²

kadastrale gegevens

gemeente	Delfshaven
sectie	E
nummer	1282
groot	4a68ca

bestemmingsplan

plan	410 Het Oude Westen
vaststeldingsdatum	6-jan-77
onherroepelijk	7-aug-82
bestemming	bijzondere doeleinde
bouwhoogte	15 m
bebouwingsperc. kavel	50%
hoogte	15 m
vrijstellingen	<i>nog op te zoeken</i>

ontwerpbestemmingsplan

plan	Oude Westen
vastgesteld	24-jan-13
ter inzage tot	5-apr-13
bestemming	GD-6 gemengd zie artikel 14 kantoren
bouwhoogte	15 m
cultuurhistorische waarde	<i>nog op te zoeken</i>
archeologische waarde	<i>nog op te zoeken</i>
vrijstellingen	<i>nog op te zoeken</i>

Bouwbesluittoets

bouwbesluit 2012
transformatie

kantoorfunctie naar woonfunctie

type verbouw

gedeeltelijk vernieuwen

toelichting de term verbouw is een verzamelterm voor:

geheel vernieuwen (of vervangende nieuwbouw) als een bouwwerk bijvoorbeeld tot op de fundering wordt gesloopt en vervolgens herbouwd. De herbouw hoeft hierbij niet identiek te zijn aan het oorspronkelijke gebouw.

gedeeltijk vernieuwen een gedeelte van het bouwwerk wordt gesloopt en vervolgens herbouwd. Ook verbouw na sloop met behoud van het casco is gedeeltelijk vernieuwen (hoog niveau renovatie).

veranderen aanpassingen van een bouwwerk zonder dat de contouren van het bouwwerk worden gewijzigd.

vergroten is een aanpassing van een bouwwerk waardoor de omvang toeneemt, met als gevolg dat de contouren van het bouwwerk worden gewijzigd.

aandachtspunten:

Kwaliteitsniveau bepalen in samenhang met wensen van de gebruikers / marktwerking

Vangnetbepaling (artikel 1a van de Woningwet), zorgplicht op basis waarvan bevoegd gezag handhavend kan optreden. Veiligheid of gezondheid mag niet in gevaar komen. Ook voor onvoldoende bruikbaarheid en energiezuinigheid

sterkte bouwconstructies

toegevoegde bouwconstr. verbouwniveau (artikel 2.2 t/m 2.4 niveau zoals aangegeven in NEN 8700)
bestaande bouwconstr. tenminste niveau voor bestaande bouw ook bij zwaardere belastingen

vluchtroutes

vluchtroutes van de woningen moeten aan de voorschriften voor bestaande bouw voldoen. Tenzijn gebruik wordt gemaakt van bestaande vluchtroutes die al voldoen aan hogere eisen (van rechtens verkregen niveau)

opzoeken eisen in bouwbesluit

beperking uitbreiding van brand

bij gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of vergroten van een bouwwerk is de WBDBO ter beperking van uitbreiding van brand, waarvoor niet de ondergrens voor bestaande bouw (die 20 min is) geldt, maar ten minste 30 minuten moet worden aangehouden (artikel 2.85).

WBDBO 30 min

omvang brandcomp. 1000 m²

N.B.: In een brandcompartiment liggen ten hoogste een woonfunctie en nevenfuncties daarvan.

verdere beperking van uitbreiding van brand

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.92 tot en met 2.94 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

WBDBO subbrandcomp. rechtens verkregen niveau

omvang subbrandcomp. 500 m²

100 m² voor woningen met zorg met een GO groter dan 500 m²

geluidwering

eisen voor bestaand constructie onderdeel dat wordt gewijzigd
geluid van buiten rechtens verkregen niveau
beperking van nagalm rechtens verkregen niveau
geluidwering tussen ruimten rechtens verkregen niveau
de verbouwing mag geen verslechtering opleveren

nieuwe constructie onderdelen

geluid van buiten bestaande bouw
beperking van nagalm bestaande bouw
geluidwering tussen ruimten bestaande bouw

voor deze aspecten zijn geen eisen opgenomen (bv ook voor woningscheidende constructies)

bescherming tegen geluid van installaties

bij verbouw geldt dat het karakteristieke installatiegeluidsniveau dat door de nieuwe (art 3.8 of 3.9 genoemde) installaties wordt veroorzaakt 10 dB hoger mag zijn dan voor nieuwbouw geldt.

afmetingen

vloeroppervlakte nieuwbouwniveau
breedte nieuwbouwniveau

hoogte:

verblijfsgebied/ruimte	≥2,1	m
toilet ruimte	≥2,0	m
bestaande badruimte	≥2,0	m
nieuwe badruimte	geen eis	badruimte niet voorgeschreven voor bestaande bouw.

energiezuinigheid

actuele kwaliteitsniveau van de thermische isolatie en de luchtdichtheid van de bestaande uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw.

bij gehele of ten dele vernieuwen: eis voor die delen van de uitwendige constructieonderdelen van de woningen die geen raam / deur / kozijn of vergelijkbaar ten minste voldoen aan het rechtens verkregen niveau met een minimum van 1,3 m²/k/W

rookmelders

voldoen aan het voorschrift voor rookmelders in een woning art 6.21

buitenruimten

buitenruimten alleen van toepassing bij nieuwe woonfuncties.

wanneer bestaande woongebouwen zonder buitenruimten worden verbouwd geldt er geen eis voor buitenruimten

berging

nog uitzoeken

bronnen:

bouwregels in de praktijk sept 2012 artikel "Verbouw en rechtens verkregen niveau (I)"

bouwregels in de praktijk okt 2012 artikel "Verbouw en rechtens verkregen niveau (II)"

bouwregels in de praktijk jan/feb 2013 "Onduidelijkheden rechtens verkregen niveau"

bouwregels in de praktijk okt 2012 artikel "Buitenruimten"

bouwbesluit 2012 [klik hier](#)