

Gemeente Capelle aan den IJssel
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Uw ref. : 20230160
Betreft : Begeleidend schrijven bij indienen vergunning m.b.t realisatie 71 appartementen
kavel 1k1(CONCEPT i.o.m. Patrick van Overveld)
Opmerking : deze brief is zowel als mailbericht als onderdeel van de OLO verzonden.

Utrecht, 05-09-2023

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaan sturen wij u per OLO onze reactie betreft de door u gevraagde aanvullende gegevens met betrekking tot onderstaande punten:

1. Afwijking aanvraag 2e fase ten opzichte van verleende omgevingsvergunning 1e fase
2. De gevelaanzichten van de 6e verdieping op de assen 04 en 09;
3. Het volledige gevelaanzicht van de entree, diagonaal op as 01 en I;
4. De aanzichten van de afvalcontainer, ter hoogte van as I-13;
5. Het gemotiveerde verzoek om gelijkwaardigheid voor het toepassen van de Amsterdamse Bouwbrief;
6. De draai- of schuifrichting van de deuren in de gevels op as 04 en 09 op de 6^e verdieping in de plattegrond;
7. De aansturing (rookmelders) van de zelfsluitende toegangsdeuren van elke woning;
8. Het is onduidelijk op welke wijze de ruimten op de eerste verdieping ter plaatse van stramien G-01 / G-09 bereikbaar zijn en wat de functie is van deze ruimten.
9. Er ontbreken details van de uitvoering en bevestiging van de glasschermen tegen de zuidoostgevel. Met de details moet o.m. worden aangetoond dat er een minimale opening met een doorlaat van 0,33 m² per achterliggend balkon aanwezig is. Daarnaast moet de bevestiging en de kwaliteit van het geluidsabsorberend materiaal worden aangegeven;
10. De Rc waarde van elke constructie bij elke in- en externe constructie van wanden, vloeren en daken ontbreekt;
11. Details van de entreehal, de lifthallen en het trappenhuis, waarin wordt aangetoond op welke wijze welk absorptiemateriaal wordt aangebracht en de kwaliteit van het absorptiemateriaal;
12. Op de plattegrondtekeningen ontbreken de vierkante meters absorptiemateriaal in de gemeenschappelijke verkeersruimten;

13. De aanvraag betreft ook het bouwen van een erfafscheiding. Hiervan ontbreekt elke tekening van de locatie en de uitvoering;
14. Het rioleringsplan met de verzamel- en aansluitleidingen.
15. Het plan is in strijd met afdeling 2.3 van het Bouwbesluit. Op de betreffende details V1.01 t/m V2.13 en H 0.02 t/m h 2.03 ontbreekt de doorvalbeveiliging (constructieve beglazing o.g. en h.o.h. spijlen afstand) U past de details hierop aan.
16. Het plan is in strijd met afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De details van de onderzijde van de balkons aan de Rivium Boulevard en de Abraham van Rijckevorselweg, met daar het geluid absorberend materiaal ontbreken. U past het plan hierop aan;
17. Het plan is in strijd met artikel 6.21, lid 1 van het Bouwbesluit. De rookmelders in de hal (trap) op de begane grond ontbreken bij de bouwnummers 01, 02, 03 en 0.4. U past de tekeningen hierop aan;
18. Het bouwplan is in strijd met artikel 6.51, lid 1 van het Bouwbesluit. De hoofdtoegangsdeur is niet zelfsluitend uitgevoerd en van binnenuit niet zonder sleutels te openen. De bel / luister installatie is niet gedefinieerd. U past de tekeningen hierop aan. De trappen nabij as A-08 en E-07 zijn niet afsluitbaar. U past de tekeningen hierop aan.

1. Afwijking aanvraag 2e fase ten opzichte van verleende omgevingsvergunning 1e fase

Bouwhoogten wordt teruggebracht naar 22 en 19 meter. Wordt verwerkt op tekening.

2. De gevelaanzichten van de 6e verdieping op de assen 04 en 09;

Dit wordt toegevoegd op tekening.

3. Het volledige gevelaanzicht van de entree, diagonaal op as 01 en I;

Dit wordt toegevoegd op tekening.

4. De aanzichten van de afvalcontainer, ter hoogte van as I-13;

De afvalcontainer(s) worden geleverd door de gemeente. E.e.a. zo ook gecommuniceerd. Uiterlijk en vorm gelijk aan project Hortus.

5. Het gemotiveerde verzoek om gelijkwaardigheid voor het toepassen van de Amsterdamse Bouwbrief;

In het plan "71 woningen Fascinatio" is vanaf aanvang ontwerpproces de "Amsterdamse Bouwbrief" toegepast.

Hiervoor is (noodzakelijk) gekozen om het ontwerp te kunnen laten voldoen aan o.a. de combinatie en stapeling van (stedenbouwkundige-) eisen als hoogte gebouw, vormgeving (alzijdig) poortgebouw, programma parkeren e.d.

Als gevolg hiervan ontstaan tegenstelde belangen als aantal woningen benodigd voor het gevraagde bouwvolume, aantal parkeerplaatsen (op eigen terrein), groenvoorzieningen en benodigde ruimte voor bergingen. Gevolg hiervan is dat allen separate bergingen niet meer op locatie ingepast kunnen worden.

Halverwege het ontwerp- en gemeentelijk toetsproces is naar aanleiding van het inpassen van de aanvullende eis om werken met wonen te koppelen (volgend uit Ruimtelijk Toekomstperspectief Fascinatio) de in het plan aanwezige bergingen geheel te komen te vervallen en zijn alle woningen met de Amsterdamse brief, rekening houden met de daartoe gestelde eisen, vormgegeven. Conform onderstaande aandachtspunten:

1. Elke woning heeft inpandig een bergruimte, met een vrije oppervlakte van 2,7 m², waarboven een vrije hoogte van minimaal 2,6 meter.
2. In het pand zijn extra gemeenschappelijke voorzieningen voor fiets parkeren aanwezig. Per woning wordt voorzien in minimaal 2 fiets parkeerplekken.
3. De huisvuilinzameling wordt centraal geregeld op het perceel met ondergrondse huisvuilinzameling.

- 6. De draai- of schuifrichting van de deuren in de gevels op as 04 en 09 op de 6e verdieping in de plattegrond;**

Dit is toegevoegd op tekening.

- 7. De aansturing (rookmelders) van de zelfsluitende toegangsdeuren van elke woning;**

Dit is toegevoegd op tekening.

- 8. Het is onduidelijk op welke wijze de ruimten op de eerste verdieping ter plaatse van stramien G-01 / G-09 bereikbaar zijn en wat de functie is van deze ruimten.**

Dit is toegelicht op tekening.

- 9. Er ontbreken details van de uitvoering en bevestiging van de glasschermen tegen de zuidgevel. Met de details moet o.m. worden aangetoond dat er een minimale opening met een doorlaat van 0,33 m² per achterliggend balkon aanwezig is. Daarnaast moet de bevestiging en de kwaliteit van het geluidsabsorberend materiaal worden aangegeven;**

Dit is toegelicht op tekening.

- 10. De Rc waarde van elke constructie bij elke in- en externe constructie van wanden, vloeren en daken ontbreekt;**

Zie hiervoor de rapportage van Peutz met rapportnummer H 8101-8-RA-001, dit ook toegevoegd op tekening.

- 11. Details van de entreehal, de lifthallen en het trappenhuis, waarin wordt aangetoond op welke wijze welk absorptiemateriaal wordt aangebracht en de kwaliteit van het absorptiemateriaal;**

Dit wordt toegevoegd op tekening.

- 12. Op de plattegrondtekeningen ontbreken de vierkante meters absorptiemateriaal in de gemeenschappelijke verkeersruimten;**

Dit wordt toegevoegd op tekening.

- 13. De aanvraag betreft ook het bouwen van een erfafscheiding. Hiervan ontbreekt elke tekening van de locatie en de uitvoering;**

Tuinmuurtjes en heg zijn verduidelijkt op tekening en details.

- 14. Het rioleringsplan met de verzamel- en aansluitleidingen.**

Zie hiervoor de nieuwe tekening van de buitenriool.

- 15. Het plan is in strijd met afdeling 2.3 van het Bouwbesluit. Op de betreffende details V1.01 t/m V2.13 en H 0.02 t/m h 2.03 ontbreekt de doorvalbeveiliging (constructieve beglazing o.g. en h.o.h. spijlen afstand) U past de details hierop aan.**

Dit is toegevoegd op tekening.

- 16. Het plan is in strijd met afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De details van de onderzijde van de balkons aan de Rivium Boulevard en de Abraham van Rijckevorselweg, met daar het geluid absorberend materiaal ontbreken. U past het plan hierop aan;**

Dit is toegevoegd op tekening.

- 17. Het plan is in strijd met artikel 6.21, lid 1 van het Bouwbesluit. De rookmelders in de hal (trap) op de begane grond ontbreken bij de bouwnummers 01, 02, 03 en 0.4. U past de tekeningen hierop aan;**

Dit is toegevoegd op tekening.

- 18. Het bouwplan is in strijd met artikel 6.51, lid 1 van het Bouwbesluit. De hoofdtoegangsdeur is niet zelfsluitend uitgevoerd en van binnenuit niet zonder sleutels te openen. De bel / luister installatie is niet gedefinieerd. U past de tekeningen hierop aan. De trappen nabij as A-08 en E-07 zijn niet afsluitbaar. U past de tekeningen hierop aan.**

De hoofdtoegangsdeur zal zelfsluitend uitgevoerd worden (deurdranger) en van buitenaf kan deze deur alleen geopend worden middels een sleutel o.g. (i.v.m. inbraakwerendheid). Daar het hier een vluchtroute betreft zal deze vanaf de binnenzijde te openen zijn zonder sleutel o.g. Een en ander is ook verwerkt op tekening.

Om te voldoen aan de eisen van artikel 6.51 van het bouwbesluit met betrekking tot de spiltrap is ervoor gekozen om de spiltrap op de kruising van As 08 en B te voorzien van de volgende onderdelen:

- Een niet afsluitbaar cilinder aan de binnenzijde, buitenzijde middels sleutel te openen.
- Een zelfsluitende deur.
- Een afgesloten trapopgang waardoor de deur niet van buiten geopend kan worden.

Met betrekking tot de trap tussen as E/F en as 06/07 is er gekozen om deze niet af te sluiten op basis van de volgende gelijkwaardigheid:

Het dakterras op de 1^{ste} verdieping zal straks fungeren als een gemeenschappelijke daktuin waar de bewoners gezamenlijk gebruik van zullen maken. Door dit gemeenschappelijke karakter betekent dit dat er voldoende toezicht zal zijn op de trapopgang om onbekende personen te herkennen.

De trap naar het dakterras is ook de meest directe toegang voor de bewoners om de woningen op de eerste verdieping te bereiken. Hierom zal de trap ook vaak worden gebruikt door de bewoners, wat het afsluiten van de trap niet wenselijk maakt.

Boven het dakterras grenzen de galerijen van as 02, as H en de balkons van as D aan het dakterras. Dit betekent dat er vanuit bovenliggende de woningen altijd toezicht zal zijn op het dakterras.

Om ook toezicht in de avond en nacht te houden zal er gebruik worden gemaakt van een lantaarnpaal onder aan de trapopgang voorzien van aanwezigheidsdetectie.

Verder zullen deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructieonderdelen van woningen inbraakwerend worden uitgevoerd met weerstandsklasse 2 bepaald volgens NEN 5096. Hiermee wordt gewaarborgd dat nieuw te bouwen woningen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk en van deugdelijke kozijnen waarop dat hang- en sluitwerk is aangebracht. Hoogwaardig hang- en sluitwerk werkt preventief tegen inbrekers en draagt daarmee bij aan de sociale veiligheid.

Overleg welstand (Q-team)

Vrijdag 22-09-2023 is het plan besproken in het Q-team. Hieronder de vragen/bemerkingen met de reactie en uitwerking hiervan.

1. *De binnengevel van het hof. In de twee voorgaande Q-team overleggen is er gesproken over het verzachten van de binnenruimte, bomen en houten gevelafwerking.*

Met uitzondering van de gevelafwerking is de inrichting en afwerking van het hof niet wezenlijk veranderd. Wel is in de uitwerking de gevelafwerking gewijzigd van een houten uiterlijk c.q. kleurstelling (zachte textuur) naar een gevelplaat met een vlakke afwerking.

Na overleg met bouwteam, architect en Q-team is de gevelafwerking van het hof nu gewijzigd naar een gevelbeplating met een geschuurd oppervlak subtiele verticale belijning, vergelijkbaar c.q. refererend aan een houtnerf structuur en aangevuld t.p.v de gevelvlak op as D tussen as 05-08 en as H tussen as 11 en 13 met freesnaden verticale schijnvoegen om de ca. 140mm om het beeld van verticale planken te creëren - en ter plaatse van de overige binnenhofgevels met beplating zonder schijnvoegen.

De gevelplaten worden bevestigd d.m.v. schroeven in kleur in voorgeboorde gaten.

Voor duiding van de sfeer is bijgevoegd voor beide afwerkingen een tekening 1:20 met sfeer, schaduwerking, referentie en textuur en patronen.

De beplating zal worden uitgevoerd in SVK Colormat scripto in de kleur champagne die een warme uitstraling heeft, vergelijkbaar met het voorlopig ontwerp (VO).

2. *Sfeerbeeld jaren 30-architectuur, het bemonsteren van de gevelsteen.*

De voorgestelde gevelsteen is akkoord bevonden door het Qteam

3. *Gevelbeeld t.p.v. oostzijde (as 08) begane grond is de gevelstenen gevel doorgetrokken tot aan de begane grond.*

Ten behoeve van de stabiliteit is hier een betonwand met metselwerk toegevoegd. Toegevoegd hieraan is een groene gevel (klimbeplanting en een staaldraad raster).

4. *Zijn het aantal aangegeven parkeerplaatsen noodzakelijk?*

Om te kunnen voldoen aan de parkeernota en uitgangspunten omgevingsvergunning zijn alle parkeerplaatsen noodzakelijk.

5. *Is de breedte van de haag voldoende voor een langdurig robuuste groenstructuur te waarborgen.*

De heg zal worden uitgevoerd als een beukenhaag (Fagus) die zal worden verbreed naar 30 cm. Welke tijdens de winter zijn blad behoudt. In het VVE reglement wordt opgenomen dat de hoogte van de haag niet hoger mag worden dan ca. 1.00mtr + maaiveld.

6. *Vervallen van de bomen tussen de parkeervakken t.p.v. de zijde van Hortus.*

Deze zijn vervallen als gevolg van de parkeernorm/eisen. Mocht blijken dat bij het uitzetten van de parkeerplaatsen dat er ruimte mogelijk is om alsnog hier een of meerdere bomen te plaatsen zullen wij hier tot overgaan.

7. *Parkeren voor fietsers t.p.v. de hoofdentree.*

Een en ander is ontstaan door afspraken en afstemming bij invulling van de openbare ruimte, o.a. gevelbegroeiing, entrees woon/werkwoningen, hoofdentree e.d. Deze invulling is ook overeengekomen in de afgesloten anterieure overeenkomst met de gemeente. Een wijziging hierin is nu niet van toepassing.

8. *Privacy balkonszone aan de voorgevel as I (Fascinatioboulevard).*

Het eerste middel om een rommelig beeld (schermen of allerlei toevoegingen aan hekwerken) te voorkomen wordt in het VVE reglement een passage opgenomen.

Het tweede middel is om ter plaatse van deze locatie (voorgevel) de reeds aangegeven gevelbegroeiing incl. RVS-draden hoger door te zetten conform aangepaste detaillering.

9. *Detaillering zonwering.*

Eventueel toe te passen zonwering dient cf. een vastgesteld detail en kleurkeuze van de bovenbak, geleiders (gelijk aan het achterliggende kozijn) en doek gemonteerd en geleverd te worden. Om dit te waarborgen wordt dit in het VVE-reglement opgenomen.

Zie ook het aanvullende detail.

10. *Is er een indicatie van het beplantingsplan?*

Voor nu is nog geen uitvoering van het beplantingsplan door een adviseur opgesteld. Op basis van uitgangspunten van gelijkwaardige woon/appartement complexen is een referentiekader opgesteld (tekening; principe inrichting en beplantingsplan d.d. 28-09-2023), waarmee een uitvraag bij uitvoering zal worden toegevoegd. Gevelbeplanting vanuit de "koude"-grond wordt bij de wortels beschermd om beschadigingen door maaien o.i.d. te voorkomen.

Resumé

De meeste punten zullen in het tekenwerk worden verwerkt en op die manier verduidelijkt worden. In uw aanvraag voor aanvulling wordt er ook gevraagd om een gemotiveerd verzoek voor het gebruik van de Amsterdamse bouwbrief. In het plan is hiermee vanaf het begin al rekening gehouden en zijn de punten die gesteld zijn door de gemeente verwerkt in de definitieve plattegronden.

In de aanvulling is er ook gevraagd voor een oplossing om de toegangstrappen afsluitbaar te maken. Middels een motivering is er onderbouwd dat dit bij de spiltrap uitgevoerd zal worden, maar dit bij de trap die als toegang dient tot het dakterras overbodig is door de vele sociale controle die er plaats vindt. Daarnaast zullen de deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructieonderdelen van de woningen inbraak werend worden uitgevoerd met weerstandsklasse 2.

Ook heeft er nog een afstemming plaatsgevonden met het Qteam en zijn de punten uit dit overleg onderbouwd en of verwerkt.

In het vertrouwen u hiermede voldoende en juist te hebben geïnformeerd, verblijven wij.

Hoogachtend
Bouwbedrijf De Waal Utrecht BV.



W. de Gruijter

Behandeld door A. de Waal.