



Aan hovra holding BV
t.a.v. de heer A.J.A. Ruijgrok
Eisenhowerlaan 158
2517 KP 's-GRAVENHAGE

Geachte heer Ruijgrok,

Hierbij ontvangt u de op 22 december 2012 aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan het Rotterdam Airportplein, voorlopig genummerd, 54 (Kadastraal perceel: OVS00 B 6547 en 6614) te Rotterdam.

In deze vergunning komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Werkzaamheden;
- Bouwverordening;
- Bestemmingsplan;
- Bouwbesluit 2012;
- Welstand;
- Voorschriften;
- Besluit.

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om een hotel op te richten bij het vliegveld Rotterdam The Hague Airport. Het gebouw heeft een bebouwd oppervlakte van circa 5841m², bestaat uit 7 bouwlagen met een (parkeer)kelder (bovenkant dakrand is gelegen op circa 21,65 meter).

Het hotelgebouw bestaat uit een parkeergarage, een expeditie ruimte, ontvangstzaal, kantoren, verschillende vergaderruimten, een fitnesscentrum, een congresgebouw, meerdere bars, een restaurant en hotelkamers. De hotelkamers zijn gelegen op een gedeelte van 2^e en verder op de volledige 4^e tot de 7^e verdieping. De overige gebruiksfuncties zijn gesitueerd op de begane grond, de 1^e en op een gedeelte van de 2^e verdieping.

De parkeergarage van het hotel bevindt zich op de volgende verdiepingen:

- de totale kelder (volledig ingedeeld voor parkeren);
- de begane grond tussen stramien 9' en 16;
- de tussenverdieping tussen stramien 11 en 16;
- de 1^e verdieping tussen stramien 9' en 16;
- de 2^e verdieping tussen stramien 9' en 16;
- de totale 3^e verdieping (volledig ingedeeld voor parkeren).

Bouwverordening

Bodem

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel.



Parkeereis

Er worden 489 parkeerplaatsen aangelegd, terwijl 292 parkeerplaatsen vereist zijn. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis en heeft uw plan geen toename van de plaatselijke parkeerdruk tot gevolg. *(Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2012, artikel 2.5.30, eerste lid)*

Bestemmingsplan

De aangevraagde locatie ligt in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak Zestienhovensepolder' en heeft hierin de bestemming 'luchtvaartterrein met bijbehorende bebouwing' en 'recreatie'. Het plan is in strijd met de bestemming 'recreatie' omdat een hotel niet is toegestaan op gronden bestemd voor recreatie. De regels van het bestemmingsplan bieden geen ruimte voor het afwijken hiervan.

Wanneer een activiteit in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, dient het bevoegd gezag na te gaan in hoeverre op andere wijze vergunningverlening toch mogelijk is. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12)*

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenoemde "verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen. *(Grondslag: Besluit omgevingsrecht, artikel 6.5, lid 1 en artikel 6.5, lid 3)*

Procedure afwijken bestemmingsplan

Voor het bouwplan is een GRO aangeleverd waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De GRO maakt deel uit van deze omgevingsvergunning. Tevens past het bouwplan in het masterplan voor het gebied Rotterdam The Hague Airport. Het masterplan is de onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan.

Dat u op dit moment nog niet de beschikking heeft over de betreffende gronden, doet niets af aan deze ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project. Deze omgevingsvergunning geeft u namelijk de bevoegdheid en niet de plicht over te gaan tot realisatie van het project. Bovendien kunnen de nog openstaande privaatrechtelijke kwesties na het verlenen van deze omgevingsvergunning worden afgewikkeld, zodat realisatie van dit project op voorhand niet uitgesloten is.

Het bouwplan heeft met het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken van 5 september 2013 tot en met 16 oktober 2013 ter inzage gelegen. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° en artikel 3.10, eerste lid, onder a en Categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht, artikel 6.18)*

Er is een zienswijze ingediend, deze is weerlegd in een zienswijzenrapport. Daarom kan alsnog medewerking worden verleend. Het zienswijzenrapport is als bijlage bijgesloten en is onderdeel van de omgevingsvergunning.

Bouwbesluit 2012

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

Gelijkwaardigheid

Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan' van het Bouwbesluit omdat een vloerafscheiding rondom het helikopterdek ontbreekt. Omdat het helikopterdek rondom is voorzien van een veiligheidsnet en in uitzonderlijke gevallen (door een beperkt aantal mensen) wordt gebruikt, biedt dit veiligheidsnet in combinatie met het gebruik een mate van veiligheid die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.17 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid)*



Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Trap' van het Bouwbesluit omdat de (vlucht)trap ter plaatse van de ruimte voor de biertanks niet wordt toegepast volgens de gestelde eisen. Omdat de trap alleen worden gebruikt voor onderhoudwerkzaamheden aan de biertanks in de ruimte biedt het gebruik van de ruimte een mate van brandveiligheid die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.33 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Beperking van uitbreiding van brand' van het Bouwbesluit omdat de gebruiksoppervlakte van het brandcompartiment de gestelde grenswaarde overschrijdt. Het gebouw wordt geheel voorzien van een sprinklerinstallatie en dit is beoordeeld als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. Derhalve wordt een vergroting van de gebruiksoppervlakte van het brandcompartiment toegestaan tot een grote van 16.100 m². Voor de toepassing van deze gelijkwaardigheid verbinden wij aan deze vergunning een aantal voorwaarden. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Vluchtroute' van het Bouwbesluit omdat het te overbruggen hoogteverschil in het subbrandcompartiment van de fitnessruimte de gestelde grenswaarde met 20 centimeter overschrijdt. De overbrugging heeft betrekking op niet meer dan één bouwlaag en is een geringe overschrijding van het te overbruggen hoogteverschil. In dit geval blijft de ruimte voldoen aan de functionele eis van het Bouwbesluit, hierdoor blijft een mate van brandveiligheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.102 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Vluchten bij brand' van het Bouwbesluit omdat de ontruimingsalarminstallatie niet wordt toegepast volgens de eisen die zijn gesteld. Door het gedeeltelijk toepassen van een 'B+' installatie wordt een mate van signalering geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 6.23 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Vluchten bij brand' van het Bouwbesluit omdat de deuren in de schachten niet zelfsluitend zijn. Omdat de deuren alleen worden gebruikt voor onderhoudwerkzaamheden in de schacht biedt het gebruik van de deuren een mate van brandveiligheid die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 6.25 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Welstand

Op 22 april 2013 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. (Grondslag: Woningwet, artikel 12a, eerste lid)

Voorschriften

Vanwege het ontbreken van de benodigde gegevens en stukken gelden de volgende voorschriften: (Grondslag: Ministeriële regeling omgevingsrecht, artikel 2.7, derde lid)

1. De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan op welke wijze het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
2. Het bouwwerk moet worden opgetrokken in de door Gemeentewerken aan te wijzen rooilijn en/of bebouwingsgrens en volgens de maatvoering van het definitieve Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling.



3. Om te kunnen beoordelen of bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt voldaan aan **algemene** eisen zoals die in de bouwregelgeving en in de voorschriften van deze beschikking zijn gesteld, moeten de benodigde gegevens en bescheiden uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden, worden ingediend. Het gaat daarbij om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat daarvoor door de afdeling Vergunningen toestemming is verleend.

Het betreft hier:

- de kraanfundatie;
- de bouwmethode en veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan).

4. Om te kunnen beoordelen of bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt voldaan aan **constructieve** eisen zoals die in de bouwregelgeving en in de voorschriften van deze beschikking zijn gesteld, moeten de benodigde gegevens en bescheiden uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden, worden ingediend. Het gaat daarbij om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat daarvoor door de afdeling Vergunningen toestemming is verleend.

Het betreft hier:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- de gewichts- en stabiliteitsberekening;
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton;
- de constructies van metaal;
- de constructies van hout;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- de constructie van glas;
- de constructies van kunststof;
- de constructies van geprefabriceerde elementen;
zoals: systeemvloeren- daken- en wanden, trappen, hekwerken, gevel- en
dakbekledingen, één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele)
hijsvoorzieningen.

5. Om te kunnen beoordelen of bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt voldaan aan **brandpreventieve** eisen zoals die in de bouwregelgeving en in de voorschriften van deze beschikking zijn gesteld, moeten de benodigde gegevens en bescheiden uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden, worden ingediend. Het gaat daarbij om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat daarvoor door de afdeling Vergunningen toestemming is verleend.

Het betreft hier:

- de ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- de brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- de droge blusleidingen (met capaciteitsberekening);
- de luchtbehandelingsinstallatie;
- het uitgangspunten document/inspectieplan van de sprinklerinstallatie (PvE);
- de nood- en transparantverlichtingsinstallatie;
- de bovengrondse brandkranen (inclusief capaciteitsberekening en afnametest);
- de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 en 60 WBDBO;
- de brandwerendheid (met betrekking tot bezwijken) van de onderdelen van de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur voor brandwerendheid geldt, te weten 90 minuten.



6. De verbindingswegen en/of opstelplaatsen zoals die op de tekeningen zijn aangegeven, moeten voldoen aan het gestelde in artikel 6.37 en 6.38 van het Bouwbesluit 2012.

7. Op de plaats voor de bluswatervoorziening, zoals die op tekening is aangegeven, moet een bovengrondse brandkraan worden aangebracht. Deze moet op het drinkwaterleidingnet zijn aangesloten (of gelijkwaardig) en voor in gebruik name van het bouwwerk moet een waterlevering van 60m³/uur met een (aangetoonde) druk van 100kPa (10mWk) worden geleverd. De bluswatervoorziening moet voldoen aan: hoofdstuk 5 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties', laatste uitgave, van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding. (*Gondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 6.30*)

8. Het gebouw moet worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie en de signalering moet kenbaar worden gemaakt aan alle aanwezige personen;

9. De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type A en B+ en voldoen aan het gestelde in de NEN 2575, laatst aangestuurde uitgave.
Voor ingebruikname van het gebouw moet de installatie, namens de afdeling Vergunningen, door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/Regionale Brandweer met positief resultaat op zijn juiste werking zijn getest.

10. Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De brandmeldinstallatie dient te voldoen aan het gestelde in de NEN 2535, laatst aangestuurde uitgave. Voor ingebruikname van het gebouw moet de installatie gecertificeerd te zijn overeenkomstig de Regeling brandmeldinstallaties 2002
De omvang van de bewaking moet voldoen aan een volledige bewaking met doormelding naar de R.A.C.

11. De droge blusleidingen (zoals op tekening aangegeven) moeten voldoen aan de gestelde eisen in de NEN 1594, laatste uitgave. Hierbij moet het voedingspunt worden vastgesteld in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/Regionale Brandweer.
Voor ingebruikname van het gebouw moeten deze leidingen, inclusief de eventueel daarbij behorende pompinstallaties, met positief resultaat op een goede werking zijn getest door een deskundige die zo erkend is door de afdeling Vergunningen en Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/Regionale Brandweer. De resultaten van deze test moeten (conform het gestelde in bijlage A van NEN 1594) worden verwerkt in een keuringsrapport, conform bijlage B van de hiervoor genoemde norm. Een kopie hiervan moet aan de afdeling Vergunningen worden verstrekt.

12. De luchtbehandelinginstallatie moet voldoen aan het gestelde in de NEN 1087, NEN 6076, NEN 6077 en de praktische uitwerking daarvan in hoofdstuk 13 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties', laatste uitgave, van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.

13. De brandweerliften (inclusief de verkeersruimte als bedoeld in afdeling 2.16 van het Bouwbesluit) moeten, voldoen aan het gestelde in de NEN-EN 81-72 (laatste uitgave) en hoofdstuk 17 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' (laatste uitgave) van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding. Het gebouw mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de vereiste brandweerliften door het Liftinstituut zijn goedgekeurd en nadat de voeding en de ventilatie, namens de afdeling Vergunningen, door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/Regionale Brandweer met positief resultaat op goede werking zijn getest.



14. De sprinklerinstallatie (zoals op tekening aangegeven) moet worden ontworpen en uitgevoerd door een bureau (zoals vermeld in NCP-LNB Regeling Blussystemen) en voldoen aan het gestelde in hoofdstuk 6 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' (laatste uitgave) van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding. Na goedkeuring van het uitgangspunten document/inspectieplan (PvE), door de afdeling Vergunningen en de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond, en voor ingebruikname van het gebouw dient voor deze installatie een certificaat van deugdelijkheid te zijn afgegeven zoals vermeld in het certificatieschema 'Vastopgestelde Brandbeheersings- en Blussystemen 2008' voor onderhoud, product en inspectie waarvan het beheer is neergelegd bij het CCV.

15. De op tekening aangegeven deuren met een 'V', 'P' en/of 'E' moeten in aangegeven richting draaien en over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat daarvoor gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting, die moet voldoen aan het gestelde in de NEN-EN 1125, laatst aangestuurde uitgave; E= deur voorzien van automatische bediening).

16. De op tekening aangegeven ruimten met ANV (algemene noodverlichting) moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. De noodverlichtingsinstallatie moet voldoen aan het gestelde in de NEN 1010 (laatste uitgave) de NEN-EN 1838 (laatste uitgave).

17. De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding moet voldoen aan het gestelde in de NEN 6088, (laatste uitgave). In de ruimten waar de verlichtingsinstallatie moet zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom moet de vluchtwegaanduiding ook voldoen aan het gestelde in de artikelen 5.2 tot en met 5.6 van de NEN-EN 1838 (laatste uitgave).

18. De brandslanghaspels waarmee het gebouw moet worden voorzien hebben maximale lengte van 30 meter en een inwendige diameter van 19 mm en moeten voldoen aan het gestelde in de NEN-EN 671-1 (laatste uitgave). De plaatsen waar de (op het drinkwaterleidingnet aangesloten en tegen vorst beschermde) brandslanghaspels worden aangebracht dienen door de afdeling Vergunningen te zijn goedgekeurd.

Besluit

De vergunning wordt verleend voor de activiteit bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid sub a en c met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van deze wet, met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012)

Inwerkingtreding besluit

De omgevingsvergunning 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 de beschikking niet in werking voordat hierop is beslist. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: artikel 6.1, eerste lid, onder b)

Met vriendelijke groet,
Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Overschie,
Namens deze,


M. S. Bosch
Hoofd Bureau Omgevingsvergunning



Beroepclausule

Binnen zes weken, ingaande de dag na de eerste dag van de terinzagelegging van de beschikking, kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Rotterdam door een belanghebbende die:

- tijdig tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht;
- aantoont dat hij hiertoe redelijkerwijs niet in staat is geweest.

De omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen ligt gedurende deze periode ter inzage bij het kantoor van de deelgemeente Overschie, Burgemeester Baumannlaan 178, Rotterdam.

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam.

Voor het in behandeling nemen van het beroep is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt, indien u beroep heeft ingesteld tegen het projectbesluit en de bouwvergunning, tevens een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij voornoemde rechtbank. Wordt dat verzoek gedurende de beroepstermijn ingediend dan treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Voor het in behandeling nemen van het verzoek is griffierecht verschuldigd.

Uitvoering

De heer P. Bezemer houdt toezicht op de uitvoering van het plan. Voor vragen kunt u de bouwinspecteur bereiken onder:

telefoonnummer: 010 489 6746
email: pd.bezemer@rotterdam.nl
fax: 010 489 6350

U bent verplicht de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voor aanvang te melden. Hiervoor dient u gebruik te maken van het meldingsformulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier dient op www.omgevingsloket.nl als bijlage onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' van vergunning 679685 ingediend te worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het Omgevingsloket te worden aangeboden.

U kunt pas beginnen met het betreffende deel als u voldoet aan alle daaraan gestelde voorwaarden. Bovendien vrijwaart deze omgevingsvergunning u niet van het verkrijgen van andere publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen die noodzakelijk zijn om uw project te kunnen realiseren. Het verkrijgen van overeenstemming met Schiphol als rechthebbende op de betreffende gronden maakt daar in ieder geval deel van uit.

Een kopie van deze omgevingsvergunning is gestuurd aan uw gemachtigde:

Martinspike Hitch BV
t.a.v. de heer P.C.J.W. van Kruijsdijk
Postbus 104
2870 AC Schoonhoven

Schiphol Real Estate
T.a.v.: de heer W. Kranenburg
Postbus 75776, Locatiecode 01-76
1118 ZX Schiphol

De heer B. Nollen
Schielaan 15
3043 HA Rotterdam