



Aan Cultural Investments BV
T.a.v. de heer P. Roozenboom
Postbus 94168
1090 GD AMSTERDAM

Ons kenmerk: 467849 /
OMV.12.06.00149SB
Betreft: besluit op uw aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 8 augustus 2013

Geachte heer Roozenboom,

Hierbij ontvangt u de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'slopen' aan de Schiekade 730 te Rotterdam.

In deze vergunning komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- werkzaamheden;
- Bouwverordening;
- bestemmingsplan;
- welstand;
- voorschriften activiteit 'bouwen';
- voorschriften activiteit 'slopen';
- besluit.

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om een leegstaand kantoorgebouw in gebruik te nemen als hotel. Het hotel heeft 96 kamers.

Bouwverordening

Bodem

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem omdat het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik niet wijzigt op zo een manier dat verkennend onderzoek noodzakelijk is. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.4.1*)

Parkeereis

Uw aanvraag voldoet niet aan eisen die gelden ten aanzien van de parkeergelegenheid, omdat gezien het gebruik de aanleg van 39 parkeerplaatsen op eigen terrein vereist is. Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd, en er zijn slechts 18 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, wat betekent dat er een tekort van 21 parkeerplaatsen is. Deze berekening is gebaseerd op de parkeernorm uit de Bouwverordening 2010, die gold toen u het plan indiende. Tijdens de behandeling van de aanvraag is een nieuwe versie van de parkeernorm in werking getreden. Wij hebben op deze nieuwe norm geanticipeerd. Op basis hiervan resteert een tekort van nog maar 1 parkeerplaats.

Met het realiseren van uw plan is een gemeentelijk belang gemoeid, bovendien compenseert u het tekort aan parkeerplaatsen financieel door middel van een overeenkomst. Daarom wordt afgeweken van de eis en medewerking verleend aan het plan. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2012, artikel 2.5.30, eerste lid en vierde lid, onder b*)



Bestemmingsplan

De aangevraagde locatie ligt in het bestemmingsplan 'Agniesebuurt' (596) en heeft hierin de bestemming 'Kantoren'. Het plan is in strijd met artikel 11, omdat een hotel niet past binnen de doeleindenomschrijving. 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)

Procedure afwijken bestemmingsplan

Voor het plan 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.

Uw aanvraag valt onder de zogeheten algemene verklaring van geen bedenkingen. Tevens is het plan voorgelegd aan de overlegpartners (betrokken instanties).

Het plan heeft met het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken van 14 juni 2013 tot en met 26 juli 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

(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)

Welstand

Op 27 juni 2012 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten 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. Voor aanvang werkzaamheden dient een ondertekende parkeerovereenkomst overlegd te worden aan afdeling vergunningen;
2. De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan op hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
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.

Het betreft hier 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.



Het betreft hier:

- de gewichts- en stabiliteitsberekening;
- een controleberekening van de bestaande constructie(s) in relatie tot de wijzigingen;
- de constructies van beton;
- de constructies van metaal;
- de constructies van hout.

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.

Het betreft hier:

- de ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- de brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- de droge blusleidingen (met capaciteitsberekening);
- de luchtbehandelingsinstallatie;
- de nood- en transparantverlichtingsinstallatie;
- de certificaten van puilen, deuren en bouwdeelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden.

6. Het gebouw moet worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie en de signalering moet kenbaar worden gemaakt aan een geselecteerde groep personen (een zogenaamd stil alarm).

De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B en voldoen aan NEN 2575, laatste aangestuurde uitgave. Voor ingebruikname van het gebouw moet de installatie, namens de afdeling Vergunningen, door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

7. Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De brandmeldinstallatie dient te voldoen aan het gestelde in de NEN 2535, laatste 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 volledige bewaking met doormelding naar de Regionale Alarm Centrale.

8. 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 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.

9. De luchtbehandelingsinstallatie moet voldoen aan 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.



10. De brandweerliften (inclusief de verkeersruimte als bedoeld in afdeling 2.16 van het Bouwbesluit) moeten, voldoen aan 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 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.

11. 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).
12. De op tekening aangegeven ruimten met ANV (algemene noodverlichting) moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. De noodverlichtingsinstallatie moet voldoen aan NEN 1010 (laatste uitgave) en NEN-EN 1838 (laatste uitgave).
13. 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 de artikelen 5.2 tot en met 5.6 van de NEN-EN 1838 (laatste uitgave).
14. 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 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.

Voorschriften activiteit 'slopen'

Op grond van artikel 8.1.1, derde lid, van de Bouwverordening Rotterdam 2010 worden aan deze beschikking voorschriften verbonden over:

- het scheiden en gescheiden afvoeren van het sloopafval naar een daartoe bestemde bewerkings- of verwerkingsinrichting;
 - de veiligheid tijdens het slopen.
1. Uiterlijk één week voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dient de houder van de vergunning de afdeling Vergunningen hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen. Daarbij dient opgave te worden gedaan van:
 - adres slooplocatie;
 - dossiernummer en datum van de verleende vergunning;
 - opgave van degene die (definitief) met het slopen zal worden belast;
 - opgave van degene die met het verwijderen van het asbest is belast;
 - de tijdstippen waarop met de respectievelijke werkzaamheden wordt begonnen.
 2. Met de uitvoering van de sloopwerkzaamheden mag niet eerder een aanvang worden gemaakt dan nadat:
 - een werkplan met betrekking tot de asbestsanering ter goedkeuring is aangeboden aan de afdeling Vergunningen;
 - omtrent de niet-direct waarneembare asbest en asbesthoudende producten aanvullend destructief onderzoek (type "B") als vermeld in de bij deze beschikking behorende rapportage asbestinventarisatie (type 'A') heeft plaatsgevonden.



3. Als waarborg voor de veiligheid en de bescherming van nabijgelegen bouwwerken dient een Constructie Risico Inventarisatie ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Vergunningen. Vaststelling of er mogelijk sprake is van betonconstructies met voorspanning zonder aanhechting kan daarvan deel uitmaken. Te treffen veiligheidsmaatregelen hebben goedkeuring nodig.
4. Het sloofterrein dient voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring van de afdeling Vergunningen met een deugdelijke afscheiding van voldoende hoogte en afstand te zijn afgezet en voor publiek ontoegankelijk gemaakt. Geëigende waarschuwingsvoorzieningen dienen te zijn getroffen. Tegen de afscheiding mag geen materiaal worden opgeslagen.
5. De volgens artikel 8.3.2 van de Bouwverordening Rotterdam 2010 op de plaats van uitvoering beschikbare kopie van deze beschikking dient ook de bijbehorende bescheiden zoals de rapportage asbestinventarisatie te bevatten.
6. Uiterlijk twee weken na beëindiging van de asbestverwijderingswerkzaamheden dient de vergunninghouder aan de afdeling Vergunningen een kopie te verstrekken van:
 - de begeleidingsbrieven en stortbonnen die zijn afgegeven door de inrichting of inzamelaar die het asbestafval heeft ontvangen;
 - een afschrift van de door een hiertoe geaccrediteerd laboratorium of inspectie-instelling opgestelde eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 (vrijgavemetingingsrapport);
 - een kopie van het aanvullende rapport asbestinventarisatie (type B).
7. Het (tijdelijk) verwijderen en/of aanbrengen van constructieve bouwdelen en voorzieningen voor behoud van de vereiste standzekerheid heeft goedkeuring nodig van de afdeling Vergunningen.

Besluit

De vergunning wordt verleend voor de activiteit bouwen.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van deze wet en artikel 2.5.30, eerste lid en vierde lid, onder b, van de Bouwverordening Rotterdam 2010 en artikel 2.2, eerste lid, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 8.1.1, eerste lid, van de Bouwverordening Rotterdam 2010)

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 Noord,

Namens deze,

Mw. 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 de Stadswinkel Noord, Eudokiaplein 35, 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.