



Aan: Alsemgeest Design & Build B.V.
T.a.v. mevrouw F. Kools
Scheepmakershaven 29-e
3011 VA Rotterdam

E-mail: francine.kools@alsemgeestdb.nl

Datum: 11 november 2016

Geachte mevrouw Kools,

Hierbij ontvangt u de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' aan de Coolhaven 170 te Rotterdam.

In deze vergunning komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Werkzaamheden;
- Bouwverordening;
- Bestemmingsplan;
- Ter inzage;
- Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten;
- Bouwbesluit 2012;
- Voorschriften;
- Grondslag;
- Rechtsmiddelen;
- Uitvoering;
- Opmerking.

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om de bestaande éénlaagse bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een woongebouw te realiseren van acht bouwlagen. In totaal zullen er 38 woningen gebouwd worden met een oppervlakte variërend van circa 55 m² en circa 84 m². Het gebouw wordt circa 24 meter hoog. Aan de achterzijde worden 20 parkeerplaatsen aangelegd.

Bouwverordening

Parkeereis

Uw aanvraag voldoet niet aan eisen die gelden voor de parkeergelegenheid, omdat gezien het gebruik de aanleg van 37 parkeerplaatsen op eigen terrein vereist is. Er worden slechts 20 parkeerplaatsen aangelegd.

Uit de ingediende parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. 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 a)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Delfshaven" en heeft hierin de bestemming gemengd 5. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 44.2, van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, niet hoger gebouwd mag worden dan 6 meter; het gebouw wordt circa 24 meter hoog. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.



Het plan valt echter onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het slopen van de bestaande éénlaagse bebouwing en hiervoor in de plaats een woongebouw te realiseren.

Procedure afwijken bestemmingsplan

Voor het plan is een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze omgevingsvergunning.

Ter inzage

Het plan heeft met het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken van 23 september 2016 tot en met 4 november 2016 ter inzage gelegen.

Gedurende de voorgeschreven terinzageligging zijn geen kenbaar gemaakt
(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3)

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 23 juni 2016 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

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

Voorschriften

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

De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.

Het bouwwerk moet worden opgetrokken in de door Stadsbeheer aan te wijzen rooilijn en/of bebouwingsgrens en/of volgens de maatvoering van het definitieve Stedenbouwkundige Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling. Voor het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens kunt u contact opnemen met de afdeling Basisinformatie. Telefoonnummer 010-4899494 en/of via email maatvoeringgw@rotterdam.nl.

U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten. Gegevens over:

- de kraanfundatie;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
- bijzondere tijdelijke constructies;
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

Voor wat betreft de constructie gegevens over:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- het gewicht en de stabiliteit (gewichts -en stabiliteitsberekening);
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton / hout / metaal / steenachtig materiaal / glas.

Voor wat betreft de gezondheid en energiezuinigheid:

Meetrapportages aanleveren, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:



- de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (LI,A,k);
- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveaoverschil (DnT,A,k) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- de capaciteit van het ventilatiesysteem.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouw fysica van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht dient een planning te worden gemaakt van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen. Het meetrapport dient minimaal te bevatten:

- naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- datum uitvoering meting;
- adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum kalibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering bij de bouwinspecteur te zijn afgegeven.

Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:

- de certificaten van puilen, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden;
- de brandwerendheid (met betrekking tot bezwijken) van de hoofddraagconstructie, waarvoor een tijdsduur (120 min) voor brandwerendheid geldt.

De op tekening aangegeven droge blusleidingen moeten voldoen aan NEN 1594. Het voedingspunt van de leidingen moet worden vastgesteld in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de leidingen, inclusief de eventueel daarbij behorende pompinstallaties, met positief resultaat zijn getest door een deskundige. De resultaten van deze test moeten volgens bijlage A van NEN 1594 worden verwerkt in een keuringsrapport, volgens bijlage B van deze norm. U moet een kopie van het rapport aan ons aanbieden zodat wij kunnen beoordelen of de test is uitgevoerd door een deskundige.

De brandweerliften (inclusief de verkeersruimte als bedoeld in afdeling 2.16 van het Bouwbesluit) moeten, voldoen aan NEN-EN 81-72 en hoofdstuk 17 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de brandweerliften door het Liftinstituut zijn goedgekeurd. Daarnaast moeten de voeding en de ventilatie moet door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

De op tekening met 'V' (vluchtdeur), aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders die moeten voldoen aan NEN 2555. De huisinstallatie moet voldoen aan NEN 1010. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.



Grondslag

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een vergunning voor dit onderdeel van het plan.

(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, en artikel 2.5.30, eerste lid en vierde lid, onder a van de Bouwverordening Rotterdam 2010.)

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
clusterdirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

drs. M.J. Schotman,
hoofd afdeling Vergunningen

*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.

Uitvoering

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

telefoonnummer: 010 489 4932

email: jfp.turkenburg@rotterdam.nl

fax: 010 489 4932

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 1154909 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.

Opmerking

U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik te maken van het formulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 2250961 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.



Juridische bijsluiter

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).

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen. U kunt alleen beroep aantekenen als u op tijd tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht, of als u aantoont dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

U moet het beroepschrift richten aan:

Rechtbank Rotterdam

sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Bijlagen

Kenmerk	OMV.16.03.00308	
Aanvraagnummer	2250961	
Datum	Bestandsnaam	Docnum
24-8-2016	S01 onderbouwing vlamlichaam.pdf	2032082
17-8-2016	Advies brandveiligheid Coolhaven 12082016.pdf	2026998
17-8-2016	20160815 BA-01 wijz F.PDF	2026996
19-7-2016	Aanvullend brandbeschouwing.pdf	2005001
13-7-2016	BA-04_12072016.pdf	2000130
13-7-2016	BA-02_12072016.PDF	2000129
6-7-2016	R002 Daglichtsimulatie 160629 BG.pdf	1994151
22-6-2016	RO-ROB-79730901-TOTAAL-ON02 lr.pdf	1980253
19-4-2016	Ventilatie_daglicht_versie2.pdf	1926540
18-4-2016	R001B1602100ENERGIEPRESTATIE BG.pdf	1925532
17-3-2016	papierenformulier.pdf	1901202
17-3-2016	151733_Afwerkstaat exterieur.pdf	1901201
17-3-2016	BA-03.Details	1901200