

OMGEVINGSVERGUNNING

Double RED BaanTower C.V.

Antoine Platekade 1000
3072 ME Rotterdam

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM

Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht

Ons kenmerk: 5621719 /
OMV.20.11.00538

Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 1 maart 2023

Geachte [REDACTED]

Op 26 november 2020 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening + Bouwen op de locatie Baan nabij nummer 2 (kadastraal perceel RTD04 AG 1258 G) te Rotterdam.

Uw aanvraag heeft betrekking op het realiseren van het project The BaanTower. Dit project betreft het oprichten van een woongebouw met 427 woningen en een parkeergarage.

Coördinatieregeling

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatieregeling (Afdeling 3.6 Wro) opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten, in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren.

Om de doorlooptijd van het toepassen van de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening te verkorten en de werkvoorraad van de raad te verminderen, heeft de gemeenteraad op 2 februari 2017 de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 vastgesteld.

Op grond van artikel 3 van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 kan het college van burgemeester en wethouders een gecoördineerde voorbereiding van besluiten bevorderen.

Met het betreffend raadsbesluit is ook besloten dat voor een gecoördineerde voorbereiding van besluiten een raadsbesluit vereist is indien ten minste 1/5 van de raadsleden dit heeft aangegeven. Alle voornemens voor een gecoördineerde voorbereiding van besluiten zullen daartoe via de lijst van doorlopende stukken aan de raadsleden worden voorgelegd, waarna de raadsleden 14 dagen de tijd hebben om een beroep te doen op deze uitzondering.

Op 5 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders het voornemen om de coördinatieregeling toe te passen, voorgelegd aan de raad. De raad heeft niet aangegeven dat voor de gecoördineerde voorbereiding een raadsbesluit nodig is.

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht Awb. De besluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten beroep worden ingebracht.



Blad:

2/20

Kenmerk:

5621719 / OMV.20.11.00538

Crisis- en herstelwet

Op deze omgevingsvergunning activiteit Bouwen is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Besluit

Wij besluiten, gelet op de aanvraag en de hierop gebaseerde overwegingen die zijn opgenomen in deze beschikking en gelet op het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning aan RED Company Projecten B.V te verlenen op de locatie Baan nabij nummer 2 (kadastraal perceel RTD04 AG 1258 G) te Rotterdam voor de activiteiten:

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een omgevingsvergunning voor de activiteit **Bouwen**. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, artikel 4 in samenhang met artikel 2, juncto artikel 6, tweede lid en artikel 4 met toepassing van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018*)

Activiteit Bouwen

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een omgevingsvergunning voor de activiteit **Bouwen**. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012*)

Dit besluit wordt verderop in dit document toegelicht. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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


afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan verwijzen wij u naar de 'Rechtsmiddelen' in dit document.

Als u vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer:





Blad:

3/20

Kenmerk:

5621719 / OMV.20.11.00538

Project

Omschrijving

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om het project "The Baan Tower" te realiseren. Het project bestaat uit een woontoren met plint die zich architectonisch manifesteert door een ranke toren met een hoogte van de dakrand van 150,9 meter hoog. Bovenop de toren komt een esthetische beëindiging, de kroon. Dit terugliggende deel omkleedt ook de installaties op het dak. De toren inclusief deze terugliggende constructie is ca. 157,4 meter hoog.

Het plintvolume aan de Baanzijde, daar waar tevens het consulaat van Kaapverdië is voorzien, zal tot aan de balustrade een maximale hoogte kennen van 24 meter. De invulling van de commerciële ruimte op de hoek van de Baan met de Blekerstraat zal zich (met betrekking tot de functie horeca) beperken tot horeca I & III (cafetaria/café/bar).

Net als bij de Cooltoren wordt de Hoornbrekerstraat voorzien van een overkraging. Het parkeergebouw aan de oostzijde van deze straat sluit met ongeveer 15,5 meter, qua hoogte aan op het te realiseren parkeergebouw ten behoeve van de Cooltoren. Hier is, naast de ingang van de volautomatische parkeergarage, ook een commerciële ruimte voorzien op de begane grond. Ook bevindt zich hier een fietsenberging en een integraal toegankelijke buitenruimte op het dak.

In behandelingname

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waarmee de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht*)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10*)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Cool" en heeft hierin de bestemming centrumvoorzieningen II en archeologisch waardevol gebied A en B. Op grond van artikel 20.1 van de regels zijn Burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen. Vanwege de ligging op voor waarde-archeologie bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 16.2 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen. Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.



Blad:

4/20

Kenmerk:

5621719 / OMV.20.11.00538

Uitgebreide procedure

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. De GRO wordt door de adviesgroepen van de gemeente Rotterdam onderschreven en maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. (Grondslag: *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12*)

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder categorie 1 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen. (Grondslag: *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.17, eerste lid in samenhang met artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht*)

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het project The BaanTower. De beoogde ontwikkeling betreft een hoogstedelijk woningbouwproject waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de verdichtingsopgave met kwalitatief hoogwaardige woningen in de Rotterdamse binnenstad. De ontwikkeling biedt de mogelijkheid om mensen met hogere en modale inkomens voor de stad te behouden. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de doelstellingen uit de Stadvisie, de Woonvisie en het binnenstadsplan. De beoogde ontwikkeling draagt tevens bij aan de doelstelling om het aantal centrumbewoners te verhogen, waardoor in dit deel van de stad meer levendigheid ontstaat. Dit wordt bovendien versterkt door een aantrekkelijke invulling van de begane grond met een horecavestiging en terras, passend binnen het horecabeleid van Rotterdam. Verder is de beoogde bouwhoogte in lijn met de hoogbouwvisie.

Als onderdeel van de aanvraag is tevens een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) ingediend die door de adviesgroepen van de gemeente Rotterdam wordt onderschreven en is meegenomen in het besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning. Uit de GRO komt naar voren dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Teneinde te kunnen voldoen aan de milieueisen is een hogere waarden procedure op grond van de Wet geluidhinder doorlopen en is op 9 maart 2021 onder kenmerk 9999216547_9999954414 door het college van burgemeester en wethouders besloten een hogere waarde vast te stellen voor het project. (Grondslag: *Wet geluidhinder, artikel 61, artikel 83 en artikel 110a*)



Blad: 5/20
Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

MER-beoordeling

Op 18 november 2020 is onder kenmerk 9999189233_9999859432 door het college van burgemeester en wethouders besloten dat er geen milieueffectrapport (MER) noodzakelijk is voor het afgeven van de omgevingsvergunning voor het project The BaanTower.

Procedure afwijken bestemmingsplan

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Om medewerking te verlenen heeft het bouwplan met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, ontwerpbesluit hogere waarden en de bijbehorende stukken met ingang van vrijdag 11 december 2020 tot en met donderdag 21 januari 2021 voor een ieder ter inzage gelezen. Gedurende die termijn zijn in totaal 11 schriftelijke zienswijzen ingediend. Hierbij is één zienswijze gegrond verklaard met betrekking tot de toegestane horecacategorie in de commerciële ruimte. Naar aanleiding hiervan is een specifiek voorschrift opgenomen in deze omgevingsvergunning (zie voorschrift gebruiksfase, horeca doeleinden). De overige zienswijzen zijn weerlegd in een zienswijzenrapportage. Deze zienswijzenrapportage is onderdeel van deze omgevingsvergunning. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° en artikel 3.10, eerste lid, onder a*)

Parkeren

De locatie van het plan ligt in gebiedstype A Hoogstedelijk gebied als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Parkeereis auto

De parkeereis auto's voor het oprichten van 427 woningen, gecategoriseerd op verschillende gebruiksoppervlakte, is 213 parkeerplaatsen conform tabel 4.1 uit de beleidsregeling: 122 parkeerplaatsen voor 305 woningen (norm 0,4 per woning, GO 40-65m²), 52 parkeerplaatsen voor 86 woningen (norm 0,6 per woning, GO 65-85m²), 20 parkeerplaatsen voor 20 woningen (norm 1,0 per woning, GO 85-120m²) en 19 parkeerplaatsen voor 16 woningen (norm 1,2 per woning, GO > 120m²)

De parkeereis auto's voor het oprichten van de niet-woonfuncties, gecategoriseerd op de verschillende gebruiksfuncties is 7 parkeerplaatsen conform tabel 4.2 uit de beleidsregeling: 5 parkeerplaatsen voor de functie kantoor met 598m² bruto vloeroppervlakte (norm 0,76 per 100m² BVO), 1 parkeerplaats voor de functie cafetaria/café / bar (horeca I en III) met 266m² bruto vloeroppervlakte (norm 0,4 per 100m² BVO) en 1 parkeerplaats voor de functie detailhandel met 196m² bruto vloeroppervlakte (norm 0,38 per 100m² BVO).

De totale parkeereis auto's bedraagt 220 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Vrijstelling autoparkeerplaatsen bijzondere vrijstelling

De beleidsregels omschrijft een bijzondere vrijstelling van de parkeereis voor een bouwplan dat vanwege de ligging binnen een afstand van 400 meter van metrostation Beurs ligt. De parkeereis mag met 40% worden verminderd. (*Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 6, derde lid*)



Blad:

6/20

Kenmerk:

5621719 / OMV.20.11.00538

Na reductie van deze bijzondere vrijstelling is de parkeereis auto's voor het project bepaald op 132 parkeerplaatsen. Er worden 43 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hierdoor is er een tekort van 89 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Afwijken van de eis parkeren op eigen terrein

Omdat de ontwikkelaar een deel van de parkeerbehoefte niet op eigen terrein oplost maar in de nabijgelegen parkeergarage Westblaak, kan volgens de beleidsregel een (gedeeltelijke) afwijking van de eis tot parkeren op eigen terrein worden toegestaan. De parkeergarage Westblaak is ruim binnen de daarvoor geldende afstanden van het project The BaanTower gelegen (namelijk op 300 meter afstand) en de ontwikkelaar is met de exploitant van deze garage overeengekomen dat gedurende 10 jaar minimaal 90 parkeerplaatsen ter beschikking staan van de gebruikers van de The BaanTower. De overeenkomst "Overeenkomstbrief inzake parkeeroplossing project The BaanTower – APCOA Parking Westblaak" van 24 november 2020 wordt door Bouw- en Woningtoezicht onderschreven en maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 4, onder a)

Geen recht op parkeervergunning op straat

Op grond van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 hebben bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor geheel of gedeeltelijk vrijstelling van de parkeereis is verleend ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren geen recht op een parkeervergunning op straat. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 7)

Parkeereis fiets

De parkeereis voor fietsen is gecategoriseerd op verschillende gebruiksfuncties. Voor de parkeereis voor het oprichten van 427 woningen bedraagt de parkeereis 854 stallingsplaatsen op eigen terrein conform tabel 4.3 uit de beleidsregeling.

Gelet op Bijlage 5 van de beleidsregeling (Onderbouwing 2^e keuze voor de fiets: gemeenschappelijke stalling voor appartementen) wordt verwezen naar het onderdeel 'Bouwbesluit 2012, Gelijkwaardigheid buitenberging' verderop in deze omgevingsvergunning. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, paragraaf 2.3 en bijlage 5)

De parkeereis fietsen voor het oprichten van de niet-woonfuncties, gecategoriseerd op de verschillende gebruiksfuncties: 10 stallingsplaatsen waarvan 5% kort stallen voor kantoor met ondersteunende bijeenkomstfunctie (598m² BVO x norm 1,7 per 100m² BVO), 48 stallingsplaatsen waarvan 90% kort stallen voor cafetaria/café / bar horeca I en III (266m² BVO x norm 18 per 100 m²) en 5 stallingsplaatsen waarvan 85% kort stallen voor detailhandel (196m² BVO x norm 2,7 per 100 m²), heeft een parkeereis van 63 stallingsplaatsen op eigen terrein conform tabel 4.4 uit de beleidsregeling, waarvan 15 stallingsplaatsen voor het lang stallen zijn en 48 stallingsplaatsen voor het kort stallen (bezoek).

De totale parkeereis fietsen voor het project de BaanTower bedraagt 917 stallingsplaatsen op eigen terrein. Waarvan 871 (95%) stallingsplaatsen zijn toebedeeld aan 'gewone' fietsen en 46 (5%) stallingsplaatsen aan grote fietsen.



Blad: 7/20
Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

Het project voldoet aan de parkeereis fietsen omdat in het gebouw een gezamenlijke fietsenstalling wordt gerealiseerd die beschikt over 996 stallingsplaatsen, waarvan 952 (95%) stallingsplaatsen zijn toebedeeld aan 'gewone' fietsen en 44 (5%) stallingsplaatsen aan grote fietsen.

Conclusie parkeren

Gelet op de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam in samenhang met de beleidsregels besluiten wij af te wijken van de bruto parkeereis auto's door een bijzondere vrijstelling toe te passen in verband met de nabijheid van een OV-station en een afwijking van de eis parkeren op eigen terrein voor 89 parkeerplaatsen in verband met parkeren op afstand.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder 1, onder a, onder 1 en de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, artikel 4 in samenhang met artikel 2 juncto artikel 6, derde lid en artikel 4, onder a met toepassing van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018)

Archeologie

De archeologen van Archeologie Rotterdam (BOOR) hebben de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek voor dit project beoordeeld. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden is een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie noodzakelijk. De beoordeling en motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 9 juli 2020, kenmerk AS20/08730-20/0012935. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften opgenomen.

Bouwverordening Rotterdam 2010

Bodem

Bij de aanvraag is het stuk Hoste Milieutechniek BV, briefrapport indicatief bodemonderzoek, juli 2017, kenmerk U17-1098 met kenmerk NEN.2015.0068 ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem. De DCMR heeft aangegeven dat er tegen de achtergrond van het onderzoeksrapport sprake is van een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging (als bedoeld in artikel 6.2c van de Wabo) en dat er nader onderzoek zal moeten plaatsvinden en een saneringsplan of BUS-melding van toepassing is. De aanvraag is geaccepteerd zonder nader onderzoek, omdat voor de realisatie van het project eerst bouwwerken moeten worden gesloopt. Dit onderzoeksrapport moet later worden ingediend en hiervoor zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. *(Grondslag: artikel 2.1.5, eerste en vijfde lid, van de Bouwverordening Rotterdam 2010 en artikel 2.4 en artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)*

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 9 juli 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief (onder voorwaarde) advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarbij geldt de opmerking dat er nadere gegevens moeten



Blad: 8/20
Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

worden aangeleverd betreffende de geveluitwerkingen. Naar aanleiding van dit advies zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen.

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (niveau nieuwbouw). Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning in combinatie met de ondergenoemde opgenomen gelijkwaardigheidsoplossingen heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid

Gelijkwaardigheid hoogbouw (Hoogbouw) > 70 m

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft de vloerhoogte van een verblijfsgebied niet aan de eis gesteld in artikel 2.127, eerste lid van het Bouwbesluit 2012. Afdeling 2.14 van het Bouwbesluit 2012 schrijft voor dat de vloer van een gebruiksgebied niet hoger mag zijn dan 70 meter boven het meetniveau. Uw bouwplan voldoet hier niet aan.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat het bouwwerk is uitgewerkt conform de “Handreiking brandveiligheid in hoge gebouwen”, van SBRCURnet (11-09-2014).

De “Handreiking brandveiligheid in hoge gebouwen”, van SBRCURnet, is gebruikt als rode draad voor het brandveiligheidsconcept. Het gekozen ontruimingsconcept is concept C.

Het gebouw wordt in zijn geheel voorzien van een sprinklerinstallatie, enkel daartoe geëigende ruimten uitgezonderd (deze uitgezonderde ruimten moeten eerst goed gekeurd worden door de Brandpreventiecommissie (BPC) en de inspectie instelling voordat deze in het uitgangspuntendocument (UPD) van de sprinklerinstallatie worden opgenomen).

De bovengenoemde maatregelen bieden een mate van veiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde in afdeling 2.14 Hoge gebouwen van het Bouwbesluit 2012. Voor de toepassing van deze gelijkwaardigheid verbinden wij aan deze vergunning een aantal voorwaarden. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)

Gelijkwaardigheid woning toegangsdeuren (1 richting vluchten)

De aanvraag voldoet voor wat betreft de vluchtroutes (op aantal verdiepingen, 6 t/m 21) niet aan de eis gesteld in artikel 2.101, eerste lid van het Bouwbesluit, omdat artikel 2.104, tweede, derde en vierde lid van het Bouwbesluit voorschrijft dat bij deze gebruiksfunctie een vluchtroute niet langs een beweegbaar constructieonderdeel voert van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat de woningtoegangsdeuren in de vluchtroute worden voorzien van vrijloopdeurdrangers. Deze vrijloopdeurdrangers worden aangesloten op rookmelders, welke in de gemeenschappelijke gangzones op basis van de NEN2535 worden aangebracht. Tevens zullen deze woningtoegangsdeuren voldoen aan het S200 criterium. Dit biedt een



Blad: 9/20
Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

mate van vluchtveiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met de genoemde artikelen. Voor de toepassing van deze gelijkwaardigheid verbinden wij aan deze vergunning een aantal voorwaarden. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)

Gelijkwaardigheid zelfsluitende deuren (niet betreedbare schachten)

De aanvraag voldoet voor wat betreft zelfsluitende deuren van niet betreedbare schachten niet aan de eis gesteld in artikel 6.26, lid 1 van het Bouwbesluit omdat een beweegbaar constructieonderdeel in een inwendige scheidingsconstructie waarvoor een eis aan de weerstand tegen branddoorslag, weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of weerstand tegen rookdoorgang geldt, zelfsluitend is.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat de deuren van de niet betreedbare schachten in de praktijk doorgaans gesloten zijn en enkel voor korte duur (bv. tijdens onderhoud of inspectie) worden geopend. Dit gegeven en in combinatie met de sprinklerinstallatie biedt een mate van brandveiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met het genoemde artikel. Voor de toepassing van deze gelijkwaardigheid verbinden wij aan deze vergunning een aantal voorwaarden. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)

Overige gelijkwaardigheden brandveiligheid

Uw aanvraag wijkt op een aantal onderdelen af van het Bouwbesluit 2012 en de Handreiking, van SBRCURnet "Brandveiligheid in hoge gebouwen".

Zoals:

- Rooksluizen;
- Bescherming voorportaal brandweerliften;
- Voorportalen extra beschermde trappenhuisen;
- Aansluitpunten droge blusleidingen (onafhankelijk) in rooksluizen.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat de mate van veiligheid voor de boven genoemde afwijkingen, integraal als één totaal veiligheidspakket (met alle opgenomen voorzieningen zoals benoemd in het brandveiligheidsrapport (rapport R820093aaA1, d.d. 26 juni 2020, wijziging d.d. 7 februari 2023) zijn beoordeeld. Voor de toepassing van deze gelijkwaardigheid verbinden wij aan deze vergunning een aantal voorwaarden inclusief de voorwaarden uit het brandveiligheidsrapport. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid

Gelijkwaardigheid buitenberging

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft een buitenberging niet aan de eis gesteld in artikel 4.30, eerste lid van het Bouwbesluit 2012, omdat artikel 4.31, eerste en derde lid voor deze gebruiksfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare berging voorschrijft van minimaal 5 m², die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.



Blad: 10/20
Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat in dit project elke woning is voorzien van een inpandige berging met een minimale oppervlakte van 2,7 m² in combinatie met een gemeenschappelijke inpandige fietsenstalling in de parkeergarage waarin minimaal 2 fietsstallingsplaatsen per woning zijn gesitueerd. Deze oplossing biedt een mate van bruikbaarheid, welke als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde doel in de genoemde artikelen. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling en Bijlage 5 Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 (Onderbouwing 2e keuze voor de fiets: gemeenschappelijke stalling voor appartementen))*

Voorschriften

Aan deze vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Voorschriften nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

1. De kraanfundatie;
2. De voorzieningen t.b.v. de bouwput;
3. De bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (het definitieve bouwveiligheidsplan);
Voor de afstemming hiervan moet de uitvoerende partij vroegtijdig contact opnemen met de buiteninspecteur van Bouw en Woningtoezicht.
Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen wordt verzocht het veiligheidsplan uit te werken volgens de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. (<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>) *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 8.7 in samenhang met artikel 8.2 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid versie 1.2 augustus 2018, paragraaf 6.2)*
4. De bijzondere tijdelijke constructies.

Voor wat betreft **welstand**:

5. Een gevelmock-up van de hoogbouw, minimaal 6 weken voorafgaand aan de gevelproductie, waarin de volgende aspecten beoordeeld kunnen worden:
 - De combinatie van de verschillende gevelmaterialen;
 - De profilering van de gevel;
 - De grootte van de naden tussen de verschillende gevelelementen.



Blad: 11/20
Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

Voor wat betreft **archeologisch onderzoek**:

6. Het Programma van Eisen PvE archeologisch (voor)onderzoek.

Voor wat betreft de **gesteldheid van de bodem**:

7. Een nader onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem conform het advies van de DCMR van 9 februari 2017. (Let op, u mag pas starten met de bouw als het in artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde traject betreffende de bodem is doorlopen).

Voor wat betreft de **constructie**:

8. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
9. De controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
10. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
11. De toe te passen palen en het palenplan;
12. De constructies van beton;
13. De constructies van metaal;
14. De constructies van hout;
15. De constructies van steenachtig materiaal;
16. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
17. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid** (inclusief de verleende gelijkwaardigheid):

18. De ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
19. De brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
20. De droge/natte blusleiding(en) ((inclusief het PvE en capaciteitsberekening); met pompinstallatie;
21. De luchtbehandelingsinstallatie;
22. De overdrukinstallatie (inclusief het PvE en berekening)

De sprinklerinstallatie (UPD*); * **Uitzondering termijn uitgangspuntendocument**

Het aan te leveren uitgangspuntendocument (UPD) moet als uitzondering op de hierboven gestelde termijn, uiterlijk **8 weken** van tevoren aan ons ter goedkeuring worden aangeboden.

23. De nood- en transparantverlichtingsinstallatie (vluchtwegaanduidingen);
24. De certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden;
25. De brandwerendheid (met betrekking tot bezwijken) van de constructie, waarvoor een tijdsduur voor brandwerendheid geldt voor de hoogbouw van 120 minuten en de parkeergarage 90 minuten;
26. De huisinstallatie / type rookmelder;
27. Het telecommunicatiesysteem t.b.v. de hulpdiensten (C-2000).
28. De gegevens van de gelijkwaardigheidsbepalingen conform het brandveiligheidsrapport (rapport R820093aaA1, d.d. 26 juni 2020, wijziging d.d. 7 februari 2023).

Voor wat betreft **gezondheid en energiezuinigheid (bouw fysica)**:

29. De definitieve spui ventilatieberekening (inclusief de uitwerking van de spuiluiken).



Blad: 12/20

Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

Voor oplevering / ingebruikname

Uiterlijk drie weken voor oplevering, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas het bouwwerk opleveren als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft **gezondheid en energiezuinigheid (bouw fysica)**:

30. Meetrapportages, 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-geluidsniveauverschil (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 calibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

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

Voor wat betreft inspectie **in de gebruiksfase van het gebouw**:

31. Een formele brief vanuit het consulaat waarin wordt aangegeven dat medewerkers van Bouw- en woningtoezicht (BWT) en medewerkers van certificeringsbedrijven toegang zullen krijgen tot het gedeelte van het consulaat om de vereiste controles en inspecties uit te voeren ten behoeve van de brandveiligheidsinstallaties.



Blad: 13/20
Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

Voorschriften uitvoering

In het algemeen:

1. Correcties in rood

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

2. Verschillen

Indien er verschillen zijn op de tekeningen en/of het rapporten (of andere documenten) zijn de hoger aangegeven waarden maatgevend voor de uitvoering van dit project.

3. Rooilijn / bebouwingsgrens / uitgiftepeil

Het bouwwerk moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail landmeten@rotterdam.nl. Ook moeten het bouwwerk en bouwperceel voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beoogde uitgiftepeil ter plaatse. Het uitgiftepeil (en andere maatvoering) is opgenomen in het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling-Ruimte & Wonen. Niet bij alle bouwprojecten wordt een SMP opgesteld. Als geen SMP wordt opgesteld, moet voor het uitgiftepeil contact worden opgenomen met de uitgiftepeilencommissie, via uitgiftepeilen@rotterdam.nl. Ook voor vragen over vastgestelde uitgiftepeilen kan contact worden opgenomen via dit e-mailadres. Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.24*)

4. Vloerafscheiding

De detaillering van hekwerken, (trap)balustraden en overige vloerafscheidingen moet worden uitgevoerd conform afdeling 2.3 van Bouwbesluit 2012.

5. Trappen en leuningen

De afmetingen en detaillering van trappen en leuningen moet worden uitgevoerd conform afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

6. Handreiking brandveiligheid in hoge gebouwen

Voor de onderdelen die nog niet zijn uitgewerkt geldt dat de brandveiligheidsvoorzieningen, uit de "Handreiking brandveiligheid in hoge gebouwen", van SBRCURnet (11-09-2014) onverkort van toepassing zijn.

7. Brandmeldinstallatie (BMI)

Totaal hoogbouw: Volledige bewaking (alle gemeenschappelijk gangen en hallen, consulaat, fietsenstalling, ruimte met veel risico, technisch ruimte, pantry's van de winkels (niet in de woningen) met doormelding naar de alarmcentrale (R.A.C.). De BMI moet gecertificeerd zijn.



Blad: 14/20
Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

Daar waar nodig is zal de automatisch brandmeldinstallatie ingezet worden als ruimte bewaking.

Doodlopende einde in het consulaat

In het consulaat is er sprake van doodlopende einde, de benodigde ruimten moeten worden voorzien van een automatische ontruimingsalarminstallatie en een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking (dit wordt opgelost omdat het gebouw reeds is voorzien van een volledige bewaking).

Laagbouw (het gebouw tussen Hoornbrekersstraat en 1^e Blekerhof)

- De (half) geautomatiseerde parkeergarage: volledig bewaking met doormelding naar de alarmcentrale (R.A.C.);
- De sprinklerpompkamer en technische ruimte: volledig bewaking;
- De fietsenwinkel en fietsenstalling: geen BMI* (volgens het Bouwbesluit)

* In principe is dit gebouw (het gebouw tussen Hoornbrekersstraat en 1^e Blekerhof) verbonden met de hoogbouw. Daarom adviseert de Brandpreventiecommissie (BPC) om de fietsenwinkel en de fietsenstalling ook te voorzien van een volledig bewaking. Voor bovenwettelijke adviezen zie ook 'Aandachtspunten en opmerkingen' op de laatste pagina van deze vergunning.

Let op. In het PVE moet goed omschreven staan hoe zich dit gaat verhouden met het 'totaal', waarbij rekening wordt gehouden met de integraliteit van alle bouwdelen.

8. Ontruimingsalarminstallatie (OAI)

De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type A – LUID.

Voordat u de gebouwen in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

Voor de (half) geautomatiseerde parkeergarage (in de laagbouw, het gebouw tussen Hoornbrekersstraat en 1^e Blekerhof) geldt een ontruimingsalarminstallatie type B – LUID.

9. Blusleiding

Het gebouw wordt in principe voorzien van een natte blusleiding die uitgevoerd wordt als droge blusleiding. De op de tekening aangegeven voedingspunten van de droge/natte leidingen moeten worden vastgesteld in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de leidingen, inclusief de daarbij behorende pompinstallaties, (op verschillende lagen) met positief resultaat zijn getest. 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.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de Droge/natte blusleiding zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.



Blad: 15/20
Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

10. Luchtbehandelingsinstallatie

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

11. Brandweerliften

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' (laatste uitgave) 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 door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

12. Overdrukinstallatie

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de overdrukinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.

13. Sprinklerinstallatie

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de sprinklerinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.

14. Vluchtdeuren

De op tekening met 'V', 'P' en/ of 'E' (alle vluchtdeuren of anders aangegeven op de tekening) aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening).

De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

15. Noodverlichtingsinstallatie

De verlichting van de op tekening met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de noodverlichtingsinstallatie zijn getest middels een lichtsterktemeting. Van deze meting moet een rapportage worden opgesteld. Deze rapportage moet aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl.

16. Vluchtrouteaanduiding

De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtwegaanduidingen weer op basis van de bouwkundige aspecten van het gebouw. Het gebruik van het gebouw en de daarbij behorende nadere inrichting kan leiden tot nader vereiste aan te brengen vluchtwegaanduidingen. Vluchtwegaanduidingen in de met ANV aangegeven moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.



Blad:

16/20

Kenmerk:

5621719 / OMV.20.11.00538

17. Brandslanghaspels

De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm.

De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

18. Draagbare handblusmiddelen

Het pand moet worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.

Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen kan, in overleg met brandweer, het pand worden voorzien van extra draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.

19. Rookmelders NEN 2555 (woningen)

De op tekening met RM aangegeven ruimten (binnen de woningen) moeten zijn voorzien van rookmelders. Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

20. C-2000

U moet het gebouw laten voorzien van een Telecommunicatiesysteem ten behoeve van binnenhuisdekking voor de hulpdiensten (b.v. C2000 communicatiesysteem). Hierbij moet onderzocht worden of een SCL-aanwijzing vereist is. Een SCL-aanwijzing is vereist als het gaat om een locatie die is bestemd voor veel bezoekers. De woontorens en kantoren zijn bedoeld voor bewoners en werknemers en niet voor bezoekers. Dat geldt ook voor de parkeergarages. Deze is eveneens bedoeld voor bewoners. Niet voor bezoekers c.q. het publiek. De vergunninghouder wordt geadviseerd om contact op te nemen met de heer David Brown, (Adviseur SCL WAS C2000 | Veiligheidsregio Rotterdam- Rijnmond | Gemeenschappelijke Meldkamer | Afd. Bedrijfsvoering) om te kijken of voor dit gebouw een SCL noodzakelijk is.

Nb. Indien blijkt dat een SCL niet noodzakelijk is, moet de kopie van deze bevindingen aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl.

21. Constructieonderdelen binnenzijde schacht

De constructieonderdelen aan de binnenzijde van de schacht voldoen aan brandklasse B en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1;

22. Aanduiding verdiepingsvloer.

Elke verdieping van (ieder) trappenhuis is voorzien van een duidelijke aanduiding van de verdiepingsvloer.



Blad: 17/20
Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

Voorschriften gebruik

In het **algemeen**:

1. Horeca doeleinden

Met betrekking tot de functie horeca is enkel de categorie horeca I en III toegestaan voor de invulling van de commerciële ruimte in het gebouw op de hoek van de Baan met de Blekerstraat.

2. Toegang medewerkers Bouw- en Woningtoezicht (BWT) tot het consulaat

Medewerkers van BWT en medewerkers van certificeringsbedrijven zullen toegang krijgen tot het gedeelte van het consulaat om de vereiste controles en inspecties uit te voeren ten behoeve van de brandveiligheidsinstallaties.

Documenten behorend bij dit besluit

Alleen de documenten gemarkeerd met "X" zijn bij dit besluit meegezonden. Deze bevatten correcties of betreffen stukken die nog niet in uw bezit zijn. Bij een bestandsgrootte van meer dan 10 MB worden deze via een aparte service verzonden, zodat u deze kunt downloaden.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	
1	26-11-2020	OV.0400 Fragmenten.pdf	3726792	
2	26-11-2020	OV.0500 Details.pdf	3726793	
3	26-11-2020	OV.1001 Kleur- en materialstaat Extérieur.pdf	3726794	
4	26-11-2020	OV.1002 Kleur- en materialstaat Interieur.pdf	3726795	
5	26-11-2020	OV.1010 BVO Bruto Vloeroppervlakte.pdf	3726796	
6	26-11-2020	OV.1015 Toegankelijkheid.pdf	3726797	
7	26-11-2020	OV.1012 GF Gebruiksruimten.pdf	3726798	
8	26-11-2020	OV.1013 GF Gebruiksfuncties.pdf	3726799	
9	26-11-2020	OV.1011 GO-VVO _gebruiks-vrij verhuurbaar oppervlakte.pdf	3726801	
10	26-11-2020	N820093aaa0.rwo_industrielawaai.pdf	3726802	
11	26-11-2020	N820093aaa1.hsp_bezonningsonderzoek.pdf	3726803	
12	26-11-2020	N820093aaa5.mma_aanvulling bezonningsonderzoek.pdf	3726804	
13	26-11-2020	N820093aaA7.mma_erratum R820093aaA2.pdf [correctie onderzoek wegverkeerslawai]	3726805	
14	26-11-2020	N820093aaa8.mma_aanvulling r820093aaa0.pdf [aanvulling rapp. Toets en advies Bouwbesluit]	3726806	
15	26-11-2020	R820093aaa0.ato_toets en advies bouwbesluit.pdf	3726808	
16	26-11-2020	R820093aaa2.mma_geluidonderzoek.pdf	3726811	
17	26-11-2020	R820093aaa3.mma_bijlagen r820093aaa2.pdf [onderzoek wegverkeerslawai]	3726812	
18	26-11-2020	R820093aaA4.hsp_windhinderonderzoek.pdf	3726813	
19	26-11-2020	10353 - N02 BaanTower Risicoanalyse tbv omgevingsvergunning dd 26-06-2020s.pdf	3726814	
20	26-11-2020	10353 - N03 BaanTower beschouwing tweede draagweg dd 26-06-2020.pdf	3726815	
21	26-11-2020	R2001370-02 - Voorlopig funderingsadvies Baantoren.pdf	3726816	



Blad:

18/20

Kenmerk:

5621719 / OMV.20.11.00538

22	26-11-2020	10353 - N04 Plan van aanpak externe toetsing dd 28-09-2020.pdf	3726817	
23	26-11-2020	10353 - N05B Constructieve uitgangspunten omgevingsvergunning dd 14-10-2020.pdf	3726818	
24	26-11-2020	10353_BA_00_3D1_revB_07-10-2020.pdf [3D aanzichten constructie]	3726819	
25	26-11-2020	10353_BA_00_D01_revB_07-10-2020.pdf [details constructie]	3726820	
26	26-11-2020	10353_BA_Doorsneden_S01_definitief_07-10-2020.pdf [constructie]	3726821	
27	26-11-2020	10353_BA_Plattegronden_001_definitief_07-10-2020.pdf [constructie]	3726822	
28	26-11-2020	2020056REDCO001.pdf [CC3 toets Zonneveld]	3726824	
29	26-11-2020	ME20306a2 bevestiging 2nd opinion.pdf	3726825	
30	26-11-2020	20200916- Notitie parkeerberekening.pdf	3726826	
31	26-11-2020	Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling BaanTower - D1 20201002.pdf	3726827	
32	26-11-2020	Baantower - grondonderzoek.pdf	3726828	
33	26-11-2020	beleidsbesluit A2018250 Baantoren Rotterdam.pdf [Archeologie Rotterdam]	3726829	
34	26-11-2020	Rotterdam Baantoren quickscan flora en fauna update 2020.pdf	3726830	
35	26-11-2020	SWNL0268327 - AERIUS berekening BaanTower.pdf	3726831	
36	26-11-2020	GRO-The BaanTower.pdf	3726832	
37	26-11-2020	200904_The_BaanTower_Woonprogramma.pdf	3726833	
38	26-11-2020	Checklist-veilig-onderhoud 26_06_2020.pdf	3726836	
39	26-11-2020	The BaanTower - Welstandboek.pdf	3726837	
40	26-11-2020	20201124 - Overeenkomstbrief inzake parkeren The BaanTower ondertekend.pdf	3726841	
41	27-11-2020	Advies welstand OMV.20.11.00538 Baan 2	3727125	X
42	1-2-2023	230128 Wijzigingen OV set - BaanTower - wijzigingspijlen [TO.0300 Gevels]	4185290	
43	8-2-2023	230203 Brief The BaanTower - voorwaarde omgevingsvergunning	4189586	
44	21-2-2023	Df HW Baantoren [Besluit hogere waarden Wet geluidhinder]	4196823	X
45	27-2-2023	221111 - The BaanTower - OV.0100 Plattegronden + opm corr BPC	4199696	X
46	27-2-2023	221111 - The BaanTower - OV.0200 Doorsnede + BPC	4199698	X
47	27-2-2023	R820093aaA1_brandveiligheidsrapport, dd26-06-2020 , wijz07-02-2023 + opm BPC	4199699	X
48	27-2-2023	OV.0000 Situatie + opm BPC	4199710	X
49	1-3-2023	Zienswijzennota BaanTower laatste versie november 2022	4201212	X



Blad: 19/20

Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

Rechtsmiddelen

Inwerkingtreding besluit

Het besluit 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 omgevingsvergunning niet in werking voordat hierop is beslist. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b*)

In verband met de bodemverontreiniging heeft artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvullende werking op de inwerkingtreding van het besluit.

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen.

U moet het beroepschrift richten aan:
Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage.

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.

Deze omgevingsvergunning (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage bij Stadsontwikkeling te Rotterdam (na telefonische afspraak 010 – 489 5241). De omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) is tevens beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/rotterdambericht.



Blad: 20/20
Kenmerk: 5621719 / OMV.20.11.00538

Aandachtspunten en opmerkingen

Start en gereedmelding (bouw)werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet zijn voldaan aan de verderop genoemde voorschriften in deze vergunning. U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het formulier '[Aanvang Bouwwerkzaamheden](#)'. Voor de gereedmelding van de werkzaamheden kunt u gebruik maken van het formulier '[Gereedmelding Bouwwerkzaamheden](#)'. De formulieren moeten worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder het huidige aanvraag/dossiernummer (kenmerk), met de standaard bestandsnaam 'aanvangBouwwerkzaamheden.pdf' en 'gereedmeldingBouwwerkzaamheden.pdf'. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)

Uitvoeringscontrole

■■■■■■■■■■ houdt toezicht op de uitvoering van het bouwplan. Voor vragen kunt u de buiteninspecteur bereiken onder:

telefoonnummer: ■■■■■■■■■■

email: ■■■■■■■■■■

Vergunning gebruik weg

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg/water heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.

Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via www.omgevingsloket.nl.

Klic-melding

U wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden een klic-melding te doen. Voor meer informatie hierover kunt u de website <https://zakelijk.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie> raadplegen.

Bovenwettelijk advies expertise Brandpreventiecommissie (BPC)

In principe is het gebouw tussen Hoornbrekersstraat en 1^e Blekerhof verbonden met de hoogbouw. Daarom adviseert de Brandpreventiecommissie (BPC) om de fietsenwinkel en de fietsenstalling ook te voorzien van een volledig bewaking.