

Gemeente Rijswijk
Ruimtelijk domein – team vergunningen
Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk

Betreft: Aanvulling op de bouwvraag voor de Geestbrugkade 38

Datum: 20 november 2019

Geachte heer Prins,

Op 13 november hebben wij van u het verzoek gehad om aanvullingen op de bouwvraag voor de nieuwbouw aan de Geestbrugkade 38.

De gegevens zijn op het Omgevingsloket bijgevoegd aan de aanvraag.

Ter informatie vindt u hieronder hoe de gegevens zijn verwerkt.

- Bouwbesluittoetsing (o.a. div. berekeningen (ventilatie, geluid, daglicht, GO/VG/VR, EPC berekeningen, MPG)
De bouwbesluittoets is door Wolf Dikken uitgevoerd en als rapport bijgevoegd.
- Sonderingen t.b.v. fundering
De sonderingen die door Fugro zijn uitgevoerd zijn bijgevoegd.
- Geluidwering;
De gegevens met betrekking tot geluidsonderzoek zijn in een separate rapportage van Wolf Dikken opgenomen.
- Inpassing afvalverzameling in het plan
Op dit moment is er voor het kavel in de openbare ruimte een verzamelcontainer voor huishoudelijk afval aanwezig. De gemeente heeft in een vooroverleg aangegeven dat de gemeente Rijswijk en Den Haag het voornemen hebben deze container te vervangen en ondergrondse containers in de openbare ruimte te plaatsen in combinatie met het vernieuwen van de kade aan de Geestbrugkade. Waar deze exact zullen worden gesitueerd was ten tijde van de indiening nog niet bekend. Mocht het desondanks noodzakelijk blijken dat er in pandig een verzamelcontainer wordt geplaatst, dan is dit mogelijk in de algemene fietsenstalling. De positie is aangegeven op de plattegrond PLG-00. In dat geval zal de trap naar de fietsenberging worden vervangen door een korte flauwe hellingbaan.
- Stalling fietsen
*Op 13 november hebben wij u per e-mail aangegeven dat op het algemene informatieblad met codering IN-INF is aangegeven dat voor het stallen van de fietsen een algemene fietsenberging is gecreëerd voor circa 20 fietsen en daarnaast per appartement een buitenberging op het achter terrein aanwezig is die via de centrale hal direct vanaf de openbare weg te bereiken is conform het bouwbesluit. Deze ruimten zijn uiteraard ook aangegeven op de plattegronden.
Naar aanleiding van deze informatie heeft u aangegeven dat het niet nodig is om hierover aanvullende informatie te verstrekken.*

Wij vertrouwen erop hiermee alle gevraagde informatie te hebben verstrekt.
Mocht u vragen hebben, dan zijn wij graag bereid om een en ander nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



ir. Jaap Mittelhaeuser

Welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 31 juli 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt: **Niet akkoord**

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Op 13 maart 2019 heeft de commissie ingestemd met wijzigingen ten opzichte van het eerder geaccordeerde bouwplan, met uitzondering van de in de vensters/puien van de nieuwe opbouw geïntroduceerde horizontale verdeling. Met de nu getoonde aanpassing waarbij de horizontalen terug liggen ten opzichte van de andere kozijndelen is het bezwaar voldoende opgelost.

De commissie ziet ventilatieroosters in de geveltekening, maar niet in de detaillering. Voor een goede beoordeling is informatie over de oplossing van de ventilatievoorziening noodzakelijk.

Er is een aanvullend detail (TO-DEV-09) gemaakt van de plaatsing van de roosters. De roosters, type Ducoline van fabrikant Duco worden in het kozijn geplaatst en uitgevoerd in dezelfde kleur als de kozijnen. Voor deze plaatsing is gekozen, omdat het niet mogelijk is om de roosters boven de ramen weg te werken. Het gekozen type ligt vlak in het kozijn en heeft een beperkte hoogte, waardoor de roosters geen invloed hebben op het gevelbeeld.

Stedenbouw

Planologisch

In de verleende vergunning (mei 2017) is positief geadviseerd over het wijzigen van de bestemming 'kantoor' ten gunste van de bestemming 'Horeca-2' waardoor er een uitbreiding van het aanwezige hotel in de aanbouw op het achter terrein kan plaatsvinden.

Met betrekking tot de bouwregels

Bouwhoogte middendeel

Het is positief dat er geïnvesteerd wordt in de binnenstad en om deze reden kan de afdeling Stedenbouw en Planologie zich vinden in de voorgestelde bouwhoogte op de aanbouw (gelegen op het achterterrein). Wel is er sprake van een aantal wijzigingen. Zo is de bovenste bouwlaag op het brede deel van de aanbouw (tegen de achterzijde van het hoofdgebouw aan) iets hoger. Vanwege de locatie is deze extra hoogte acceptabel.

liftschacht

De liftschacht is verplaatst en opgenomen in de aanbouw op het achterterrein. Hierdoor is ontsluiting vanaf het hoofdgebouw niet meer noodzakelijk. Vanwege de locatie van de liftschacht (op grote afstand tot de kopgevel en naast een hoge blinde zijgevel van het ernaast gelegen pand, is de nieuwe locatie van de liftschacht goed voorstelbaar

NB Er is al meerdere malen aangegeven dat de lift in het hoofdgebouw blijft behouden en de verbinding naar de opbouw. Dit is ook reeds geaccordeerd door de Welstandcommissie nadat dit is ingediend op 07 maart 2019. Dit is onder meer te zien op de plattegrond TO-PLG-04.

inpanidige noodtrap

De noodtrap aan de zuidzijde van het initiatief was in de vorige omgevingsvergunning aanvraag extern

opgelost. In de overweging werd door S&P hierover het volgende gezegd: "Gelet op de bezonning en de relatie met naastgelegen panden is de externe noodtrap positief. Tevens zal het bouwvolume door deze externe noodtrap een gedeelte naar binnen worden gelegd." Het gewijzigde initiatief bestaat nu uit een inpandige noodtrap waardoor het bouwvolume aan de achterzijde wordt vergroot en er geen sprake meer is van een inspringing. De wijziging is stedenbouwkundig niet akkoord.

Conclusie

Vanwege bovenstaande stedenbouwkundige overwegingen (ten aanzien van de inpandige noodtrap) gaat de afdeling Stedenbouw en Planologie niet akkoord met het initiatief.

Aangezien het niet mogelijk is gebleken om een goede waterdichte bouwkundige aansluiting te creëren tussen de bestaande inpandige trap en de eerder voorgestelde spiltrap in de buitenlucht is er voor gekozen om een inpandige trap te creëren voor de twee nieuwe verdiepingen. Om de openheid te behouden die werd gewaardeerd in het oorspronkelijke voorstel is de inpandige trap opgenomen in een lichte glazen ombouw die sterk contrasteert met het gesloten hoofdgebouw. Hierdoor maakt het trappenhuis visueel geen deel uit van het hoofdvolume. De inspringing ten opzichte van het bestaande trappenhuis is hierdoor niet meer aanwezig, maar de inspringing ten opzichte van het hoofdgebouw blijft behouden. Dit voorstel is op 07 maart 2019 ingediend ter beoordeling van de Welstandcommissie en in de vergadering toegelicht. Het voorstel is positief ontvangen en geaccordeerd. Wij verzoeken de afdeling Stedenbouw en Planologie dan ook om het voorstel met deze uitleg nogmaals te beoordelen en dit af te stemmen met de Welstandcommissie. Wij zijn uiteraard voor nadere toelichting en overleg beschikbaar.

Brandweer

NB ALLE ONDERSTAANDE PUNTEN ZIJN REEDS BEANTWOORD EN INGEDIEND OP 13 MAART 2019!

ER ZIJN DAN OOK GEEN AANVULLENDE STUKKEN BIJ DEZE AANVULLING INGEDIEND.

Beoordeling bouwen

ALGEMEEN

Het aantal personen op het aanvraagformulier en op de tekeningen dient overeen te komen met elkaar. Hierin is het aanvraagformulier leidend en is 343 personen aangehouden als maximale persoonsbezetting.

Het aantal van 343 personen wordt ook op tekeningen en in berekeningen aangehouden. Waar nodig is dit gecorrigeerd. Dit is nu op tekening aangegeven.

Er ontbreekt in de tekeningenset van de nieuwe situatie een geveltekening, dit betreft de voorgevel. Daarnaast is het verwarrend dat er op de oude vergunde tekeningen gesproken wordt over de nieuwe situatie, gelieve dit aan te passen.

De voorgevel is toegevoegd aan de set. De tekeningen van de vergunde situatie zijn aangegeven met de codering BT ter verduidelijking.

Afdeling 2.8 BEPERKING VAN HET ONTSTAAN VAN EEN BRANDGEVAARLIJKE SITUATIE

Voorschrift: Artikel 2.58 lid 1

Opmerking: Materiaal dat wordt toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan één brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², moet voldoen aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Staat in nu in het renvooi op tekeningen van Vlampunt aangegeven.

Afdeling 2.10 BEPERKING VAN UITBREIDING VAN BRAND

Voorschrift: Artikel 2.82 lid 3

Opmerking: De nieuw te plaatsen liftschacht en constructieonderdelen aan de binnenzijde van deze schacht moeten voldoen aan brandklasse B en aan rookklasse s2 (bepaald volgens NEN-EN 13501-1).

Staat in nu in het renvooi op tekeningen van Vlampunt aangegeven.

Voorschrift: Artikel 2.84 lid 1

Opmerking: De brandwerende scheidingen dienen ook inzichtelijk gemaakt te worden op de doorsnedetekeningen.

Zijn aangegeven op tekeningen van Vlampunt.

Negatief: Ter plaatse van de hotelkamers gelegen op het souterrain dient de brandwerende gevel 30 minuten brandwerend te zijn uitgevoerd op de gevel waar de ramen zich bevinden. Tevens dient de hotelkamer 30 minuten van de kruipruimte te worden afgescheiden.

Zijn aangegeven op tekeningen van Vlampunt.

Negatief: Op de begane grond dient de gevel van de meest links gelegen hotelkamer, 30 minuten brandwerend uitgevoerd te worden en aan het EI criterium moet voldoen. Dit is omdat er een vluchtroute voor de gevel langs loopt en deze voor ten minste 30 minuten lang bruikbaar dient te zijn.

Is aangepast op de tekeningen van Vlampunt

Opmerking: De brandwerende scheiding ontbreekt op de eerste verdieping ter plaatste van het trappenhuis rechts onderin. Deze dient te worden aangebracht ter plaatste van de gang en hotelkamer 111.

Is aangepast op de tekeningen van Vlampunt

Opmerking: Er dient op de gevelaanzichten aangegeven te worden welke delen brandwerend uitgevoerd zijn. In het Memorandum brandveiligheid is aangegeven dat de bovenste verdiepingen de eerste 700mm brandwerend uitgevoerd dient te worden.

Op de doorsnede tekening van Vlampunt is nu de 500 mm aangegeven wat brandwerend moet zijn, overeenkomstig de WBO berekening.

Negatief: Er dient door middel van een brandoverslagberekening aangetoond te worden dat volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag geen brandoverslag plaats vindt. Het gaat om de volgende situatie waarbij de brandwerendheid ten minste 30 minuten moet bedragen. Of er worden brandwerende voorzieningen getroffen waardoor er een weerstand tegen brandoverslag en doorslag

gerealiseerd wordt die ten minste 30 minuten is:

1) op de eerste verdieping in de inwendige hoek tussen de hotelkamer en de linnenkast (gang) ter plaatste van stramien 2A-06.

De berekening is gemaakt en ingediend. Er zijn geen aanvullende voorzieningen nodig. Hetgeen nodig

is qua borstwering staat op de doorsnede tekening.

Afdeling 2.11 VERDERE BEPERKING VAN UITBREIDING VAN BRAND EN BEPERKING VAN VERSPREIDING VAN ROOK

Voorschrift: Artikel 2.92 lid 7

Negatief: Het logiesverblijf dient in één beschermd subbrandcompartiment te liggen. Hierdoor zullen de hotelkamers geheel brandwerend afgescheiden moeten worden. Dit is het geval bij alle slaapkamers die gelegen zijn in het souterrain.

Is als zodanig op tekening van Vlampunt verwerkt.

Afdeling 2.12 VLUCHTROUTES

Voorschrift: Artikel 2.102 lid 1

Opmerking: Het is onbekend hoe het aansluitende terrein en vandaar de openbare weg bereikt wordt vanuit het souterrain naar de begane grond. De trap die in het souterrain begint en eindigt op de begane grond komt uit in een sparring.

Er is een situatietekening bijgevoegd waarop de vluchtroute naar de openbare weg is aangegeven. Op de BGG en souterrain tekening van Vlampunt is een aanvullende tekst hiervoor geplaatst.

Voorschrift: Artikel 2.102 lid 5

Negatief: De loopafstanden zijn langer dan 30 meter op de derde / vierde verdieping. Dit komt omdat in de nieuwe situatie een aantal (zelfsluitende) deuren vervallen/niet ingetekend zijn.

Waar nodig zijn ontbrekende (zelfsluitende) deuren aangegeven op de bouwkundige tekeningen van Bureau Kroner en brandveiligheidstekeningen van Vlampunt.

Voorschrift: Artikel 2.104 lid 1

Opmerking: De status van de verkeersruimte op de begane grond en souterrain ter plaatste van de logiesfunctie dient te worden aangegeven. Omdat er van twee vluchtroutes naar een enkele vluchtroute wordt gegaan dient deze aanpassing aan de nieuwbouweisen te voldoen. Hierdoor zal deze verkeersruimte als extra beschermde vluchtroute moeten worden aangemerkt.

Staat nu op tekening van Vlampunt aangegeven.

Voorschrift: Artikel 2.114 lid 3

Opmerking: Er dient aangegeven te worden welke status de trappenhuizen hebben. Met name de twee trappenhuizen die een hoogteverschil van meer dan 12,5 m overbruggen. Deze dienen als extra beschermde vluchtroute uitgevoerd te worden. Dit gaat over het trappenhuis gelegen op stramien 2A-01 en het trappenhuis die onder het (grote) lichthof gesitueerd is. De overige trappenhuizen dienen als beschermde vluchtroute aangegeven te worden.

Staat op tekening van Vlampunt aangegeven.

Afdeling 6.5 TIJDIG VASTSTELLEN VAN BRAND

Voorschrift: Artikel 6.20 lid 5

Opmerking: Een uitgang van een verblijfsruimte waarin in slechts in één richting kan worden gevlucht, moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking conform NEN 2535. Omdat de loopafstand tussen de uitgang van een verblijfsruimte en het punt van waaruit in meer dan één richting kan worden gevlucht meer dan 10 m is en het aantal aan de enkele vluchtroute gelegen

verblijfsruimten meer dan twee
is. Dit geldt voor de logiesfuncties gelegen in het souterrain en de begane grond.

Er een volledige bewaking vereist, dus dat zit er standaard in de projectie.

Afdeling 6.6 VLUCHTEN BIJ BRAND

Voorschrift: Artikel 6.26 lid 1

Opmerking: 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, is zelfsluitend. Hierdoor dient de linker deur op de eerste verdieping ter plaatse van het

trappenhuis die onder het lichthof is gesitueerd, zelfsluitend uitgevoerd te worden.

Staat op tekening van Vlampunt aangegeven.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling, onder vermelding van ons referentienummer, alsnog te worden overgelegd:

- Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie

PvE was al eerder gemaakt en aangeleverd.

- Een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie

PvE was al eerder gemaakt en aangeleverd.

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

Bijlage 2, aanvullend brandveiligheidsadvies ten behoeve van de aanvrager

Aanvullende toelichting brandveiligheid

Er zijn een aantal hellingbanen die wel in de bestaande situatie zijn ingetekend maar op de nieuwe situatie ontbreken. Gelieve deze op tekening aan te geven als deze nog wel aanwezig zijn.

Ontbrekende hellingbanen zijn waar van toepassing aangegeven.

De VRH adviseert om op de onderste bouwlaag (souterrain) op een aanvullende manier aan te geven dat er gebruik gemaakt dient te worden van de onderste trap in het logiesgedeelte. Het is denkbaar dat personen die hier verblijven en in geval van een calamiteit het linker trappenhuis zullen gebruiken en er daar pas achter komen dat er op de begane grond geen uitgang is. Het advies is om op de deur de tekst "uitgang _" aan te brengen, zodat de kans dat personen zullen verdwalen wordt geminimaliseerd of een soortgelijke oplossing te bedenken en dit ter beoordeling aan de VRH voor te leggen.

Het advies van de VRH zal worden beoordeeld.

Er dient goed gekeken te worden of de aangeleverde bestaande situatie kloppend is met de huidige werkelijke situatie. Gelieve de tekst in de ruimte "olie tanks" verwijderen, na aanleiding van het telefoon gesprek met de heer J. Mittelhaeuser van het bedrijf Bureau Kroner. Deze ruimte is gesaneerd en opgevuld met zand.

Op tekening is aangegeven dat de olie tanks zijn gesaneerd en gevuld met zand.

Aanvullende toelichting brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en

artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het bouwbesluit. Daarnaast is voor het brandveilig in gebruik <nemen/houden> van het bouwwerk een toereikende omgevingsvergunning brandveilig gebruik noodzakelijk conform artikel 2.2 van het Besluit Omgevingsrecht. Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De indiening van een omgevingsvergunning brandveilig gebruik dient te voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 3.3 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht.
- Men dient er rekening mee te houden dat er conform §3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht sprake is van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het bevoegd gezag 26 weken de tijd heeft om tot een besluit te komen.

Bouwfysica

Afdeling 3.6 Luchtverversing niet akkoord

Dauerluftung is een Duitse term voor een regelbaar ventilatie rooster maar geen merk of type. Enkel indien het type en de effectieve lengte van het rooster bekend is kan het ventilatie debiet bepaald worden. Opgemerkt wordt dat 85m³/h per uur overeenkomt met 23,6 dm³/s. Hiermee wordt niet voldaan aan de eis van minimaal 24 dm³/s.

De afmeting van het rooster per kamer bedraagt 0,56 m. Dit betekent dat de doorlaat 42,8dm³/s per m¹ dient te bedragen. Deze roosters zijn standaard niet in de handel verkrijgbaar.

Pas het ventilatie overzicht en de gevelaanzichten aan.

In de berekening die is ingediend voor de ventilatie van de kamers is per abuis een debiet van 12 dm³/s aangehouden. Dit is het debiet dat is vereist bij het "nieuwbouw" niveau, terwijl er hier sprake is van "verbouw". Dit is ook het niveau dat voor andere onderdelen is aangehouden.

Voor de ventilatie geldt voor het niveau "verbouw" volgens Artikel 3.35 lid 1:

"Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 3.29 tot en met 3.34 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau."

Aangezien er ten tijde van de bouw geen Bouwbesluit van toepassing was en daarmee geen rechtens verkregen niveau te toetsen is, mag de kwaliteit niet slechter worden dan de bestaande toestand met als minimale eis die van het niveau "bestaande bouw".

Dit betekent dat er een minimale debiet van 6,4 dm³/s per persoon en dus 12,8 dm³/s per kamer vereist is.

Dit is verwerkt in de aangepaste berekening van R.O.I. en het overzicht per kamer.

Er worden 2 varianten van hetzelfde Ducoline rooster, de ZR17 en de ZR23, toegepast.

De aantallen en daarmee de gevelaanzichten blijven gelijk.