Gemeente 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: 5690991 / OMV.20.12.00470
Betreft: ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 27 oktober 2021

ONTWERPBESLUIT

Aan: Stichting Woonstad Rotterdam
T.a.v. [redacted]
[redacted]
3015EA Rotterdam

Geachte [redacted]

Op 21 december 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo), ontvangen voor de activiteit “Bouwen”.
De aanvraag heeft betrekking op het kadastraal perceel CLS00-L-955-G0 (nabij Burghsluissingel 179). Het project betreft een gebouw met 82 appartementen.

Uw aanvraag is in strijd met de regels uit het bestemmingsplan, daarom is uw aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek voor de activiteit “Handelen in strijd met de regels ruimtelijk ordening” (Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid).

Hierbij ontvangt u de door u aangevraagde (ontwerp)omgevingsvergunning.

(Ontwerp)Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen 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 (gelijkwaardigheidsbepaling))*
- Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder c met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3)*

Dit (ontwerp) besluit lichten wij op de volgende pagina’s toe.
Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Zienswijzen

Het betreft een ontwerpomgevingsvergunning. Dit ontwerp ligt op grond van het bepaalde in de wet gedurende zes weken (van 8 november 2021 tot en met 20 december 2021) voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt.

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

drs. A.F.C.M. Mulder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht
**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*

Als u vragen heeft over de omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met:
[redacted]

Start en gereedmelding 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 worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' en 'Gereedmelding Bouwwerkzaamheden'. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden.
Onder het kopje Rechtsmiddelen onderaan dit document leest u hoe u bezwaar kunt maken tegen dit besluit.

Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om 82 nieuwbouw woningen te realiseren. Het betreft het project Valckensteyn in Pendrecht. Het gebouw bestaande uit twee ten opzichte van elkaar verspringende volumes, zijn respectievelijk ca. 26 meter en 38 meter hoog.

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten uit de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht)

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft ligt in het gebied waar het bestemmingsplan “Pendrecht” van 28 mei 2020 van kracht is en heeft hierin de bestemming Wonen – Bijzonder woongebouw, bouwhoogte variërend van 32 tot 43 meter en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Op de locatie bevond zich tot aan de sloop in 2012 het gebouw Valckensteyn, een gebouw met 200 woningen en gemeenschappelijk (zorg)voorzieningen. Het bestemmingsplan laat de realisatie van het nieuwe woongebouw toe, zij het dat de gronden enkel mogen worden gebruikt ten behoeve van bewoning met gemeenschappelijke voorzieningen voor zorgverlening, zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden. Het plan is in strijd met artikel 29.1, van het bestemmingsplan, omdat de woonfunctie niet is toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van een afwijking.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

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. Bij de aanvraag is een GRO aangeleverd die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3)

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), wordt de 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. Volgens artikel 6.5, lid 3 Bro kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist.

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenoemde “algemene verklaring van geen bedenkingen” afgegeven. Uw aanvraag valt onder categorie 3 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen aangezien het maximum van 120 woningen met dit plan niet wordt overschreden.

Motivering toestaan afwijking
Aan het plan kan medewerking worden verleend omdat het past in het beleid van de gemeente Rotterdam. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de realisatie van 82 huurwoningen die aansluiten bij de huidige vraag en de doelstellingen uit de woonvisie. Ook wordt met deze woningen aangesloten bij de vraag naar woningen van mensen binnen Pendrecht die vanwege hun inkomsten niet sociaal mogen huren, maar wel graag in de wijk willen (blijven) wonen. De woningen zijn speciaal gericht op mensen met een middeninkomen. Daarbij zijn 63 woningen voorzien met een woningoppervlak van 70 m2 en 19 woningen met een oppervlak van 100 m2. Deze ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling om over complete woonmilieus te beschikken in dit deel van de stad. Het voornemen past daarmee goed binnen de van toepassing zijnde beleidskaders. Daarnaast is van belang dat op deze markante locatie een prominent woongebouw wordt gerealiseerd in lijn met het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. Gelet hierop wordt afwijking van het bestemmingsplan toegestaan.

Voor dit plan bestaat een goede ruimtelijke onderbouwing die wordt onderschreven en die deel uitmaakt van dit besluit.

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 en de bijbehorende stukken van 8 november 2021 tot en met 20 december 2021 ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º en artikel 3.10, eerste lid, onder a)*

Parkeren
De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan “Parapluherziening parkeernormering Rotterdam”. De locatie van het plan ligt in gebiedstype C als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Parkeereis auto
Het plan bestaat uit de realisatie van 63 appartementen in de grootte 65-85 m2 (norm 1,4) en 19 appartementen in de grootte 85-120 m2 (norm 1,6). De parkeereis voor de nieuwe ontwikkeling bedraagt hiermee 118 parkeerplaatsen.

Artikel 6 lid 3
Op basis van artikel 6 lid 3 kan vanwege de ligging van de ontwikkeling in de nabijheid van OV de bijzondere vrijstelling ‘’nabijheid OV’’ worden gehanteerd. In dit geval ligt de ontwikkeling binnen 800 meter van metrohalte Slinge en gezien tabel ‘2.3 Vrijstelling parkeereis voor nabijheid openbaar vervoer’ kunnen we hiervoor een korting van 10% toepassen voor zowel woon als niet-woon functies. Wij hebben besloten om gebruik te maken van deze vrijstellingsmogelijkheid. De totale autoparkeereis wordt zodoende verlaagd met 10%
De parkeereis van 118 reduceren we zodoende tot 106 parkeerplaatsen.

De aanvrager heeft voldaan aan de eis Bouwbesluit 2012 Afdeling 5.4 Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen, nieuwbouw en bestaande bouw.

Artikel 7
Op grond van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 hebben bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor vrijstelling van de parkeereis is verleend op basis van het uitvoeringsbesluit parkeren geen recht op een parkeervergunning op straat. Dit moet door vergunninghouder vastgelegd worden in de huur- en of koopovereenkomst. Door middel van een kettingbeding dienen ook toekomstige bewoners en gebruikers op de hoogte te worden gebracht van deze uitsluiting van parkeervergunningen.

Fietsparkeren
Voor de parkeereis van de woonfunctie wordt verwezen naar de ter zake geldende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Hiervoor wordt een beroep gedaan op een gelijkwaardige oplossing bestaande uit een kwalitatieve collectieve fietsenberging met voldoende fietsparkeerplekken voor diverse fietstypen en maten, in combinatie met minimaal 2,7 m2 berging in de woningen.
Aanvrager voorziet met 349 plaatsen in meer fietsparkeerplaatsen dan de norm, waaronder 52 voor afwijkende maten en 17 voor sterk afwijkende maten. Er wordt voldaan aan de parkeereis voor fietsen.
(Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, artikel 2, en de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 6 lid 3, artikel 7).

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)
Op 18 januari 2021 heeft het BOOR ons in een archeologisch advies bijlage nr. AS21/00567-21/0000784 aangegeven dat er geen reden is tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek.

Wet natuurbescherming
In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op gebieds- en soorten bescherming als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt.

Stikstof
Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten.

Flora en Fauna
In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op beschermde soorten als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag is een quickscan Wet natuurbescherming ingediend, zie document ‘’ER20210111v01_QS_Valckensteyn_Rotterdam_EcoresultBV’’.
Tijdens de bouw dient rekening gehouden te worden met potentiële verblijfsplaatsen voor vleermuizen. Hiervoor wordt een voorschrift verbonden aan dit besluit.

Activiteit Bouwen

Overwegingen

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

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, maar wel geschikt kan worden gemaakt. Op 2 juli 2021 heeft de DCMR ingestemd met de BUS melding voor de locatie Burghsluissingel (Valckensteyn) te Rotterdam. Er wordt voldaan aan het bodemsaneringsbeleid van de gemeente.
De verontreinigingssituatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting, zie bijlage met kenmerk 9999227128_99991029308.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 25 mei 2021 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies gegeven. Wij nemen dit advies over. Daarbij geldt de volgende opmerking.
U moet het plan gewijzigd uitvoeren. Hiervoor wordt een voorschrift verbonden aan dit besluit.
(Grondslag Wet bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 14)

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit nieuwbouw niveau. 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 bruikbaarheid (buitenberging)
De aanvraag voldoet voor wat betreft een buitenberging niet aan de eisen gesteld in afdeling 4.5 van het Bouwbesluit 2012, omdat artikel 4.31, eerste en derde lid voor deze gebruiksfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte voorschrijft met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m, die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

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 in combinatie met een gemeenschappelijke fietsenstalling. De gemeenschappelijke fietsenstalling is gelegen in het noordelijk deel van de begane grondverdieping van het woongebouw en is bereikbaar via een afzonderlijke entree t.p.v. de westgevel. In de gemeenschappelijke fietsenstalling zijn voldoende fietsparkeerplekken voor diverse fietstypen en -maten gesitueerd en de stalling voldoet aan de ontwerpeisen opgenomen in het parkeerbeleid. De berging in de woningen is gelegen in één ruimte, heeft een oppervlakte van minimaal 2,7 m2 exclusief gebouwgebonden installaties (de oppervlakte van de bergingen varieert van 3,5 tot 4,1 m2) en heeft een breedte van ca. 1,5 meter.

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 activiteit Bouwen

Voor de activiteit Bouwen worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden *(Grondslag artikel 2.7 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht)*:

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

2. 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.

   U moet nog de volgende gegevens indienen:

   Voor wat betreft de constructie:
   - Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
   - De gewichts- en stabiliteitsberekening;
   - De toe te passen palen en het palenplan;
   - De constructies van beton;
   - De constructies van metaal;
   - De constructies van hout;
   - De constructies van steenachtig materiaal;
   - De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving) indien van toepassing;
   - De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.
   - Alle CLT gerelateerde onderwerpen (zoals duurzaamheid en brandwerendheid).

   Voor wat betreft gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica): 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 (Ll,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.

Voor wat betreft de bouwplaats:
- 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 brandveiligheid:
- Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO, 60 WBDBO
- Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 minuten, 120 minuten.
- Huisinstallatie / type rookmelder;

3. Ondergrondse brandkraan
   U moet op de plaatsen waar op de tekening een bluswatervoorziening is aangegeven ondergrondse brandkranen laten aanbrengen. De voorziening moet op het drinkwaterleidingnet zijn aangesloten (of gelijkwaardig).
   U mag het gebouw pas in gebruik nemen als de voorziening in staat is 30 m3/uur water met een (aangetoonde) dynamische overdruk van 100kPa te leveren. De voorziening moet voldoen aan hoofdstuk 5 van het handboek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van Brandweer Nederland (voormalige Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding).

4. Blusleiding
   De op de tekening aangegeven voedingspunten van de droge 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 eventueel daarbij behorende pompinstallaties, 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.

5. Brandweerlift
   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 Brandweerzorg 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.

6. Vluchtdeuren
   De op tekening met '$' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp.

7. Rookmelders NEN 2555
   De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders.

8. In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwfysica 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.

9. Het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP)
   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.

10. Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten
    Het voorstel voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat:
    - De wijze waarop de CLT-delen in de gevel worden behandeld minimaal zes weken voor de gevelproductie wordt toegevoegd aan het onderhoudsplan en ter beoordeling wordt voorgelegd aan het secretariaat Welstand.

11. Wet natuurbescherming (Flora en Fauna)
    Vleermuizen
    De verblijfplaats van vleermuizen in het transformatorhuisje is niet uit te sluiten. Voorkomen moet worden dat het transformatorhuisje geheel bekleed wordt met hout en de invliegopeningen die leiden tot potentiële verblijfplaatsen van bewonende vleermuizen worden afgedekt. Ook moet voorkomen worden dat nieuw geplaatste verlichting bestaat uit fel wit licht en/of gericht is op gevels van het transformatorhuisje met potentiële verblijfplaatsen.

    Ook kan niet worden uitgesloten dat er vleermuizen in bomen verblijven. Voorkomen moet worden dat eventuele nieuw geplaatste verlichting te dicht bij de bomen met potentiële verblijfplaatsen voor boombewonende vleermuizen wordt geplaatst (minimaal 10 meter afstand) en de verlichting dient niet te bestaan uit fel wit licht en/of dient niet gericht te zijn op de bomen met potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen.
    Zie document ''ER20210111v01_QS_Valckensteyn_Rotterdam_EcoresultBV''.

Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. Enkel de documenten met correcties worden als bijlage bij dit besluit toegezonden.

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
21-12-2020	OV.305 gevels trafohuisje	3741699	
21-12-2020	OV.1010 Bruto Vloeroppervlakte	3741701	
21-12-2020	OV.1020 Gebruiksoppervlakte	3741702	
21-12-2020	OV.1060 Toegankelijkheidssector	3741706	
21-12-2020	Memo onderhoudsplan	3741708	
21-12-2020	Bakb803abA0.ms (nadere uitwerking bouwakoestische scan)	3741711	
21-12-2020	Rakb803aaA0.pr_IGW (bouwakoestische scan)	3741712	
21-12-2020	19730-1 (funcderingsrapport)	3741742	
8-2-2021	OV.0500 Details - aanvullingen	3770780	
8-2-2021	AS21.00567-21.0000784 beleidsbesluit A2021017 Burghsluissingel Rdam (advies BOOR)	3770781	
8-2-2021	Evaluatieverslag BUS BSS 120621	3770782	
8-2-2021	Goedkeuring BUS-melding BSS 111206	3770783	
8-2-2021	ER20210111v01_QS_Valckensteyn_Rotterdam_EcoresultBV	3770784	
8-2-2021	20210104 Stikstofdepositieonderzoek Burghsluissingel te Rotterdam incl. bijlagen NOX Advies 20210104	3770785	
8-2-2021	AERIUS_bijlage_gebruiksfase Burgsluissingel te Rotterdam NOX Advies 20210104	3770786	
8-4-2021	GRO Valckensteijn 10 maart 2021.pdf	3814840	
8-4-2021	Actualiserend en verkennend bodemonderzoek.pdf	3814841	
12-5-2021	Gewijzigde OV.203 doorsnede C-C	3839447	
12-5-2021	Gewijzigde OV.204 doorsnede D-D	3839448	
12-5-2021	Gewijzgde OV.303 oostgevel	3839449	
12-5-2021	Gewijzigde OV.301 westgevel	3839451	
12-5-2021	Gewijzigde OV.302 zuidgevel	3839452	
12-5-2021	Gewijzigde OV.304 noordgevel	3839453	
12-5-2021	200032_TO-C0211_rev_0 (constructietekening eerste verdiepingsvloer)	3839455	
12-5-2021	200032_TO-C0212_rev_0 (constructietekening 2e t/m 7e verdiepingsvloer)	3839456	
12-5-2021	200032_TO-C0511_rev_0 (constructie principedetails)	3839457	
12-5-2021	200032_TO-C4402_rev_0 (constructie wanden stramien C en D)	3839458	
12-5-2021	Akoestisch gevel met bijlagen	3839459	
12-5-2021	Akoestisch wet geluidhinder	3839460	
25-5-2021	Advies Welstand 20.12.00470 Burghsluissingel 179	3846022	
13-7-2021	Rakb803adA0.pr_galm	3882647	
13-7-2021	Pendrecht KMST - herzien (kleur- en materiaalstaat)	3882648	
13-7-2021	V.det 024 Interieur - Woningscheiding _ verdiepingsvloer (principedetail)	3882649	
13-7-2021	V.det 025 Interieur - Woningscheiding _ platte dak (principedetail)	3882650	
13-7-2021	V.det 026 Interieur - Woningscheiding _ fundering (principedetail)	3882651	
13-7-2021	200032_BE_E0222_Rev-0_30-06-2021 (installatie pv-panelen)	3882652	
13-7-2021	200032R03.REVC Rapportage brandveiligheid.pdf	3882656	

13-7-2021	OV Details.pdf	3882657	
13-7-2021	TO.0000 Situatie.pdf	3882658	
13-7-2021	TO.0200 Doorsneden.pdf	3882661	
13-7-2021	1027214 (Bodemadvies DCMR)	3882662	
30-7-2021	Beantwoording vragen constructief.pdf	3895418	
7-10-2021	200032R02 Toelichting Bouwbesluit_DO_revF_20210929.pdf	3938824	
7-10-2021	OV.2000 plattegrond begane grond ventilatieprincipe.pdf	3938825	
7-10-2021	OV.2001 plattegrond 1e t_m 7e verdieping ventilatieprincipe.pdf	3938826	
7-10-2021	OV.2002 plattegrond 8e t_m 11e verdieping ventilatieprincipe.pdf	3938827	
7-10-2021	OV.302 zuidgevel ventilatieprincipe.pdf	3938828	
7-10-2021	OV.303 oostgevel ventilatieprincipe.pdf	3938829	
7-10-2021	OV.304 noordgevel ventilatieprincipe.pdf	3938830	
7-10-2021	OV.3001 westgevel ventilatieprincipe.pdf	3938831	
7-10-2021	Vi.003 Interieur - sluis _ entree plafond.pdf	3938832	
7-10-2021	OV.1050 Update Gebruiksfuncties.pdf	3938833	
7-10-2021	OV.1055 Update Gebruiksruimten.pdf	3938834	
20-10-2021	TO.0100 Plattegronden + BPC correcties	3948141	x

Rechtsmiddelen

U kunt niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voor meer informatie verwijzen wij naar de juridische bijsluiter.

Opmerkingen

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

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.

Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk moet u op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een melding brandveilig gebruik indienen via www.omgevingsloket.nl.

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

Juridische bijsluiter

Ontwerpbesluit

Dit ontwerp ligt op grond van het bepaalde in de wet gedurende zes weken (van 8 november 2021 tot en met 20 december 2021) voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt.

Inwerkingtreding besluit

Dit 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 dit besluit niet in werking voordat hierop is beslist.
(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede 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 de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 Afdeling bestuursrechtspraak. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.