

(ONTWERP)BESLUIT

Aan Rail Side B.V.

Westblaak 21
3012KC ROTTERDAM

Ons kenmerk: 5319295 /
OMV.20.12.00593
Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 19 mei 2022

Geachte

Op 28 december 2020 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten Bouwen op de locatie Rosestraat 1025 te Rotterdam.

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is een wooncomplex te realiseren met een verdiepte parkeergarage, een plint en twee woontorens.

Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet uw aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens worden aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij zijn voornemens de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Dit ontwerpbesluit wordt hierna inhoudelijk toegelicht.

Zienswijzen

Omdat op de vergunningverlening voor dit project de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, ligt het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen van **20 mei 2022 tot en met 30 juni 2022** ter inzage, gedurende welke termijn zienswijzen ingediend kunnen worden over dit ontwerpbesluit. Waar dit voornemen met het bijbehorende ontwerpbesluit ter inzage ligt en hoe zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden, is opgenomen in de officiële bekendmaking.

(Ontwerp)Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Bouwen (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a, en met toepassing van het Bouwbesluit 2012: artikel 1.3*);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a*)

Hierbij baseren wij ons op de door u ingediende aanvraag, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.



Blad: 2/15

Kenmerk: 5319295 / OMV.20.12.00593

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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

[REDACTED]
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*

Nadere informatie

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

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.

Informatie rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar het kopje 'Rechtsmiddelen' achteraan dit besluit.

Procedurele overwegingen

Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het uw bedoeling om een wooncomplex te realiseren met een verdiepte parkeergarage, een plint, twee woontorens van ca. 45 meter en ca. 69,6 meter hoog en een tussenbouw van ca. 19,7 meter. Er komen in totaal 179 woningen, 179 bergingen, 74 parkeerplaatsen, 577 fietsparkeerplaatsen en een daktuin op de eerste verdieping van ca. 179 m². Elke toren wordt voorzien van een kern met een trappenhuis en twee liften.

Overige vergunningen/toestemmingen

Naast de omgevingsvergunning voor de realisatie moet beschikking zijn over de grond. Hierover is separaat aan deze omgevingsvergunning overleg tussen de aanvrager en de gemeente Rotterdam als grondeigenaar.

Om het plan te realiseren dient een inrit/uitrit gerealiseerd te worden. Hiervoor is ook een vergunning nodig. Deze vergunning is aan te vragen via www.omgevingsloket.nl. De gemeente Rotterdam voert de werkzaamheden op uw kosten voor u uit. Ook zorgt de gemeente voor het onderhoud. U moet ook contact opnemen met het gebiedskantoor van Stadsbeheer voor het laten opstellen van een offerte voor de aanleg van de inrit/uitrit. De kosten zijn afhankelijk van de lengte en breedte van de inrit/uitrit en van eventueel te nemen maatregelen.

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. (*Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5*)

Op 12 januari 2021 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 26 januari 2021 ontvangen.

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

Activiteit Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Kop van Feijenoord" van kracht is en heeft hierin de bestemming Woongebied 2" (artikel 22) en dubbelbestemming "Waarde-archeologie 1" (artikel 23). Aanduidingen: max. bouwhoogte 19 meter en Wetgevingzone-wijzigingsgebied. Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- Artikel 22.2.3, omdat er max. 75 woningen zijn toegestaan. Er worden 179 woningen gerealiseerd.
- Artikel 29.2, omdat de max. toegestane bouwhoogte van 19 meter wordt overschreden.
- Artikel 29.4, omdat een gebouw alleen als plat of als kap afgedekt mag worden. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- Artikel 22.2.3, omdat ter plaatse van de bestemming "Wetgevingzone-wijzigingsgebied" er max. 75 woningen zijn toegestaan. Er worden 179 woningen gerealiseerd.

De regels uit het bestemmingsplan laten voor alle strijdigheden geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Vanwege de ligging op voor "Waarde Archeologie 1" bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 23.3.1 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

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 A als bedoeld op Kaart 3.1 van de Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Parkeereis auto

De parkeereis voor auto's voor de bouw van 179 woningen en detailhandel aan de Rosestraat 1025 is bepaald, conform tabel 4.2 uit de beleidsregeling, op de volgende manier:

28 woningen 40-65m² (28 x 0,4), 104 woningen 65-85m² (104 x 0,6) 40 woningen 85-120m² (40 x 1,0) en 7 woningen >120m² (7 x 1,2) hebben een parkeereis van 122.

295 m² café/bar horeca III (295 x 0,38/100m²) heeft een parkeereis van 1,12.

De totale parkeereis bedraagt 123,12, afgerond 123 autoparkeerplaatsen. Er wordt voorzien in een in pandige parkeergarage met in totaal 74 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Op basis van artikel 6 lid 3 van de Beleidsregeling 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 400 meter van treinstation Rotterdam Zuid (circa 150 meter) en gezien tabel '2.3 Vrijstelling parkeereis voor nabijheid openbaar vervoer' kunnen we hiervoor een korting van 30% 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 30%

Op basis van artikel 6 lid 3 van de Beleidsregeling kan de bijzondere vrijstelling "extra fietsparkeerruimte" worden gehanteerd als bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd voor langparkeerders (bewoners en werknemers). Hiermee kan de autoparkeereis voor wonen met maximaal 10% worden verlaagd in de verhouding één autoparkeerplaats in plaats van twee fietsparkeerplaatsen. In dit geval zijn er 30 extra stallingsplaatsen voor langparkeerders voorzien in de fietsenstalling. De totale autoparkeereis wordt zodoende verlaagd met 10%.

Concluderend maken we gebruik van twee bijzondere vrijstellingen uit artikel 6 lid 3 van de Beleidsregeling wat resulteert in een reductie van de autoparkeereis met 30% op de parkeereis voor niet-woonfuncties en circa 40% op de parkeereis voor wonen. De parkeereis van 122 voor wonen reduceren we zodoende tot 73,2 (122-48,8) dus 73 parkeerplaatsen. Daarnaast reduceren we de parkeereis van 1,12 voor niet-wonen tot 0,78 (1,12-0,34), dus 1 parkeerplaats.

Op grond van artikel 7 van de Beleidsregeling hebben bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor een bijzondere vrijstelling van de parkeereis is verleend op basis van het uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel 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.

Conclusie parkeren auto

Gelet op de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam in samenhang met de Beleidsregeling en het bovenstaande besluiten wij af te wijken van de parkeereis voor auto's.

Parkeereis fiets

Voor de fietsparkeereis wordt verwezen naar de ter zake geldende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Er wordt voorzien in een gelijkwaardige oplossing aan het Bouwbesluit 2012, waarbij voorzien wordt in een berging per woning van minimaal 2,7m² en een gemeenschappelijke fietsenstalling met 398 stallingsplaatsen, rekening houdende met voldoende ruimte voor afwijkende fietsmaten, zoals bredere fietsen, bakfietsen en brom- en snorfietsen. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeereis.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, artikel 4 in samenhang met de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 artikel 6 lid 3 en artikel 7)

Oplaadpunten voor elektrische auto's conform Bouwbesluit 2012

Bij voorliggend plan is het Bouwbesluit 2012 (afdeling 5.4, artikel 5.15 en verder) leidend voor de bepalingen betreffende de aanwezigheid van oplaadpunten.

NB. Gebruikers van gebouwen die beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein, kunnen geen oplaadpunten in de openbare ruimte aanvragen of plaatsen. Plaatsing van oplaadpunten op eigen terrein valt onder de eigen verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven, individueel of verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Zie ook "laadkader Rotterdam, mei 2020".

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het is mogelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wanneer het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3)

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat. De gemeente is actief betrokken bij dit initiatief, sinds het huidige pand leegstaat na verhuizing van de school De Passie naar Katendrecht. Het betreft een leegstaand en vervallen pand en veroorzaakt een onduidelijke stedenbouwkundige situatie. Naastgelegen gemeentelijk vastgoed stond destijds ook leeg en dat gaf de kans om een integrale ontwikkeling op deze locatie te realiseren. Daarbij ligt de locatie naast station Zuid, tussen wijk Feijenoord en de nieuwe wijk Parkstad in. Alle reden om op deze plek het bestaand vastgoed te slopen en een integrale nieuwbouwontwikkeling te starten die zowel een passende stedenbouwkundige situatie realiseert als met zijn verschijningsvorm een markering vormt tussen de wijken en station Zuid. Het ingediende plan geeft invulling aan die ambities, waarmee vanuit stedenbouw een akkoord gegeven kan worden. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

- Overschrijding woningen: De locatie ligt naast de hoofdentree van station Rotterdam Zuid en ligt in de buurt van tramhaltes langs de Laan op Zuid. Het heeft hiermee een uitstekende verbinding met de rest van de stad. Verdichting en verhoging van het aantal woningen langs dit knooppunt is hier dan ook acceptabel.
- Bouwhoogte: Met het knippen van de Oranjeboomstraat in de toekomst, wordt de Rosestraat een belangrijkere as richting en uit het centrum van de stad. Langs deze as zijn al meerdere hoogteaccenten te vinden en deze accenten zijn dan ook denkbaar bij verdere ontwikkelingen langs de Rosestraat. Daarnaast heeft de nabije ligging bij Station Zuid en de verdichting die daarbij denkbaar is ook een effect op de hoogte door de geringe grootte van het plot. Ook markeert het gebouw met zijn hoogte de locatie van de entree van Rotterdam Zuid. Hierdoor is de hoogte overschrijding acceptabel.
- Voor de bewoners is een gezamenlijke daktuin gerealiseerd in plaats van een ongebruikte deel dak waar door omwonenden op wordt uitgekeken. Er is te veel schaduw om energieopwekking te realiseren en een groen dak draagt ook bij aan wateropvang. Bij de setbacks die de torens beëindigen ontstaat ook ruimte om een dakterras te realiseren i.p.v. een balkon, dienende als buitenruimte voor de woningen. Vanwege deze punten zijn de dakterrassen acceptabel.
- Voor dit plan bestaat een goede ruimtelijke onderbouwing die wordt onderschreven en die deel uitmaakt van dit besluit.

Advies Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

De VRR onderschrijft de voorgestelde maatregelen zoals beschreven in paragraaf 4.5.2 (pagina 20) van de ruimtelijke onderbouwing en adviseert dan ook om deze in de uitwerking van dit plan mee te nemen. Daarnaast adviseert de VRR het volgende:

- Zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt hiervoor mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op 3 februari 2020 heeft het BOOR in een archeologisch advies met AS20/01570-20/0002182 aangegeven dat er geen reden is tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek.

Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005) wordt aan de locatie een redelijke tot redelijk hoge archeologische verwachting toegekend. Conform het bestemmingsplan 'Kop van Feijenoord' geldt voor de locatie een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 3,5 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

De grondroerende werkzaamheden bestaan uit de bouw van een woontoren met half verdiepte parkeergarage op de plaats van een politiekantoor uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. De woontoren krijgt een oppervlakte van 2.300 vierkante meter. De ontgravingen blijven binnen de vrijstellingsmarge van het bestemmingsplan. De diepere bodem zal ter plekke van het oude gebouw ook al flink verstoord zijn, het nu nog niet bebouwde deel van het perceel bestond vroeger uit water. In verband hiermee acht de gemeente Rotterdam een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie niet noodzakelijk.

Hogere waardenbesluit

Gezien de geluidsbelasting op de gevels en omdat het voorgenomen plan in strijd is met de regels en bijbehorende plankaart van het geldende bestemmingsplan 'Kop van Feijenoord', is op 19 april 2022 het besluit hogere waarden Wet geluidshinder genomen.

Advies Nestgeluid

De aanvraag dient te worden getoetst aan de huidige wetgeving. De scheepvaart leidt bij dit plan onder de huidige wetgeving niet tot extra benodigde gevelgeluidwering. In het rapport van dBvision wordt gesproken over slechts een beperkte invloed (dus niet 3 dB) van de varende schepen. Onder de Omgevingswet moet het gezamenlijke geluid ter bepaling van de gevelgeluidwering worden gehanteerd. Het gezamenlijke geluid is een optelsom van alle relevante geluidbronsoorten (in dit geval weg, rail, industrie, afgemeerde en varende schepen) bij elkaar, hetgeen (in de meeste gevallen) hoger is dan het geluid van alleen een bronsoort, dat onder de huidige Wet geluidshinder wordt gebruikt ter bepaling van de gevelgeluidwering. De in het rapport genoemde 3 dB extra wordt derhalve veroorzaakt door het gezamenlijke geluid. Omdat onder de huidige wetgeving geen hantering van het gezamenlijke geluid plaatsvindt voldoet het plan voor de gevelwering aan de norm, die onder de huidige wetgeving wordt gehanteerd.

Trillingshinder

Bij de constructieberekeningen van de aanvraag voor omgevingsvergunning zal rekening worden gehouden met het aspect trillingshinder. Daarvoor loopt inmiddels ook een onderzoek. In de bouwconstructie van de te realiseren woningen worden, indien noodzakelijk, afdoende maatregelen getroffen om de trillingshinder van het spoorverkeer te beperken tot een acceptabel niveau. Hiervoor zijn diverse maatregelen denkbaar, waaronder het overdimensioneren van palen, het terugplaatsen van palen uit de spoorlijn en het gebruik maken van draagassen haaks op het spoor in combinatie met het gebruik van stijve wanden, waardoor de trillingsgolf wordt onderbroken.

Activiteit Bouwen

Overwegingen

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

Aan deze criteria wordt, met uitzondering van het bestemmingsplan zoals hiervoor onder het kopje Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening beschreven, voldaan gezien het onderstaande.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Voor de realisatie van het project moeten eerst bouwwerken worden gesloopt. Als de bestaande bebouwing is gesloopt moet, voorafgaande aan de bouw, bodemonderzoek plaatsvinden. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in dit besluit opgenomen. Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.1.5, vijfde lid en Regeling omgevingsrecht: artikel 2.7, derde lid*)

Advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten

Op 27 januari 2021 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. (*Grondslag: Wet bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12*)

Bouwbesluit 2012

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

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid

1. Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Beperking van uitbreiding van brand' van het Bouwbesluit, omdat de oppervlakte van het brandcompartiment de grenswaarde van 1.000 m² met ca. 210m² overschrijdt. Door het toepassen van extra voorzieningen, zoals een verhoogde sterkte bij brand van de constructie van deze garage (150 minuten), een verhoogde WBDBO naar het bovengelegen brandcompartiment (90 WBDBO) en een verhoogde kwaliteit aan de toegepaste materialen in dit compartiment (uitsluitend A2 of beter), wordt een mate van beheersbaarheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. Daarom wordt een vergroting van de gebruiksoppervlakte van het brandcompartiment toegekend tot een grote van ca. 1.210 m². (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3 gelijkwaardigheid*)

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid

2. "Buitenberging"

De 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.

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 2,7m² 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*)



Blad: 10/15

Kenmerk: 5319295 / OMV.20.12.00593

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. Uitzetten bouwwerk/rooilijnen
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 uitgiftepeil ter plaatse, dat wil zeggen de maaiveldhoogte ten opzichte van NAP ter plaatse van de perceelgrenzen. 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.

3. U moet nog de volgende gegevens indienen.

Voor wat betreft de bouwplaats:

- Het veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, conform de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid (<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>);
- De bijzondere tijdelijke constructies.

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).

Voor wat betreft de brandveiligheid:

- Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberekening);
- Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO, 60 WBDBO en 90 WBDBO;



Blad: 11/15

Kenmerk: 5319295 / OMV.20.12.00593

- Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 minuten, 120 minuten en specifiek voor constructie ondergrondse parkeergarage: 150 minuten;
- Huisinstallatie / type rookmelder.

Voor wat betreft de gesteldheid van de bodem:

- Een nader onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem na sloop van de bestaande bebouwing op dat deel van de locatie.

Voor wat betreft gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica):

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

- De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
- Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (LI,A,k);
- Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-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;
- De volgens NEN 2686 bepaalde meetwaarde voor infiltratie d.m.v. een luchtdichtheidsmeting (blower door test) om aan te tonen dat de afwijkend aangehouden waarde (niet forfaitair) in de EPC-berekening (qv10) gehaald wordt.

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.

4. Omvang van de brandmeldinstallatie parkeergarage

Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan: volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.



Blad: 12/15

Kenmerk: 5319295 / OMV.20.12.00593

5. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie parkeergarage
De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

6. 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.

7. 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 Brandweezorg en Rampenbestrijding.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de brandweerliften door het Liftinstituut zijn goedgekeurd. Daarnaast moeten de voeding en de ventilatie moet door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

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

9. Noodverlichting
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.

10. 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 ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.



Blad: 13/15

Kenmerk: 5319295 / OMV.20.12.00593

11. Draagbare handblusmiddelen parkeergarage
Het pand moet worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.
12. Rookmelders NEN 2555
De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders.

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
28-12-2020	Ddbu01 - principe details	3745735	
28-12-2020	Daglicht berekening	3745742	
27-5-2021	Dgd-verz-2	3848248	
27-5-2021	Dp-verz-2	3848251	
27-5-2021	Ds01-B-2	3848253	
27-5-2021	Ds01-N-2	3848255	
27-5-2021	Nagalmberekening dd 2021-05-10	3848256	
27-5-2021	CU01_rev3	3848258	
27-5-2021	DO_3D-Views-3	3848260	
27-5-2021	DO_Plattegronden-3	3848261	
27-5-2021	DO_Wanden-3	3848262	
27-5-2021	1942 ventilatieberekening aanpassingen	3848265	
27-5-2021	1942E30-a	3848266	
31-5-2021	details 2021-05-27	3850013	
31-5-2021	Stukkenlijst DO OLO dd 28052021	3850015	
31-5-2021	Doorspuikbaarheid dd 2021-05-10	3850016	
14-6-2021	190433CM01_rev1_20210611	3860358	
7-7-2021	Bemonstering metselwerk	3878216	
26-7-2021	20127.05v3 Rosestraat te Rotterdam - Geluidwering van gevels	3890847	
26-7-2021	2020-1903 Rapportage EPC en MPG Berekening v2	3890852	
26-7-2021	Dgd-verz-3	3890858	
26-7-2021	Dp-verz-3	3890862	
26-7-2021	Ds01-N-3	3890873	
26-7-2021	Memo01	3890874	
10-5-2022	RO-ROB-619.152.70-TOTAAL-ON04	4058057	
29-3-2022	Bra_MAdvies 21-07-13 DEF	4038496	X
29-3-2022	BrO_MAdvies 21-07-13 DEF	4038501	X
29-3-2022	Dp-verz-3 DEF	4038506	X
29-3-2022	Ds01-N-3 DEF	4038508	X

Algemene 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 (slopmelding) 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.

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.

Ontwerpbesluit

Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 20 mei 2022 tot en met 30 juni 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn [wel](#) / [geen](#) zienswijzen ingediend.

ONTWERP

Inwerkingtreding besluit

Het definitieve besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken, tenzij een verzoek om 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*)

Tevens treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is dan wel met het saneringsplan is ingestemd dan wel een melding voornemen sanering is gedaan. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.2c*)

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 aantoonst dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

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

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

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