



**Gemeente
Rotterdam**

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Namens:	Het College van Burgemeester en Wethouders
Kenmerk:	8050261/OMV.23.09.00177
Datum:	
Aanvrager:	Hofplein Ontwikkel B.V. T.a.v. [REDACTED] Antoine Platekade 1000 3072ME Rotterdam
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, [REDACTED] Gemachtigde [REDACTED]
Opmerkingen	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1 Aanvraag**
- 2 Besluit**
- 3 Inwerkingtreding**
- 4 Project**
- 5 Voorschriften**
 - 5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'
 - 5.2 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'
 - 5.3 Voorschriften activiteit 'Kappen'
- 6 Aandachtspunten en opmerkingen**
- 7 Procedure**
- 8 Overwegingen**
 - 8.1 Toets ruimtelijke aspecten
 - 8.2 Activiteit 'Bouwen'
 - 8.3 Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'
 - 8.4 Activiteit 'Kappen'
- 9 Documenten behorend bij dit besluit**
- 10 Rechtsmiddelen**
 - 10.1 Beroep
 - 10.2 Voorlopige voorziening

▪



1 Aanvraag

Op 15 september 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteiten:

- 'Bouwen'
- 'Uitrit aanleggen of veranderen'
- 'Kappen'

U doet deze aanvraag namens Hofplein Ontwikkel B.V., de zakelijk gerechtigde. De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Hofplein 33 te Rotterdam. Het project betreft het oprichten van het project RISE. Het project bestaat uit twee plintgebouwen, het Weenablock en het Coolsingelblock. Hierop staan drie hoogbouwtorens. Onder het nieuwe complex is een parkeergarage en een fietsenstalling gesitueerd.

Omdat ten gevolge van technische voorzieningen op de torens de maximum toegestane bouwhoogte wordt overschreden, wordt de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

(Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid)

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- 'Bouwen' *(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))*
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van:
 - *artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1, in samenhang met bestemmingsplan 'RISE', artikel 8.1)*
- 'Uitrit aanleggen of veranderen' *(Grondslag: Wabo, artikel 2.2, eerste lid, onder e in samenhang met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012, artikel 2:12)*
- 'Kappen' *(Grondslag: Wabo, artikel 2.2, eerste lid, onder g, in samenhang met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012 artikel 4:11, eerste lid)*
 - De omgevingsvergunning 'Kappen' wordt **verleend** voor: 1 plataan.

Coördinatieregeling

De gemeenteraad van Rotterdam heeft besloten de coördinatieregeling toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het project RISE *(Grondslag: Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.30)*

De coördinatieregeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project RISE:

- Vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
- Verlenen omgevingsvergunning (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam).



Crisis- en herstelwet

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

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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

Bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start- en gereedmelding werkzaamheden' bij de aandachtspunten en opmerkingen.

Ondertekening

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


afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.

3 Inwerkingtreding

Algemeen

Dit 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 op dit verzoek is beslist. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.1, tweede lid, onder b)*

Uitgestelde inwerkingtreding bij mogelijke bodemvervuiling

Dit besluit treedt tevens niet eerder in werking dan nadat het traject van de bodem is doorlopen. In verband met het nog in te dienen (aanvullend) bodemonderzoek is er sprake van een uitgestelde inwerkingtreding van het besluit. Het bodemonderzoek en de daaruit mogelijk voortvloeiende trajecten moeten eerst zijn doorlopen. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.2c)*

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Hofplein 33 te Rotterdam. Het project betreft het oprichten van het project RISE. Het project bestaat uit twee plintgebouwen, het Weenablok en het Coolsingelblok. Hierop staan drie hoogbouwtorens. Onder het nieuwe complex is een parkeergarage en een fietsenstalling gesitueerd.



RISE ligt aan het Hofplein en bestaat uit de adressen Hofplein 33, Coolsingel 6 (Bodongebouw) en het wooncomplex Pompenburg, met entrees aan de Doelstraat en de Pompenburg. RISE is een ontwikkeling van initiatiefnemer en projectontwikkelaar RED Company, woningbouwcorporatie Havensteder (als grondeigenaar en toekomstig verhuurder van het contingent sociale woningen) en gemeente Rotterdam.

Het programma van RISE bestaat uit:

- 1477 Woningen, waarvan 50% in het betaalbare segment (waarvan 299 sociale huurwoningen, 1/5 deel middeldure koop en het overige middeldure huur of koop) en 50% vrije sector huur en koop;
- Ruim 26.300 m2 bvo kantoren;
- 11.850 m2 bvo hotel (183 kamers), waarvan 700 m2 vergader- en congresruimte. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een hotel van maximaal 13.500 m2 bvo met 1.300 m2 vergader- en congresfuncties en 240 kamers;
- 1.600 m2 Maatschappelijke voorzieningen;
- 1.260 m2 Betaalbare bedrijfsruimte, 440 m2 dienstverlening en bijna 2.250 m2 horeca;
- Fiets parkeren: 1.700 m2 bovengronds en 5.500 m2 ondergronds; en,
- Autoparkeren: 68 ondergrondse parkeerplekken.

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in drie torens.

Het gaat om de volgende torens:

- De Coolsingeltoren met een bouwhoogte van 143,0 meter, waarbij de kroon is gesitueerd op 146,6 meter ten behoeve van gevelelementen en de technische voorzieningen op het dak;
- De Weenatoren met een bouwhoogte van 157,2 meter, waarbij de bovenkant van de dakopbouw is gesitueerd op 160,4 meter ten behoeve van de technische voorzieningen op het dak;
- De Hofpleintoren met een bouwhoogte van 274,3 meter, waarbij de kroon is gesitueerd op 281,5 meter respectievelijk 285,7 meter ten behoeve van gevelelementen en de technische voorzieningen op het dak.

Het project bestaat tevens uit het aanleggen van meerdere in-/uitritten. Deze hebben betrekking op de locaties Doelwater en Haagseveer in Rotterdam.

Voor het project zal tevens een boom moeten worden gekapt.

Het gaat hierbij om de kap van:

- 1 plataan met een stamomtrek van 286 cm gemeten op 130 cm vanaf het maaiveld.

De locatie van de te kappen boom staat op de tekening, onder 'Overwegingen' van de 'Activiteit Kappen'.



5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

(Grondslag: Wabo, artikel 2.22, tweede lid, derde lid en Regeling omgevingsrecht)

5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

5.1.1 Voorschrift 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 onder kenmerk 8050261/OMV.23.09.00177. 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 constructie (**definitieve uitvoeringsdocumenten**):

1. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
2. De controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
3. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
4. De toe te passen palen en het palenplan;
5. De constructies van beton;
6. De constructies van metaal;
7. De constructies van hout;
8. De constructies van steenachtig materiaal;
9. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
10. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

11. De ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
12. De brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
13. Het productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
14. De natte blusleiding(en) (met capaciteitsberekening): met pompinstallatie;
15. De overdrukinstallatie (inclusief het PvE en berekening);
16. De sprinklerinstallatie PvE/BDB (8 weken van tevoren);
17. De bovengrondse brandkra(a)n(en) (inclusief capaciteitsberekening en afnametest): 60 m³/uur;
18. De certificaten van puin, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO, 60 WBDBO, Ra en/of R200-rookcriterium;



19. De brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten:

Algemeen

- Constructie t.b.v. Weenablok: 90 minuten
- Constructie t.b.v. Coolsingelblok: 120 minuten
- Constructie t.b.v. Weenatoren: 120 minuten
- Constructie t.b.v. Coolsingeltoren: 120 minuten
- Constructie t.b.v. Hofpleintoren: 180 minuten

Vluchtroutes

- Vluchtroutes Weena- en Coolsingelblok: 30 minuten
- Vluchtrajecten I Weena-, Hofplein en Coolsingeltoren: 30 minuten
- Vluchtrajecten II en III Weena-, Hofplein en Coolsingeltoren: 105 minuten

20. De huisinstallatie/type rookmelder;

21. De telecommunicatiesysteem t.b.v. de hulpdiensten.

Voor wat betreft **gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica)**:

22. Een nadere notitie 'uitwerking buitenruimten' voor alle woontorens.

23. Een nadere notitie 'onderbouwing plaatsing PV-panelen'.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

24. Een definitief veiligheidsplan. U moet voor de afstemming hiervan 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. (Deze is hier te vinden: <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)

25. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;

26. De kraanfundatie.

Voor wat betreft **archeologisch onderzoek**:

27. Een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd conform het Programma van Eisen 2022025 van Archeologie Rotterdam.

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

28. Een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de huidige bebouwing (na sloop van de huidige bebouwing).

Voor wat betreft **welstand**:

29. De onderbouwing en uitwerking van de bekroning van de Weenatoren (ook bekend als Pompenburgtoren) aan de hand van relevante geveldetails;
30. Een aanvulling op het reclameplan (aangevuld met maximale afmetingen van de voorgestelde reclamevelden);
31. Alle beeldbepalende uitvoeringsdetails die in de fase van nadere technische uitwerking worden geproduceerd (daarbij dient ook de kleuren- en materialenstaat per gebouw te zijn uitgewerkt en aangeleverd);
32. De gevelmock-up(s) per gebouw (minimaal **zes weken** voorafgaand aan de gevelproductie);



33. De mock-up tekening voor dat deel van de gevel waarvan wordt voorgesteld om een mock-up te vervaardigen (minimaal **zes weken** voorafgaand aan de productie van de mock-ups).

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 (bouwfysica)**:

34. 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-geluidsniveaoverschil (DnT,A,k), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- De capaciteit van het ventilatiesysteem.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwfysica van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet een planning gemaakt worden van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen.

Het meetrapport moet minimaal 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 moeten vóór de eindoplevering ingediend en goedgekeurd zijn.

Voor wat betreft **parkeren**:

35. Het definitieve contract deelauto's;
36. Het definitieve contract 'Mobility as a Service' (MaaS);
37. Het definitieve contract met parkeergarage(s) in verband met de alternatieve parkeervoorziening (parkeren op afstand).



5.1.2 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen**:

1. Correcties / opmerkingen in rood
De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het project moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
2. 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)

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

3. Opmerkingen en vragen brandveiligheidsrapportage
In de brandveiligheidsrapportage behorend bij dit besluit zijn vragen en opmerkingen gemaakt namens het bevoegd gezag. De uitwerking daarvan moet voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan het bevoegd gezag worden aangeboden. Indien benodigd zullen ook de bouwkundige tekeningen daarop aangepast moeten worden.
4. Toepassing PV-panelen
In de brandveiligheidsrapportage zijn vragen en opmerkingen gemaakt door de BrandPreventieCommissie (BPC) met betrekking tot de PV-panelen. Dit specifieke onderdeel moet direct na het verlenen van deze vergunning verder worden uitgewerkt en ter beoordeling aan het bevoegd gezag worden aangeboden.
5. Bovengrondse brandkraan
U moet op de plaatsen waar op de tekening een bluswatervoorziening is aangegeven bovengrondse 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 60 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 Brandweezorg en Rampenbestrijding).
6. Omvang van de brandmeldinstallatie
Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:
 - Hotel: volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.
 - Kinderopvang: volledige bewaking met doormelding naar de R.A.C.



- Kantoorfunctie: niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.
- Garage: volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.
- Fietsenstalling: niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.

Let op: een doormelding naar de R.A.C. volgt tevens vanuit de aanwezigheid van de sprinklerinstallatie. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de brandmeldinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.

7. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie

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

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Vluchtdeuren

De op tekening aangegeven vluchtdeuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.



13. Noodverlichting

De verlichting van de op tekening met NV 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.

14. 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 NV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

15. 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.

16. Draagbare handblusmiddelen

De overige gebruiksfuncties, zoals de garage en fietsenstalling, moeten in afstemming met het bevoegd gezag, worden voorzien van draagbare handblusmiddelen.

17. Rookmelders

De op tekening met RM (in zwarte kleur) aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555.

De op tekening met RM (in rode kleur) aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform / zoals beoogd in de NEN 2535.

Voor wat betreft de **parkeren**:

18. Informatieplicht geen recht op parkeervergunning

Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas na vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren.

19. Mobility as a Service' (MaaS)

Bij ingebruikname van het gebouw dient de aanwezigheid van 'Mobility as a Service' (MaaS), zoals voorzien in dit bouwplan, beschikbaar te zijn voor de bewoners. De aanwezigheid van de service MaaS blijft minimaal 10 jaar, na ingebruikname van het gebouw voor de woonfunctie, beschikbaar voor de bewoners. Middels een daartoe gesloten contract met een provider wordt geborgd dat alle aangeboden MaaS-modaliteiten vierentwintig uur per dag, 7 dagen per week (24/7) beschikbaar zijn en blijven.

20. Deelauto's

Bij ingebruikname van de woningen in het gebouw dienen minimaal 72 deelauto's, zoals voorzien in dit bouwplan, beschikbaar te zijn voor de bewoners. De 72 deelauto's



dienen minimaal 10 jaar, na ingebruikname van het gebouw voor de woonfunctie, beschikbaar te blijven voor de bewoners. Middels een daartoe gesloten contract met een provider van deelauto's wordt geborgd dat alle 72 deelauto's vierentwintig uur per dag, 7 dagen per week (24/7) beschikbaar zijn en blijven.

5.2 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

5.2.1 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen**:

1. Kosten uitvoering

De gemeente voert de aanleg van de in-/uitritten voor u uit en zorgt ook voor het onderhoud van de in-/uitrit in de toekomst. Deze kosten zijn voor rekening van aanvrager. U als vergunninghouder mag deze werkzaamheden niet zelf uitvoeren omdat de gemeente als wegeigenaar en wegbeheerder verantwoordelijk is voor de staat van de openbare weg. Voor informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen met het cluster Stadsbeheer, gebied Centrum. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 2670000 en keuze 3 en het e-mailadres is GebiedskantoorCentrumDelfshaven@rotterdam.nl. Na afloop van de werkzaamheden ontvangt u van ons een nota. U dient de nota binnen 4 weken na verzending te betalen.

(Grondslag: Wabo, artikel 5.19)

2. Legeskosten

Naast de kosten voor het aanleggen van de in-/uitritten en onderhoud daarvan dient u ook legeskosten te voldoen.

3. Aanpassingen openbare ruimte

Eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte die nodig zijn ten behoeve van de in-/uitrit worden door de gemeente uitgevoerd op kosten van de aanvrager. Daarvoor dient contact te worden opgenomen met het Gebiedskantoor Centrum.

4. Wegbeheerder

Als er een obstakel verplaatst moet worden, mag u dit niet zelf doen. Dit moet volgens de geldende richtlijnen gebeuren. U dient hiervoor contact op te nemen met de wegbeheerder. Eventuele kosten komen voor de rekening van de aanvrager.

5. Nutsvoorzieningen

Eventuele aanpassingen zoals aanpassing aan de nutsvoorzieningen ten behoeve van aanleg van de in-/uitrit worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager.

6. Start werkzaamheden

Pas nadat de bezwaartermijn van 6 weken is verstreken, kan de in-/uitrit voor u worden aangelegd. Als een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter, zal de gemeente pas na afwijzing van dit verzoek door de rechter aan de werkzaamheden beginnen.



7. Vergunning tonen
De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente, worden getoond.
8. Verkeersveiligheid
De zichtlijnen dienen te allen tijde gewaarborgd te zijn.
9. In-/uitrit verwijderen
Als u de in-/uitrit niet meer gebruikt dient u het gebiedskantoor Centrum hiervan schriftelijk in kennis stellen. De kosten voor het verwijderen van de in-/uitrit komen voor uw rekening.

5.3 Voorschriften activiteit 'Kappen'

5.3.1 Voorschriften uitvoering

1. Wet natuurbescherming
Het kappen moet worden uitgevoerd binnen de regelgeving van de Wet natuurbescherming. Onder de Wet natuurbescherming moet u (laten) onderzoeken of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden. Denkt u hierbij aan de aanwezigheid van bijvoorbeeld (vogel) nesten of vleermuizen.
2. Herplantplicht
 - Er wordt u een herplantplicht opgelegd. De herplant zal met de nieuwe inrichting rondom het Hofplein ruimschoots gecompenseerd worden. (Grondslag: APV, artikel 4:11f)

6 Aandachtspunten en opmerkingen

1. Start- en gereedmelding werkzaamheden
U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hetzelfde geldt voor het gereed melden van de werkzaamheden.
Hiervoor gebruikt u de onderstaande formulieren:
 - Melding aanvang bouwwerkzaamheden
 - Gereedmelding bouwwerkzaamhedenDeze vindt u op de website: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen> bij 'Meer informatie'. Na het invullen geeft u de documenten exact dezelfde bestandsnaam als hierboven genoemd. De formulieren moeten vervolgens worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder het huidige aanvraag/dossiernummer (8050261/OMV.23.09.00177).
Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via het omgevingsloket worden aangeboden. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)



2. Container, steiger of ander voorwerp
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>.
3. 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. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)
4. Brandveilig gebruik
In het kader van het onderwerp brandveilig gebruik bouwwerken zijn mogelijk nog andere toestemmingen vereist. (Grondslag gebruiksmelding / melding veilig in gebruik: Bouwbesluit 2012, artikel 1.18, of grondslag vergunning voor brandveilig gebruik: Besluit omgevingsrecht, artikel 2.2)
5. 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.
6. Privaatrechtelijke verplichtingen
Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, burens, erfverpachter) mogelijk rechten hebben waardoor u de omgevingsvergunning niet kunt gebruiken. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, [titel 4](#) e/o [titel 5](#)) en zorg voor benodigde toestemmingen zoals in bijvoorbeeld een huur- of erfpachtcontract.
7. Horeca
U heeft (vermoedelijk) een exploitatievergunning nodig. Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning/>.
8. Vergunning Inname openbare grond
Voor het plaatsen van voorwerpen (zoals reclamezuilen en billboards, reclame-uitingen aan lichtmasten of aan bouwsteigers, straatmeubilair, fietsenstalling, plantenbakken, vlaggenmasten, etc.) op of boven de openbare weg heeft u een vergunning inname openbare grond nodig van Bureau Overige Vergunningen (Bouw- en Woningtoezicht). Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-inname-openbare-grond/>
9. Aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein
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). In de gevallen dat afdeling 5.4 van het Bouwbesluit 2012 niet van toepassing is, adviseren wij toch rekening te houden met de (toekomstige) aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein. De verwachting is dat rond 2050 vrijwel alle auto's elektrisch zijn aangedreven. Voor gedeelde plekken betekent dit dat op de lange termijn 1 van de 5 parkeervakken zal moeten worden voorzien van een laadpunt en voor ongedeelde plekken alle vakken



zullen moeten worden voorzien van een laadpunt. Door voldoende ruimte te reserveren voor (uitbreiding van) een aansluiting en kabelvoorbereidingen te treffen tussen de aansluiting en de parkeervakken is een plan voorbereid op deze groei.

Zie ook: <https://www.rotterdam.nl/elektrisch-rijden>.

10. Kappen

De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente zowel direct voorafgaand, als tijdens de kapactiviteiten, en achteraf, getoond kunnen worden.

11. Wet natuurbescherming

U moet de werkzaamheden uitvoeren binnen de regelgeving van de Wet natuurbescherming. Onder de Wet natuurbescherming moet u (laten) onderzoeken of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden. Denkt u hierbij aan de aanwezigheid van bijvoorbeeld (vogel) nesten of vleermuizen.

7 Procedure

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Coördinatieregeling

Op het project is op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing. Deze regeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over deze aanvraag omgevingsvergunning en het (project)bestemmingsplan "RISE" te besluiten. Het bestemmingsplan dat ingevolge de coördinatieregeling gelijktijdig wordt voorbereid met de aanvraag omgevingsvergunning vormt het toetsingskader voor de aanvraag. *(Grondslag: Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), afdeling 3.6, artikel 3.30, derde lid, in samenhang met Wabo, artikel 2.1, eerste lid, sub c en artikel 2.10, eerste lid, sub c)*

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

Gelet op de coördinatieregeling is dit besluit volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen en gecoördineerd voorbereid met het (ontwerp)bestemmingsplan "RISE". *(Grondslag: Wro, afdeling 3.6 en de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb), afdeling 3.4)*

Ter inzage legging (ontwerp)besluiten

Het bestuursorgaan legt de ontwerpen van de te nemen besluiten, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van de ontwerpen, zes weken ter inzage. De ontwerpen van de te nemen besluiten hebben met de relevante stukken gedurende een termijn van zes weken van **DATUM** tot en met **DATUM** ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "RISE" en het daarmee gecoördineerde ontwerpbesluit zijn **wel/geen** zienswijzen naar voren gebracht. *(Grondslag: Awb, artikel 3:11 in samenhang bezien met de Wro, artikel 3.31)*



Crisis- en herstelwet

Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing omdat de aanvraag betrekking heeft op een gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang. (Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 eerste lid, in samenhang met Bijlage I)

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: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht)

8 Overwegingen

8.1 Toets ruimtelijke aspecten

8.1.1 Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'RISE' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming(en)

- Artikel 3 Centrum
- Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

Dubbelbestemming(en)

- Artikel 5 Waarde - Archeologie

Aanduiding(en)

- Maatvoering: maximum bouwhoogte 28, 37, 143, 158, 265 en 275 meter;
- Functieaanduiding: (pg) parkeergarage, (sh-6) specifieke vorm van horeca – 1, (sh-2) specifieke vorm van horeca – 2, (sh-3) specifieke vorm van horeca – 3, (sh-4) specifieke vorm van horeca – 4, (sh-5) specifieke vorm van horeca – 5, (sh-6) specifieke vorm van horeca – 6, (sh-t1) specifieke vorm van horeca - terras 1 en (tr) terras.
- Bouwaanduiding: [ond] onderdoorgang, [sba-lf] specifieke bouwaanduiding – luifel, [sba-ok] specifieke bouwaanduiding – overkraging en [-sba-ub] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - uitstekende bouwonderdelen.

Het project voldoet in hoofdzaak aan de regels van het bestemmingsplan.

Omdat op de hoogstgelegen verdiepingen van de torens de technische voorzieningen zijn gesitueerd wordt ter plaatse de maximum toegestane bouwhoogte uit de planregels overschreden. Hiermee voldoet het project niet aan de volgende regel:

- Artikel 3.2.2, onder a, omdat ten behoeve van gevelelementen en voor technische voorzieningen op het dak de maximale bouwhoogte wordt overschreden.

Hieronder is per woontoren de overschrijding aangegeven:

- De Coolsingeltoren met een bouwhoogte van 143 meter, waarbij de kroon is gesitueerd op 146,6 meter ten behoeve van gevelelementen en de technische voorzieningen op het dak. Dit is een overschrijding van 3,6 meter;



- De Weenatoren met een bouwhoogte van 157 meter, waarbij de bovenkant van de dakopbouw is gesitueerd op 160,4 meter ten behoeve van de technische voorzieningen op het dak. Dit is een overschrijding van 3,4 meter;
- De Hofpleintoren met een bouwhoogte van 274 meter, waarbij de kroon is gesitueerd op 281,5 meter respectievelijk 285,7 meter ten behoeve van gevelelementen en de technische voorzieningen op het dak. Dit is een overschrijding van 11,7 meter.

Afwijking toegestane bouwhoogte

In de regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het afwijken van de toegestane bouwhoogte. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en in samenhang met bestemmingsplan 'RISE', artikel 8.2*)

Motivering

Aan de overschrijding van de maximum toegestane bouwhoogte ten behoeve van gevelelementen en technische voorzieningen op het dak kan, op basis van de planregels, medewerking worden verleend.

In het bestemmingsplan is ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Dit betekent dat daar waar de bouwhoogte 143 dan wel 158 meter betreft, ten behoeve van gevelelementen en tevens voor technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

Daar waar een maximale bouwhoogte van 275 meter is toegestaan, is een overschrijding van de maximum bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is hier geen bezwaar tegen. De overschrijding valt binnen de toegestane bouwhoogte om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan en er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Tevens is in het bezonningsonderzoek dat bij het bestemmingsplan is gevoegd, reeds rekening gehouden met deze extra bouwhoogte. De ontwikkeling is zowel ruimtelijk als functioneel aanvaardbaar, en er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

Dubbelbestemming waarde archeologie

Omdat het plangebied deel uitmaakt van een archeologisch kansrijk gebied is een verkennend archeologisch booronderzoek op deze locatie noodzakelijk. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. (*Grondslag: bestemmingsplan 'RISE', artikel 5.3.5*)

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 **DATUM** onder kenmerk 2342199-5346544 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*)



De woningen in het project voldoen aan de voorwaarden uit het hogere waarden besluit. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen.

(Grondslag: Bestemmingsplan 'RISE', artikel 3.3.2)

Waterberging

Voor het project RISE is 372,50 m³ waterberging vereist op basis van het bestemmingsplan. De realisatie van de waterbergingseis wordt gerealiseerd door middel van retentiekragen onder de (groene) dakterrassen en in hemelwaterretentievoorzieningen in de kelder. Daarin wordt in totaal 664m³ aan regenwater gebufferd. Het project voldoet daarmee ruimschoots aan de voorwaardelijke verplichting voor waterberging. (Grondslag: Bestemmingsplan 'RISE', artikel 3.5.3)

8.1.2 Parkeren

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

(Grondslag: bestemmingsplan RISE, artikel 9.1)

De 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' (hierna: beleidsregeling) is van kracht. (Grondslag: Beleidsregeling, artikel 3)

Parkeereis auto

Per gebiedstype gelden andere parkeernormen. Het project ligt in het gebied waar gebiedstype A Hoogstedelijk gebied van kracht is. De normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. (Grondslag: Beleidsregeling, Artikel 2, bijlage 3 en bijlage 4)

Parkeereis auto woonfunctie

De autoparkeereis voor woningen is bepaald op 783 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie (m ² GBO)	Aantal woningen	Gebieds type A	Autoparkeereis wonen (aantal plaatsen)
40-65m ²	864	0,40	345,60
65-85m ²	462	0,60	277,20
85-120m ²	52	1,00	52,00
>120m ²	99	1,20	118,80
Totaal Woonfunctie	1477 woningen		793,60

(Grondslag: Beleidsregeling 2022, Bijlage 4, Tabel 4.1 Normentabel auto woonfunctie)

Parkeereis auto niet-woonfunctie

De autoparkeereis voor niet-woningen is bepaald op 339 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Niet-woonfuncties (eis per 100 m ² BVO, tenzij anders aangegeven)	Oppervlakte per functie m ² BVO	Opmerking	Gebieds type A	Parkeereis overig (aant. plaatsen)
Werken				
Kantoor (zonder balie)	25.062 m ²		0,76	190,47
Kantoor	1.260 m ²		0,76	9,58
Winkelen				



Detailhandel inclusief kringloopwinkel en apotheek	325 m ²		0,38	1,24
Sport en recreatie				
Dansstudio, sportschool	440 m ²		0,10	0,44
Horeca				
Café / bar	2500 m ²		0,40	10
Hotel	183 kamers	Per kamer	0,50	91,5
Onderwijs				
Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	300 m ²		0,80	2,40
Zorg				
Verpleeghuis, herstelltehuis, hospice	25 wooneenheden	Per wooneenheid	0,40	10
1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	4 behandelkamers	Per behandelkamer	0,53	2,12
Totaal Niet-woonfuncties				317,75

(Grondslag: Beleidsregeling 2022, Bijlage 4, Tabel 4.2 Normentabel auto niet-woonfuncties)

Totalen	Autoparkeerplaatsen
Totaal Woonfunctie	793,60
Totaal Niet-woonfunctie(s)	317,75
Totaal autoparkeereis	1.111,35

Korting gebiedstype A

Het project betreft een (of meerdere) niet-woonfuncties, en wordt gerealiseerd in het centrumgebied, onderdeel van gebiedstype A (hoogstedelijk gebied). Voor niet-woningfuncties in het centrumgebied, (met uitzondering van werken, onderwijs en zorg) worden de normen voor het auto parkeren van niet-woonfuncties toegepast als maximumnormen. (Grondslag: Beleidsregeling, Artikel 14)

Met het toepassen van deze korting wordt de autoparkeereis voor de functies winkelen, sport en recreatie en horeca verlaagd naar 0. Dit resulteert in een verlaging van 103,18 van de autoparkeereis. De parkeereis voor **auto's** na toepassing korting gebiedstype A is 1.008,17 parkeerplaatsen.

Bijzondere bepalingen

De beleidsregeling maakt het mogelijk om de volgende (bijzondere) bepalingen toe te passen. (Grondslag: Beleidsregeling, paragraaf 3)

Dubbelgebruik auto

Als bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies kan worden gebruikt, kan de eis voor het aantal vereiste parkeerplaatsen voor fiets- en autoparkeren worden verlaagd. Er wordt alleen rekening gehouden met dubbelgebruik als de parkeervoorziening toegankelijk is voor alle mogelijke gebruikers van het project waar voor de



parkeervoorziening wordt gerealiseerd. (Grondslag: Beleidsregeling, Artikel 5, bijlage 4, Tabel 4.4:
Aanwezigheidstabel voor dubbelgebruik)

Per dagdeel is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn, het hoogste aantal is maatgevend. Omdat is aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies wordt gebruikt, resulteert dit in 214,57 autoparkeerplaatsen waarvoor dubbelgebruik kan worden toegepast. Wij maken gebruik van deze bijzondere bepaling. De parkeereis voor **auto's** na toepassing dubbelgebruik is 793,60 parkeerplaatsen.

Dit heeft gevolgen voor parkeervergunning (Grondslag: beleidsregeling, artikel 16)

Korting van de parkeereis door nabijheid OV-halte

Indien een ontwikkeling wordt gerealiseerd in de nabijheid van de in onderstaande tabel genoemde OV-haltes kan de autoparkeereis verminderd worden met de in deze tabel genoemde percentages. (Grondslag: Beleidsregeling, artikel 12)

OV-halte	Hemelsbrede afstand ontwikkeling - entree OV-halte		
	0 tot 400 meter	400 tot 800 meter	800 tot 1200 meter
Rotterdam Centraal	-50%	-40%	-30%

Motivering

De ontwikkeling ligt binnen een straal van 400 – 800 m (respectievelijk 590 m) vanaf Rotterdam Centraal. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 40%. Dit resulteert in een verlaging van 317,44.

De parkeereis voor **auto's** na toepassing korting nabijheid OV-halte is 476,16 parkeerplaatsen.

Korting van de parkeereis in betaald parkeergebied

Extra fietsparkeerplaatsen

Indien een ontwikkeling in betaald parkeergebied voorziet in **extra fietsparkeerplaatsen** op eigen terrein, dan kan de autoparkeereis met ten hoogste 10% worden verlaagd in de verhouding twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, eerste lid)

Motivering

Er worden 200 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, voor de langparkeerders (bewoners, werkers, studenten). De ontwikkeling komt daarmee in aanmerking voor een korting van 10%. Dit resulteert in een vermindering van 79,36 ten opzichte van de autoparkeereis.



De parkeereis voor **auto's** na toepassing korting extra fietsparkeerplaatsen is 396,80 parkeerplaatsen.

Deelauto's

Indien bij een woningontwikkeling in betaald parkeergebied voor ten minste 10 jaar, commercieel aangeboden **deelauto's** beschikbaar worden gesteld op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen in de bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening, dan kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% verlaagd worden in de verhouding één deelautoparkeerplaats in plaats van vijf gewone autoparkeerplaatsen. (*Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, tweede lid*)

Motivering

Voor de woonfunctie(s) worden 72 commerciële deelauto's minimaal 10 jaar beschikbaar gesteld, op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen en met herkenbare voertuigen, op eigen terrein of een parkeervoorziening binnen een straal van 600 meter van de projectlocatie. Zie hiervoor ook Alternatieve parkeervoorziening. Om deze reden komt het woninggedeelte van de bouwaanvraag in aanmerking voor een korting van 20%. Dit resulteert in een korting van 158,72 op de autoparkeereis voor de woonfunctie(s). Er is besloten deze korting toe te passen.

De parkeereis voor **auto's** na toepassing korting extra deelauto's is 238,08 parkeerplaatsen, waarvan 72 parkeerplaatsen zijn geoormerkt als deelautoparkeerplaatsen.

MaaS

Indien bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers van **Mobility as a Service (MaaS)**, voor ten minste 10 jaar beschikbaar wordt gesteld, dan kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% worden verlaagd. (*Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, derde lid*)

Motivering

Ten minste 10 jaar wordt MaaS beschikbaar gesteld, voor alle toekomstige gebruikers van de ontwikkeling. Als gevolg hiervan kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% worden verlaagd. De ontwikkeling komt hiermee in aanmerking voor een korting van 158,72 op de autoparkeereis.

De parkeereis voor **auto's** na toepassing korting Mobility as a Service (MaaS) is 79,36 parkeerplaatsen, waarvan 72 parkeerplaatsen zijn geoormerkt als deelautoparkeerplaatsen.

Netto parkeereis (afgerond):	79
Waarvan aandeel deelauto's:	72

Autoparkeren op eigen terrein

Er zijn 68 autoparkeerplaatsen, waarvan 68 geoormerkt als deelautoparkeerplaats(en), beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt niet (volledig) voldaan aan de autoparkeereis van 79, waarvan 72 geoormerkt als deelautoparkeerplaats(en).

Alternatieve parkeervoorziening

De parkeereis moet volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarvan kan geheel of gedeeltelijk worden afgeweken als voor een periode van ten minste 10 jaar alternatieve



parkeervoorzieningen beschikbaar zijn op een ander privéterrein of in een andere garage of stalling binnen een loopafstand genoemd in onderstaande tabel.

Gebieds type	Auto parkeren woon functie	Auto parkeren niet-woon functie	Fiets parkeren
A.	≤ 600m	≤ 900m	≤ 300m
B.	≤ 300m	≤ 600m	≤ 100m
C.	≤ 100m	≤ 300m	≤ 50m

(Grondslag: Beleidsregeling, artikel 10, Tabel maximale loopafstanden bij realisatie buiten eigen terrein)

Alternatieve parkeervoorziening:

- Er is voor ten minste 10 jaar een alternatieve parkeervoorziening beschikbaar;
- Deze wordt gerealiseerd in een andere garage of stalling.

Motivering

Deze locatie (parkeergelegenheid) ligt op maximaal 600 meter afstand van de ontwikkeling, wat voldoet aan de criteria van tabel maximale loopafstanden bij realisatie buiten eigen terrein. In deze alternatieve parkeervoorziening worden 152 autoparkeerplekken gereserveerd. Hiervan moeten minimaal 4 parkeerplaatsen worden geormerkt voor deelauto's. Met toepassing van deze bijzondere bepaling wordt voldaan aan het parkeerbeleid met betrekking tot de parkeereis auto. (Grondslag: Beleidsregeling, artikel 10)

Conclusie parkeereis auto

De parkeereis na toepassen bijzondere kortingen is 79 parkeerplaatsen, waarvan 72 parkeerplaatsen zijn geormerkt als deelautoparkeerplaatsen.

Er zijn 68 autoparkeerplaatsen, waarvan 68 geormerkt als deelautoparkeerplaats(en), beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt niet (volledig) voldaan aan de autoparkeereis van 79 waarvan 72 geormerkt als deelautoparkeerplaats(en).

De ontbrekende autoparkeerplaatsen (7) op eigen terrein zijn beschikbaar in een alternatieve parkeervoorziening binnen de voorgeschreven loopafstand uit het parkeerbeleid.

Met toepassing van de hierboven omschreven bijzondere bepalingen wordt voldaan aan het parkeerbeleid met betrekking tot de parkeereis auto. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften opgenomen.

Geen recht op een parkeervergunning op straat

Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren. Dit moet worden vastgelegd 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. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 16)



Parkeereis fiets

Gemeenschappelijke stalling woonfunctie

Door toepassing van een gelijkwaardigheidsbepaling uit het Bouwbesluit wordt de fietsparkeereis voor de woningen opgelost door de benodigde fietsparkeerplaatsen in een gezamenlijke stalling uit te voeren met behoud van een inpandige berging van 2,7m² per woning. Hierdoor zijn de parkeernormen uit de Beleidsregeling van toepassing. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 17, bijlage 2)

Fietsparkeereis woonfunctie(s)

De fietsparkeereis voor woningen is bepaald op 3.651 fietsparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Soort woning (m ² GBO)	Aantal woningen	Aantal fietsparkeerplaatsen	Parkeereis
40-65m ²	864	2	1.728
65-85m ²	462	3	1.386
85-120m ²	52	3	156
>120m ²	99	4	396
Totaal Woonfunctie			3.666

(Grondslag: beleidsregeling, normentabel fiets woonfunctie bijlage 2).

Nb. Dubbellaags parkeren is toegestaan, maar er moeten per woning altijd minimaal twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn.

Parkeereis fiets niet-woonfunctie

De fietsparkeereis voor niet-woningen is bepaald op 915,12 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 593,12 voor lang stallen en 321,13 voor kort stallen bedoeld. De berekening voor deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Niet-woonfuncties (eis per 100 m ² BVO, tenzij anders aangegeven)	Oppervlakte per functie m ² BVO	Opmerking	Aantal fietsparkeerplaatsen per 100 m ² bvo, tenzij anders bepaald in de opmerking.	Fietsparkeereis	Aandeel kort stallen (bezoek)
Werken					
Kantoor (zonder balie)	25.062 m ²		2	501,24	5% (25,06)
Kantoor	1.260 m ²		2	25,2	5% (1,26)
Winkelen					
Detailhandel inclusief kringloopwinkel en apotheek	325 m ²		2,7	8,78	85% (7,46)
Sport en recreatie					
Dansstudio, sportschool	440 m ²		5	22,00	90% (19,80)
Horeca					
Café / bar	2500 m ²		10	250	90% (225)
Hotel	183 kamers	Per kamer	0,4	73,20	50% (36,60)
Onderwijs					
Crèche, peuterspeelzaal,	300 m ²	Minimaal 3 bakfietsplaatse	1,9	5,70	0%



kinderdagverblijf		n			
Zorg					
Verpleeghuis, herstelltehuis, hospice	25 wooneenhe den	per wooneenheid	0,2	5	55% (2,75)
1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	4 behandelka mers	Per behandelkamer	1	4	55% (2,20)
Totaal fietsparkeereis niet-woonfuncties				895,12	320,13

(Grondslag: beleidsregeling, bijlage 4, tabel 4.3: Normentabel fiets niet-woonfuncties)

Totalen	Fietsparkeerplaatsen
Totaal Woonfunctie	3.666
Totaal Niet-woonfuncties	895,12 (waarvan 320,13 kort stallen)
Totale fietsparkeereis	4.561,12 (waarvan 320,13 kort stallen)

De bruto fietsparkeereis voor het bouwplan is 4.561 fietsparkeerplaatsen, waarvan aandeel kort stallen 320.

Dubbelgebruik fiets

Als bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies kan worden gebruikt, kan de eis voor het aantal vereiste parkeerplaatsen voor fiets- en autoparkeren worden verlaagd. Er wordt alleen rekening gehouden met dubbelgebruik als de parkeervoorziening toegankelijk is voor alle mogelijke gebruikers van het project waar voor de parkeervoorziening wordt gerealiseerd. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 5, bijlage 4, tabel 4.4:

Aanwezigheidstabel voor dubbelgebruik)

Per dagdeel is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn, het hoogste aantal is maatgevend. Omdat is aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies wordt gebruikt, resulteert dit in 194,65 fietsparkeerplaatsen waarvoor dubbelgebruik kan worden toegepast. Wij maken gebruik van deze bijzondere bepaling. De parkeereis voor **fiets** na toepassing dubbelgebruik is 4366,47 fietsparkeerplaatsen.

Extra fietsenparkeerplaatsen

Het project voorziet in 200 **extra fietsparkeerplaatsen** op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden ingezet voor korting van de parkeereis auto. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, eerste lid)

De parkeereis voor **fiets** na correctie extra fietsparkeerplaatsen is 4566,40 fietsparkeerplaatsen waarvan 320 fietsparkeerplaatsen aandeel kort stallen is.

	Fietsparkeerplaatsen
Netto fietsparkeereis:	4566
Aandeel lang stallen:	4246
Aandeel kort stallen:	320



Ontwerpkwaliteit van stallingen

Buitenmodel fietsen langparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig)

Buitenmodel fietsen	Categorieën	Maatvoering	Buitenmodel %	Buitenmodel aantallen
Langparkeren				
	Reguliere fietsparkeerplekken	Rekken/Vakken Breedte: 400mm breed Lengte: 1,90m	60 %	2.547,60
	Beperkte afwijkend	Rekken/Vakken Breedte: minimaal 500 mm Lengte: x 1,90m	15%	636,90
	Sterk en/of beperkt afwijkend o.b.v. doelgroep	Keuze tussen 2 categorieën	15%	636,90
	Sterk afwijkend	Vakken Breedte: minimaal 1000mm Lengte: 1,90m	10%	424,6

(Grondslag: Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen.)

Nb. Stallingssystemen moeten voldoen aan de eisen van Fietsparkeur of zijn gelijkwaardig daaraan

Buitenmodel fietsen kortparkeren (openbaar toegankelijk)

Buitenmodel fietsen	Categorieën	Maatvoering	Buitenmodel %	Buitenmodel aantallen
Kortparkeren				
	Reguliere fietsparkeerplekken	Rekken/Vakken Breedte: 400mm breed Lengte: 1,90m	60 %	192,0
	Beperkte afwijkend	Rekken/Vakken Breedte: minimaal 500 mm Lengte: x 1,90m	15%	48,0
	Sterk en/of beperkt afwijkend o.b.v. doelgroep	Keuze tussen 2 categorieën	15%	48,0
	Sterk afwijkend	Vakken Breedte: minimaal 1000mm Lengte: 1,90m	10%	32,0

(Grondslag: Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen.)

Nb. Stallingssystemen moeten voldoen aan de eisen van Fietsparkeur of zijn gelijkwaardig daaraan.

Conclusie parkeeris fiets

De fietsparkeeroplossing wordt opgedeeld in woonfunctie en niet-woonfunctie.

Woonfunctie

Er zijn 3.889 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 2.344 reguliere fietsen, 1.156 beperkt afwijkende fietsen, 389 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief voldaan aan de fietsparkeereis inclusief buitenmodellen.

Niet-woonfunctie

Er zijn 755 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 458 reguliere fietsen, 224 beperkt afwijkende fietsen, 73 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief voldaan aan de fietsparkeereis inclusief buitenmodellen.



De fietsparkeeroplossing in het project is op eigen terrein, overdekt, weer- en windbestendig en afsluitbaar.

Met toepassing van de hierboven omschreven bijzondere bepalingen wordt voldaan aan het parkeerbeleid met betrekking tot de parkeereis fiets.

8.1.3 Conclusie toets ruimtelijke aspecten

Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c*)

Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

8.2 Activiteit 'Bouwen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Bouwen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wabo artikel 2.10*)

8.2.1 Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunt(en):

- Nieuwbouw (*Grondslag: Bouwbesluit 2012*)
- Met toepassing van gelijkwaardigheidsbepaling (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3*)

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning in combinatie met de ondergenoemde opgenomen gelijkwaardigheidsoplossingen heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid

Hoogbouw Coolsingel- en Weenatoren; vloer hoger dan 70m tov meetniveau

Uw aanvraag betreft een bouwwerk met een gebruiksgebied hoger dan 70m boven het meetniveau. Om die reden zal invulling moeten worden gegeven aan de functionele eisen voor hoogbouw van het Bouwbesluit 2012.

In dit geval is ervoor gekozen om het bouwwerk uit te werken conform de SBRCU-net publicatie 'Brandveiligheid in hoge gebouwen, Handreiking' Rotterdam augustus 2014. Dit biedt een mate van brandveiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.127 / 2.128 (prestatie-eisen) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid)*)

Hoogbouw-plus Hofpleintoren; vloer hoger dan 200m tov meetniveau

Uw aanvraag betreft een bouwwerk met een gebruiksgebied hoger dan 70m boven het meetniveau. Om die reden zal invulling moeten worden gegeven aan de functionele eisen voor hoogbouw van het Bouwbesluit 2012.



In dit geval is ervoor gekozen om het bouwwerk uit te werken conform de SBRCUnet publikatie 'Brandveiligheid in hoge gebouwen, Handreiking' Rotterdam augustus 2014. Dit biedt een mate van brandveiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.127 / 2.128 (prestatie-eisen) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Grote brandcompartimenten

Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Beperking van uitbreiding van brand' van het Bouwbesluit, omdat de oppervlakte van het brandcompartiment de grenswaarde overschrijdt. Door het toepassen van het reken- en beslismodel uit de NEN6060 (waarbij invulling is gegeven aan het maatregelenpakket 4, 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 maximaal 5.000m². (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Vluchten langs woningtoegangsdeuren Coolsingel- en Weenatoren

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft het vluchten langs woningtoegangsdeuren niet op alle locaties in het pand aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit schrijft bij de woonfunctie namelijk voor dat een enkele vluchtroute vanaf de woningtoegangsdeur van de woning niet langs andere woningtoegangsdeuren mag lopen (m.u.v. de direct tegenovergelegen woningtoegangsdeur). In dit bouwplan is dat wel op diverse locaties het geval. Dit noemt men een 'doodlopend einde'.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat er installatietechnische voorzieningen zijn getroffen. Dit heeft betrekking op de aansturing van de vrijloopdrangers van de woningtoegangsdeuren (uitsluitend door brandmelders zoals beoogd in de NEN 2535 bijlage C in de Extra Beschermde Vluchtroute). Met oog op onderhoud en inspectie moeten de vrijloopdrangers van betreffende woningtoegangsdeuren worden geplaatst aan de zijde van de gemeenschappelijke gang. Dit biedt een mate van veiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.104 lid 2 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Ontbreken brandwerendheid hotel

Uw aanvraag voldoet v.w.b. de vereiste wdbdo tussen de brandcompartimenten van het hotel niet (volledig) het Bouwbesluit, omdat ter plaatse van de vide geen bouwkundige wdbdo aanwezig is. Het aanwezige VBB systeem wordt specifiek doelmatig gemaakt om invulling te geven aan deze vereiste wdbdo. Op deze manier wordt een mate van beheersbaarheid van brand geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. Het ontbreken van deze bouwkundige wdbdo (en rookcriteria) heeft geen nadelige gevolgen voor het vluchtconcept. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Gelijkwaardigheid buitenberging

Voor de gebruiksfunctie wonen wordt een niet gemeenschappelijke afsluitbare berging wordt voorgeschreven van minimaal 5 m². Deze moet vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte. Uw aanvraag voldoet voor 1477 woningen wat betreft een buitenberging niet aan de eis gesteld in het Bouwbesluit 2012. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 4.30, eerste lid en artikel 4.31 eerste en derde lid)



In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat de betreffende woningen zijn voorzien van een individuele berging per woning, in combinatie met een gemeenschappelijke (fietsen)stalling. De individuele berging ligt in de woning. Deze berging is in één ruimte gerealiseerd. Deze heeft een oppervlakte van tenminste 2,7 m² met een hoogte van ten minste 2,3 meter boven de vloer. Er bevinden zich geen gebouwgebonden installaties in het vereiste oppervlak. De gemeenschappelijke (fietsen)stalling ligt in de directe nabijheid van de woningen. De stalling voldoet aan de ontwerpeisen opgenomen in het parkeerbeleid. Ook is er voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de afwijkende maten.

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 Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 17 en 19, bijlage 1 en 2)*

Voor de toepassing van de bovengenoemde gelijkwaardigheidso oplossingen worden aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

8.2.2 **Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)**

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem, hebben wij vooralsnog geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Bij de aanvraag is het onderstaande document ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem:

- Verkennend bodemonderzoek, conform NEN 5740 en NEN5707 van 24 juni 2022 met kenmerk P22-0608-014, opgesteld door BOOT organiserend ingenieursburo bv.

Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat rondom de huidige bebouwing geen matige of sterke verontreinigingen zijn aangetoond. Het verkennend bodemonderzoek is alleen 'uitpandig' uitgevoerd, waardoor geen informatie beschikbaar is van de verontreinigingssituatie onder de huidige bebouwing. Na sloop van de huidige bebouwing is verkennend bodemonderzoek noodzakelijk ter plaatse van de huidige bebouwing.
- Met het op de locatie uitgevoerde bodemonderzoek is geen onderzoek naar PFAS verricht. Indien sprake is van vrijkomende grond die elders wordt toegepast, wordt geadviseerd om aanvullend onderzoek naar PFAS uit te voeren.

Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit. *(Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.1.5 eerste en vijfde lid en Regeling omgevingsrecht, artikel 2.4 en artikel 2.7 derde lid)*

8.2.3 **Bestemmingsplan**

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de activiteit toets ruimtelijke aspecten.



8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 6 december 2023 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief (onder voorwaarde) advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarbij geldt de opmerking dat er nadere gegevens moeten worden aangeleverd en goedgekeurd. Naar aanleiding van dit advies zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12)*

8.2.5 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. Op basis van de ingediende AERIUS-berekeningen, kan geconcludeerd worden dat met de aanlegfase en gebruiksfase wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit houdt in dat er geen natuurvergunning nodig is en er geen validatie hoeft te worden gedaan.

Beschermde soorten

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op beschermde soorten als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag zijn een quickscan Wet natuurbescherming en een vleermuisonderzoek ingediend.

Het voorgenomen gebruik leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project. Het project is uitvoerbaar binnen het gestelde in de Wet natuurbescherming.

8.3 Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' uitvoeren getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo artikel 2.18 in samenhang met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012, artikel 2:12)*

Er wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. De bruikbaarheid van de weg;
- b. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Op 23 oktober 2023 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan. De overwegingen hierbij zijn:

In het kader van de bruikbaarheid van de weg is er geen reden tot het geven van een negatief advies voor een inrit omdat:

- Er geen vermindering van het aantal openbare parkeerplaatsen ontstaat.
- Er geen verzamelpunt van afval (containers) verloren gaat.



- De doorstroming op een gebied ontsluitende weg of op een weg die deel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur niet negatief beïnvloed wordt.
- De bij het ontwerpen van de wijkstructuur gemaakte afbakening tussen voetgangers- en autobebouwing niet wordt aangetast.

In het kader van het veilig en doelmatig gebruik van de weg is er geen reden tot het geven van een negatief advies voor een inrit omdat:

- De in-/uitrit niet binnen een afstand van 50 meter aansluit nabij een verkeersregelinstallatie.
- De in-/uitrit niet binnen een afstand van 5 meter aansluit op een kruispunt of T-splitsing.
- De in-/uitrit niet te liggen in of nabij een bocht, binnen 10 meter gemeten van het snijpunt van rijbaankanten.
- Er geen gebruik wordt gemaakt van een fietsvoorziening of voetpad om de openbare ruimte en de parkeerplek op eigen terrein te bereiken.
- De in-/uitrit niet komt te liggen op de plaats van opstelstroken dan wel voorsorteervakken.
- De in-/uitrit niet komt te liggen op een plaats waar de opstelruimte op het betreffende perceel voor het plaatsen van een personenauto minder bedraagt dan 5 meter diep bij 2,5 meter breed, gemeten haaks op de rijbaan.
- De in-/uitrit niet komt te liggen op een plaats waar belemmeringen ontstaan voor het in- en uitrijden met een personenauto van één of meer bestaande garages.
- De in-/uitrit niet komt te liggen op een plaats waar de aanliggende rijbaan zodanig smal is dat de inrit wegens te beperkte manoeuvreerruimte met een personenauto niet direct kan worden ingereden.
- Er staat geen lantaarnpaal ter hoogte van de beoogde in-/uitrit.
- De in-/uitrit niet te kort komt te liggen bij een helling van de weg, waardoor onoverzichtelijke en/of onveilige situaties kunnen ontstaan.

8.3.1 De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

De in-/uitrit wordt aangelegd volgens de geldende Standaard Wegenbouw Details van Rotterdam en zijn daarom passend in de omgeving.

8.3.2 De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

Het aanleggen van de in-/uitrit gaat niet ten koste van de groenstructuur.

8.3.3 Conclusie

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen. *(Grondslag: APV, artikel 2:12, tweede lid)*

De omgevingsvergunning (activiteit uitrit aanleggen of veranderen) of ontheffing kan in voorkomende gevallen worden ingetrokken of gewijzigd *(Grondslag: Artikel 1:6 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)*

8.4 Activiteit 'Kappen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Kappen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: APV, artikel 4:11b)*



8.4.1 Beoordelingscriteria

De vergunning kan worden geweigerd dan wel onder voorwaarden worden verleend in het belang van:

- a. Natuur- en milieuwaarden;
- b. Landschappelijke waarden;
- c. Cultuurhistorische waarden;
- d. Waarden van stads- en dorpschoon;
- e. Waarden voor recreatie en leefbaarheid.

(Grondslag: APV, artikel 4:11b, vierde lid)

De aanvraag is getoetst aan de Wet Natuurbescherming (gebiedsbescherming en soortenbescherming), de gemeentelijke lijst van bomen met uniciteitscode, de lijst met Rijks- / gemeentelijke monumenten en de gemeentelijke bestemmings-, groen-, bomen- of landschapsplannen.

Er is geen sprake van bijzondere- of onvervangbare waarden van de bovengenoemde beoordelingscriteria.

Motivering toestaan kap

- Voor de bouw van een nieuw gebouw en parkeergarage "The Rise" is de kap noodzakelijk van:
 - 1 plataan
- Verplanten van de houtopstanden is niet mogelijk vanwege de soort en de standplaats.
- Uit de notitie van kapaanvraag Pompenburg 1 plataan is gebleken dat de plataan zich in een binnenterrein bevindt. Door de grote afmeting van de kroon maakt een succesvolle verplant inclusief transport erg lastig. Het benodigde slopen van de gebouwen rondom de boom kan de beworteling en kroon beschadigen voordat de boom verplant kan worden. Het verplanten van de plataan is hierdoor nagenoeg niet mogelijk.

8.4.2 Conclusie

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de beoordelingscriteria. *(Grondslag: APV, artikel 4:11b)*





9 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.

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	15-9-2023	190701 - Quickscan flora en fauna Hofplein.pdf	4294365	
2	15-9-2023	220908 - Bijlage B Checklist quickscan Hofplein Rotterdam 220901.pdf	4294366	
3	15-9-2023	220908 - Notitie kapaanvraag plataan Pompenburg Rdam 220907.pdf	4294367	
4	15-9-2023	220908 - Bijlage A registratieformulier Hofplein Rotterdam 220901.xlsx	4294368	
5	15-9-2023	220928 - Memo vogelnest Hofplein.pdf	4294369	
6	15-9-2023	H 6985-19-RA.pdf [MPG berekening]	4294370	
7	15-9-2023	R035056aav3_RISE_fase OV_akoestiek en bouwfysica.pdf	4294378	
8	15-9-2023	hpo19-016rp4742 RISE Rotterdam concept bouwveiligheidsplan.pdf	4294379	
9	15-9-2023	jve19-008rp6011 - Rapportage technische installaties voor aanvraag omgevingsvergunning.pdf	4294392	
10	15-9-2023	DO-H001 Uitgangspunten rapport.pdf [Hofpleintoren]	4294438	
11	15-9-2023	DO-H002 Robuustheid en systematische risicoanalyse.pdf [Hofpleintoren]	4294439	
12	15-9-2023	RISE-BHE-HT-ZZ-M3-S-0001_DO.pdf [constructie tekeningen Hofpleintoren]	4294443	
13	15-9-2023	MM20029_Document_DO-C001_Uitgangspuntendocument_2023-09-15.pdf	4294444	
14	15-9-2023	MM20029_Document_DO-C002_Robuustheid_2023-09-15.pdf	4294445	
15	15-9-2023	MM20029_Document_DO-C003_Uitgangspunten-en-robuustheid-Coolsingelblok_2023-09-15.pdf	4294446	
16	15-9-2023	MM20029_Document_DO-W001_Uitgangspunten-Weena_2023-09-15.pdf	4294447	
17	15-9-2023	MM20029_Document_DO-W002_Robuustheid_2023-09-15.pdf	4294448	
18	15-9-2023	MM20029_Document_DO-W003_Uitgangspunten-en-robuustheid-Weenablok_2023-09-15.pdf	4294449	
19	15-9-2023	MM20029_Tekening_DO_Coolsingel_Doorsnedes.pdf	4294452	
20	15-9-2023	MM20029_Tekening_DO_Coolsingel_Plattegronden.pdf	4294453	
21	15-9-2023	MM20029_Tekening_DO_Weena_Doorsnedes.pdf	4294455	
22	15-9-2023	MM20029_Tekening_DO_Weena_Plattegronden.pdf	4294456	



23	15-9-2023	R2000582-04-v4 - Funderingsadvies project RISE.pdf	4294457	
24	20-11-2023	H_6985-10-RA-003.pdf [BENG]	4321794	
25	8-12-2023	M2000582-12 - Project RISE zetting fundering	4330369	
26	12-12-2023	OV.0000 Situatie - 231211.pdf	4332502	
27	12-12-2023	OV.0100 Plattegronden - 231211.pdf	4332503	
28	12-12-2023	OV.0200 Doorsneden - 231211.pdf	4332504	
29	12-12-2023	OV.0300 Gevels - 231211.pdf	4332505	
30	12-12-2023	OV.0500 Detailboek - 231211.pdf	4332506	
31	12-12-2023	OV.1010 Bruto Vloeroppervlakte Gebruiksfuncties - 231211.pdf	4332508	
32	12-12-2023	OV.1020 Gebruiksoppervlakte - 231211.pdf	4332509	
33	12-12-2023	OV.2000 Kleur- en materiaalstaat - 231211.pdf	4332513	
34	13-12-2023	H 6985-6-RA-006 Masterplan brandveiligheid + opm akkoord BPC	4333036	X
35	14-12-2023	Advies welstand OMV.23.09.00177a Hofplein 33	4333629	
36	19-12-2023	Intentieverklaring reservering Q-Park	4336540	

10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep

De gezamenlijk gecoördineerde besluiten worden voor de mogelijkheid van beroep als één besluit aangemerkt. (*Grondslag: Wro, artikel 8.3*)

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

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

- de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- Postbus 20019
- 2500 EA 's-Gravenhage

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op www.raadvanstate.nl voor meer informatie over het instellen van digitaal beroep.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. (*Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 1.6, lid 2 en artikel 1.6a*)

Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is beschikbaar via de website www.overheid.nl. U kunt dit besluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3011 AJ, nummer 33 (RISE)



De omgevingsvergunning kunt u na het maken van een afspraak inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden.

Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.
Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

10.2 Voorlopige voorziening

Degenen die bevoegd zijn beroep in te stellen kunnen naast het indienen van een beroepschrift een voorlopige voorziening aanvragen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treden de besluiten niet in werking voordat op het verzoek om een voorlopige voorziening is beslist.