

Bezoekadres: : Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Inlichtingen: A. Güliner
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: 2913699 /
OMV.17.04.00154

Aantal bijlagen: 36
Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum: 30 juni 2017

Aan Van Beers & D'Aboij BV
de heer D.P. van Rijs
Slotstraat 13 b
3052 PM Rotterdam

Geachte **de heer van Rijs**

Op 10 april 2017 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de werkzaamheden aan de Terbregsehof 11 in ROTTERDAM.

Wij hebben besloten u de vergunning te verlenen. Dit besluit lichten wij toe per onderdeel in de bijlagen.

Als u nog vragen heeft over de verschillende onderdelen, kunt u dat op de volgende manier doen:

- activiteit bouwen: de heer A. Güliner, 06-41311862, a.guliner@rotterdam.nl.

U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik te maken van het formulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 2913699 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

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

drs. M.J. Schotman,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.



Blad: 2/7

Kenmerk: 2830105 / OMV.17.03.00054

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van ons college 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)*

Bouwen

Werkzaamheden

Gezien uw aanvraag is het de bedoeling een kantoorpand met bebouwingsoppervlakte van 210 m² en een hoogte van circa 11 meter te realiseren. Het pand zal bestaan uit drie bouwlagen.

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit bouwen getoetst aan de in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde beoordelingscriteria. Aan deze criteria wordt, met uitzondering van het bestemmingsplan zoals hierna onder het kopje 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' beschreven, voldaan gezien het onderstaande. De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken naar het oordeel van ons college aannemelijk dat het bouwen, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit en de in de Bouwverordening van de gemeente Rotterdam gestelde voorschriften.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

De commissie voor Welstand en Monumenten toetst de aanvraag aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. Er is geconstateerd dat dit plan deels strijdig is met de criteria. Het advies aan het bestuur is toch positief, onder voorwaarde dat het voorstel op deze strijdigheden wordt aangepast. *(grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 8 van het reglement van orde)*

Bodem

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, maar wel geschikt kan worden gemaakt. Zonder sanering volgens een saneringsplan waarmee door het bevoegd gezag Wbb is ingestemd, danwel sanering volgens een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS) is bouwen op deze (verontreinigde) locatie vanuit de Wbb niet toegestaan.

Op 21 juni 2017 is er een melding bij het bevoegd gezag Wbb ingediend, als bedoeld in artikel 1.3, tweede lid, van de Regeling uniforme saneringen (Wbb locatiecode AA059913908 en Zaak ID 999947769). Uit de door u aangeleverde gegevens blijkt dat de melding in overeenstemming is met artikel 39b van de Wet bodembescherming, het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen. De sanering wordt uitgevoerd in de categorie immobiel.

Op 28 juni 2017 heeft het bevoegd gezag Wbb de Bus-melding goedgekeurd.



Blad: 3/7

Kenmerk: 2830105 / OMV.17.03.00054

Aansluitend wordt u verwezen naar de voorschriften van deze omgevingsvergunning.

Voorschriften

Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

- 1- Voor wat betreft de nadere toets aan redelijke eisen welstand:
 - de detaillering van de gevelbekleding rond de ronde ramen verder wordt uitgewerkt en wordt voorgelegd ter beoordeling door welstand voor uitvoering.
- 2- De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
- 3- De op tekening aangegeven verbindingswegen en/ of opstelplaatsen moeten voldoen aan artikelen 6.37 en 6.38 van het Bouwbesluit 2012.
- 4- Het gebouw moet worden voorzien zijn van een ontruimingsalarminstallatie. De signalering moet kenbaar worden gemaakt aan alle aanwezige personen (luid alarm). De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B en voldoen aan NEN 2575.
- 5- Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.
- 6- De op tekening met AM aangegeven ruimten moeten worden voorzien van een automatische ontruimingsalarminstallatie en een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking. De luchtbehandelingsinstallatie moet voldoen aan NEN 1087, NEN 6076, NEN 6077 en de praktische uitwerking daarvan in hoofdstuk 13 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding. De op tekening met 'V', 'P' en/ of 'E' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting, die moet voldoen aan NEN-EN 1125; E= deur voorzien van automatische bediening).
- 7- De op tekening met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. De noodverlichtingsinstallatie moet voldoen aan NEN 1010 en NEN-EN 1838.
- 8- De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding moet voldoen aan NEN 6088. In de ruimten waar de verlichtingsinstallatie moet zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom moet de vluchtwegaanduiding daarnaast voldoen aan artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838.



Blad: 4/7

Kenmerk: 2830105 / OMV.17.03.00054

9- U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

a- Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:

- de ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- de brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten 60 WBDBO;
- de brandwerendheid (met betrekking tot bezwijken) van de hoofddragconstructie, waarvoor een tijdsduur voor brandwerendheid geldt, te weten 60 WBDBO.

b- Voor wat betreft de constructie gegevens over:

de alle overige constructie berekeningen en tekeningen, hoofd- en detailberekening en tekening, o.a. staalconstructie, definitieve tekening palenplan, berekening prefab palen, prefab elementen met name vloeren.

Grondslag

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een vergunning voor dit onderdeel van het plan.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a)



Blad: 5/7

Kenmerk: 2830105 / OMV.17.03.00054

Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Werkzaamheden

Gezien uw aanvraag is het de bedoeling een kantoorpand met bebouwingsoppervlakte van 210 m² en een hoogte van circa 11 meter te realiseren. Het pand zal bestaan uit drie bouwlagen.

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Terbregsehof" en heeft hierin de bestemming kantoor, waterstaat - waterstaatkundige functie en waarde-archeologie. Het plan is in strijd met artikel 19.1 omdat het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van 16 % met circa 9 % wordt overschreden en met feit dat de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte van 9 meter met 2 meter wordt overschreden. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Het plan heeft geen gevolgen voor de ligging op voor waarde-archeologie bestemde gronden, maar op grond van artikel 17.3.1 dient een afwijking verleend te worden vanwege het bouwen op voor 'waterstaatwaterstaatkundige functie' bestemde gronden.

Reguliere procedure

Het plan valt echter onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Overwegingen

Aan het plan kan medewerking verleend worden, omdat er sprake is van een gewenste ontwikkeling. Het bouwplan is gelegen op een zichtlocatie langs doorgaande wegen en nabij de snelweg. Om de zichtlocatie beter te benutten is het pand verplaatst richting de bocht in het water. De locatie biedt voldoende ruimte om een groter volume – zowel in oppervlak als hoogte – toe te staan, zonder dat het open en groene karakter van de plek teniet wordt gedaan. De afwijking in bebouwingspercentage en hoogte is daarom stedenbouwkundig gezien akkoord.

Grondslag

Gelet op het vorenstaande wordt u omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.



Blad: 6/7

Kenmerk: 2830105 / OMV.17.03.00054

Documentenlijst behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum
10-4-2017	DO-199 Plattegrond - Kelder.pdf	2217034
10-4-2017	DO-202 Plattegrond - 1e verdieping.pdf	2217036
10-4-2017	DO-203 Plattegrond - 2e verdieping.pdf	2217037
10-4-2017	DO-204 Plattegrond - dak.pdf	2217038
10-4-2017	DO-300 Doorsnede A-A.pdf	2217039
10-4-2017	DO-301 Doorsnede B-B.pdf	2217040
10-4-2017	DO-302 Doorsnede C-C.pdf	2217041
10-4-2017	DO-400 Oostgevel.pdf	2217042
10-4-2017	DO-401 Zuid- en noordgevel.pdf	2217043
10-4-2017	DO-402 Westgevel.pdf	2217044
10-4-2017	DO-800 Detailboek.pdf	2217045
10-4-2017	DO-950 Brandcompartimentering.pdf	2217046
10-4-2017	DO-975 Toegankelijkheid _ verblijfsgebied.pdf	2217047
10-4-2017	DO-1000 Kleur- en materiaalstaat.pdf	2217048
10-4-2017	DO-2001-AVO Constructietekening 17758-2.pdf	2217049
10-4-2017	DO-2002-AVO Constructietekening 17758-3.pdf	2217050
10-4-2017	DO-2003-AVO Constructierapport 17758.pdf	2217051
10-4-2017	DO-3001-DGMR Bouwfysica en installaties.pdf	2217052
10-4-2017	DO-4001-ATKB Flora en Fauna rapport.pdf	2217053
10-4-2017	DO-4002-IBI Bodemonderzoek rapport.pdf	2217054
10-4-2017	DO-5003-HSK Toestemming Hoogheemraadschap.pdf	2217058
10-4-2017	papierenformulier.pdf	2217059
20-4-2017	DO-101 Ingemeten situatie - NAP.pdf	2224832
8-5-2017	DO_5007_HSK Watervedunning goedkeuring.pdf	2237556
12-5-2017	DO-4004-Brandveiligheidsaspecten rapport bouwbesluit.pdf	2242843
12-5-2017	DO-4005-Brandveiligheidsaspecten Bijlage 1 - LLA.pdf	2242845
18-5-2017	DO-4006-Brandveiligheidsaspecten rapport bouwbesluit.pdf	2247374
2-6-2017	DO-100 Situatie UPDATE 01.pdf	2386370
2-6-2017	DO-201 Plattegrond - Begane grond UPDATE 01.pdf	2386371
2-6-2017	DO-5011 1 Wijziging volledig kantoor.pdf	2386372
28-6-2017	Terbregsehof Rotterdam 11 BUS melding immobiel	2410670
28-6-2017	DO-2004-Gewichtsberekening fundering.pdf	2410671
28-6-2017	DO-2005-Palenplan.pdf	2410673
28-6-2017	DO-2006-Kelder en BG.pdf	2410674
28-6-2017	DO-2007-Funderingsadvies.pdf	2410675
30-6-2017	DO-4007-Brandveiligheidsaspecten Bijlage 1 - LLA (met BPC correcties)	2412729 X

X: Dit document bevat in rood aangebrachte opmerkingen van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en is als bijlage toegevoegd bij de verzending van deze vergunning.



Blad: 7/7

Kenmerk: 2830105 / OMV.17.03.00054

Juridische bijsluiter

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, eerste lid)

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na datum van verzending ervan een bezwaarschrift indienen.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- datum bezwaarschrift;
- de gronden van het bezwaar;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt. Wij verzoeken u ook een kopie van dit besluit mee te zenden.

U moet het bezwaarschrift zenden aan:

Het college van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie
Postbus 1011
3000 BA te ROTTERDAM
Faxnummer: 010 - 267 6300

U kunt uw bezwaarschrift ook via internet indienen via het webformulier. Dit is te vinden onder het kopje 'Formulier' op de website www.rotterdam.nl/pdc:bezwaar_indienen. U heeft daarvoor wel een DigiD-code, of als bedrijf een E-herkenning, nodig. Deze kunt u aanvragen via www.digid.nl, respectievelijk www.eherkenning.nl.

Het bezwaarschrift heeft geen schorsende werking.

U kunt daarom, als u bezwaar heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

Rechtbank Rotterdam
sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM
Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Uitvoering

De heer A. Goudswaard houdt toezicht op de uitvoering van het bouwplan. Voor vragen kunt u de buiteninspecteur bereiken onder:

telefoonnummer: 010-4895095

email: a.goudswaard@rotterdam.nl