



ONTWERPBESLUIT

Aan: Waterford Oceanhouse BV
[REDACTED]
Scheepstimmermanslaan 37
3016 AE Rotterdam

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

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

Inlichtingen: de heer V. Yousif
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010 / 010489 6597

Ons kenmerk: 3237511 / OMV.17.10.00108
Betreft: ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 12 april 2018

Geachte [REDACTED]

Op 5 oktober 2017 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten "Handelen met gevolgen voor Beschermd Monumenten", "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" aan de Westzeedijk 507 te Rotterdam.

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

Omdat op de vergunningverlening voor dit project de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, ligt het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen van donderdag 12 april 2018 tot en met woensdag 23 mei 2018 ter inzage, gedurende welke termijn zienswijzen ingediend kunnen worden tegen het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Waar dit voornemen met het bijbehorende concept-besluit ter inzage ligt en hoe zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden, is opgenomen in de officiële bekendmaking van dit voornemen met het bijbehorende concept-besluit.

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

- activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten:
de heer J.D. Koudijs, 06 - 22 95 06 01, j.koudijs@rotterdam.nl;
- activiteit Bouwen:
de heer V. Yousif, 010 – 489 6597, v.yousif@rotterdam.nl;

Wij verwachten u hiermede voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u uiteraard op de hoogte houden van het verdere verloop van de procedure en de eventuele gevolgen voor uw aanvraag

Met vriendelijke groet,

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

C.A.M. Schreuder,
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.

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om het Oceaanhuis gelegen aan de Westzeedijk 507 te herbestemmen tot appartementencomplex met de naam 'WEST507'. Tevens wordt een éénlaagse optopping met woningen voorgesteld.

Het Oceaanhuis is sinds 2002 een rijksmonument (monumentnummer: 524328).

Het plan voorziet in totaal 148 woningen (waarvan een 37 type A woningen in de bestaande bouw opgedeeld kunnen worden), waarvan 24 woningen ondergebracht in de nieuwe opbouw. In totaal gaat het om 85 gezinswoningen, 52 studio's/lofts en 11 woon-/werkappartementen. Van deze woningen zijn er 105 aan de buitengevel en 43 aan het atrium gesitueerd. Het souterrain wordt gebruikt voor parkeren (142 plaatsen).

In december 2016 heeft bureau SteenhuisMeurs een cultuurhistorisch onderzoek met waardestelling opgesteld. Dit onderzoek betrof voornamelijk de hoofdstructuur. Tevens zijn aanbevelingen gedaan voor ingrepen en toevoegingen aan het gebouw die de oorspronkelijke opzet niet aantasten. In juli 2017 is er aanvullend bouw- en kleurhistorisch onderzoek opgesteld door bureau Mei & Erfgoedzorg. Dit onderzoek is opgesplitst in thematische dossiers die inzicht geven in de waardering, het bouwstadium en de aanpak van de verschillende elementen. Naar de goederenlift in het atrium en de personenliften is vervolgens nog nader onderzoek uitgevoerd.

De architect heeft een Restauratie & transformatievisie opgesteld - bestaande uit 'Ontwerp' en 'Plan van aanpak', beide geactualiseerd op 4 april 2018 - waarin is voorgesteld om uit alle verschillende tijdslagen onderdelen te omarmen. De focus van deze visie ligt op het zoveel mogelijk behouden van het bestaande. Echter om het kantoorgebouw te transformeren naar woningen moeten er volgens de aanvrager aanpassingen worden gedaan om zowel functionele redenen, zoals indeling en positionering van woningen, alsook technische redenen, zoals bijvoorbeeld schachten en installaties.

De ingezette verandering van industriegebouw naar kantoren en nu naar wonen geeft aanleiding tot aanpassingen aan het huidige gebouw met omarming van de diverse tijdslagen. Elementen die overheersend zijn en afbreuk doen aan de kwaliteit en afleesbaarheid van monumentale aspecten worden aangepast. Duidelijke voorbeelden hiervan zijn de luifels aan beide entrees en de buitenste schacht van de huidige goederenlift in het atrium. Daarnaast zijn er elementen in het gebouw die 'conflict' opleveren met de verandering naar wonen, zoals de lichtstraten in het daklandschap en het glas in de atriumkap.

Het niet beschermde maar wel enige originele uit 1909 stammende geveldeel aan de Westzeedijk tussen Looiershof en het Oceaanhuis wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. De achterliggende traforuimte naast het monument (toegevoegd na 1948) wordt deels verwijderd.

De oorspronkelijke schokbetonnen kozijnen met stalen ramen blijven in alle gevels behouden. Het glas wordt vervangen door isolerende beglazing die in het bestaande profiel past. De middelste stalen kozijnen in het betonkader worden vervangen door draaiende stalen delen met gelijke uitstraling en dimensionering en materialisering die zoveel mogelijk gelijk blijft aan de bestaande kozijnen.

Een groot deel van het glas uit de kap wordt verwijderd om de woningen gelegen aan het atrium te voorzien van direct daglicht.

De goederenlift aan de westgevel in het atrium blijft behouden. Slechts de beeldversturende ombouwschacht en de gevelinvulling uit 1973 worden verwijderd. In de grotendeels uit 1911 daterende gevelopeningen worden slanke stalen kozijnen geplaatst, gevuld met glazen puien en openslaande deuren. In de staalconstructie worden lichtgewicht balkons geplaatst voorzien van glazen balustrades.

De éénlaagse optopping blijft als nieuwe, eigentijdse laag afleesbaar, doordat de gevel van de opbouw circa drie meter wordt teruggedrukt uit de rooilijn. Tevens wijkt de gevel af in materialisatie, structuur en kleurgebruik. Het dakvolume is gesplitst in twee vrijstaande haakvormige, langwerpige volumes, waarbij zowel het kantinegebouw aan de Westzeedijk als de Julianazaal aan het Heiman Dullaertplein vrij blijven. De oorspronkelijke kantine op het dak wordt getransformeerd naar twee loftwoningen, waarvan de indeling in samenwerking met de kopers wordt ontwikkeld.

De vier lichthoven die oorspronkelijk licht in de binnencorridors en het trappenhuis brachten en zo een relatie legden tussen alle verdiepingen worden hersteld. De dichtgestorte vloersparingen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping worden weer opengemaakt. De vier piramidevormige lichtkappen worden vernieuwd conform de oorspronkelijke positie, afmetingen en vorm.

De twee trappenhuisen inclusief afwerking worden gehandhaafd en daar waar nodig gerestaureerd. De oorspronkelijk opgenomen kunstwerken blijven gehandhaafd.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 21 maart 2018 is positief onder voorwaarde. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

De commissie reageert positief op het definitieve plan voor de herbestemming van het Oceaanhuis. De uitwerking getuigt van een zeer zorgvuldig tot stand gekomen ontwerp en een respectvolle aanpak van het monument. De heldere restauratievisie laat zien dat de monumentale waarden van het rijksmonument als vertrekpunt zijn genomen voor de herbestemmingsopgave. Ook spreekt de commissie haar waardering uit over de overzichtelijke methodiek die is gehanteerd bij de uitwerking van het plan.

De gereduceerde dakopbouw met een setback aan beide zijden wordt qua hoofdopzet en uitwerking positief beoordeeld.

De commissie geeft de collegiale aanbeveling mee om te onderzoeken of de profielen van de piramededaken van de lichthoven, die nu als kokerprofiel worden voorgesteld, meer conform het oorspronkelijke beeld van een IPE profiel kunnen worden vormgegeven. Hierdoor wordt niet alleen het oorspronkelijke aanzicht aan de buitenzijde teruggebracht, maar ook zoveel mogelijk aan de binnenzijde.

Op een aantal punten geldt een voorbehoud of wordt een nadere uitwerking gevraagd. De commissie verbindt daarom een aantal voorwaarden aan haar advies:

- De commissie vraagt om nader te onderzoeken of de bestaande, oorspronkelijke, gehoute liftdeuren misschien toch behouden kunnen blijven.
- De commissie ondersteunt het voorstel om de nieuw toe te voegen draaiende delen in de oorspronkelijke kozijnen en de ventilatieroosters in het metselwerk door middel van een mock-up op locatie nader te beoordelen. De uitwerking in de vorm van details overtuigt de commissie op hoofdlijnen, de definitieve beoordeling zal echter pas plaatsvinden aan de hand van de mock-up en bemonstering.
- De commissie vraagt naar een dakaanzicht van de dakopbouw waar ook eventuele benodigde installaties op zijn meegenomen. Indien er sprake is van installaties op het dak dienen deze op overtuigende wijze te worden ingepast.
- De commissie ziet graag de nadere uitwerking van het voorstel voor de ventilatie van de stijlkamers tegemoet. Deze uitwerking dient eerst nader beoordeeld te worden door de commissie voordat dit onderdeel kan worden uitgevoerd.

Verder geeft de commissie aan benieuwd te zijn naar de separate aanvraag omgevingsvergunning voor de Julianazaal. Het gepresenteerde voorstel met gebruikmaking van een losstaand meubel wordt voorstelbaar geacht.

Advies van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 30 maart 2018 positief geadviseerd. Op een aantal punten is nadere uitwerking gewenst. Geadviseerd wordt deze voorwaarden in de vergunning op te nemen. Ook een afschrift van dit advies is bijgevoegd.

Aangegeven is dat ten opzichte van de eerdere plannen het ontwerp op een aantal punten is gewijzigd, waarbij tegemoet is gekomen aan het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Er is historisch onderzoek gedaan en de monumentale kwaliteiten van het gebouw komen nu meer naar voren in het ontwerp. Het plan heeft daardoor sterk aan kwaliteit gewonnen. Op hoofdlijnen kan de Minister instemmen met het voorgestelde plan, maar de Minister heeft wel nog een aantal opmerkingen en aandachtspunten waardoor het plan in kwaliteit kan winnen.

De nieuwe opbouw van één bouwlaag ligt terug van de dakrand. Er blijft in het huidige plan meer behouden van het oude daklandschap dan in eerdere voorstellen. Toch verdwijnt nog een deel van het daklandschap dat in het onderzoek positief is gewaardeerd. In het ontwerp voor de nieuwe dakopbouw is duidelijk gezocht naar een relatie met het monument. De kwaliteit van de uitvoering van de gevels van de dakopbouw staat niet ter discussie. Wel vraagt de Minister aandacht voor materiaal- en kleurgebruik in relatie tot de beleving van de dakopbouw. De opbouw bestaat uit twee vrijstaande bouwdelen waarvan de gevels in continuïteit kunnen worden ervaren. Door te kiezen voor verschillend kleur- en materiaalgebruik voor de verschillende geveldelen, goudkleurige buitengevels en houtkleurige binnengevels, gaat de beleving van de massa verloren. Voor ervaring van de nieuwe bouwmassa is het van belang dat kleur- en materiaalgebruik van de gevels deze ervaring ondersteunen.

De oorspronkelijke glaskap is in 1948 vervangen door een modernere kap. De architect stelt voor om nu twee grote stroken glas te verwijderen, ten behoeve van het binnenklimaat en brandveiligheid. Er blijft voldoende behouden van de kapconstructie om te blijven ervaren dat dit een overkapte binnenruimte was. De Minister vraagt aandacht in de verdere uitwerking voor het afvoeren van water in de kap en in de binnenplaats.

De wens om een groenvoorziening aan te brengen in de binnenhof is begrijpelijk. Door de relatie van de glaskap met het huidige voorstel voor beplanting ontstaat het beeld van een wintertuin. Interessant is juist dat deze binnenhof van oorsprong een technische ruimte was. Om de oorspronkelijke betekenis van deze ruimte te ondersteunen adviseert de Minister om in de opgave voor het groenontwerp de verwijzing naar de technische oorsprong van de ruimte op te nemen.

De Julianazaal zal worden bestemd als woning. In het eerdere advies van de RCE is de vraag gesteld of een woonfunctie de meest geschikte functie is voor deze ruimte. Een bijzondere bestemming ligt gezien het karakter van de ruimte meer voor de hand. Om behoud van het interieur bij het toekomstige functioneren als woonruimte te waarborgen adviseert de Minister om een beheerplan te laten opstellen voor de toekomstige koper/huurder, waarin is opgenomen hoe met het historische interieur wordt omgegaan. Het is nog niet duidelijk hoe deze ruimte, met de bijzondere historische afwerking, geventileerd zal worden. De Minister adviseert om een verder uitgewerkt plan ter beoordeling aan de monumentencommissie voor te leggen. Ook voor de Gotische zaal en Tudorzaal adviseert de RCE een ventilatieplan te laten uitwerken (inclusief details en aansluitingen) en aan de monumentencommissie voor te leggen.

De Minister ondersteunt het voorstel om kleuronderzoek te doen voor het bepalen van de kleuren van de kozijnen en het voorstel om een mock-up te maken van ramen en kozijnen en die voor te leggen aan de monumentencommissie.

Overweging

Bureau Monumenten & Cultuurhistorie volgt de adviezen van de commissie voor Welstand en Monumenten en de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Voorschriften

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

Aanvullende gegevens dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan bureau

Monumenten & Cultuurhistorie vóórdat er wordt begonnen met de werkzaamheden:

- Nader te onderzoeken of de bestaande, gehoute liftdeuren alsnog behouden kunnen blijven; voor de aanpak omtrent de deurfronten dient een aangepast voorstel te worden ingediend.
- De nieuwe composiet frames (conform historisch schokbeton) met nieuwe stalen kozijnen en draaiende stalen ramen met isolerende beglazing, de nieuw toe te voegen draaiende stalen ramen in de bestaande stalen kozijnen en de ventilatieroosters in het metselwerk (incl. kleur) dienen door middel van een mock-up op locatie nader te worden beoordeeld (zie werkplan mockup gevelkozijnen IBB Kondor).
- Een gedetailleerde tekening van het dakaanzicht (zowel het dak van het monument als dat van de dakopbouw), waarop zichtbaar is of en zo ja op welke wijze technische installaties worden opgenomen.
- Gedetailleerde gevelaanzichten van de dakopbouw waarop zichtbaar is op welke wijze het materiaal- en kleurgebruik van de buitengevel (metaal, goudkleurig) aansluit op de binnengevel (hout, bruin).
- Een nadere uitwerking van de wijze waarop regenwater via de halfopen atriumkap in de binnenplaats wordt afgevoerd.
- Een nadere uitwerking van het groenontwerp in het atrium, waarbij een zichtbare relatie wordt gelegd met de oorspronkelijke functie van deze ruimte.
- Een detailtekening van de bevestiging van de nieuwe entree-aanduiding op het historische metselwerk.
- Een separate aanvraag omgevingsvergunning wordt verlangd voor de herbestemming, aanpak, interieurontwerp, ventilatieplan, detaillering en beheerplan van de Julianazaal, Tudorzaal, Gotische zaal en voormalige Kantine.

Mededeling

Voor de uitvoering van werkzaamheden die niet onder deze vergunning vallen moet contact worden opgenomen met bureau Monumenten & Cultuurhistorie. Deze zal beoordelen of nadere plangoedkeuring nodig is. Dit geldt ook als tijdens de uitvoering tot dan toe onbekende onderdelen van het monument, die mogelijk (cultuur)historische waarde bezitten, worden aangetroffen.

Grondslag

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u de gevraagde vergunning voor dit onderdeel van het plan. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid onder f in samenhang met artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 11 van de Monumentenwet 1988)*

Bouwen

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om Het Oceaanhuis' te renoveren en te transformeren tot woongebouw bestaande uit 148 woningen (waarvan een 37 type A woningen in de bestaande bouw opgedeeld kunnen worden). Naast deze transformatie wordt tevens een beperkte optopping voorgesteld in de vorm van 24 dakvilla's voorzien van een setback. De dakrand van de dakvillas is circa 18,4 meter hoog.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie waar de vraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Delfshaven" en heeft hierin de bestemming kantoor-2, verkeer-erf, waarde-archeologie-5 en waterstaat-waterkering.

Het transformeren naar woongebouw is niet strijdig met de bestemming kantoor-2, omdat op grond van artikel 17.1, lid c woningen op alle verdiepingen zijn toegestaan.

Wel is het plan in strijd met artikel 44.2, lid a, omdat ter plaatse niet hoger gebouwd mag worden dan 15 meter. Dit betreft een bestaande strijdigheid die met de bouw van de dakvilla's verder vergroot wordt. Feitelijk is namelijk sprake van een bouwhoogte van ongeveer 21 meter, inclusief atrium. Tevens is het plan in strijd met artikel 44.5, omdat gebouwen zowel plat als met een kap mogen worden afgedekt; het hebben van een dakterras is om die reden niet toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Het plan heeft verder geen gevolgen voor de bestemmingen verkeer-erf, waarde-archeologie 5 en waterstaat-waterkering.

Uitgebreide procedure

Nu het gebouw de status van rijksmonument heeft, is de uitgebreide procedure van toepassing. Het plan valt daarnaast onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangezien het bouwplan past binnen de categorie activiteiten die is benoemd in artikel 4, lid 1 en lid 3 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het plan. De transformatie van het pand naar woningen is zeer wenselijk. Het pand is een rijksmonument met de maat van een bouwblok en ligt op een zichtlocatie aan de Westzeedijk. Om die reden leent het zich door de vrije ligging goed voor het toevoegen van een extra bouwlaag. De opbouw bestaat uit één bouwlaag die ongeveer 3 meter terug ligt van de dakrand en een afstand heeft van meer dan 3 meter van het atrium. Het atrium steekt ongeveer 4 meter boven de opbouw uit. Hierdoor is de toevoeging ondergeschikt aan de hoofdmassa. Doordat de gevel van de opbouw rondom terug ligt is ook de impact op omliggende woningen zeer beperkt.

Afsluitend wordt opgemerkt dat de dakterrassen bijdragen aan de woonkwaliteit. Gezien het feit dat de borstwering van voldoende hoogte is, kunnen de terrassen tot aan de gevel worden gemaakt.

Parkeereis

Uw plan heeft geen toename van de plaatselijke parkeerdruk tot gevolg. De parkeereis bedraagt 141 plaatsen, terwijl op eigen terrein 142 plaatsen aanwezig zijn. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 21 maart 2018 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten ons over uw plan een positief advies gegeven. Wij nemen dit advies over. Op een aantal punten geldt een voorbehoud of wordt een nadere uitwerking gevraagd. De commissie verbindt daarom een aantal voorwaarden aan haar advies:

- De commissie vraagt om nader te onderzoeken of de bestaande, oorspronkelijke, gehoute liftdeuren misschien toch behouden kunnen blijven.
- De commissie ondersteunt het voorstel om de nieuw toe te voegen draaiende delen in de oorspronkelijke kozijnen en de ventilatieroosters in het metselwerk door middel van een mock-up op locatie nader te beoordelen. De uitwerking in de vorm van details overtuigt de commissie op hoofdlijnen, de definitieve beoordeling zal echter pas plaatsvinden aan de hand van de mock-up en bemonstering.
- Verder vraagt de commissie naar een dakaanzicht van de dakopbouw waar ook eventuele benodigde installaties op zijn meegenomen. Indien er sprake is van installaties op het dak dienen deze op overtuigende wijze te worden ingepast.
- De commissie ziet graag de nadere uitwerking van het voorstel voor de ventilatie van de stijlkamers tegemoet. Deze uitwerking dient eerst nader beoordeeld te worden door de commissie voordat dit onderdeel kan worden uitgevoerd.

Bouwbesluit 2012

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

Gelijkwaardigheid lange loopafstanden in de woningen.

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft vluchtroutes niet aan de gestelde eis zoals genoemd in artikel 2.102, lid 4 in combinatie met het verbouw-artikel 2.109 van het Bouwbesluit 2012. Op grond van dit artikel dient de gecorrigeerde loopafstand tussen een punt in een gebruiksgebied en een uitgang van het subbrandcompartiment waarin dat gebruiksgebied ligt, ten hoogste 30 meter te bedragen.

In alle ruimten van de woonfunctie (met uitzondering van toilet- en badruimten) worden aanvullende, onderling gekoppelde, rookmelders geplaatst, welke een mate van snel en veilig vluchten binnen een subbrandcompartiment biedt. Het plaatsen van de aanvullende rookmelders is als gelijkwaardig beoordeeld aan het beoogde zoals genoemd in artikel 2.102, lid 4 in combinatie met het verbouw-artikel 2.109 van het Bouwbesluit 2012. Derhalve staan wij toe, onder toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit, dat de maximale loopafstand wordt verlengd van 30 naar een gecorrigeerde loopafstand van circa 40m meter.

Gelijkwaardigheid ontbreken volledige brandscheiding tussen het atrium en de parkeergarage
Uw aanvraag voldoet voor wat betreft de brandscheidingen niet aan de eis gesteld in artikel 2.84 (in combinatie met het verbouw-artikel 2.85) van het Bouwbesluit 2012. Artikel 2.84 van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat er een volledige brandscheiding aanwezig moet zijn tussen de garage en het atrium van ten minste 30 minuten wbdbo. Deze brandscheiding is niet volledig aanwezig.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat uitsluitend de roosters tussen de garage en het atrium (met een gezamenlijk oppervlak van circa 25m²) niet brandwerend zijn uitgevoerd. Het scenario wat daar uit volgt (met een brand in de gesprinklerde garage) is niet maatgevend en zal in deze specifieke situatie niet zorgen voor branddoorslag binnen 30 minuten naar het atrium. Deze relevante scenario's zijn omschreven in het rapport 'Beoordeling atrium met vultijdenmodel', revisie D behorend bij dit besluit. Dit biedt een mate van brandcompartimentering welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen.

Gelijkwaardigheid ontbreken volledige brandscheiding tussen het atrium en de woningen
Uw aanvraag voldoet voor wat betreft de brandscheidingen niet aan de eis gesteld in artikel 2.84 (in combinatie met het verbouw-artikel 2.85) van het Bouwbesluit 2012. Artikel 2.84 van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat er een volledige brandscheiding aanwezig moet zijn tussen het atrium en de woningen van ten minste 30 minuten wbdbo. Deze brandscheiding is niet volledig aanwezig.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat door middel van een vultijdenmodel en brandoverslagberekeningen is aangetoond dat er geen sprake zal zijn van branddoorslag binnen 30 minuten tussen de verschillende brandcompartimenten. Deze relevante scenario's zijn omschreven in het rapport 'Beoordeling atrium met vultijdenmodel', revisie D behorend bij dit besluit. Dit biedt een mate van brandcompartimentering welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen.

Voor de toepassing van de bovengenoemde gelijkwaardigheidsoplossingen worden aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in onderstaande voorschriften. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)

Voorschriften

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

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

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

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (aangezien de werkzaamheden zijn gelegen in een risicogebied voor funderingsproblemen, adviseren wij u om nadrukkelijk rekening te houden met de veiligheid van de omgeving en belendingen)
- bijzondere tijdelijke constructies;
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

Voor wat betreft de **constructie**:

- het gewicht en de stabiliteit (gewicht -en stabiliteitsberekening);
- de toe te passen palen en het palenplan / beton / hout / metaal / steenachtig materiaal / glas.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

- 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 (30 en 60 WBDBO);
- de brandwerendheid (met betrekking tot bezwijken) van de hoofdconstructie, waarvoor een tijdsduur voor brandwerendheid geldt (30/60 min HDC);
- de rookmelders in de woningen;

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

- 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);
- de capaciteit van het ventilatiesysteem.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwphysica van de afdeling Vergunningen 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 calibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering bij de bouwinspecteur te zijn afgegeven.

3. 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. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.
4. De bijeenkomstfunctie op de eerste verdieping moet worden voorzien zijn van een brandmeldinstallatie conform de NEN 2535 met de omvang 'gedeeltelijke bewaking zonder doormelding'. Deze installatie hoeft niet te worden gecertificeerd.
5. De op tekening met 'V' (vluchtdeur), aangegeven deuren 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.
6. 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. 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.
7. De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm en voldoen aan NEN-EN 671-1. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de plaatsen door ons zijn goedgekeurd.
8. De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders die moeten voldoen aan NEN 2555. De huisinstallatie moet voldoen aan NEN 1010. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.
9. De bestaande sprinklerinstallatie in de parkeergarage / bergingen dient te worden aangepast aan de nieuwe indeling van het gebouw. De aard van de installatie blijft daarbij gelijk. Indien het huidige *Uitgangs Punten Document* moet worden aangepast of aangevuld, dient dit ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

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.

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 en c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van deze wet in samenhang met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 1 en lid 3 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht en met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012)

Blad: 12/15

Kenmerk: 3237511 / OMV.17.10.00108

Uitvoering

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

telefoonnummer: 010-489 5783
email: k.nederveen@rotterdam.nl

Opmerking

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 3237511 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

Juridische bijsluiter

PM TER INZAGE Procedure Ontwerpbesluit

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken heeft volgens artikel 3.10, eerste lid, onder d van deze wet van **12 april 2018 tot en met 23 mei 2018** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat hierop is beslist. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b)

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen. U kunt alleen beroep aantekenen als u op tijd tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht, of als u aantoonst dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

U moet het beroepschrift richten aan:

Rechtbank Rotterdam

sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM Rotterdam

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.

Een kopie van deze brief is gestuurd aan:

Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

p/a Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl

Bijlagen behorend bij deze vergunning

| Datum | Bestandsnaam | Docnum | Correctie |
|--------------|--|---------------|------------------|
| 5-10-2017 | 171005_DOKAS_16034_kleur afwerkstaat exterieur.pdf | 2845967 | |
| 5-10-2017 | WEST507 - bijlagen PvO 14 juli 2017.pdf | 2845969 | |
| 5-10-2017 | west507 DEF versie 280417.pdf | 2845972 | |
| 5-10-2017 | 20161206__Rapport Hoofdkantoor Firma Stokvis.pdf | 2845973 | |
| 5-10-2017 | papierenformulier.pdf | 2845987 | |
| 5-10-2017 | publiceerbareaanvraag.pdf | 2845988 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - dossier 9 incl bijlagen - versie 28 juli 2017 - 01 | 2846086 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - dossier 9 incl bijlagen - versie 28 juli 2017 - 02 | 2846088 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - dossier 9 incl bijlagen - versie 28 juli 2017 - 03 | 2846089 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - dossier 9 incl bijlagen - versie 28 juli 2017 - 04 | 2846100 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - dossier 9 incl bijlagen - versie 28 juli 2017 - 05 | 2846105 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - dossier 9 incl bijlagen - versie 28 juli 2017 - 06 | 2846116 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - PvO met dossieroverzicht 14juli2017 corr tm 31 juli - 01 | 2846121 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - PvO met dossieroverzicht 14juli2017 corr tm 31 juli - 02 | 2846123 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - PvO met dossieroverzicht 14juli2017 corr tm 31 juli - 03 | 2846130 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - PvO met dossieroverzicht 14juli2017 corr tm 31 juli - 04 | 2846145 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - PvO met dossieroverzicht 14juli2017 corr tm 31 juli - 05 | 2846148 | |
| 6-10-2017 | WEST507 - PvO met dossieroverzicht 14juli2017 corr tm 31 juli - 06 | 2846154 | |
| 13-10-2017 | H 5932-2-RA-001.pdf | 2853165 | |
| 13-10-2017 | H 5932-1-RA-001.pdf | 2853166 | |
| 16-11-2017 | 170731_DOPRES_16034_Bestaande situatie_Bouwtechnische documentatie.pdf | 2878426 | |
| 16-11-2017 | 170731_DOPRES_16034_Bestaande situatie_Fotos.pdf | 2878429 | |
| 16-11-2017 | 171005_DO200_16034_Gevels_Te verwijderen.pdf | 2878440 | |
| 16-11-2017 | 170731_DOPRES_16034_Bouwhistorisch Onderzoek_Tekeningen - 01 | 2878556 | |
| 16-11-2017 | 170731_DOPRES_16034_Bouwhistorisch Onderzoek_Tekeningen - 02 | 2878557 | |
| 16-11-2017 | 170731_DOPRES_16034_Bouwhistorisch Onderzoek_Tekeningen - 03 | 2878559 | |
| 16-11-2017 | 170731_DOPRES_16034_Bouwhistorisch Onderzoek_Tekeningen - 05 | 2878562 | |
| 16-11-2017 | 170731_DOPRES_16034_Bouwhistorisch Onderzoek_Tekeningen - 04 | 2878565 | |
| 16-11-2017 | 170731_DOPRES_16034_Bouwhistorisch Onderzoek_Tekeningen - 06 | 2878584 | |
| 16-11-2017 | 170731_DOPRES_16034_Bouwhistorisch Onderzoek_Tekeningen - 07 | 2878589 | |
| 16-11-2017 | 170731_DOPRES_16034_Bouwhistorisch Onderzoek_Tekeningen - 08 | 2878590 | |
| 22-12-2017 | 171222_DO000_16034_bouwstenen.pdf | 2909234 | |
| 22-12-2017 | 171222_DO001_16034_situatie_bestaand.pdf | 2909235 | |
| 22-12-2017 | 171222_DO051_16034_situatie_nieuw.pdf | 2909236 | |
| 22-12-2017 | 171222_DO170_16034_woningplattegronden plotbladen_A3_1-100.pdf | 2909239 | |
| 22-12-2017 | 171222_DO300_16034_doorsnedes_bestaand.pdf | 2909240 | |
| 22-12-2017 | 171222_DO650_16034_overzichtsplattegronden plotbladen_A1_1-200_BRAND.pdf | 2909242 | |
| 22-12-2017 | 171222_DO670_16034_woningplattegronden plotbladen_A3_1-100_VG.pdf | 2909243 | |
| 22-12-2017 | 171222_DONOT_16034_differentiatie.pdf | 2909245 | |
| 8-2-2018 | AH rapport2017-1360_B Rev C def.pdf | 2941924 | |
| 15-3-2018 | 180314_DO100_16034_Plattegronden_Bestaand.pdf | 2972556 | |
| 15-3-2018 | 180314_DO350_16034_doorsnedes_nieuw.pdf | 2972561 | |
| 15-3-2018 | AH rapport2017-1360_A Rev D def.pdf | 2972592 | |
| 20-3-2018 | 180314_DOPRES_16034_Restauratie en transformatievisie_Ontwerp | 2975413 | |

Blad: 15/15

Kenmerk: 3237511 / OMV.17.10.00108

| | | |
|-----------|---|---------|
| 20-3-2018 | B_180314_DOPRES_16034_Restauratie en transformatievisie_Plan van aanpak | 2975838 |
| 20-3-2018 | A_180314_DOPRES_16034_Restauratie en transformatievisie_Plan van aanpak | 2975845 |
| 29-3-2018 | Advies Welstand 17.10.00108 Westzeedijk 507 | 2984126 |
| 4-4-2018 | Advies RCE (30 maart 2018) | 2987335 |
| 4-4-2018 | 180404_DO150_16034_overzichtsplattegronden plotbladen_A1_1-200.pdf | 2987584 |
| 4-4-2018 | 180404_DO250_14020_Gevels.pdf | 2987589 |
| 4-4-2018 | 180404_DO900_16034_Principedetaillering.pdf | 2987590 |
| 4-4-2018 | 180404_DODOC_16034_Documentenlijst.pdf | 2987595 |
| 4-4-2018 | H 5932-1-NO.pdf | 2987611 |
| 4-4-2018 | H 5932-2-NO.pdf | 2987612 |
| 9-4-2018 | 3_180404_DOPRES_16034_Restauratie en transformatievisie_Ontwerp | 2990630 |
| 9-4-2018 | 2_180404_DOPRES_16034_Restauratie en transformatievisie_Ontwerp | 2990632 |
| 9-4-2018 | 1_180404_DOPRES_16034_Restauratie en transformatievisie_Ontwerp | 2990634 |
| 9-4-2018 | 4_180404_DOPRES_16034_Restauratie en transformatievisie_Plan van aanpak | 2990635 |
| 9-4-2018 | 3_180404_DOPRES_16034_Restauratie en transformatievisie_Plan van aanpak | 2990636 |
| 9-4-2018 | 2_180404_DOPRES_16034_Restauratie en transformatievisie_Plan van aanpak | 2990637 |
| 9-4-2018 | 1_180404_DOPRES_16034_Restauratie en transformatievisie_Plan van aanpak | 2990642 |
| 10-4-2018 | Hogere_waarde_besluit_Westzeedijk_507_Oceaanhuis | 2991356 |
| 10-4-2018 | Opmerkingen BPC | 2991357 |

X