

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

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

Inlichtingen: [REDACTED]
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Ons kenmerk: 3445489 / OMV.19.06.00187
Aantal bijlagen: 1
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 25 september 2019

Aan [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Op 11 juni 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit 'Bouwen' aan de Glashaven 8-12 te Rotterdam.

Aan de aanvraag is toegevoegd de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", omdat de aanvraag op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, wordt aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan indien er strijd is met het bestemmingsplan.

Wij hebben besloten u de vergunning te verlenen.

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

activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

- [REDACTED]

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.



Project

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om het bestaand kantoorpand (BVO ca. 3050 m, inclusief kelder) te verbouwen en de functie te wijzigen naar 87 studenteneenheden (GO. ca. 25m² tot 40,7m²).

Het plan voorziet in het;

- optoppen van het pand met ca. 1144 m², in 3 extra bouwlagen waardoor de bouwhoogte op ca. 32 meter komt;
- realiseren van bergingen, fietsenstalling en containerruimte in de kelder;
- realiseren van een gemeenschappelijk daktuin/terras op het dak van de 1e verdieping van ca. 139 m²;
- realiseren van een 7 dakterrassen op het dak van de 3e verdieping, voor de aan deze zijde van het pand gelegen studenteneenheden;
- realiseren van een 4 dakterrassen op het dak van de 3e verdieping, voor de aan deze zijde van het pand gelegen studenteneenheden;
- realiseren van 4 inpandige balkons op de 6e verdieping voor de aan deze zijde van het pand gelegen studenteneenheden.

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van het college zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, 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 & Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' getoetst aan de relevante beoordelingscriteria die zijn gesteld bij en krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10 en 2.12)

Vergunning woningvorming

In dit geval is de "Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2" niet van toepassing. Immers, het betreft het transformeren van een kantoorpand naar woningen. Een vergunning voor woningvorming is zodoende niet benodigd. Er is namelijk geen sprake van een bestaande woonruimte.



Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Waterstad" en heeft hierin de bestemming centrum-2 (wonen toegestaan) en waarde archeologie-2. Het plan is in strijd met:

- artikel 4.2.3, lid d, omdat de extra bouwlagen niet in torens wordt gerealiseerd;
- artikel 18.7, omdat de hekwerken van de gemeenschappelijke daktuin/terras op het dak van de 1e verdieping niet zijn gelegen op een afstand van minimaal 1,5 meter vanaf de dakrand; van de bij dit bestemmingsplan behorende regels. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestemming archeologisch waardevol gebied-2.

Tevens wordt gewezen op artikel 4.2.4, lid a, van de regels bij het bestemmingsplan. Ingevolge dit artikel mogen maximaal 800 woningen worden toegevoegd vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Waarbij de binnenwaarde van een woning die door transformatie van kantoorruimte is toegevoegd maximaal 38 dB mag bedragen. Het plan voorziet in 87 studenteneenheden, waardoor ingevolge artikel 4.2.4, lid b sprake is van 9 toe te voegen woningen. Er wordt daarnaast ca. 3050 m² kantoorruimte getransformeerd naar studentenwoningen. Conform artikel 4.2.4, lid c en d, kun je het aantal toe te voegen woningen verminderen met het aantal m² kantoorruimte welke wordt getransformeerd. Dit betekent dat het aantal toe te voegen woningen met 15 mag worden verminderd ($3050:100 = 30,5 \times 0,5 = 15,25$). Per saldo worden er theoretisch gezien geen woningen toegevoegd.

Motivering toestaan afwijkingsbevoegdheden

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt hiertegen geen bezwaar bestaat. Het bestemmingsplan staat een dergelijk bouwwerk op deze plek weliswaar niet toe, maar het plan is goed ingepast in de omgeving.

Stedenbouwkundig is het wenselijk dat er drie bouwlagen worden toegevoegd op het pand, in plaats van een toren. Dit gezien het feit dat een toren zou te dicht komen te staan op de omliggende ontwikkelingen: Uptown en Glashaven 16-70. Daarmee zou het uitzicht, privacy en kwaliteit van deze ontwikkelingen geschaad worden. De keuze voor een optopping past juist goed in het ensemble van de omliggende ontwikkelingen.

Ook tegen het realiseren van hekwerken tegen de dakrand bestaat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar. De hekwerken op het dak van de 1e verdieping zijn geplaatst in lijn met de compositie van de constructieve pergola. De pergola is een relict van de constructie van het bestaande gebouw. Wanneer de hekwerken naar achteren worden geplaatst ontstaat er een heel vreemd beeld. Bovendien blijft er dan nauwelijks dakterras over.

Reguliere procedure

Het plan valt echter onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangezien het een bouwwerk als bedoeld in artikel 4, lid 1 en 4, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht betreft. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.



Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 23 september 2019 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Parkeren

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam". De locatie van het plan ligt in gebiedstype A. Hoogstedelijk gebied als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Parkeereis fiets

De parkeereis fietsen bestaat uit 174 plaatsen ten behoeve de woningen. Het plan voorziet in 129 fietsplekken en tevens 87 bergingen. Het plan voldoet qua parkeereis fiets aan de voorwaarden uit de Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Parkeereis auto

Uw aanvraag voldoet niet aan eisen die gelden voor de parkeergelegenheid, omdat gezien het gebruik de aanleg van 8,7 (afgerond 9) parkeerplaatsen op eigen terrein vereist is. Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd.

Vrijstelling artikel 6 lid 2

Het realiseren van een parkeervoorziening waarbij de parkeereis zonder vrijstellingen volledig op eigen terrein wordt opgelost, is fysiek niet haalbaar.

Op grond van artikel 6 lid 2 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 kunnen wij vrijstelling verlenen van de parkeereis op grond van een bijzonder gemeentelijk belang. Het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is een bijzonder gemeentelijk belang waarvoor wij vrijstelling verlenen. "Zowel in de Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030, Binnenstad als City Lounge, Binnenstadsplan Rotterdam 2008-2020 en de Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030 agenda tot 2020, wordt de ambitie uitgesproken de binnenstad verder te verdichten door meer woningen aan de stad toe te voegen. Meer woningen draagt bij aan de opgave van een vernieuwde woningvoorraad, onder meer gericht op het vasthouden en aantrekken van middeninkomens- en hoge inkomensgroepen en draagt bij aan een hoger draagvlak voor stedelijke voorzieningen en meer levendigheid in de stad. Het onderhavige plan draagt bij aan het verwezenlijken van deze ambitie.

Concluderend wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid in artikel 6 lid 2: bijzonder gemeentelijk belang. De parkeereis van 9 autoparkeerplaatsen wordt zodoende gereduceerd tot nul.

Conclusie autoparkeren

Gelet op artikel 4 van de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam in samenhang met artikel 2 juncto artikel 6 lid 2 van de beleidsregels wordt afgeweken van de bruto parkeereis door bijzondere vrijstelling te verlenen. Het plan voldoet zodoende aan de voorwaarden in de beleidsregels.

(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder 1, onder a, onder 1 en de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, artikel 4 in samenhang met artikel 2 juncto artikel 6, tweede lid met toepassing van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018)



Geen recht op parkeervergunning op straat

Op grond van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 hebben bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor geheel of gedeeltelijk vrijstelling van de parkeereis is verleend ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren geen recht op een parkeervergunning op straat. Hierdoor ontstaat er naar verwachting geen extra parkeerdruk in de wijk. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 7)

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 overdrukinstallaties

Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Vluchtroutes' van het Bouwbesluit, omdat de trappenhuizen nabij as A7 en as N7 (welke meer dan 20 meter hoogte overbruggen) niet uitsluitend kunnen worden bereikt door een afzonderlijk beschermde vluchtroute met een minimale lengte van 2 meter. Door het toepassen van een overdrukinstallatie wordt een mate van veiligheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. Het centrale trappenhuis hoeft niet te worden voorzien van een overdrukinstallatie.

Gelijkwaardigheid de deuren van het trappenhuis

Door het toepassen Kleefmagneet aangestuurd door Rookmelders (NEN2535) aan beide kanten van deuren wordt een mate van veiligheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis.

Voorschriften

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

1. 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;
- de kraanfundatie;
- het Bouwveiligheidsplan dient uitgewerkt te worden conform hoofdstuk 8 artikel 8.7 van het Bouwbesluit" (<https://www.bwtinfo.nl/upload/ckfinder/files/Veiligheidsplan-BB-2012.pdf>)
- bijzondere tijdelijke constructies;
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

Voor wat betreft de **constructie**:

- het gewicht en de stabiliteit (gewicht -en stabiliteitsberekening);
- de constructies van beton / hout / metaal / steenachtig materiaal / glas;



Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

- Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- Productcertificaat brandmeldinstallatie;
- Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberek);
- Overdrukinstallatie (inclusief het PvE en berekening);
- Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 en 60 WBDBO;
- Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 min en 60 min;
- Huisinstallatie / type rookmelder;

2. **Correcties in rood**

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

3. **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.

4. **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.

5. **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.

6. **Vluchtdeuren**

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.

7. **Noodverlichting**

De verlichting van de op tekening met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de noodverlichtingsinstallatie zijn getest middels een lichtsterktemeting. Van deze meting moet een rapportage worden opgesteld. Deze rapportage moet aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl.



Documentenlijst behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
11-6-2019	2019-04-29 RAP001 rev C Uitgangspunt.pdf	3393160	
11-6-2019	2019-05-01 RAP002 rev B gew berek.pdf	3393161	
11-6-2019	2019-05-02 RAP004 rev A Controle best.pdf	3393164	
11-6-2019	2019-05-03 RAP005 rev A nieuwe onderdelen.pdf	3393166	
11-6-2019	18033_D1_Details_wijzG.pdf	3393172	
11-6-2019	18033_Doorsnede As 7_3_A_O_wijz D.pdf	3393173	
11-6-2019	18033_Plattegronden_wijzG.pdf	3393176	
11-6-2019	190423_DO050_17033_Situatie.pdf	3393182	
11-6-2019	190423_DO100_17033_Tekeningen_bestaand.pdf	3393183	
11-6-2019	190423_DO350_17033_Doorsnedes.pdf	3393188	
11-6-2019	190423_DO800_17033_Oppervlakte-Tabel_BVO-GBO.pdf	3393190	
11-6-2019	190423_DO800_17033_Oppervlakte-Tabel_GBO-Woningen.pdf	3393191	
11-6-2019	190423_DO900_17033_Detaillering.pdf	3393192	
11-6-2019	190423_DO901_17033_Bouwstenen.pdf	3393193	
11-6-2019	190423_DOKAS_17033_kleur en afwerkstaat exterieur.pdf	3393194	
2-8-2019	190802_DO150_17033_Plattegronden.pdf	3429925	
2-8-2019	190802_DO600_17033_Brandveiligheid.pdf	3429926	
20-9-2019	17313.10 Glashaven Rotterdam Rapportage Vergunning Akoestiek Bouwfysica.pdf	3460394	
20-9-2019	190913_DO250_17033_Gevels.pdf	3460395	
20-9-2019	190916_DO170_17033_Woningplattegronden.pdf	3460396	
20-9-2019	190917_DOPRES_17033_gevelwijziging ventilatieroosters.pdf	3460397	
23-9-2019	Advies Welstand 19.06.00187 Glashaven 8	3460849	
24-9-2019	BPC 190802_DO600_17033_Brandveiligheid	3462112	X

X: Wij sturen u alleen de documenten retour waar correcties zijn opgemaakt. De overige documenten bij dit besluit worden hierin alleen bij kenmerk benoemd.



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.

NB: Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. In het beroepschrift moeten de beroepsgronden worden opgenomen. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Het indienen van een pro-forma beroepschrift is derhalve niet mogelijk (artikel 1.6, lid 2 en artikel 1.6a, Crisis- en herstelwet).