

Toelichtende memo bij Omgevingsvergunning en GRO Coolsestraat 31 juli 2019

Algemeen

Aan de Coolsestraat, ter hoogte van de aansluiting op de Drievriendenstraat, bevindt zich een nog onbebouwde locatie die vooral in het oog springt door twee blinde gevels. Maar feitelijk ontbreekt hier de afronding van het bestaande bouwblok. Het voornemen bestaat deze afronding (alsnog) te realiseren via de bouw van een viertal grondgebonden eengezinswoningen.

Omdat de beoogde woonfunctie in strijd is met het geldend juridisch-planologisch kader, dient met een omgevingsvergunning afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Hiervoor is een Goede Ruimtelijke Onderbouwing gemaakt die reeds (juli 2019) met gemeente Rotterdam is gedeeld, waarin is beschreven op welke gronden er afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. .

Het bouwplan

Tegen de blinde (zij)gevels van de bestaande bebouwing (Drievriendenstraat 61-73 en Coolsestraat 102-110) is het voornemen om 4 grond gebonden eengezinswoningen te gaan bouwen. De nieuw te bouwen woningen worden met hun achterkant tegen de blinde gevels aangebouwd. In het midden van de blinde gevels bevindt zich momenteel een ingang tot een berging van de achterliggende woningen. Na afstemming met de gebouweigenaar (Stichting Woonstad) is besloten dat deze ingang door de bouw van de 4 woningen komt te vervallen. Aan de Drievriendenstraat is reeds een toegang tot bergruimtes voor de achterliggende woningen. Aan de achterzijde van de berging zal een nieuwe toegang worden gerealiseerd waardoor toegang tot de berging en het gebruik van de berging gewaarborgd is.

De afmeting van het te realiseren woonblok bedraagt 29,5 x 7,28 m (lengte x diepte). De hoekwoningen krijgen daarbij vier bouwlagen, aansluitend op de bestaande hoogte van de aansluitende bebouwing. De woningen worden qua materialisering opgetrokken uit metselwerk dat aansluit op de bestaande bebouwing. Ook wordt aangesloten op de kenmerkende bouwstijl.

Parkeren

Op grond van de parkeernorm is sprake van een behoefte van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Omdat de woningen zich echter bevinden op een kortere afstand dan 800 meter van Rotterdam Centraal geldt op grond van de beleidsregeling een aftrek van 40%. Daarmee komt de norm op 0,72 parkeerplaatsen per woning. Voor de verkoopbaarheid is ervoor gekozen om toch uit te gaan van één parkeerplaats per woning. Omdat realisatie daarvan op eigen terrein hier niet mogelijk is, is de gemeente bereid bevonden om vier parkeervergunningen te verlenen voor een zeer nabij gelegen gemeentelijke wijkstallingsgarage. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de norm die voor woningen op deze plek van toepassing is.

Gelijkwaardigheid bergingen

Conform bouwbesluit artikel 4.31 binnen 'afdeling 4.5 buitenberging, nieuwbouw', lid 3 moet een bergruimte vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar zijn of via een gemeenschappelijke verkeersruimte. Voor de 4 woningen is het niet mogelijk om buiten de woning een berging te realiseren. De openbare ruimte aan de noordzijde van de woningen tot aan de bebouwing aan de overzijde moet voldoende omvang houden. In afstemming met Welstand is ervoor gekozen om de bergingen inpandig te maken. De nu voorziene inpandige bergingen kennen voldoende omvang (5,3 m² voor de 2 hoekwoningen en 6,7 m² voor de 2 tussenwoningen) en zijn breder dan de minimaal vereiste 1,8 m. Tevens zijn de bergingen direct na de gang (verkeersruimte) van de entree gesitueerd. Daardoor is het niet nodig om de berging te bereiken via de woning en is het mogelijk om eenvoudig en veilig minimaal 2 fietsen op te bergen, waarmee een gelijkwaardig alternatief voor de buitenberging is geborgd.

Gelijkwaardigheid dakterrastoetreding

Conform bouwbesluit artikel 4.21 en 4.22 'Vrije doorgang' heeft een doorgang in een huis een vrije hoogte van 2,3 meter. Alle 4 de woningen beschikken over een dakterras. De opgang naar het dakterras zal geschieden middels een trap en elektrisch dakluik. Het dakluik geeft eenvoudig toegang tot het dakterras. Aansluitend aan het lichte dakluik zal een scheidend hekwerk geplaatst worden waardoor het valrisico beperkt wordt. In gesloten toestand is de toegang volledig uit het zicht. Met deze toepassing is er geen noodzaak tot het plaatsen van extra dakopbouw om de benodigde vrije ruimte van 2,3 meter te realiseren. Zowel voor de constructie van het gebouw als de stedenbouwkundige kwaliteit is de toepassing van een elektrisch dakluik wenselijk.