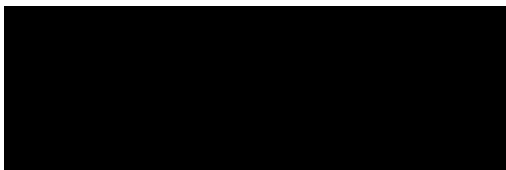


ONTWERP-BESLUIT



Bezoekadres: Wilhelminakade 179

3072 AP ROTTERDAM

Postadres: Postbus 6575

3002 AN ROTTERDAM

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht

Ons kenmerk: 5045097/ OMV.20.05.00323

Betreft: ontwerpbesluit aanvraag
omgevingsvergunning

Datum:

Geachte ,

Op 14 mei 2020 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening + Bouwen op de locatie Boomgaardhof nabij nummer 12 (kadastraal perceel RTD04 AG 2285 G0) te Rotterdam.

Uw aanvraag heeft betrekking op het realiseren van het project De Kleine Admiraal. Dit project betreft het oprichten van een woongebouw met 8 woningen.

Coördinatieregeling

Deze aanvraag valt onder de coördinatieregeling zoals vastgelegd in de coördinatieverordening Rotterdam 2017, welke door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld op 13 december 2016. Deze regeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over deze aanvraag omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder te besluiten.

Door deze coördinatie worden besluiten die met elkaar samenhangen gelijktijdig in procedure gebracht en worden daarover gegeven zienswijzen en ingestelde beroepen gelijktijdig afgehandeld. Er is geen bezwaarprocedure bij het bevoegd gezag en beroepsprocedure bij de Rechtbank, maar alleen rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wel kunnen tegen ontwerpbesluiten door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht Awb. De ontwerpbesluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht.

Besluit

Wij besluiten, gelet op de aanvraag en de hierop gebaseerde overwegingen die zijn opgenomen in deze beschikking en gelet op het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning aan Mahler Vastgoed Ontwikkeling B.V. te verlenen op de locatie Boomgaardhof nabij nummer 12 (kadastraal perceel RTD04 AG 2285 G0) te Rotterdam voor de activiteiten:

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een omgevingsvergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, artikel 4 in samenhang met artikel 2, juncto artikel 6, derde lid en artikel 4, onder a met toepassing van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018*)



Blad:

2/13

Kenmerk:

5045097/ OMV.20.05.00323

Activiteit Bouwen

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012*)

Dit besluit wordt verderop in dit document toegelicht. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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

[Redacted]
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

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

[Redacted]
[Redacted]



Blad: 3/13
Kenmerk: 5045097/ OMV.20.05.00323

Project

Omschrijving

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om het project “De Kleine Admiraal” te realiseren op de kadastrale locatie RTD04 AG 2285 G0 (nabij Boomgaardhof 12) te Rotterdam.

Het project bestaat uit een appartementencomplex van 9 bouwlagen, ter plaatse van de entree van de Boomgaardhof vanaf de Karel Doormanstraat. De entree van deze expeditie-, annex parkeerstraat blijft gehandhaafd doordat er een onderdoorgang is onder het complex. Alleen de entree met lift en trappenhuis zijn gesitueerd op de begane grond. De woningen bevinden zich boven de expeditiestraat. Per verdieping (1^e t/m 8^e) wordt een woning van ca. 100 m² en 2 bergingen van ca. 3 m² en ca. 4 m² gerealiseerd. Met uitzondering van de 1^e verdieping, deze woning heeft 1 berging van ca 3,8 m² buiten de woning.

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. (Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5)

Op 5 juni 2020 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 1 juli 2020 ontvangen.

In behandelingname

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waarmee de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht)

Opschorting beslistermijn

Op 7 december 2020 hebben wij, met instemming van de aanvrager, de beslistermijn met 16 weken opgeschort. (Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:15, tweede lid)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan “Cool” en heeft hierin de bestemming “Verblijfsgebied” (artikel 9) en dubbelbestemming ‘Archeologisch waardevol gebied B’ (artikel 16). Uw aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met artikel 9.3, omdat er plaatse geen woningen zijn toegestaan. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van een afwijking.

Vanwege de ligging op voor “Waarde Archeologie” bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 16.2 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.



Blad: 4/13
Kenmerk: 5045097/ OMV.20.05.00323

Ontwerpbestemmingsplan "Cool"

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt ook in het ontwerpbestemmingsplan "Cool". Het ontwerp bestemmingsplan is op 24 juni 2020 gepubliceerd. De aanvraag is ingediend op 14 mei 2020, het ontwerpbestemmingsplan is van 16 juni 2020. Om die reden wordt het plan alleen getoetst aan het vigerende bestemmingsplan.

Procedure afwijken van het bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Aan het plan kan medewerking worden verleend op grond van onderstaande overwegingen.

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend omdat de realisatie van een woongebouw acht appartementen als een wenselijke ontwikkeling wordt gezien. Het appartementengebouw wordt ingepast in de bestaande gevelwand aan de Karel Doormanstraat. Hierdoor is sprake van de realisatie van woningen in de vorm van verdichting. Het project levert daarmee een bijdrage aan het beleid van de gemeente dat is gericht op verdere verdichting en het versterken van de woonfunctie in het centrum.

Dit project is gestart als een "Klein & Fijn" – project. De structuur van Rotterdam kent vele breuklijnen (mede door haar enerverende geschiedenis) waardoor de structuur van de stad soms verwarring oproept. Met kleine en precieze ingrepen kunnen kleinschalige projecten bijdragen aan een structuurverbetering waarmee de stad aan 'leesbaarheid' wint. Bovendien leveren dergelijke kleinschalige projecten verrassende, spannende en stedelijke plekken op om te wonen. De ontwikkeling aan de Boomgaardhof voldoet aan deze kaders. Het is een project dat veel kwaliteit in het gebied zal toevoegen en dat op een relatief kleine plot.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking aan dit plan worden verleend op basis van de overtuigende ruimtelijke inpassing van het bouwvolume in zijn context. In de stedenbouwkundige inpassing is rekening gehouden met de rooilijn en het gevelbeeld aan de Karel Doormanstraat.

De toegang naar het hof (openbaar gebied) onder het toekomstige gebouw kan worden ingericht volgens de inrichtingsprincipes van de Rotterdamse Stijl en de eisen voor het beheer van de aanwezige kabels en leidingen. De technische oplossingen voor de ondergrondse constructie worden opgenomen.

Voor dit plan bestaat een goede ruimtelijke onderbouwing die wordt onderschreven en die deel uitmaakt van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde "algemene verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. Uw aanvraag valt onder categorie 3 van deze algemene verklaring van geen bedenkingen. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.17, eerste lid in samenhang met artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht*)



Blad: 5/13
Kenmerk: 5045097/ OMV.20.05.00323

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 XXXDATUMXXX onder kenmerk 9999204309_9999922454 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)

Procedure afwijken bestemmingsplan

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Om medewerking te verlenen heeft het bouwplan met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, ontwerpbesluit hogere waarden en de bijbehorende stukken van 26 februari 2021 tot en met 8 april 2021 ter inzage gelegen. Er zijn XXXWEL/GEENXXX zienswijzen ingediend. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° en artikel 3.10, eerste lid, onder a)

Parkeren

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam". Onderhavig plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat niet kan worden voldaan aan de parkeereis voor auto's op eigen terrein.

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 auto

De parkeereis voor auto's voor de realisatie van 8 appartementen is bepaald, conform tabel 4.1 uit de beleidsregeling, op de volgende manier:

- 8 woningen, 85- 120 m² (norm 1,0 per woning)

De totale parkeereis voor auto's bedraagt 8 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Vrijstelling autoparkeerplaatsen bijzondere vrijstelling

De beleidsregels omschrijft een bijzondere vrijstelling van de parkeereis voor een bouwplan dat vanwege de ligging binnen een afstand van 400 meter van metrostation Beurs ligt. De parkeereis mag met 40% worden verminderd (= 3,2 parkeerplaatsen). Dit resulteert in een totale parkeervraag van 5 parkeerplaatsen. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 6, derde lid)

Afwijken van de eis parkeren op eigen terrein

Omdat de ontwikkelaar de parkeerbehoefte niet op eigen terrein oplost maar in de nabijgelegen parkeergarage APCOA Parking Westblaak, kan volgens de beleidsregel een afwijking van de eis tot parkeren op eigen terrein worden toegestaan. De parkeergarage APCOA Parking Westblaak bevindt zich op ca. 100 meter loopafstand van de projectlocatie (aan de Westblaak 88). Daarmee wordt voldaan aan de maximale loopafstanden die gelden voor het hoogstedelijk gebied (600 meter) en de ontwikkelaar is met de exploitant van deze garage overeengekomen dat de toekomstige bewoners van de voorgenomen ontwikkeling ten minste vijf 24/7 parkeerabonnementen af kunnen sluiten. De aanwezigheid van de 5 parkeerplaatsen binnen 600 meter dient minimaal 10 jaar, na ingebruikname van het gebouw, beschikbaar te blijven voor de toekomstige gebruikers. Middels een daartoe gesloten contract met de parkeerdienstverlener(s) wordt geborgd dat de parkeerplaatsen beschikbaar zijn en blijven. Voorafgaand aan de aanvang van voornoemd gebruik dient vergunninghouder (dan wel diens rechtsopvolger) het college daarvan schriftelijk in kennis te stellen." (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 4, onder a)



Blad: 6/13
Kenmerk: 5045097/ OMV.20.05.00323

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. Door middel van een kettingbeding dienen toekomstige gebruikers op de hoogte te worden gebracht van deze uitsluiting van parkeervergunningen op straat. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 7)

Parkeereis fiets

Voor de parkeereis van de woonfunctie wordt verwezen naar de ter zake geldende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Het plan voldoet hieraan door toepassing van een gelijkwaardigheid. Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar het onderdeel 'Bouwbesluit 2012, Gelijkwaardigheid buitenberging' verderop in deze omgevingsvergunning.

Conclusie parkeren

Gelet op de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam in samenhang met de beleidsregels besluiten wij af te wijken van de bruto parkeereis voor auto's door een bijzondere vrijstelling toe te passen in verband met de nabijheid van een OV-station en een afwijking van de eis parkeren op eigen terrein voor 5 parkeerplaatsen in verband met parkeren op afstand. (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, derde lid en artikel 4, onder a met toepassing van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018)

Archeologie

De projectlocatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan "Cool" gelegen binnen het 'archeologisch waardevol gebied B'. Op grond van deze bestemming is het in het belang van de archeologische monumentenzorg verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m². De grondroerende werkzaamheden voor de voorgenomen ontwikkeling vinden over een oppervlakte van circa 190 m² plaats. Derhalve valt de voorgenomen ontwikkeling binnen de vrijstelling en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Archeologie Rotterdam (BOOR) heeft dit oordeel bevestigd. De beoordeling en motivering van Archeologie Rotterdam is opgenomen in de brief van d.d. 11 september 2020, kenmerk AS20/11159-20/0016997.

Bouwverordening Rotterdam 2010

Bodem

Bij de aanvraag is het stuk R2003519-Milieukundig bodemonderzoek K.Doormanstraat-Boomgaardhof, Rotterdam.pdf, verkennend bodemonderzoek, d.d. 22 januari 2020, kenmerk R2003519-01 ingediend.

Het Milieukundig bodemonderzoek moet nog beoordeeld en goedgekeurd worden door de milieukundige van de DCMR. (Grondslag: artikel 2.1.5, eerste en vijfde lid, van de Bouwverordening Rotterdam 2010 en artikel 2.4 en artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)



Blad:

7/13

Kenmerk:

5045097/ OMV.20.05.00323

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 4 november 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het plan volgens de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd. (*Grondslag: Wet bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12*)

Bouwbesluit 2012

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

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid

Brandweerlift

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft brandweerlift niet aan de gestelde eis zoals genoemd in artikel 2.120, tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Op grond van dit artikel dient een extra beschermde vluchtroute het voorportaal van de brandweerlift te scheiden van toegang van de woningen (zogenoemde «brandwerende lobby»).

In dit geval kan toepassing gegeven worden aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat een 60 minuten brandwerende scherm wordt voor de liftdeuren geplaatst, welke voor de aansturing wordt aangesloten op rookmelders aangebracht in het voorportaal van de brandweerlift op basis van de NEN2555. Hierbij gaat alleen het scherm naar beneden op de verdieping waar de RM door rook geactiveerd wordt. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid

Gelijkwaardigheid buitenberging

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft een buitenberging niet aan de eisen gesteld in afdeling 4.5 van het Bouwbesluit 2012, omdat artikel 4.31, eerste en derde lid voor deze gebruiksfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare berging voorschrijft met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m², die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

De woning gelegen op de eerste verdieping heeft 2 niet-gemeenschappelijke bergingen, waarvan 1 is gelegen in de woning (oppervlakte ca. 7,3 m² inclusief installaties) en 1 buiten de woning die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar is via een gemeenschappelijke verkeersruimte (oppervlakte ca. 3,8 m²). De overige 7 woningen hebben ieder 3 niet-gemeenschappelijke bergingen, waarvan 1 is gelegen in de woning (oppervlakte variërend van ca. 4,6 m² tot 7,3 m² inclusief installaties) en 2 buiten de woning die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke verkeersruimte (met een totale oppervlakte variërend van ca. 7,2 m² tot 8,1 m²).

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat in dit project elke woning tenminste twee niet-gemeenschappelijke bergingen heeft, waarvan tenminste 1 buiten de woning en 1 binnen de woning ligt. Het totale oppervlakte aan bergingen per woning is ruim het dubbele van de gestelde eis in het Bouwbesluit 2012. De bergingen bereikbaar via de gemeenschappelijke verkeersruimte (lifthal) zijn voldoende groot om minimaal twee fietsen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen. Bovendien beschikken de bergingen over een verdiepingshoogte van circa



Blad: 8/13
Kenmerk: 5045097/ OMV.20.05.00323

2,65 meter in plaats van de minimaal vereiste 2,3 meter, dit zorgt voor een extra ruimte om materiaal op te kunnen slaan.

In dit project biedt deze oplossing een mate van bruikbaarheid, welke als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde doel in de genoemde artikelen. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)

Voorschriften

Aan deze vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens 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.
2. De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving. Indien er verschillen zijn op de tekeningen of/en rapporten, of andere documenten, zijn de hoger aangegeven waarden maatgevend voor dit project.
3. Het bouwwerk moet worden opgetrokken in de door Stadsbeheer aan te wijzen rooilijn en/of bebouwingsgrens en/of volgens de maatvoering van het definitieve Stedenbouwkundige Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling. Voor het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens kunt u contact opnemen met de afdeling Basisinformatie. Telefoonnummer 010-4899494 en/of via email maatvoeringgw@rotterdam.nl.
4. U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

- de kraanfundatie;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (het definitieve bouwveiligheidsplan);
- de bijzondere tijdelijke constructies.

Voor wat betreft **parkeren**:

- een schriftelijke overeenkomst met de eigenaar van de parkeergarage waarin wordt geborgd dat 5 parkeerplaatsen beschikbaar zijn en blijven voor een periode van minimaal 10 jaar (uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de aanvang van het nieuwe gebruik aan ons aanbieden).

Voor wat betreft **welstand**:

- de beeldbepalende gevelmaterialen en geveldetails, minimaal 6 weken voorafgaand aan de gevelproductie, waarin de volgende onderdelen beoordeeld kunnen worden:
 - de wijze van bevestiging en bemonstering van de metalen gevel- en plafonddelen, inclusief de naden en de wijze waarop deze de hoek om gaan;
 - de technische uitwerking van de vliesgevel op de begane grond, inclusief de transparantie van het glas;
 - de architectonische inpassing van eventuele ventilatieroosters in de gevels.

Blad: 9/13
Kenmerk: 5045097/ OMV.20.05.00323

Voor wat betreft de **constructie**:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- de gewichts- en stabiliteitsberekening;
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton;
- de constructies van metaal;
- de constructies van hout;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- de constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
- de constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

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

- installatietekeningen, waarin het ventilatiesysteem is uitgewerkt;
- 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 (LI,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 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 kalibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

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

Voor wat betreft de **brandveiligheid** (inclusief de verleende gelijkwaardigheid):

- de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 minuten WBDBO en 60 minuten WBDBO;
- de brandwerendheid (met betrekking tot bezwijken) van de constructie, waarvoor een tijdsduur voor brandwerendheid geldt van 120 minuten;
- Huisinstallatie / type rookmelder;

5. De op de tekening aangegeven voedingspunten van de droge leidingen moeten worden vastgesteld in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer.



Blad: 10/13
Kenmerk: 5045097/ OMV.20.05.00323

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.

6. 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' (laatste uitgave) 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 door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

7. 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). De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

8. 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.

9. 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 ANV aangegeven moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

10. 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.

11. De detaillering van hekwerken, (trap)balustraden en overige vloerafscheidingen moet worden uitgevoerd conform afdeling 2.3 van Bouwbesluit 2012;

12. De afmetingen en detaillering van trappen en leuningen moet worden uitgevoerd conform afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.



Blad: 11/13
Kenmerk: 5045097/ OMV.20.05.00323

Documenten behorend bij dit besluit

Datum	Bestandsnaam	Docnum	
15-5-2020	Bijlage 1 - akoestisch onderzoek Wolf-Dikken.pdf	3605553	
15-5-2020	Bijlage 2 - AERIUS bijlage 20200209144132_RZnez6nPEL5X_aanleg.pdf	3605555	
15-5-2020	Bijlage 2 - AERIUS bijlage 20200209144553_Ry4TQrRq7gwg_gebruik.pdf	3605556	
15-5-2020	Bijlage 2 - Stikstofdepositieberekening Van der Goes en Groot.pdf	3605557	
15-5-2020	Bijlage 3 - aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling.pdf	3605558	
15-5-2020	20200513_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def.pdf	3605559	
15-5-2020	TO20T01 - kleur- en materiaalstaat.pdf	3605560	
1-7-2020	19001_D0001V_0_bgg.pdf	3635494	
1-7-2020	19001_D0101V_0_1e verd.pdf	3635495	
1-7-2020	19001_D0201V_0_2e-5e verd.pdf	3635496	
1-7-2020	19001_D0601V_0_6e verd.pdf	3635497	
1-7-2020	19001_D0701V_0_7e-8e verd.pdf	3635498	
1-7-2020	19001_D0901V_0_9e verd.pdf	3635499	
1-7-2020	19001_D7001V_0_staal aanzichten.pdf	3635500	
1-7-2020	19001_D8101V - details verd.pdf	3635501	
1-7-2020	notitie en waarborging parkeren 22-6-2020.pdf	3635504	
1-7-2020	20200701_OV20601 - bouwbesluitgegevens.pdf	3635507	
1-7-2020	20200701_OV20700 - overzicht brandscheidingen.pdf	3635508	
1-7-2020	20200701_TO20000 - situatie.pdf	3635510	
1-7-2020	20200701_TO20200 - voorgevel linker zijgevel.pdf	3635513	
1-7-2020	20200701_TO20201 - achtergevel_rzijgevel.pdf	3635514	
16-7-2020	Bouwveiligheidsplan - versie 2 - 13-07-2020.pdf	3646034	
16-7-2020	R817094aaa2.lve_brandveiligheid.pdf	3646035	
16-7-2020	R817094aaa3.lve_toets en advies bouwbesluit.pdf	3646036	
16-7-2020	20200716_TO20001 - renvooi.pdf	3646037	
19-10-2020	201019 - Ruimtelijke onderbouwing Boomgaardhof 1.2.pdf	3700211	
19-10-2020	N817094aaa2.rri_milieuozonering3.pdf	3700212	
23-12-2020	20201222_DE20400 - principe detailboek.pdf	3743107	
23-12-2020	20201222_TO20100_109 - plattegronden.pdf	3743109	
23-12-2020	20201222_TO20300 - doorsnede A_B.pdf	3743112	
12-1-2021	DCMR Ontwerpbesluit hogere waarden	3752576	
22-1-2021	20201222_TO20100_109 - plattegronden [incl correcties BPC]	3759939	X
27-1-2021	R2003519 - Milieukundig bodemonderzoek K.Doormanstraat-Boomgaardhof Rotterdam.pdf	3762265	
2-2-2021	19001_B00_D_Uitgangspuntendocument.pdf	3767071	
2-2-2021	19001_D0001V_B_bgg.pdf	3767072	
2-2-2021	19001_D0101V_A_1e verd.pdf	3767073	
2-2-2021	19001_D7001V_C_staal aanzichten.pdf	3767074	

X: Dit document bevat in rood aangebrachte opmerkingen/ correcties van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en is als bijlage toegevoegd bij de verzending van deze vergunning. Gelet op bestandsgrootte worden de documenten via een aparte verzendservice naar u toegestuurd, zodat u deze kunt downloaden.



Blad:

12/13

Kenmerk:

5045097/ OMV.20.05.00323

Rechtsmiddelen

Inwerkingtreding besluit

Het 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 de omgevingsvergunning niet in werking voordat hierop is beslist. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b)*

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 aantoont dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

U moet het beroepschrift richten aan:
Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage.

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.

Deze omgevingsvergunning (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage bij Stadsontwikkeling te Rotterdam (na telefonische afspraak 010 – 489 5241). De omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) is tevens beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/rotterdambericht.



Blad: 13/13
Kenmerk: 5045097/ OMV.20.05.00323

Aandachtspunten en opmerkingen

Start en gereedmelding (bouw)werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet zijn voldaan aan de eerder genoemde voorschriften in deze vergunning. U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het formulier '[Aanvang Bouwwerkzaamheden](#)'. Voor de gereedmelding van de werkzaamheden kunt u gebruik maken van het formulier '[Gereedmelding Bouwwerkzaamheden](#)'. De formulieren moeten worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder het huidige aanvraag/dossiernummer (kenmerk), met de standaard bestandsnaam 'aanvangBouwwerkzaamheden.pdf' en 'gereedmeldingBouwwerkzaamheden.pdf'. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25*)

Vergunning gebruik weg

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>.

Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopaafval 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.

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.