

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

Ons kenmerk: 5146063/ OMV.20.05.00165
Betreft: besluit aanvraag Omgevingsvergunning

Datum:

ONTWERP-BESLUIT

Aan Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.

[REDACTED]
Flight Forum 146
5657DD Eindhoven

Geachte [REDACTED]

Op 8 mei 2020 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten Bouwen op de locatie Coolsingel 75 te Rotterdam.

Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet uw aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens worden aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Besluit

Wij hebben besloten aan Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het oprichten van een woongebouw met 114 appartementen met een stallingsgarage, algemene ruimten en commerciële ruimte op de begane grond en eerste verdieping, onder de in dit besluit gestelde voorwaarden. Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a en artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012)

Crisis- en herstelwet

Op deze omgevingsvergunning activiteit Bouwen is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Als u vragen heeft over de omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met:

[REDACTED]
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 vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen wij u naar het kopje 'Rechtsmiddelen' achteraan dit besluit.

Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om het project "Coolsingel 75" te realiseren. Het project bestaat uit het oprichten van een woongebouw met 114 appartementen (koop- en huurappartementen) met stallingsgarage, algemene ruimte en commerciële ruimtes op de begane grond en eerste verdieping. Het pand krijgt een bouwhoogte van ca. 47 meter en veertien verdiepingen. Met de liftopbouw krijgt het pand een bouwhoogte van ca. 48,6 meter.

In het te realiseren bouwwerk komen de volgende functies:

- Ondergronds; parkeergarage, met 78 parkeerplaatsen, fietsenstalling en bergingen;
- Begane grond; entree parkeergarage, algemene ruimten, fietsenstalling en commerciële ruimtes;
- 1e verdieping; fietsenstalling en commerciële ruimtes;
- 2e t/m 14e verdieping; 114 appartementen.

Het plan wordt gerealiseerd op een leegkomend perceel, na sloop van bestaande bebouwing.

Ontvankelijkheid

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)

Activiteit Bouwen

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit Bouwen getoetst aan de beoordelingscriteria van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10)*

Aan deze criteria wordt, met uitzondering van het bestemmingsplan zoals hierna onder het kopje Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening beschreven, voldaan gezien het onderstaande.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 16 juni 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten ons over uw plan een positief (onder voorwaarde) advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarbij geldt de opmerking dat er nadere gegevens moeten worden aangeleverd betreffende de geveluitwerkingen. Naar aanleiding van dit advies zijn voorschriften in deze Omgevingsvergunning opgenomen.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Bij de aanvraag is het rapport "Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek Coolsingel 75 te Rotterdam" van 13 december 2018 met nummer 818.025_001, opgesteld door het adviesbureau Dibec ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem.



Op 8 juni 2020 heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond aangegeven dat de bodemkwaliteit nog niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen zonder tuin), omdat eerst een sanering moet worden uitgevoerd. De DCMR heeft aangegeven dat er tegen de achtergrond van het onderzoeksrapport sprake is van een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging (als bedoeld in artikel 6.2c van de Wabo) en dat er een saneringsplan of BUS-melding van toepassing is. De aanvraag is geaccepteerd zonder nader onderzoek, omdat voor de realisatie van het plan eerst bouwwerken moeten worden gesloopt. Dit onderzoeksrapport moet later worden ingediend en hiervoor zijn voorschriften in deze Omgevingsvergunning opgenomen. *(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)*

Bouwbesluit 2012

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

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid (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.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat in dit project elke woning is voorzien van een berging met een minimale oppervlakte van 2,7 m² in combinatie met een gemeenschappelijke inpandige fietsenstalling in het souterrain en op de begane grondverdieping waarin minimaal 2 fietsstallingsplaatsen per woning zijn gesitueerd (in totaal 325 plaatsen), waarvan 13 bakfietsplekken op de begane grondverdieping. Bovendien worden er 4 scooterplaatsen gerealiseerd in het souterrain. Deze oplossing biedt een mate van bruikbaarheid, welke als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde doel in de genoemde artikelen. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling en Bijlage 5 Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, onderbouwing 2e keuze voor de fiets: gemeenschappelijke stalling voor appartementen))*

Gelijkwaardigheid > Locatie aftappunt droge blusleiding.

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft de locatie van de aftappunten van de droge blusleidingen tussen de 12e en 13e verdieping niet aan de eis gesteld in artikel 4.2.2.2 van de NEN1594-2006 +C1:2007. Dit artikel schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat de horizontale afstand tussen boven elkaar gelegen aftappunten niet meer dan 2 meter mag bedragen.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat deze aftappunten op alle bouwlagen in het voorportaal zijn gesitueerd en op een logische plek zijn te vinden. Voor de toepassing van deze gelijkwaardigheid worden aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden.

Gelijkwaardigheid > Samenvallende vluchtroute bouwlaag 2e t/m de 7e, 13e en 14e verdieping.

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft het moeten vluchten langs andere woningtoegangsdeuren op de 2e t/m de 7e, 13e en de 14e verdieping niet (volledig) aan de eis gesteld in artikel 2.104 tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Artikel 2.104, tweede lid, van het Bouwbesluit schrijft bij deze gebruiksfunctie namelijk voor dat een vluchtroute niet voert langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat de deuren waarlangs moet worden gevlucht, naast de vereiste brandwerendheid, worden uitgevoerd met het rookcriterium S200 en zijn voorzien van vrijloopdeurdrangers. Deze vrijloopdeurdrangers worden aangestuurd door de brandmelder aan de gemeenschappelijke zijde. Dit biedt een mate van veiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen. Voor de toepassing van deze gelijkwaardigheid worden aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden.

Gelijkwaardigheid > Ontbreken zelfsluitendheid schachtdeuren in lifthallen.

Het bouwplan voldoet voor wat betreft de zelfsluitendheid van een aantal deuren niet aan de eisen als gesteld in artikel 6.26 van het Bouwbesluit 2012. Het betreft de dubbele deuren gelegen in de lifthallen van de 2e t/m de 13e verdieping.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat deze deuren in het dagelijks gebruik op slot zijn en de genoemde ruimtes niet betreedt baar zijn. Dit biedt een mate van brandveiligheid die als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde met genoemd artikel.

Voorschriften activiteit Bouwen

Voor de activiteit Bouwen worden aan deze omgevingsvergunning voorschriften verbonden. Deze voorschriften staan aan het eind van dit besluit vermeld.

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" van 17 oktober 2019 van kracht is en heeft hierin de bestemming "Centrum-1", max. bouwhoogte 40 meter en functieaanduiding kantoor, (artikel 3) en de dubbelbestemmingen "Waarde-archeologie 3" (artikel 13) en de aanduiding "overige zone – aandachtsgebied geluid" (artikel 23).

In haar uitspraak van 19 augustus 2020 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan (gedeeltelijk) vernietigd voor wat betreft:

- de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling" in samenhang met artikel 3, lid 3.4.3, van de planregels,
- het ontbreken van een logiesmogelijkheid voor Stadhuisplein 16-38,
- alsmede wat betreft de aanduiding "overige zone - aandachtsgebied geluid" in samenhang met artikel 23 van de planregels.

Tevens heeft de Afdeling een voorlopige voorziening getroffen waardoor geen woningbouw binnen de aanduiding "specifieke vorm van wonen -voorwaardelijke bepaling" en de aanduiding "overige zone – aandachtsgebied geluid" is toegestaan.

Hiernaast is het plan in strijd met:

- Artikel 3.2.2, onder a, omdat de maximale bouwhoogte van 40 meter (door de liftopbouw) wordt overschreden met ca. 8,6 meter.
- Artikel 20.3, omdat het hekwerk van het dakterras (op onder andere de 8e en de 14^e verdieping) niet minimaal 1,5 meter uit de dakrand staat.

Het bestemmingsplan biedt in artikel 3.3 onder a sub 2 van de planregels de mogelijkheid om binnen het vlak met de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte 40 meter" af te wijken tot een maximum bouwhoogte van 70 meter indien de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat en het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht. De regels uit het bestemmingsplan laten voor de overige strijdigheden geen ruimte voor het toestaan van een afwijking.

Vanwege de ligging op voor waarde-archeologie bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 39.2.1 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Wanneer een activiteit in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, dient het bevoegd gezag na te gaan in hoeverre op andere wijze vergunningverlening toch mogelijk is. De Omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat. Bij de aanvraag is een GRO aangeleverd die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3*)

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt de 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 18 februari 2021 heeft de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Deze ontwerpverklaring zal tezamen met de ontwerpvergunning ter inzage liggen gedurende zes weken.

Motivering toestaan afwijking

Aan het plan kan medewerking worden verleend omdat de realisatie van een woongebouw met 114 appartementen, een stallingsgarage voor auto en fiets en commerciële ruimtes als een wenselijke ontwikkeling wordt gezien. Met dit project wordt een leegstaand en in slechte staat verkerend voormalig kantoorpand gesloopt en wordt een nieuw kwalitatief hoogwaardig woongebouw met een levendige plint met commerciële ruimtes gerealiseerd in de binnenstad van de gemeente Rotterdam.

Het project draagt hiermee positief bij aan het versterken van een aantrekkelijke binnenstad. Hiernaast levert het project een bijdrage aan het beleid van de gemeente dat is gericht op verdere verdichting en het versterken van de woonfunctie in het centrum. De winkelfunctie is de belangrijkste attractiefactor van de binnenstad en het kernwinkelapparaat bepaalt in belangrijke mate het karakter van het gebied. Blijvende aandacht is echter nodig om het succes vast te houden en om de omvangrijke economische betekenis van dit gebied verder te vergroten. De omgeving van het projectgebied is ook een werkgebied bij uitstek. Door het specifieke karakter verliest een groot deel van het gebied na sluitingstijd van winkels en kantoren aan levendigheid. Dit is voor het centrum een ongewenst verschijnsel. Door toevoeging van woningen in het projectgebied ontstaat meer differentiatie en kan meer interactie tussen functies teweeggebracht worden.

Bij het ontwerp van het nieuwe gebouw is rekening gehouden met de bouwhistorische kenmerken van het huidige gebouw. Het huidige gebouw kent grofweg een rechthoekige vorm en ligt ingeklemd tussen twee hogere gebouwen op de hoeken van het bouwblok. Het bouwblok kent verschillende rooilijnen. De gebouwen op de hoeken van het bouwblok vormen de eerste rooilijn. De huidige bebouwing in het projectgebied is ten opzichte van deze hoeken terug gelegen en vormt de tweede rooilijn. De gebouwen op de hoeken hebben een verticale belijning en de bebouwing in het projectgebied een horizontale belijning. Deze bouwhistorische aspecten worden in de beoogde bebouwing gehandhaafd. De onderbouw bestaat uit een plint met een levendige invulling van commerciële functies en daarop een "middenbouw" die terugspringt ten opzichte van de plint zoals bij de huidige bebouwing reeds het geval is. De hierop geprojecteerde bovenbouw springt nogmaals terug ten opzichte van deze "middenbouw" en dit zowel aan de voorgevel als de zijgevel. Hiermee is de geringe overschrijding van de maximale bouwhoogte van ca. 7 meter van 40 meter tot 47 meter (48,6 met liftopbouw) in zijn uitstraling, beleving vanaf de straatzijde en impact op de omgeving beperkt. De dakvlakken bieden naast ruimte voor terrassen tevens ruimte voor vegetatie (groen). Beplanting zorgt voor een groene buffer tussen bovenbouw en de belendende bebouwing.

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning Coolsingel 75 is, rekening houdend met de uitspraak van de Raad van State, nader onderzoek verricht naar het aspect geluid in verband met de aan het Stadhuisplein gevestigde horeca. Het nieuwbouwplan zal worden gerealiseerd met extra isolatie van de gevel. De gevel wordt uitgevoerd met een dubbel raam- en deursysteem. Met deze extra isolatiemaatregelen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd waardoor in combinatie met maatwerkvoorschriften een vrij hoge geluidswaarde op de gevel ten gevolge van de horeca kan worden toegestaan. Hierbij is ook uitgegaan van de situatie dat er (nog) geen maatregelen zijn getroffen aan de horecagelegenheden en een maximale terrasbezetting van 1750 mensen. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat in de appartementen gewaarborgd waarbij tegelijkertijd de horeca niet in zijn exploitatie belemmerd wordt.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijkertijd met dit besluit wordt het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden vanwege wegverkeer in procedure gebracht.

M.E.R. beoordelingsbesluit

Op 17 december 2020 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam het M.e.r. beoordelingsbesluit Coolsingel 75 genomen. Er hoeft geen M.E.R. te worden vastgesteld, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te voorzien.

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 en de bijbehorende stukken van **DATUM** tot en met **DATUM** ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** 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

Op grond van de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 (verder de beleidsregeling) ligt de locatie van het plan in gebiedszone A als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling van de beleidsregeling.

Parkeereis auto

De parkeereis auto voor het oprichten van 114 appartementen, 2170m² detailhandel en 497m² horeca bedraagt conform tabel 4.1 en tabel 4.2 van de beleidsregeling 135,6 autoparkeerplaatsen.

De totale parkeereis auto's bedraagt derhalve 136 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Vrijstelling nabijheid OV-stations

De beleidsregeling omschrijft een bijzondere vrijstelling van de parkeereis voor een bouwplan dat vanwege de ligging binnen een afstand van 400 meter van metrostation Beurs de parkeereis met 40% mag worden verminderd. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 6, derde lid).

Extra fietsparkeerruimte

Het project voorziet in extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein bedoeld voor langparkeerders (bewoners, werkers). In verband hiermee geldt een extra korting van 3%. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 6, derde lid).

EV ready

Collectieve parkeervoorzieningen op eigen terrein bij nieuwbouw of transformatie moeten voorbereid zijn op het kunnen laden van elektrische voertuigen (EV Ready). Aan deze EV-ready eis wordt voldaan. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, artikel 8).

Conclusie parkeren

Hiermee komt de autoparkeereis op 77 parkeerplaatsen. In de inpandige stallingsgarage worden 78 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt aan de parkeereis op eigen terrein voldaan.



Blad: 8/15

Kenmerk: 4729419 / OMV.20.05.00165

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. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam, artikel 7)

Parkeereis fiets

De fietsparkeereis voor de woningen wordt middels een gelijkwaardige oplossing aan het bouwbesluit opgelost op niveau -1, alsmede het lang parkeren voor de niet-woonfuncties. Deze gemeenschappelijke fietsenstalling wordt conform de gestelde kwaliteitseisen ontworpen en ingericht. Het aandeel kort parkeren voor de niet-woonfuncties bedraagt 121 stallingsplaatsen en wordt opgelost in de openbare fietsenstalling van 400 stallingsplaatsen welke ook wordt gerealiseerd in het pand.

Gelet op Bijlage 5 van de beleidsregeling (Onderbouwing 2^e keuze voor de fiets: gemeenschappelijke stalling voor appartementen) wordt verwezen naar het onderdeel 'Bouwbesluit 2012, Gelijkwaardigheid buitenberging' eerder in deze Omgevingsvergunning. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, paragraaf 2.3 en bijlage 5)

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op 15 mei 2020 heeft het BOOR aangegeven dat er geen reden is tot het laten uitvoeren van een vervolgonderzoek.

Voorschriften activiteit Bouwen

Voor de activiteit Bouwen worden aan deze Omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden (Grondslag artikel 2.7 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht):

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

Voor wat betreft de **bouwplaats** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- de kraanfundatie (indien van toepassing);
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (het definitieve bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012,

conform de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid
(<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>));

- de bijzondere tijdelijke constructies.

Voor wat betreft de **constructie** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- de gewichts- en stabiliteitsberekening;
- de toe te passen palen en het palenplan;
- een controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
- 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 de **brandveiligheid** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 20 WBDBO, 30 WRD, 30 WBDBO en 60 WBDBO;
- brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 minuten en 120 minuten.
- huisinstallatie / type rookmelder.

Voor wat betreft de **gezondheid en energiezuinigheid** moet u nog de volgende gegevens indienen:

- een nadere notitie bouwfysica, waaruit blijkt op welke manier de luchtdichtheid zoals aangehouden in de epc-berekening ($q_v, 10$ -waarde = $0,30 \text{ dm}^3/\text{s}\cdot\text{m}^2$) wordt gerealiseerd;
- een nadere notitie bouwfysica, waaruit blijkt dat aan de milieuprestatie-eis wordt voldaan;
- 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-geluidsniveauverschil (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 calibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

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

Voor wat betreft de **nadere toets aan redelijke eisen voor welstand** moet u, minimaal zes weken voor de start van de gevelproductie, nog de volgende gegevens indienen:

- een mock-up, waarbij de hoek van de onderzijde van één van de verspringende volumes zal worden getoond in combinatie met een deel van een kozijn;
- de kleur en afwerking van de luifel in combinatie met de kleur en afwerking van de puien in de plint.

Voor wat betreft **archeologisch onderzoek**:

- een vervolgonderzoek in de vorm van een Archeologische Begeleiding (het onderzoek wordt tijdens de werkzaamheden uitgevoerd conform het Programma van Eisen voor het IVO-P, variant Archeologische Begeleiding, d.d. 07-11-2018).

4. Nieuwe (omvang van de) brandmeldinstallatie

Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:

- Voor wat betreft de stallingsgarage: volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.
- Voor wat betreft de winkel- en bijéénkomstfunctie: niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.

5. Nieuwe (omvang van de) ontruimingsalarminstallatie

De ontruimingsalarminstallatie van zowel de stallinggarage, de winkel- en bijéénkomstfunctie moet zijn van het type B. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

6. Brandweerlift

De brandweerliften, inclusief de verkeersruimte als bedoeld in afdeling 2.16 van het Bouwbesluit 2012, 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

7. Vluchtdeuren

De op tekening met 'VL' en/of 'AS' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (VL= vluchtdeur; AS= deur voorzien van automatische bediening).

8. 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.

9. Vluchtrouteaanduiding

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 ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

10. Brandslanghaspels

De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

11. Vloerafscheidingen

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

12. Trappen en leuningen

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

13. Bodemonderzoek

U moet nog een saneringsplan of BUS-melding aanleveren conform het advies van de DCMR van 8 juni 2020. Dit heeft een aanvullende werking op de inwerkingtreding van het besluit.



Blad: 12/15

Kenmerk: 4729419 / OMV.20.05.00165

Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten bij deze beschikking worden hierin alleen bij kenmerk benoemd.

Kenmerk	OMV.20.05.00165	
Aanvraagnr.	5146063	
Datum	Bestandsnaam	Docnum
8-5-2020	16250-gewichtsberekening-04.pdf	3601049
8-5-2020	16250-uitgangspunten document-04.pdf	3601051
8-5-2020	B00B - 3D.pdf	3601052
8-5-2020	B01B - Palenplan.pdf	3601053
8-5-2020	B02A - Keldervloer.pdf	3601054
8-5-2020	B03A - begane grondvloer.pdf	3601055
8-5-2020	B04A - 1e verdiepingsvloer.pdf	3601056
8-5-2020	B05A - 2e verdiepingsvloer.pdf	3601057
8-5-2020	B06A - 3e verdiepingsvloer.pdf	3601058
8-5-2020	B07A - 4e verdiepingsvloer.pdf	3601059
8-5-2020	B08A - 5e verdiepingsvloer.pdf	3601060
8-5-2020	B09A - 6e verdiepingsvloer.pdf	3601061
8-5-2020	B10A - 7e verdiepingsvloer.pdf	3601062
8-5-2020	B11A - 8e verdiepingsvloer.pdf	3601063
8-5-2020	B12A - 9e verdiepingsvloer.pdf	3601064
8-5-2020	B13A - 10e verdiepingsvloer.pdf	3601065
8-5-2020	B14A - 11e verdiepingsvloer.pdf	3601066
8-5-2020	B15A - 12e verdiepingsvloer.pdf	3601067
8-5-2020	B16C - 13e verdiepingsvloer - dak.pdf	3601068
8-5-2020	B17C - 14e verdiepingsvloer - dak.pdf	3601069
8-5-2020	B18C - 15e verdiepingsvloer - dak.pdf	3601070
8-5-2020	C04B - Betonkwaliteit wanden.pdf	3601071
8-5-2020	B106B - Wand as 13.pdf	3601072
8-5-2020	B200A - Principe details.pdf	3601073
8-5-2020	C01A - Paalbelastingen.pdf	3601074
8-5-2020	C02A - Betonkwalit. kolommen.pdf	3601075
8-5-2020	C03B - Betonkwalit. vloeren.pdf	3601076
8-5-2020	B100B - Wand as 1 en 2.pdf	3601077
8-5-2020	B101B - Wand as 3 en 4.pdf	3601078
8-5-2020	B102B - Wand as 5 en 6.pdf	3601079
8-5-2020	B103B - Wand as 7 en 8.pdf	3601080
8-5-2020	B104B - Wand as 9 en 10.pdf	3601081
8-5-2020	B105B - Wand as 11 en 12.pdf	3601082
8-5-2020	2018.056 ventilatiestaat.pdf	3601083
8-5-2020	Bereikbaarheidskaart Coolsingel 75.pdf	3601106
8-5-2020	Brandveiligheidsrapportage_BvR01E.pdf	3601107
8-5-2020	16255.22 Int. geluidiso. install.gel. galm.pdf	3601110
8-5-2020	16255.23 koudebruggen.pdf	3601111
8-5-2020	16255.24 Akoestisch onderz. install.gel..pdf	3601112
12-5-2020	16255.25 Rapportage EP en eqRc 2.pdf	3603336



Blad: 13/15

Kenmerk: 4729419 / OMV.20.05.00165

17-6-2020	Advies Welstand 20.05.00165 Coolsingel 65	3625305
18-6-2020	16250-robuustheid - 2e draagweg-06.pdf	3626932
18-6-2020	180804_R01_Bemalingsadvies v2_121018.pdf	3626933
18-6-2020	PB18.1305-1a_funderingsadv_GI_051218.pdf	3626934
18-6-2020	SO_18.1305-1_Coolsingel 75 131118.pdf	3626935
18-2-2021	B-50_Principedetails_20210209.pdf	3778590
18-2-2021	16255.20_Akoestisch onderz. omg.gel.pdf	3778594
18-2-2021	16255.26v6_geluidwering van gevels.pdf	3778595
22-2-2021	B-00_Renvooi.v2.pdf	3781348
22-2-2021	B-01_Situatie.v2.pdf	3781349
22-2-2021	B-02 tm B-15 Plattegr.v2.pdf	3781350
22-2-2021	B-16 tm B-18 Gevels.v2.pdf	3781351
22-2-2021	B-19 tm B-21 Doorsneden.v2.pdf	3781352
22-2-2021	B-22_GO_overzicht.v2.pdf	3781353
22-2-2021	RO_definitief.v2.pdf	3781356
22-2-2021	BB-00_Bouwbesl._berek._en_tek.v2.pdf	3781469

Rechtsmiddelen

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)*

In verband met de bodemverontreiniging heeft artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvullende werking op de inwerkingtreding van het besluit.

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:

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.

NB: Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden bij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.



Aandachtspunten en opmerkingen

Start (bouw)werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet zijn voldaan aan de 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)

Uitvoeringscontrole

■■■■■■■■■■ houdt toezicht op de uitvoering van het bouwplan. Voor vragen kunt u de buiteninspecteur bereiken onder:
telefoonnummer: ■■■■■■■■■■
email: ■■■■■■■■■■

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.

Mededelingen bodem

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de DCMR Milieudienst Rijnmond, telefoon (010) 246 8000, e-mail: info@dcmr.nl, onder vermelding van ons kenmerk (9999178975_9999798916).