

ONTWERPBESLUIT

Aan ALEX Land B.V.
[REDACTED]
Ringvaartlaan 4
2914 VJ Nieuwerkerk a/d/ IJssel

Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning
Datum: 19 maart 2021

Op 30 juni 2020 hebben wij een aanvraag ontvangen voor de activiteiten 'Bouwen', 'Uitrit aanleggen of veranderen' en 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' op de locatie Jaap van der Hoekplaats 10-20 (kadastrale locatie KLG00 K, perceelnummers 1148, 1271 en 1149) te Rotterdam.

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om een wooncomplex te realiseren voor 109 woningen, inclusief een parkeergarage.

Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan moet de 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'.

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

Procedure

Op dit (ontwerp)besluit wordt de coördinatieregeling overeenkomstig artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 toegepast. Dit betekent dat dit ontwerpbesluit tezamen met het ontwerpbestemmingsplan "De Drukkerij" (NL.IMRO.0599.BP2135DeDrukkerij-on01) is voorbereid. Op basis van artikel 3.31 lid 3 Wro is daarbij de uitgebreide procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd. Onderdeel van de procedure is dat het (ontwerp)besluit en het (ontwerp)bestemmingsplan "De Drukkerij", gelijktijdig gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Er kunnen dan door eenieder zienswijzen worden ingediend. Na afloop van die periode en behandeling van eventuele zienswijzen zal definitief worden besloten over het (ontwerp)besluit tezamen met het (ontwerp)bestemmingsplan "De Drukkerij". Daarna staat nog één beroepsmogelijkheid open tegen deze besluiten bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In principe staat het beroep dan alleen nog open voor diegenen, die ook tijdig een zienswijze tegen één van de, of tegen beide ontwerpbesluiten, hebben ingediend.

Zienswijzen

Omdat op de vergunningverlening voor dit project de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, ligt het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen van **19 maart 2021 tot en met 29 april 2021** ter inzage, gedurende welke termijn zienswijzen ingediend kunnen worden over dit ontwerpbesluit. Waar dit voornemen met het bijbehorende ontwerpbesluit ter inzage ligt en hoe zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden, is opgenomen in de officiële bekendmaking.

Crisis- en herstelwet

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



(Ontwerp)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 te verlenen voor de locatie Jaap van der Hoekplaats 10-20 (kadastrale locatie KLG00 K, perceelnummers 1148, 1271 en 1149) te Rotterdam voor de activiteiten:

- **Bouwen** (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 (gelijkwaardigheidsbepaling))
- **Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening** (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, a, onder 1° in samenhang met artikel 4 van de Parapluperziening parkeernormering Rotterdam, in samenhang met artikel 2 juncto artikel 6 lid 3 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018).
- **Werk of werkzaamheden uitvoeren** (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder b)
- **Uitrit aanleggen of veranderen** (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.2, eerste lid, onder e juncto artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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

[Redacted]
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*

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

[Redacted]

Als u vragen heeft over het onderdeel uitrit aanleggen of veranderen kunt u contact

[Redacted]

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

[Redacted]

Start en gereedmelding werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet zijn voldaan aan de verderop genoemde voorschriften in deze omgevingsvergunning. 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 worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' en 'Gereedmelding Bouwwerkzaamheden'. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden.

Project

Uit de aanvraag en de ingediende stukken blijkt dat het de bedoeling is om een wooncomplex te realiseren voor 101 woningen, 8 aanliggende 2-laagse woningen en een parkeergarage (stallinggarage) op locatie Jaap van der Hoekplaats 10-20 (kadastrale locatie KLG00 K, perceelnummers 1148, 1271 en 1149) te Rotterdam.

Het plan bevat een woontoren van 14 bouwlagen met een bouwhoogte van circa 44,20 meter. Aan de noordoostzijde is een gedeelte van 4 bouwlagen met een bouwhoogte van circa 12,70 meter waarbinnen 2-laagse woningen (beneden-bovenwoningen) worden gerealiseerd. De parkeergarage is gelegen aan de zuidoostzijde en bevat 3 bouwlagen (begane grond, 1^e en 2^e verdieping). De 109 woningen variëren in grootte tussen circa 52m² en 84m². Tevens wordt een gemeenschappelijke dakterras/daktuin op de 3^e verdieping gerealiseerd.

Het plan wordt gerealiseerd op een leegkomend perceel na sloop van de nog aanwezige bebouwing (voormalige drukkerij van Arps & Zoon).

Procedure

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, 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*)

Activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikels 2.10 en 2.12*)

Vigerend bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan “Het Lage Land-Oud Prinsenland” en heeft hierin de bestemmingen “Bedrijf II”, maximum bouwhoogte 6 meter, (artikel 12) en “Verblijfsgebied” (artikel 21) en dubbelbestemming “Archeologisch waardevol gebied” (artikel 26). De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is in strijd met:

- Artikel 12, lid 1, omdat ter plaatse geen woningen zijn toegestaan;
- Artikel 2, lid 2, omdat de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte van 6 meter met circa 38 meter wordt overschreden;
- Artikel 2, lid 4, omdat gebouwen met een plat dak dienen te worden afgedekt: het te realiseren gemeenschappelijke dakterras/daktuin op de 3^e verdieping valt hier niet onder.

De regels uit het bestemmingsplan laten voor alle strijdigheden geen ruimte voor het toestaan van afwijking.



Vanwege de ligging op voor “Archeologisch waardevol gebied” bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 26, lid 2, een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

(Ontwerp)bestemmingsplan “De Drukkerij”

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het (ontwerp)bestemmingsplan “De Drukkerij” (NL.IMRO.0599.BP2135DeDrukkerij-on01) en heeft hierin de bestemmingen “Wonen”, maximum bouwhoogte 46 meter en aanduiding bouwvlak (artikel 3) en “Verkeer – Verblijfsgebied” (parkeerplaatsen toegestaan) en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” (artikel 5). De aanvraag is niet in strijd met de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Vanwege de ligging op voor “Waarde Archeologie” bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 5.2.1, een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

Vanwege artikel 5.3 van het (ontwerp)bestemmingsplan “De Drukkerij” is een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’ nodig.

Bestemmingsplan “Parapluherziening parkeernormering Rotterdam”

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 C als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Parkeereis auto

Volgens de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 geldt voor deze ontwikkeling bestaande uit 101 appartementen en 8 aanliggende 2-laags woningen met in totaal een parkeereis van 73 autoparkeerplaatsen.

Vanwege de ligging van de ontwikkeling mag de bijzondere vrijstelling voor nabijheid van OV worden gehanteerd en reductie van 10% worden toegepast op de autoparkeereis. Hiermee komt de autoparkeereis op 66 parkeerplaatsen, waaraan op eigen terrein wordt voldaan (realisatie 67 parkeerplaatsen). Er wordt daarnaast voldaan aan de EV-ready eis.

Als gevolg van het toepassen van de bijzondere vrijstelling nabijheid worden alle adressen in de ontwikkeling conform artikel 7 van de beleidsregeling op grond van het uitvoeringsbesluit parkeren uitgesloten van het recht op een vergunning voor straatparkeren, in het geval er in de toekomst op de Jaap van der Hoekplaats en omgeving betaald parkeren wordt ingevoerd.

Parkeereis fiets

De fietsparkeereis voor de woningen wordt middels een gelijkwaardige oplossing aan het Bouwbesluit 2012 opgelost op de begane grond door het realiseren van een gezamenlijke fietsenstalling, conform de gestelde kwaliteitseisen. De woningberging voor enkele van de aanliggende woningen op etage 1 wordt in de hoogbouw gerealiseerd.

Gelet op Bijlage 5 van de beleidsregeling (onderbouwing keuze voor de fiets: gemeenschappelijke stalling voor appartementen) wordt verwezen naar het onderdeel ‘Bouwbesluit 2012, Gelijkwaardigheid buitenberging’ verderop in deze omgevingsvergunning. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018, paragraaf 2.3 en bijlage 5)



Blad: 5/13

Kenmerk: 5275133 / OMV.20.06.00616

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 vrijstelling te verlenen. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1° in samenhang met artikel 4 van de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, in samenhang met artikel 2 juncto artikel 6 lid 3 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018).*

Coördinatieregeling

Ingevolge artikel 3.30, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening vormt het (ontwerp)bestemmingsplan "De Drukkerij" (NL.IMRO.0599.BP2135DeDrukkerij-on01) dat ingevolge de coördinatieregeling gelijktijdig wordt voorbereid met de aanvraag omgevingsvergunning het toetsingskader voor de aanvraag als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a en artikel 2.10, lid 1, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Het (ontwerp)bestemmingsplan 'De Drukkerij' maakt het realiseren van woningen in een wooncomplex met een bouwhoogte van maximum 46 meter mogelijk. De aanvraag omgevingsvergunning is dan ook niet in strijd met de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht, 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. Volgens artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. 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.

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Bij de aanvraag is het rapport "Verkennd Bodemonderzoek ter plaatse van de Jaap van der Hoekplaats 10-20 te Rotterdam" van 17 april 2020 met kenmerk C18-048-O, opgesteld door Arnicon B.V. ingediend. Dit rapport is beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem. Op 17 augustus 2020 heeft DCMR aangegeven dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen zonder tuin) en dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning. *(Grondslag: artikel 2.1.5 van de Bouwverordening Rotterdam 2010 en artikel 2.4 en artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)*

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

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

Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (nieuwbouw niveau). 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 uit het oogpunt van brandveiligheid

Ontbreken tweezijdige wdbdo op fysieke scheiding tussen twee brandcompartimenten:

Het bouwplan voldoet ter plaatse van de liftdeuren van de garage, niet aan artikel 2.84 lid 1 van het Bouwbesluit, omdat er geen tweezijdige wdbdo aanwezig is op deze fysieke brandscheiding. Er is wel sprake van een enkelzijdige fysieke wdbdo richting de liftschacht. Er is rekenkundig aangetoond dat er geen branddoorslag zal plaatsvinden via deze liftdeur vanuit de schacht richting de garage. Daarom is sprake van een mate van beheersbaarheid van brand, die als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde met genoemd artikel.

(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.84 lid 1 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Vluchtrouten langs andere woningtoegangsdeuren:

Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 2.104 lid 2 van het Bouwbesluit, omdat vanuit de uitgang van diverse woningen zal moeten worden gevluht langs andere woningtoegangsdeuren. Door het toepassen van rookcriteria op deze deuren en vrijloopdeurdrangers (welke worden aangestuurd door brandmelders zoals beoogd in de NEN 2535), is in dit specifieke ontwerp een mate van vluchtveiligheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.104 lid 2 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Inrichting afzonderlijk beschermde vluchtroute (het voorportaal):

Uw aanvraag voldoet niet aan de artikel 2.107 lid 6 van het Bouwbesluit, omdat de afstand tussen de toegangsdeur van de afzonderlijk beschermde vluchtroute (het voorportaal) en de toegangsdeur van het trappenhuis kleiner is dan 2,0 meter. Door het toepassen van rookcriteria op de volledige constructie tussen de woningen en de corridors en het toepassen van vrijloopdeurdrangers op de woningtoegangsdeuren (welke worden aangestuurd door brandmelders, zoals beoogd in de NEN 2535) is in dit specifieke ontwerp een mate van vluchtveiligheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.107 lid 6 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Ontbreken zelfsluitendheid deuren van technische ruimten:

Het bouwplan voldoet (ter plaatse van ruimten met de status 'Extra Beschermde Vluchtroute') v.w.b. de zelfsluitendheid van meterkastdeuren, deuren van technische ruimten en deuren van leidingschachten, niet aan de eisen als gesteld in artikel 6.26 van het Bouwbesluit. Deze deuren maken namelijk wel onderdeel uit van een brandscheiding, maar zijn niet zelfsluitend uitgevoerd. Door de wijze waarop het gebruik plaatsvindt is sprake van een mate van brandveiligheid, die als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde met genoemd artikel. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 6.26 lid 2 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid

Buitenberging:

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft een buitenberging niet aan de eis gesteld in artikel 4.30, eerste lid van het Bouwbesluit 2012, omdat artikel 4.31, eerste en derde lid voor deze gebruiksfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare berging voorschrijft van minimaal 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 inpandige berging met een minimale oppervlakte van 2,7m² in combinatie met een gemeenschappelijke inpandige fietsenstalling in de parkeergarage waarin minimaal 2 fietsstallingsplaatsen per woning zijn gesitueerd. 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)



Voorschriften activiteit Bouwen

Voor de activiteit Bouwen worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden:

1. Archeologie

In het geval van toevalsvondsten dient het bevoegd gezag (de gemeente Rotterdam, voor deze Archeologie Rotterdam) te worden geïnformeerd. (*Grondslag: Erfgoedwet 2016, art. 5.10*)

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 2012, moeten voldoen aan NEN-EN 81-72 en hoofdstuk 17 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweertzorg 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. Vluchtdeuren

De op tekening met Vluchtroute-aanduiding 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.

6. Vluchtrouteaanduiding

Vanuit de garage dienen de volledige vluchtrouten tot aan het aansluitend terrein te zijn voorzien van vluchtroute-aanduiding. 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.

7. Draagbare handblusmiddelen

Het pand moet, voor wat betreft de garage, worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.

8. Rookmelders NEN 2555

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555.

9. 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;

10. Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd. U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft de **brandpreventie**:

- Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberek);
- Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO en 60 WBDBO;
- Huisinstallatie / type rookmelder;
- Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten:
 - a. Algemeen voor wat betreft de vluchtrouten: 30 minuten
 - b. Voor wat betreft de garage: 60 minuten
 - c. Voor wat betreft de woningen tussen as 1 en as 6: 120 minuten
 - d. Voor wat betreft de woningen tussen as 6 en as 10: 90 minuten

Voor wat betreft de **constructie** (definitieve uitvoeringsmethode):

- 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 de **gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica)**:

Meetrapportages aanleveren, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:

- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau ($L_{I,A,k}$);
- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveauverschil ($D_{nT,A,k}$) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau ($L_{nT,A}$) 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 (buiteninspecteur) en de adviseur bouwfysica van 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 calibratie certificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

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

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

- definitief veiligheidsplan 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>) in samenspraak met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht.
- de bijzondere tijdelijke constructies.

Activiteit Werk of werkzaamheden uitvoeren

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit Werk of werkzaamheden uitvoeren getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.11)*

Bestemmingsplan

Vanwege de ligging op de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 5) van het (ontwerp)bestemmingsplan 'De Drukkerij' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de onder artikel 5.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 3,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

Bij de aanvraag is het rapport 'Rotterdam Jaap van der Hoekplaats 10-20 – Een bureauonderzoek en een verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen' van mei 2018, opgesteld door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) ingediend.

Op basis van de resultaten en conclusies van het onderzoek luidt de aanbeveling van team Onderzoek en Rapportage voor het plangebied dat er geen voorzieningen hoeven te worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien. Het team Beheer en Beleid van Archeologie Rotterdam zet deze aanbeveling om in een beleidsbesluit. Zonder verder archeologisch onderzoek kan worden gestart met de voorgenomen werkzaamheden. Wel wordt benadrukt dat er altijd rekening gehouden dient te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 het bevoegd gezag te informeren.

Activiteit Uitrithet aanleggen of veranderen

Werkzaamheden

De reden voor de aanvraag is het aanleggen van een in-/uitrit op locatie Jaap van der Hoekplaats 10-20 te Rotterdam. De in-/uitrit wordt conform de situatietekening '1705_situatie oud en nieuw_200626.pdf' aangelegd.

De vergunning voor het aan laten leggen van een in-/uitrit geeft u geen toestemming voor het kappen van de boom of bomen. Hiervoor moet u eveneens een vergunning aanvragen voor zover dit nog niet is gebeurd.



Blad: 10/13

Kenmerk: 5275133 / OMV.20.06.00616

Overwegingen

Uw aanvraag is getoetst op de volgende criteria:

- de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012;

Op grond van artikel 2:12 lid 2 APV kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Op 21 juli 2020 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan. De overwegingen hierbij zijn:

De bruikbaarheid van de weg

Er is geen vermindering van het aantal openbare parkeerplaatsen. De aansluiting is op een straat waar de maximumsnelheid van 30km/u geldt. Er wordt een voetpad gekruist. Maar dat is in deze situatie geen probleem.

Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

Door het aanleggen van de in-/uitrit wordt de verkeersveiligheid niet in gevaar gebracht. De in-/uitrit sluit niet aan op een kruispunt, T-splitsing, voorsorteervakken, opstelstroken of nabij een verkeersregelinstantie op dezelfde weg. Er is voldoende manoeuvreerruimte bij het in- en uitrijden. Het uitzicht bij het verlaten van de in-/uitrit is voldoende. Er is meer dan 5 meter diepte op het eigen erf (inpandig) om te parkeren. Er wordt geen gebruik gemaakt van een fietsvoorziening of voetpad om de openbare ruimte en de parkeerplek op eigen terrein te bereiken. Er staat geen lantaarnpaal ter hoogte van de beoogde uitrit.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

De in-/uitritten worden aangelegd volgens de geldende Standaard Wegenbouw Details van Rotterdam en is passend in de omgeving.

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

De aanleg van de in-/uitrit gaat niet ten koste van de groenstructuur. De in artikel 2:12 lid 2 APV genoemde weigeringsgronden zijn voor dit plan niet van toepassing.

Voorschriften activiteit Uitrit aanleggen of veranderen

Voor de activiteit Uitrit aanleggen of veranderen worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden:

1. De gemeente voert de aanleg van de in-/uitrit voor u uit en zorgt ook voor het onderhoud van de in-/uitrit in de toekomst. U als vergunninghouder mag deze werkzaamheden niet zelf uitvoeren omdat de gemeente als wegeigenaar en wegbeheerder verantwoordelijk is voor de staat van de openbare weg. **Voor informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen met het cluster Stadsbeheer, gebied Prins Alexander. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 489 98 70 en het e-mail is GebiedskantoorPrinsAlexander@rotterdam.nl.** U dient de nog te ontvangen nota binnen drie maanden na datum van de verzending te betalen, anders wordt deze vergunning ingetrokken op grond van artikel 5.19 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Blad: 11/13

Kenmerk: 5275133 / OMV.20.06.00616

2. Naast de kosten voor het aanleggen van de in-/uitritten en onderhoud daarvan dient u ook legeskosten te voldoen.

3. De gemeente zal de in-/uitrit niet eerder voor u aanleggen dan nadat de bezwaartermijn van 6 weken is verstreken en na dat er positief is beschikt op de aanvraag voor een vergunning voor het kappen van de boom of bomen. Indien een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter, zal de gemeente pas na afwijzing van dit verzoek door de rechter aan de werkzaamheden beginnen.

4. De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente, worden getoond.

5. Als u de in-/uitrit niet meer gebruikt dient u het gebiedskantoor Prins Alexander hiervan schriftelijk in kennis stellen. De kosten voor het verwijderen van de in-/uitrit komen voor uw rekening.

6. De vergunning of ontheffing kan in voorkomende gevallen worden ingetrokken of gewijzigd: (Grondslag: Artikel 1:6 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)

Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. Enkel de documenten met correcties worden als bijlage bij dit besluit toegezonden.

Bestandsnaam	Docnum	
4619-DO_bundel plattegronden.pdf	3634009	
4619-DO_bundel 3D en aanzichten.pdf	3634010	
209379-10.R02_advies.pdf	3634011	
1614 Bouwveiligheidsplan De Drukkerij te Rotterdam v1.0.pdf	3634012	
BB 01 aan- en afvoerroute De Drukkerij v1.0.pdf	3634013	
BB 02 bouwplaatsinrichting De Drukkerij v1.0.pdf	3634014	
BB 03 bouwveiligheidszones De Drukkerij v1.0.pdf	3634015	
QS flora fauna Buijs Eco 201802120 Memo 180115-1.pdf	3634016	
Vleermuisonderz Buijs Eco 20181015 180115-1.pdf	3634017	
Bodemonderzoek Arnicon C18-048-O.pdf	3634018	
Boomonderzoek Arbor AC-18-0140 20181128.pdf	3634019	
Archeologie BOOR BR648 2018 mei.pdf	3634021	
Notitie parkeerbalans De Drukkerij 20200324-def.pdf	3634022	
De Drukkerij_Toelichting_Bijlage 9 Stikstofdepositieberekening .pdf	3787734	
20200604 notitie aanvraag omgevingsvergunning Drukkerij.pdf	3634025	
1705_KAS005-Exterieur_V05_2021-02-11.pdf	3776827	
1705_oppervlakten-telstaat.pdf	3634031	
1705_situatie oud en nieuw_200626.pdf	3634032	
18119.22v2 De Drukkerij te Rotterdam - akoestisch onderzoek omgevingsgeluid.pdf	3637774	
18119.25def De Drukkerij Rotterdam geluidwgevel ventilatie.pdf	3637775	
18119.26def De Drukkerij te Rotterdam - Thermische isolatie.pdf	3637776	
18119.27def De Drukkerij te Rotterdam - intern geluid installatiegeluid en galm.pdf	3637778	
18119.28def De Drukkerij Rotterdam - Bouwbesluittoets.pdf	3637779	
18119.29def De Drukkerij Rotterdam - MPG.pdf	3637780	



Blad: 12/13

Kenmerk: 5275133 / OMV.20.06.00616

18119.30def De Drukkerij Rotterdam - Daglichttoetreding.pdf	3637781	
18119.24def De Drukkerij te Rotterdam – Brandveiligheid [BPC]	3637783	X
formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def 20200708.pdf	3639922	
508 - Ruimtestaat.02 Ventilatiebalans.pdf	3651038	
1705 plattegronden 200717 [BPC]	3651039	X
1705_gevels en doorsneden_200717 [BPC]	3651041	X
4619 - DO-01A constructieve uitgangspunten.pdf	3651042	
De Drukkerij Gebouwsimulatie.pdf	3651043	
De Drukkerij Gebouwsimulatie_B.pdf	3651045	
DRU lijst woningtypes aantallen bouwnummers.pdf	3651046	
Drukkerij verzendbewijs formulier bibob groot.pdf	3651051	
EP rapport 508 De Drukkerij - stadswarmte Eneco-V04 Studie-05-DO .pdf	3651052	
EP rapport 508 De Drukkerij - stadswarmte Forfaitair-V04 Studie-05-DO .pdf	3651053	
1705 herontwikkeling_OMV 900i_200709 [Principe details]	3651278	
508-E00-20 tbv stallinggarage [EV-ready voorzieningen]	3651812	
Bovenwettelijk advies mbt elektrische voertuigen in parkeergarages [BPC]	3659890	X
20200827 notitie aanvraag omgevingsvergunning Drukkerij fietsparkeren.pdf	3678018	
1705_oppervlakten-telstaat b aanpassing aantal fietsparkeerplaatsen type A1 tm A4.pdf	3678019	
61812860 AKO Thorbecke Merkelbachstraat 20190110.pdf	3686677	
1705 OMV-900-detil 53-2_200925.pdf	3686678	
1705_De Drukkerij_OMV_012b_200925.pdf	3686679	

X: Dit document bevat in rood aangebrachte opmerkingen van de BrandPreventieCommissie.
Gelet op de bestands grootte wordt het document via een aparte verzendservice naar u toegestuurd,
zodat u het kunt downloaden.

Opmerkingen

Advies brandpreventiecommissie

Wettelijk gezien voldoet het bouwplan aan de gestelde eisen. Echter, vanuit de expertise van de Brandpreventiecommissie, maken wij u attent op het advies t.b.v. het realiseren van laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen in parkeergarages zoals opgenomen in het bijgevoegde document van de Brandweer Nederland.

Tijdelijk plaatsen van container

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.

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>.



Blad: 13/13

Kenmerk: 5275133 / OMV.20.06.00616

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.

Wet natuurbescherming

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

Rechtsmiddelen

Ontwerpbesluit

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van **19 maart 2021 tot en met 29 april 2021** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **geen/wel** zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding besluit

Het definitieve besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken, tenzij een verzoek om 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*)

Tevens treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is dan wel met het saneringsplan is ingestemd dan wel een melding voornemen sanering is gedaan. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.2c*)

Rechtsmiddelen

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

U moet het beroepschrift richten aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.