ONTWERP
OMGEVINGSVERGUNNING

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Namens:	Het College van Burgemeester en Wethouders
Kenmerk:	6967637/OMV.23.09.00188
Datum:	
Aanvrager:	Manhave Lumière B.V. [redacted] Kruiskade 119 3012EG Rotterdam
Alleen digitaal verstuurd:	[redacted] [redacted] RCE, omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl

Inhoudsopgave van besluit

1 Aanvraag

2 Besluit

3 Inwerkingtreding

4 Project

5 Voorschriften
5.1 Voorschriften activiteit ‘Bouwen’
5.2 Voorschriften activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’
5.3 Voorschriften activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’

6 Aandachtspunten en opmerkingen

7 Procedure

8 Overwegingen
8.1 Toets ruimtelijke aspecten
8.2 Activiteit ‘Bouwen’
8.3 Activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten’
8.4 Activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’

9 Documenten behorend bij dit besluit

10 Rechtsmiddelen
10.1 Bezwaar
10.2 Voorlopige voorziening

1 Aanvraag

Op 18 september 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteiten:
- 'Bouwen'
- 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'
- 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Kruiskade 57A, 3012EE in Rotterdam.
Het betreft het oprichten van het project Lumière. Het project bestaat uit een hoogbouwtoren (ca. 155 meter) met daarnaast een deel laagbouw. Het bouwplan wordt gerealiseerd tegen en naast een rijksmonument (monumentnummer: 530605).
In het gebouw bevinden zich meerdere gebruiksfuncties. Onder in de laagbouw en de plint van de hoogbouw bevindt zich één kelderlaag. Beide kelders zijn niet met elkaar verbonden. In de kelder onder de laagbouw komt een fietsenstalling.

Omdat ten gevolgde van technische voorzieningen de maximum toegestane bouwhoogte wordt overschreden, wordt de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.
(Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid)

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):
- 'Bouwen' *(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))*
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
  (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van:
  - *artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1, in samenhang met bestemmingsplan 'Lumière', artikel 8.2)*
- 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' *(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid onder f in samenhang met artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 11 van de Monumentenwet 1988)*
- Uitrit aanleggen of *veranderen* *(Grondslag: Wabo, artikel 2.2, eerste lid, onder e in samenhang met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012, artikel 2:12)*

Coördinatieregeling
De gemeenteraad van Rotterdam heeft besloten de coördinatieregeling toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het project Lumière *(Grondslag: Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.30)*

De coördinatieregeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project Lumière:

- Vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
- Verlenen omgevingsvergunning (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam).

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

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

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

Bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start- en gereedmelding werkzaamheden' bij de aandachtspunten en opmerkingen.

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

drs. A.F.C.M. Mulder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht
*Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.

3 Inwerkingtreding

Algemeen
Dit 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 op dit verzoek is beslist. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.1, tweede lid, onder b)*

Uitgestelde inwerkingtreding bij mogelijke bodemvervuiling
Dit besluit treedt tevens niet eerder in werking dan nadat het traject van de bodem is doorlopen. In verband met het nog in te dienen (aanvullend) bodemonderzoek is er sprake van een uitgestelde inwerkingtreding van het besluit. Het bodemonderzoek en de daaruit mogelijk voortvloeiende trajecten moeten eerst zijn doorlopen. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.2c)*

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Kruiskade 57A, 3012EE in Rotterdam. Het betreft het oprichten van het project Lumière. Het project bestaat uit een hoogbouwtoren (ca. 155 meter) met daarnaast een deel laagbouw. Het bouwplan wordt gerealiseerd tegen en naast een rijksmonument (monumentnummer: 530605).

In het gebouw bevinden zich meerdere gebruiksfuncties. Onder in de laagbouw en de plint van de hoogbouw bevindt zich één kelderlaag. Beide kelders zijn niet met elkaar verbonden. In de kelder onder de laagbouw komt een fietsenstalling.

Lumière betreft een herontwikkeling van het gebied waar de voormalige bioscoop Lumière was gevestigd op de hoek van de Kruiskade en de Lijnbaan. De locatie wordt omringd door de Kruiskade, Karel Doormanstraat, het Weena Zuid en de Lijnbaan.
De hoogbouwtoren komt direct naast een rijksmonument (CityHouse, monumentnummer: 530605) en sluit hier met de onderbouw op aan. Ook het binnengebied met de expeditiestraat direct achter het rijksmonument is bij de ontwikkeling betrokken.

De huidige bebouwing op de plaats van de voormalige bioscoop Lumière zal worden gesloopt. Hier wordt nieuwbouw gesitueerd met terugliggend een toren. In de expeditiehof zal de nieuwbouw worden doorgezet tot aan de Karel Doormanstraat.
Het expeditiehof versmalt ten opzichte van de huidige expeditiestraat. Dit wordt een voetgangersroute, waarbij het karakter wijzigt van een expeditiestraat omringd door achterkanten naar een wandelstraat met levendige plinten. Deze 'passage' zal eindigen na CityHouse waar het nieuwe gebouw de straat afsnijdt.

Het nieuw ontstane hof, de 'passage', kan worden afgesloten doormiddel van hekken. Hiermee wijzigt de nu openbare expeditiestraat in een afgesloten semi-openbaar/ semi-publieke ruimte, in die zin dat deze geprivatiseerd wordt maar overdag opengesteld zal zijn voor publiek. Er is een doorloop mogelijk vanuit de Kruiskade naar de Karel Doormanstraat en andersom.
De passage heeft aan de Karel Doormanstraat en aan de Kruiskade een entree. Aan de Kruiskade wordt tussen de nieuwbouw en het rijksmonument CityHouse een vrije doorgang gemaakt, die als entree zal dienen.

Tussen de nieuwbouw, het laagbouw deel, en het naastgelegen Weenagebouw is voor grotere logistiek per vrachtwagen zoals leveringen voor het hotel of kantoor en de afvalwagens een inpandige expeditiehof voorzien welke wordt ontsloten vanaf de Karel Doormanstraat.
Aan het einde van het inpandige expeditiehof wordt een draaiplateau opgenomen. Dit draaiplateau zorgt ervoor dat de voertuigen niet hoeven te steken of achteruit terug hoeven te rijden

Een deel van de bestaande parkeergarage van het belendende pand, het Weena-gebouw, wordt gesloopt en wordt vervolgens opnieuw teruggebouwd als onderdeel van het project Lumière. Het nieuw terug te bouwen deel van de kelder wordt groter en dieper dan de oude kelder om ruimte te maken voor voldoende dubbellaags fietsparkeerplekken. De twee delen van de parkeerkelder (bestaand en nieuw) worden gescheiden.

Het programma van Lumière bestaat uit:
In de hoogbouw
- Hotel, 151 kamers, op de 7e t/m 15e verdieping met een gym op de 16e verdieping;
- 260 woningen op de 17e t/m 42e verdieping;
- 3 penthouses en bijeenkomstfuncties op de 44e verdieping (door bewoners te huren ruimten);

In de laagbouw en de plint
- ca. 1.340 m^2 maatschappelijke voorzieningen;
- ca. 1.500 m^2 restaurant (behorend bij het hotel) en overige horeca;
- ca. 800 m^2 conferentiecentrum;
- ca. 2545 m^2 retailruimten;
- ca. 1380 m^2 bedrijfsruimten;
- ca. 4300 m^2 kantoren;
- ca. 1.500 m^2 ondergrondse fietsenstalling (940 fietsparkeerplaatsen).

Het project bestaat tevens uit het aanleggen van een in-/uitrit. Deze wordt gerealiseerd ten behoeve van een inpandige expeditiehof op locatie Karel Doormanstraat te Rotterdam.

5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.
(Grondslag: Wabo, artikel 2.22, tweede lid, derde lid en Regeling omgevingsrecht)

5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

5.1.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden
Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl onder kenmerk 6967637/OMV.23.09.00188. U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:
Voor wat betreft de constructie **(definitieve uitvoeringsdocumenten)**:
1. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
2. De controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
3. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
4. De toe te passen palen en het palenplan;
5. De constructies van beton;
6. De constructies van metaal;
7. De constructies van hout;
8. De constructies van steenachtig materiaal;
9. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
10. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:
11. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);

12. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
13. Productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
14. Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberekening);
15. Natte blusleiding(en) (met capaciteitsberekening): met pompinstallatie
16. Luchtbehandelingsinstallatie;
17. Overdrukinstallatie (inclusief het PvE en berekening);
18. Sprinklerinstallatie UPD;
19. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 20 WBDBO; 30 WRD; 30 WBDBO 60 WBDBO ; 105 WBDBO; Ra en/of R200 rookcriterium.
20. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten:
    Zie tabel 12 uit het DGMR rapport 'B.2019.0727.52.R001' *d.d. 10 November 2023; versie 003* (inclusief correcties);
21. Huisinstallatie / type rookmelder;

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

22. Een definitief veiligheidsplan. Diverse onderdelen dienen nader uitgewerkt te worden, waaronder het onderzoek naar geluid en trillingen.
    U moet voor de afstemming hiervan vroegtijdig contact opnemen met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht. Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen wordt verzocht het veiligheidsplan uit te werken volgens de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. (Deze is hier te vinden: https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid);
    (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 8.7 in samenhang met artikel 8.2 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid versie 1.2 augustus 2018, paragraaf 6.2)
23. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
24. De kraanfundatie.

Voor wat betreft **archeologisch onderzoek**:

25. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden, wordt een archeologisch (voor)onderzoek op de planlocatie noodzakelijk geacht.
    Het vooronderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van mechanische grondboringen (verkennende fase). Het laten uitvoeren van de onderzoeken is verplicht volgens de Erfgoedverordening Rotterdam (2020) en de regels in het bestemmingsplan 'Lumière'. De kosten voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek komen voor rekening van de veroorzaker van de bodemverstoring.
    Een archeologisch (voor)onderzoek, uitgevoerd conform een door Archeologie Rotterdam (BOOR) opgesteld Programma van Eisen (PvE).
    Voor het opstellen van het PvE moet contact worden opgenomen met Archeologie Rotterdam (BOOR), via e-mail archeologie@rotterdam.nl onder vermelding van het OMV-nummer en adres.

Voor wat betreft de **gesteldheid van de bodem**:

26. Een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de huidige bebouwing (na sloop van de huidige bebouwing).

Voor wat betreft **welstand**:

27. Minimaal zes weken voorafgaand aan de productie dient een mock-up van een gevelelement, welke tenminste een gevelkolom, balk en volledig omkaderd raam omvat, beschikbaar gesteld te worden ter beoordeling door de commissie. Dit ter controle of de gedetailleerde technische uitwerking in de werktekenfase overeenstemt met de getoonde beelden waarop de commissie haar positieve advies heeft gebaseerd. De aan te leveren minimale mock-up is vastgelegd op de aangeleverde tekening 'K667_markering mockup.pdf'.
28. Een reclameplan dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan het secretariaat van de commissie.
29. De uitwerking van het lichtkunstwerk ter plaatse van het tussenlid dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan het secretariaat van de commissie.

Voor oplevering / ingebruikname

Uiterlijk drie weken voor oplevering, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas het bouwwerk opleveren als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

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

30. 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 (Ll,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;
    - de volgens NEN 2686 bepaalde meetwaarde voor infiltratie d.m.v. een luchtdichtheidsmeting (blower door test) om aan te tonen dat de afwijkend aangehouden waarde (niet forfaitair) in de BENG-berekening (qv10) gehaald wordt.

    In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwfysica van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet een planning gemaakt worden van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen.

    Het meetrapport moet minimaal 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 moeten vóór de eindoplevering ingediend en goedgekeurd zijn.

Voor wat betreft **parkeren:**

31. Het definitieve contract deelauto's;
32. Het definitieve contract met parkeergarage (Q-park Weena) in verband met de alternatieve parkeervoorziening (parkeren op afstand) voor minimaal 28 autoparkeerplaatsen, waaronder de 7 autoparkeerplaatsen die bedoeld zijn voor deelmobiliteiten.

5.1.2 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen**:

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

2. Rooilijn/ bebouwingsgrens / uitgiftepeil
   Het bouwwerk moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail landmeten@rotterdam.nl. Ook moeten het bouwwerk en bouwperceel voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beoogde uitgiftepeil ter plaatse. Het uitgiftepeil (en andere maatvoering) is opgenomen in het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling-Ruimte & Wonen. Niet bij alle bouwprojecten wordt een SMP opgesteld. Als geen SMP wordt opgesteld, moet voor het uitgiftepeil contact worden opgenomen met de uitgiftepeilencommissie, via uitgiftepeilen@rotterdam.nl. Ook voor vragen over vastgestelde uitgiftepeilen kan contact worden opgenomen via dit e-mailadres. Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.24)*

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

3. Vluchtdeuren Uitzondering termijn uitgangspuntendocument
   Het aan te leveren uitgangspuntendocument (UPD) moet als uitzondering op de hierboven gestelde termijn uiterlijk 8 weken van tevoren aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl.

4. Omvang van de brandmeldinstallatie
   Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:
   Zie tabel 14 uit het DGMR rapport 'B.2019.0727.52.R001' *d.d. 10 November 2023; versie 003* (inclusief correcties).

5. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie
   De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type A. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

Zie tabel 14 uit het DGMR rapport 'B.2019.0727.52.R001' *d.d. 10 November 2023; versie 003* (inclusief correcties).

6. Blusleiding
   De op de tekening aangegeven voedingspunten van de natte 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.

7. Brandweerlift
   De brandweerliften, inclusief de verkeersruimte als bedoeld in afdeling 2.16 van het Bouwbesluit, moeten voldoen aan NEN-EN 81-72 en hoofdstuk 17 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg 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.

8. Overdrukinstallatie
   Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de overdrukinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.

9. Sprinklerinstallatie
   Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de sprinklerinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.

10. Vluchtdeuren
    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 paniekssluiting; E= deur voorzien van automatische bediening).
    De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

11. 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

12. 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 in combinatie met noodverlichting.
    Vluchtwegaanduidingen in de met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

13. 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.

14. Draagbare handblusmiddelen
    Het pand moet, in afstemming met het bevoegd gezag, worden voorzien van draagbare handblusmiddelen.

15. Rookmelders
    De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders confom de NEN 2555. Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

16. Vrijloop deurdrangers
    De vrijloopdeurdrangers dienen te worden aangesloten op rookmelders, die in de gemeenschappelijke gang-, EBV- en/of trapzones zijn aangebracht.

Voor wat betreft de **Wet natuurbescherming-** aanvullende maatregelen gevolgd te worden ten opzichte van broedvogels:

17. Er dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen, ter bescherming van algemene broedvogels.
    Als de werkzaamheden starten tijdens het broedseizoen van deze soorten (1 maart tot 31 juli) dient er daags voor de start een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden door een vakbekwaam ecoloog. Als de ecoloog het plangebied vrij geeft kunnen de werkzaamheden van start gaan

Voor wat betreft de **parkeren**:

18. Informatieplicht geen recht op parkeervergunning
    Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas na vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren.

17. Deelauto's
    Bij ingebruikname van de woningen in het gebouw dienen minimaal 7 deelauto's, zoals voorzien in dit bouwplan, beschikbaar te zijn voor de bewoners. De 7 deelauto's dienen minimaal 10 jaar, na ingebruikname van het gebouw voor de woonfunctie, beschikbaar te blijven voor de bewoners. Middels een daartoe gesloten contract met een

provider van deelauto's wordt geborgd dat alle 7 deelauto's vierentwintig uur per dag, 7 dagen per week (24/7) beschikbaar zijn en blijven.

5.2 Voorschriften activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

5.2.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden
Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl onder kenmerk 6967637/OMV.23.09.00188. U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

Aanvullende gegevens dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan bureau Monumenten & Cultuurhistorie vóórdat er wordt begonnen met de werkzaamheden.

1. De omlopende betonbalk van het rijksmonument dient ter plaatse van de aansluiting met het nieuwe tussenlid vrij te worden gehouden om daarmee het karakteristieke onderscheid tussen het monument en de aangrenzende nieuwebouw te kunnen blijven onderscheiden. Er dient een verdere uitwerking te worden opgesteld waarbij het tussenlid onder deze betonband aansluit. Daarnaast dient de afwatering niet naar het Cityhouse toe te worden gerealiseerd. Een aangepast voorstel en aansluitdetails dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.
2. Er dient onderzocht te worden of ter plaatse van de onderdoorgang aan de Karel Doormanstraat ook een brede doorgang met een breed hekwerk zonder kolom in het midden gerealiseerd kan worden. Dit onderzoek dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.
3. Na de sloopwerkzaamheden van de ter vervangen gebouwdelen dient een opname gemaakt te worden van de in het zicht komende zijgevel van CityHouse. Een voorstel voor de afwerking hiervan op basis van de resultaten van de opname dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten

5.3 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

5.3.1 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen**:

1. Kosten uitvoering
   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. Deze kosten zijn voor rekening van aanvrager. 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 Centrum. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 2670000 en keuze 3 en het e-mailadres is

GebiedskantoorCentrumDelfshaven@rotterdam.nl. Na afloop van de werkzaamheden ontvangt u van ons een nota. U dient de nota binnen 4 weken na verzending te betalen.
(Grondslag: Wabo, artikel 5.19)

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

3. Aanpassingen openbare ruimte
   Eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte die nodig ten behoeve van de in-/uitrit (zoals onder voorschrift 8) worden door de gemeente uitgevoerd op kosten van de aanvrager. Daarvoor dient contact worden opgenomen met het Gebiedskantoor.

4. Wegbeheerder
   Als er een obstakel verplaatst moet worden, mag u dit niet zelf doen. Dit moet volgens de geldende richtlijnen gebeuren. U dient hiervoor contact op te nemen met de wegbeheerder. Eventuele kosten komen voor de rekening van de aanvrager.

5. Nutsvoorzieningen
   Eventuele aanpassingen zoals aanpassing aan de nutsvoorzieningen ten behoeve van aanleg van de in-/uitrit worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager.

6. Start werkzaamheden
   Pas nadat de bezwaartermijn van 6 weken is verstreken, kan de in-/uitrit voor u worden aangelegd. Als 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.

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

8. Verkeersveiligheid
   De zichtlijnen dienen te allen tijde gewaarborgd te zijn.

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

10. Realisatie in-/uitrit
    De in-/uitrit die wordt aangevraagd is 5 meter breed. Uit rijcurve van gemeente en toekomstig wekelijks veelvuldig gebruik van de in-/uitrit (spoorvorming) dient de in-/uitrit 7 meter breed te worden aangelegd. Er is al een in-/uitrit aanwezig naast deze locatie. Deze zal verplaats worden. Het betreft dus geen nieuwe extra inrit.

6 Aandachtspunten en opmerkingen

1. Start- en gereedmelding werkzaamheden
   U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hetzelfde geldt voor het gereed melden van de werkzaamheden.
   Hiervoor gebruikt u de onderstaande formulieren:
   - Melding aanvang bouwwerkzaamheden
   - Gereedmelding bouwwerkzaamheden

   Deze vindt u op de website: https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen bij 'Meer informatie'. Na het invullen geeft u de documenten exact dezelfde bestandsnaam als hierboven genoemd. De formulieren moeten vervolgens worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder het huidige aanvraag/dossiernummer (6967637/OMV.23.09.00188).
   Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via het omgevingsloket worden aangeboden. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)*

2. Onvoorziene werkzaamheden monument
   Voor de uitvoering van werkzaamheden die niet onder deze vergunning vallen moet contact worden opgenomen via monumenten@rotterdam.nl met vermelding van ons kenmerk. Er zal worden beoordeeld of nadere plangoedkeuring nodig is. Dit geldt ook als tijdens de uitvoering tot dan toe onbekende onderdelen van het monument, die mogelijk (cultuur)historische waarde bezitten, worden aangetroffen.

3. Archeologie
   In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij het bevoegd gezag gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR), via telefoon 010 -489 8500 of e-mail archeologie@rotterdam.nl onder vermelding van het adres.

4. Container, steiger of ander voorwerp
   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.

5. Sloopmelding
   Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m^3 zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via www.omgevingsloket.nl. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)*

6. Brandveilig gebruik
   In het kader van het onderwerp brandveilig gebruik bouwwerken zijn mogelijk nog andere toestemmingen vereist. *(Grondslag gebruiksmelding / melding veilig in gebruikname: Bouwbesluit 2012, artikel 1.18, of grondslag vergunning voor brandveilig gebruik: Besluit omgevingsrecht, artikel 2.2)*

7. Beschermde soorten
   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.

8. 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.

9. Privaatrechtelijke verplichtingen
   Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, buren, erfverpachter) mogelijk rechten hebben waardoor u de omgevingsvergunning niet kunt gebruiken. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4 e/o titel 5) en zorg voor benodigde toestemmingen zoals in bijvoorbeeld een huur- of erfpachtcontract.

10. Horeca
    U heeft (vermoedelijk) een exploitatievergunning nodig. Hiervoor verwijzen wij u naar: https://www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning/.

11. Vergunning Inname openbare grond
    Voor het plaatsen van voorwerpen (zoals reclamezuilen en billboards, reclame-uitingen aan lichtmasten of aan bouwsteigers, straatmeubilair, fietsenstalling, plantenbakken, vlaggenmasten, etc.) op of boven de openbare weg heeft u een vergunning inname openbare grond nodig van Bureau Overige Vergunningen (Bouw- en Woningtoezicht). Hiervoor verwijzen wij u naar: https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-inname-openbare-grond/

7 Procedure

Wettelijk kader
Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Coördinatieregeling
Op het project is op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing. Deze regeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over deze aanvraag omgevingsvergunning en het (project)bestemmingsplan "Lumière" te besluiten. Het bestemmingsplan dat ingevolge de coördinatieregeling gelijktijdig wordt voorbereid met de aanvraag omgevingsvergunning vormt het toetsingskader voor de aanvraag. *(Grondslag: Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), afdeling 3.6, artikel 3.30, derde lid, in samenhang met Wabo, artikel 2.1, eerste lid, sub c en artikel 2.10, eerste lid, sub c)*

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure
Gelet op de coördinatieregeling is dit besluit volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen en gecoördineerd voorbereid met het (ontwerp)bestemmingsplan "Lumière".
(Grondslag: Wro, afdeling 3.6 en de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb), afdeling 3.4)

Ter inzage legging (ontwerp)besluiten
Het bestuursorgaan legt de ontwerpen van de te nemen besluiten, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van de ontwerpen, zes

weken ter inzage. De ontwerpen van de te nemen besluiten hebben met de relevante stukken gedurende een termijn van zes weken van **DATUM** tot en met **DATUM** ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Lumière" en het daarmee gecoördineerde ontwerpbesluit zijn **wel/geen** zienswijzen naar voren gebracht. *(Grondslag: Awb, artikel 3:11 in samenhang bezien met de Wro, artikel 3.31)*

Crisis- en herstelwet
Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing omdat de aanvraag betrekking heeft op een gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang. *(Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 eerste lid, in samenhang met Bijlage I)*

Aanvullende gegevens
Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 29 september 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 5 oktober 2023 ontvangen. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid)*

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: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht)*

8 Overwegingen

8.1 Toets ruimtelijke aspecten

8.1.1 Bestemmingsplan
Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Lumière' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming(en)
- Artikel 3 Centrum-1
- Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemming(en)
- Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

Aanduiding(en)
- Maatvoering: maximum bouwhoogte 8,6, 9, 13, 14, 17, 25 en 154 meter;
- Functieaanduiding: (sh-nh) specifieke vorm van horeca – nachthoreca, (sh-t1) specifieke vorm van horeca – terras 1.
- Bouwaanduiding: [ond] onderdoorgang, [sba-efis] specifieke bouwaanduiding – entree-fietsenstalling, [sba-lf1] specifieke bouwaanduiding – luifel 1 en [sba-lf2] specifieke bouwaanduiding – luifel 2.

Het project voldoet in hoofdzaak aan de regels van het bestemmingsplan.

Omdat op de hoogstgelegen verdieping van de toren de technische voorzieningen zijn gesitueerd, wordt ter plaatse de maximum toegestane bouwhoogte uit de planregels overschreden. Hiermee voldoet het project niet aan de volgende regel:

- Artikel 3.2.2, onder a, omdat ten behoeve voor technische voorzieningen op het dak de maximale bouwhoogte, van 154 meter, wordt overschreden met 1,45 meter.

Afwijkingsmogelijkheid
In de regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het afwijken van de toegestane bouwhoogte. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en in samenhang met bestemmingsplan 'Lumière', artikel 8.2)*

Motivering
Aan de overschrijding van de maximum toegestane bouwhoogte ten behoeve van technische voorzieningen op het dak kan medewerking worden verleend.

In het bestemmingsplan is ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Dit betekent dat daar waar de bouwhoogte 154 meter betreft, voor technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk kan worden afgeweken, mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is hier geen bezwaar tegen. De overschrijding valt binnen de toegestane bouwhoogte om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan en er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. De ontwikkeling is zowel ruimtelijk als functioneel aanvaardbaar, en er is sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.

Dubbelbestemming waarde archeologie
De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden beoordeeld.
Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden, wordt een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie noodzakelijk geacht.
De marges van toegestane verstoring van het bestemmingsplan worden door de grondroerende werkzaamheden overschreden. De werkzaamheden vormen daarmee een bedreiging voor eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.
De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 29 augustus 2022 onder kenmerk AS22/09325-22/0018042. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. De brief maakt onderdeel uit van dit besluit. *(Grondslag: bestemmingsplan 'Lumière', artikel 5.3.5)*

Waterberging
Voor het project Lumière is 321,37 m^3 waterberging vereist op basis van het bestemmingsplan.

De realisatie van de waterbergingseis wordt voornamelijk gerealiseerd in retentielagen en substraatpakketten onder de (groene) dakterrassen/ daktuinen.
Er is in totaal 330 m^3 aan regelbare buffer en 140 m^3 aan niet regelbare buffer voorzien. Het project voldoet daarmee ruimschoots aan de voorwaardelijke verplichting voor waterberging. *(Grondslag: Bestemmingsplan 'Lumière ', artikel 3.4.4)*

8.1.2 Parkeren

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.
(Grondslag: bestemmingsplan Lumière, artikel 9.1)

De 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' (hierna: beleidsregeling) is van kracht. *(Grondslag: Beleidsregeling, artikel 3)*

Parkeereis auto
Per gebiedstype gelden andere parkeernormen. Het project ligt in het gebied waar gebiedstype A Hoogstedelijk gebied van kracht is.
De normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis.
(Grondslag: Beleidsregeling, Artikel 2, bijlage 3 en bijlage 4)

Parkeereis auto woonfunctie
De autoparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens tabel 4.1 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 139 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie (m^2 GBO)	**Aantal woningen**	**Gebieds type A**	**Autoparkeereis wonen (aantal plaatsen)**
40-65m^2	156	0,40	62,40
65-85m^2	78	0,60	46,80
85-120m^2	27	1,00	27,00
>120m^2	2	1,20	2,40
TOTAAL Woonfunctie	**263**		**138,60**

(Grondslag: Beleidsregeling, Bijlage 4, Tabel 4.1 Normentabel auto woonfunctie)

Parkeereis auto niet-woonfunctie
De autoparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 54 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Korting gebiedstype A
Het project betreft een (of meerdere) niet-woonfuncties, en wordt gerealiseerd in het centrumgebied, onderdeel van gebiedstype A **(**hoogstedelijk gebied). Voor niet-woningfuncties in het centrumgebied, (met uitzondering van werken, onderwijs en zorg) worden de normen voor het auto parkeren van niet-woonfuncties toegepast als maximumnormen. *(Grondslag: Beleidsregeling, Artikel 14)*

Met het toepassen van deze korting wordt de autoparkeereis voor de functies winkelen en horeca verlaagd naar 0.

Niet-woonfuncties (eis per 100 m² BVO, tenzij anders aangegeven)	Oppervlakte per functie m² BVO	Opmerking	Gebieds type A	Parkeereis overig (aant. plaatsen)
Werken				
Kantoor	4303		0,76	32,70
Bedrijfsverzamelgebouw / Atelier	1381		0,72	9,94
Winkelen				
Detailhandel inclusief kringloopwinkel en apotheek	2544		0,38	000
Horeca				
Café / bar	231 m²		0,40	000
Hotel	151 kamers	Per kamer	0,50	000
Zorg				
1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	22 kamers	Per behandel kamer	0,53	11,66
TOTAAL Niet-woonfuncties				54,31

(Grondslag: Beleidsregeling, Bijlage 4, Tabel 4.2: Normentabel auto niet-woonfuncties)

Parkeereis op eigen terrein	Aantal plaatsen
TOTAAL Woonfunctie	138,60
TOTAAL Niet-woonfuncties	54,31
TOTAAL	192,91

De bruto parkeereis voor het project is 193 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Bijzondere bepalingen
De beleidsregeling maakt het mogelijk om de volgende (bijzondere) bepalingen toe te passen. *(Grondslag: Beleidsregeling, paragraaf 3)*

Dubbelgebruik auto
Als bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies kan worden gebruikt, kan de eis voor het aantal vereiste parkeerplaatsen voor fiets- en autoparkeren worden verlaagd.
Er wordt alleen rekening gehouden met dubbelgebruik als de parkeervoorziening toegankelijk is voor alle mogelijke gebruikers van het project waar voor de parkeervoorziening wordt gerealiseerd. *(Grondslag: Beleidsregeling, Artikel 5, bijlage 4, Tabel 4.4: Aanwezigheidstabel voor dubbelgebruik)*

Per dagdeel is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn, het hoogste aantal is maatgevend. Omdat is aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies wordt gebruikt, resulteert dit in een korting van 54,31 worden gegeven op de autoparkeereis. Wij maken gebruik van deze bijzondere bepaling. De parkeereis voor **auto's** na toepassing dubbelgebruik is 138,60 parkeerplaatsen.

Dit heeft gevolgen voor parkeervergunning *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 16)*

Korting van de parkeereis door nabijheid OV-halte
Indien een ontwikkeling wordt gerealiseerd in de nabijheid van de in onderstaande tabel genoemde OV-haltes kan de autoparkeereis verminderd worden met de in deze tabel genoemde percentages. *(Grondslag: Beleidsregeling, artikel 12)*

OV-halte	**Hemelsbrede afstand ontwikkeling - entree OV-halte**		
	0 tot 400 meter	400 tot 800 meter	800 tot 1200 meter
Rotterdam Centraal	-50%	-40%	-30%

Motivering
De ontwikkeling ligt binnen een straal van 000 – 400 m (respectievelijk 250 m) vanaf Rotterdam Centraal. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 50%. Dit resulteert in een verlaging van 69,30.

De parkeereis voor **auto's** na toepassing korting nabijheid OV-halte is 69,30 parkeerplaatsen.

Korting van de parkeereis in betaald parkeergebied
Indien een ontwikkeling in betaald parkeergebied voorziet in **extra fietsparkeerplaatsen** op eigen terrein, dan kan de autoparkeereis met ten hoogste 10% worden verlaagd in de verhouding twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, eerste lid)*

Motivering
Er worden 80 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, voor de langparkeerders (bewoners, werkers, studenten). De ontwikkeling komt daarmee in aanmerking voor een korting van 10%. Dit resulteert in een vermindering van 13,86 ten opzichte van de autoparkeereis.

De parkeereis voor **auto's** na toepassing korting extra fietsparkeerplaatsen is 55,44 parkeerplaatsen.

Deelauto's
Indien bij een woningontwikkeling in betaald parkeergebied voor ten minste 10 jaar, commercieel aangeboden **deelauto's** beschikbaar worden gesteld op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen in de bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening, dan kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% verlaagd worden in de verhouding één deelautoparkeerplaats in plaats van vijf gewone autoparkeerplaatsen. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, tweede lid)*

Motivering
Voor de woonfunctie(s) worden 7 commerciële deelauto's minimaal 10 jaar beschikbaar gesteld, op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen, op eigen terrein. Om deze reden komt het woninggedeelte van de bouwaanvraag in aanmerking voor een korting van 20%. Dit resulteert in een korting van 27,72 op de autoparkeereis voor de woonfunctie(s). Er is besloten deze korting toe te passen.

De parkeereis voor **auto's** na toepassing korting extra deelauto's is 28 parkeerplaatsen, waarvan 7 parkeerplaatsen zijn geoormerkt als deelautoparkeerplaatsen.

Autoparkeren op eigen terrein
Er worden geen autoparkeerplaatsen gemaakt op eigen terrein. Hiermee wordt niet (volledig) voldaan aan de autoparkeereis van 28, waarvan 7 geoormerkt als deelautoparkeerplaats(en).

Alternatieve parkeervoorziening
De parkeereis moet volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarvan kan geheel of gedeeltelijk worden afgeweken als voor een periode van ten minste 10 jaar alternatieve parkeervoorzieningen beschikbaar zijn op een ander privéterrein of in een andere garage of stalling binnen een loopafstand genoemd in onderstaande tabel.

Gebieds type	Auto parkeren woon functie	Auto parkeren niet-woon functie	Fiets parkeren
A.	≤ 600m	≤ 900m	≤ 300m

(Grondslag: Beleidsregeling, artikel 10, Tabel maximale loopafstanden bij realisatie buiten eigen terrein)

Alternatieve parkeervoorziening:
- Er is voor ten minste 10 jaar een alternatieve parkeervoorziening beschikbaar;
- Deze wordt gerealiseerd in een andere garage of stalling;

Motivering
De aanvrager gaat 28 autoparkeerplaatsen afhuren/afkopen in Q-park Weena waarvan 7 autoparkeerplaatsen bedoeld zijn voor deelmobiliteiten.
Deze locatie (parkeergelegenheid) ligt op maximaal 600 meter afstand van de ontwikkeling, wat voldoet aan de criteria van tabel maximale loopafstanden bij realisatie buiten eigen terrein. Met toepassing van deze bijzondere bepaling wordt voldaan aan het parkeerbeleid met betrekking tot de parkeereis auto. *(Grondslag: Beleidsregeling, artikel 10)*

Conclusie parkeereis auto
De parkeereis na toepassen bijzondere kortingen is 28 parkeerplaatsen, waarvan 7 parkeerplaatsen zijn geoormerkt als deelautoparkeerplaatsen.

De autoparkeerplaatsen zijn beschikbaar in een alternatieve parkeervoorziening binnen de voorgeschreven loopafstand uit het parkeerbeleid.

Met toepassing van de hierboven omschreven bijzondere bepalingen wordt voldaan aan het parkeerbeleid met betrekking tot de parkeereis auto. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften opgenomen.

Geen recht op een parkeervergunning op straat
Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren. Dit moet worden vastgelegd in de huur- en of koopovereenkomst. Door middel van een kettingbeding dienen ook toekomstige bewoners en gebruikers op de hoogte te worden gebracht van deze uitsluiting van parkeervergunningen. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 16)*

Parkeereis fiets

Gemeenschappelijke stalling woonfunctie
Door toepassing van een gelijkwaardigheidsbepaling uit het Bouwbesluit wordt de fietsparkeereis voor de woningen opgelost door de benodigde fietsparkeerplaatsen in een gezamenlijke stalling uit te voeren met behoud van een inpandige berging van 2,7m2 per woning. Hierdoor zijn de parkeernormen uit de Beleidsregeling van toepassing. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 17, bijlage 2)*

Fietsparkeereis woonfunctie(s)
De fietsparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens bijlage 2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 635 fietsparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Soort woning (m^2 GBO)	**Aantal woningen**	**Aantal fietsparkeerplaatsen**	**Parkeereis**
40-65m^2	156	2	312
65-85m^2	78	3	234
85-120m^2	27	3	181
>120m^2	2	4	8
Totaal Woonfunctie			**635**

(Grondslag: beleidsregeling, normentabel fiets woonfunctie bijlage 2).

***Nb**. Dubbellaags parkeren is toegestaan, maar er moeten per woning altijd minimaal twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn.*

Parkeereis fiets niet-woonfunctie
De fietsparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.3 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 288 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 162 voor lang stallen en 126 voor kort stallen bedoeld. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Niet-woonfuncties (eis per 100 m^2 BVO, tenzij anders aangegeven)	**Oppervlakte per functie m^2 BVO**	**Opmerking**	**Aantal fietsparkeerplaatsen per 100 m^2 bvo, tenzij anders bepaald in de opmerking.**	**Fietsparkeer eis**	**Aandeel kort stallen (bezoek)**
Werken					
Kantoor	4.303 m^2		2	86	5% (4)
Bedrijfsverzamelgebouw / Atelier	1381 m^2		2	28	5% (1)
Winkelen					

Detailhandel inclusief kringloopwinkel en apotheek	2544 m^2		2,7	69	85% (58)
Horeca					
Café / bar	231 m^2		10	23	90% (21)
Hotel	151 kamers	Per kamer	0,4	60	50% (30)
Zorg					
1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	22 behandelkamers	Per behandelkamer	1	22	55% (12)
Totaal fietsparkeereis niet-woonfuncties				**288**	**126**

(Grondslag: beleidsregeling, bijlage 4, tabel 4.3: Normentabel fiets niet-woonfuncties)

Totalen	**Fietsparkeerplaatsen**
Totaal Woonfunctie	635
Totaal Niet-woonfuncties	288 (waarvan 126 kort stallen)
Totale fietsparkeereis	**923 (waarvan 126 kort stallen)**

De bruto fietsparkeereis voor het bouwplan is 923 fietsparkeerplaatsen, waarvan aandeel kort stallen 126.

Dubbelgebruik fiets

Als bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies kan worden gebruikt, kan de eis voor het aantal vereiste parkeerplaatsen voor fiets- en autoparkeren worden verlaagd.
Er wordt alleen rekening gehouden met dubbelgebruik als de parkeervoorziening toegankelijk is voor alle mogelijke gebruikers van het project waar voor de parkeervoorziening wordt gerealiseerd. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 5, bijlage 4, tabel 4.4: Aanwezigheidstabel voor dubbelgebruik)*

Per dagdeel is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn, het hoogste aantal is maatgevend. Omdat is aangetoond dat de parkeervoorziening voor meerdere functies wordt gebruikt, resulteert dit in 64 fietsparkeerplaatsen waarvoor dubbelgebruik kan worden toegepast. Wij maken gebruik van deze bijzondere bepaling. De parkeereis voor **fiets** na toepassing dubbelgebruik is 224 fietsparkeerplaatsen, waarvan aandeel kort stallen 126.

Extra fietsenparkeerplaatsen

Het project voorziet in 28 **extra fietsparkeerplaatsen** op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden ingezet voor korting van de parkeereis auto. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 13, eerste lid)*

De parkeereis voor **fiets** na correctie extra fietspaarkeerplaatsen is 252 fietsparkeerplaatsen waarvan 126 fietspaarkeerplaatsen aandeel kort stallen is.

	Fietsparkeerplaatsen
Netto fietsparkeereis:	887
Aandeel lang stallen:	761
Aandeel kort stallen:	126

Ontwerpkwaliteit van stallingen

Buitenmodel fietsen langparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig)

Buitenmodel fietsen Langparkeren	**Categorieën**	**Maatvoering**	**Buitenmodel %**	**Buitenmodel aantallen**
	Reguliere fietsparkeerplekken	Rekken/Vakken Breedte: 400mm breed Lengte: 1,90m	60 %	457
	Beperkte afwijkend	Rekken/Vakken Breedte: minimaal 500 mm Lengte: x 1,90m	35%	266
	Sterk afwijkend	Vakken Breedte: minimaal 1000mm Lengte: 1,90m	5%	38

(Grondslag: Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen.)

Nb. *Stallingssystemen moeten voldoen aan de eisen van Fietsparkeur of zijn gelijkwaardig daaraan*

Buitenmodel fietsen kortparkeren (openbaar toegankelijk)

Buitenmodel fietsen Kortparkeren	**Categorieën**	**Maatvoering**	**Buitenmodel %**	**Buitenmodel aantallen**
	Reguliere fietsparkeerplekken	Rekken/Vakken Breedte: 400mm breed Lengte: 1,90m	60 %	76
	Beperkte afwijkend	Rekken/Vakken Breedte: minimaal 500 mm Lengte: x 1,90m	35%	44
	Sterk afwijkend	Vakken Breedte: minimaal 1000mm Lengte: 1,90m	5%	6

(Grondslag: Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen.)

Nb. *Stallingssystemen moeten voldoen aan de eisen van Fietsparkeur of zijn gelijkwaardig daaraan.*

<u>Werkelijk gerealiseerde fietsparkeerplaatsen wonen: 680</u>
Reguliere fietsparkeerplaatsen = 408
Beperkt afwijkende buitenmodelfietsen = 238
Sterk afwijkende buitenmodelfietsen = 34

<u>Werkelijk gerealiseerde fietsparkeerplaatsen niet-wonen: 260</u>
Reguliere fietsparkeerplaatsen = 156
Beperkt afwijkende buitenmodelfietsen = 91
Sterk afwijkende buitenmodelfietsen = 13

Parkeeroplossing fietsparkeereis

De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.
Er zijn 940 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt kwantitatief voldaan aan de fietsparkeereis van 887 stallingplaatsen.

(Grondslag: beleidsregeling, artikel 3, zesde lid)

Afwijking percentages buitenmodelfietsen

Motivering
Omdat er sprake is van een bijzonder gemeentelijk belang wordt conform artikel 15 afgeweken van de buitenmodelpercentages voor de fietsparkeerplaatsen (artikel 19) voor deze ontwikkeling. In totaal bestaat 59% van de woningen uit kleinere huurwoningen (40-65). Onder deze doelgroep zien we zowel een verlaagd percentage buitenmodelfietsen (beperkt afwijkende fietsen) als een lager percentage sterk afwijkende fietsachtige voertuigen. Op basis hiervan is voor deze ontwikkeling het percentage voor buitenmodelfietsen aangepast van 40 naar 35% en het percentage voor sterk afwijkende fietsachtige voertuigen van 10 naar 5%.

Gezien de gewenste ontwikkeling van huurwoningen op deze locatie maken we gebruik van de mogelijkheid om niet geheel aan de fietsparkeereis te voldoen qua ontwerpkwaliteit. Zowel in de stadsvisie 2030 als kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van Rotterdam, "Een groene en vitale binnenstad voor iedereen." als uitwerking van de Omgevingsvisie, de Woonvisie 2040 gericht op een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad en het woonakkoord 2023 wordt de ambitie uitgesproken de binnenstad verder te verdichten door meer woningen aan de stad toe te voegen. Verder wordt ingezet op betaalbaardere woningen door de woningvoorraad te vergroten en meer sociale huur te realiseren. Deze ontwikkeling draagt bij aan deze doelstellingen en het verwezenlijken van de ambitie.

Conclusie parkeereis fiets
Er worden voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd door middel van inpandige fietsenstallingen op eigen terrein. Het gaat hier om de parkeerplekken voor de langparkeerders van de woongebouwen evenals de niet-woonfuncties in het project. Hiermee voorziet de ontwikkeling in de kwantiteit-eis inclusief de buitenmodellen.

De fietsparkeeroplossing voorziet in de buitenmodelpercentages

De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders is overdekt, weer- en windbestendig en afsluitbaar.

Met toepassing van de hierboven omschreven bijzondere bepalingen wordt voldaan aan het parkeerbeleid met betrekking tot de parkeereis fiets.

8.1.3 Conclusie
Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c)*

Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

8.2 Activiteit 'Bouwen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Bouwen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo artikel 2.10)*

8.2.1 Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunt(en):

- Nieuwbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012)*
- Verbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.12)*
- Met toepassing van gelijkwaardigheidsbepaling *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3)*

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning in combinatie met de ondergenoemde opgenomen gelijkwaardigheidsoplossingen heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft de ontwikkeling van brand en rook (afdeling 2.9), de beperking van snelle uitbreiding van brand (afdeling 2.10), de vluchtroutes (afdeling 2.12) en brandveiligheid bij hoogbouw (afdeling 2.14); niet aan de eis gesteld in respectievelijk artikel 2.67, 2.83, 2.104 en 2.127/2.128 van het Bouwbesluit 2012.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat de gelijkwaardigheden zoals beschreven in tabel 5 uit het DGMR-rapport 'B.2019.0727.52.R001' d.d. 10 November 2023; versie 003 (inclusief correcties) als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen. Voor de toepassing van de beschreven gelijkwaardigheid worden aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3)*

Gelijkwaardigheid buitenberging

Voor de gebruiksfunctie wonen wordt een niet gemeenschappelijke afsluitbare berging wordt voorgeschreven van minimaal 5 m^2. Deze moet vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte. Uw aanvraag voldoet voor 263 woningen wat betreft een buitenberging niet aan de eis gesteld in het Bouwbesluit 2012. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 4.30, eerste lid en artikel 4.31 eerste en derde lid)*

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat de betreffende woningen zijn voorzien van een individuele berging per woning, in combinatie met een gemeenschappelijke (fietsen)stalling. De individuele berging ligt in de woning. Deze berging is in één ruimte gerealiseerd. Deze heeft een oppervlakte van tenminste 2,7 m^2 met een hoogte van ten minste 2,3 meter boven de vloer. Er bevinden zich geen gebouwgebonden installaties in het vereiste oppervlak.

De gemeenschappelijke (fietsen)stalling ligt in de directe nabijheid van de woningen. De stalling voldoet aan de ontwerpeisen opgenomen in het parkeerbeleid.

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 Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 17 en 19, bijlage 1 en 2)*

Gelijkwaardigheid opstapmogelijkheid
Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare vloerafscheiding van tenminste 1,2 m vanaf de vloer mogen er ter voorkoming van overklauteren geen opstapmogelijkheden zijn tussen 0,2 m en 0,7 m boven een vloer.
Uw aanvraag voldoet ter plaatse van de overdekte buitenruimtes van de hoogbouwtoren niet aan de eis gesteld in het Bouwbesluit 2012. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, afdeling 2.3, artikel 2.18 tweede lid in combinatie met artikel 2.20 eerste lid)*

Ter plaatse van de overdekte buitenruimtes van de hoogbouwtoren worden doorvalveilige, glazen vloerafscheidingen voorgesteld met een opstap tussen de 0,2 en 0,7 meter (zie detail T201V en T202V).

Als er een opstapmogelijkheid is tussen de 0,2 en 0,7 m kan onder voorwaarden een gelijkwaardigheid worden toegepast. Er is een opstapmogelijkheid aanwezig op 0,274 meter boven de vloer (profiel glazen vloerafscheiding), dus tussen de 0,2 en 0,7 meter. Een opstapmogelijkheid mag maximaal 0,2 meter boven de vloer liggen. Om de benodigde hoogte van de vloerafscheiding te bepalen wordt de fictieve vloerlijn op 0,2 meter onder de hoogste opstapmogelijkheid getekend. De fictieve vloerlijn bevindt zich op 0,074 meter boven de vloer (0,2 meter onder de 0,274 meter).

Vanaf de fictieve vloerlijn is een vloerafscheiding tot een hoogte van ten minste 1,2 meter noodzakelijk. Vanaf de fictieve vloerlijn is een vloerafscheiding van 1,326 m aanwezig.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 eerste lid, en afdeling 2.3, artikel 2.20 eerste lid)*

Gelijkwaardigheid naar buiten draaiende deuren
Een beweegbaar constructieonderdeel dat zich in geopende stand kan bevinden boven een niet voor motorvoertuigen openstaande weg, ligt, gemeten vanaf de onderzijde van dat onderdeel, meer dan 2,2 m boven die weg. Dit voorschrift geldt niet voor een nooddeur.
Uw aanvraag voldoet voor diverse deuren in de Lumière passage niet aan de eis gesteld in het Bouwbesluit 2012. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012 artikel 2.51 tweede lid)*

De huidige Lijnbaanhof die achter de huidige bebouwing en belending loopt wordt getransformeerd naar een expeditiestraat aan één zijde van de nieuwbouw en een passage (voetgangers) aan de andere zijde van de nieuwbouw.

De passage in Lumière wordt een semi-publieke ruimte, in die zin dat deze geprivatiseerd wordt maar overdag opengesteld zal zijn voor publiek. Er is een doorloop mogelijk vanuit de Kruiskade naar de Karel Doormanstraat en andersom.

Ter plaatse van de passage zijn diverse deuren van Lumière aanwezig die over de (semi-) openbare weg draaien. De onderzijde van deze deuren bevindt zich direct boven de weg en niet op meer dan 2,2 m boven die weg. Er wordt niet voldaan aan het voorgaande artikel.

Met de prestatie eis, als bedoeld in artikel 2.51, wordt invulling gegeven aan de functionele eis. Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige beweegbare constructieonderdelen dat deze geen hinder veroorzaken bij het vluchten door en bij het gebruik van een aangrenzende openbare ruimte. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012 artikel 2.50 eerste lid)*

De horecagelegenheid heeft enkele dubbele deuren die over de weg van de passage draaien. De passage kent twee verbredingen, als hofjes, waarbij de verbreding aan de voet van de toren een terraszone krijgt. Deze terraszone ligt naast de loopzone die vanuit de Kruiskade langs het atrium naar de Karel Doormanstraat loopt. De terrasdeuren die getekend zijn, draaien niet open in een ruimte waar steeds mensen voorbijlopen. Deze ruimte is bedoeld om te zitten/verblijven. Ook worden deze deuren in het dagelijks gebruik weinig gebruikt. De deuren zijn op koudere dagen gesloten en op warmere dagen kunnen deze in (permanent) geopende stand staan. Het zijn ook volglazen deuren. Hierdoor is er vanaf de binnenzijde zicht op eventuele voorbijgangers bij het openen van de deuren.

De deuren zullen geen hinder veroorzaken bij het vluchten door en bij het gebruik van een aangrenzende openbare ruimte. De voorgestelde oplossing biedt ten minste dezelfde mate van veiligheid als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 gelijkwaardigheidsbepaling))*

Voor de toepassing van de bovengenoemde gelijkwaardigheidsoplossingen worden aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem, hebben wij vooralsnog geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Bij de aanvraag is het onderstaande document ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem:

- Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Locatie: Project Lumiére" van 19 september 2022 met kenmerk 25.22.00317, opgesteld door SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het verkennend bodemonderzoek is alleen 'uitpandig' uitgevoerd, waardoor geen informatie beschikbaar is van de verontreinigingssituatie onder de huidige bebouwing. Na sloop van de huidige bebouwing is (aanvullend) verkennend bodemonderzoek noodzakelijk ter plaatse van de huidige bebouwing.

Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit. *(Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.1.5 eerste en vijfde lid en Regeling omgevingsrecht, artikel 2.4 en artikel 2.7 derde lid)*

8.2.3 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de toets ruimtelijke aspecten.

8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten voor het project is opgenomen in het hoofdstuk overwegingen van de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'.

8.2.5 Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op gebieds- en soorten bescherming als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt.

Stikstof

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Op basis van de ingediende AERIUS-berekeningen, kan geconcludeerd worden dat met de aanlegfase en gebruiksfase wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit houdt in dat er geen natuurvergunning nodig is en er geen validatie hoeft te worden gedaan.

Beschermde soorten

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op beschermde soorten als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag zijn een quickscan Wet natuurbescherming en een inventarisatie beschermde soorten (vleermuisonderzoek) ingediend.

Het voorgenomen gebruik leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project. Het project is uitvoerbaar binnen het gestelde in de Wet natuurbescherming.

8.3 Activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.15, Erfgoedwet artikel 9.1 en Monumentenwet 1988 artikel 15)*

8.3.1 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 29 november 2023 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies onder voorwaarden gegeven. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd. Daarbij geldt de opmerking dat er nadere gegevens moeten worden aangeleverd en goedgekeurd.

Naar aanleiding van dit advies zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.3 lid b)*

8.3.2 Motivering

Wij volgen het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten.
CityHouse maakt als rijksmonument geen onderdeel uit van deze aanvraag. Het plan raakt het monument echter wèl, namelijk bij de aanhechtingen aan de Kruiskade en de Karel Doormanstraat.

De huidige bebouwing op de plaats van de voormalige bioscoop Lumière zal worden gesloopt. Hier wordt nieuwbouw gesitueerd met terugliggend een toren. In de expeditiehof zal de nieuwbouw worden doorgezet tot aan de Karel Doormanstraat. Aan de Kruiskade wordt tussen de nieuwbouw en het rijksmonument CityHouse een vrije doorgang gemaakt, die als entree zal dienen voor het hotel. Deze 'passage' kan gezien worden als een verwijzing naar het oorspronkelijk hier aanwezige volume tussen de vm. bioscoop en CityHouse.
De doorgang aan de Kruiskade wordt voorzien van een overkapping in de vorm van een volume dat wordt opgehangen tussen City House en het nieuwe Lumière. Het nieuwe volume krijgt dezelfde hoogte als de uitspringende kantoorverdieping van het rijksmonument en lijkt hierdoor meer bij het monument te gaan horen dan bij de nieuwbouw. Het oorspronkelijk hier aanwezige schakelpand, zorgde voor een duidelijke overgang tussen de panden, omdat de daklijn lager lag. Dit karakteristieke verschil vervalt nu, omdat de daklijn direct door loopt in de bovenzijde van de straatgevel van het nieuwe Lumière.

Als gevolg van de positionering en het volume van de overkapping zal ook de typische betonband in de zijgevel van CityHouse uit het zicht verdwijnen. Dit is een onwenselijke aantasting van het beeld. Ook de aansluiting van de kap zal leiden tot een fysieke aantasting van deze band door de hier geplaatste goot. Deze goot kan bovendien zorgen voor vochtproblemen bij CityHouse als de afvoer niet werkt.
Een overkappend volume is mogelijk, mits dit onder de betonband blijft en door de aansluiting geen aantasting of risico voor het monument oplevert. Hiervoor zal een aangepast planvoorstel voor dit onderdeel noodzakelijk zijn.

In de overkapping zal een lichtkunstwerk worden geplaatst. Wat dit precies betreft en welke visuele gevolgen dit heeft voor het monument is nog onbekend. Een nadere uitwerking hiervan is nog noodzakelijk voorafgaand aan de uitvoering.

Met de nieuwe doorgang zal de rechterzijgevel van CityHouse op de onderste lagen niet meer aan een ander gebouw grenzen, maar in het zicht komen. Vermoedelijk zal hier geen oorspronkelijke zichtgevel aanwezig zijn, aangezien de bioscoop Lumière al gebouwd was voor CityHouse. Het is onduidelijk wat hier precies gaat gebeuren. Na de sloop zal een opname gemaakt moeten worden van de situatie en een voorstel moeten worden overlegd hoe met deze situatie om wordt gegaan.

Aan de zijde van de Karel Doormanstraat zal de kantoorlaag boven de garage-ingang, die aansluit op de kantoorverdieping van Cityhouse, verdwijnen. In de plannen komt hier een gelijke laag terug, waardoor het kenmerkende doorlopende gevelbeeld gehandhaafd blijft. In de nieuwe situatie lijkt de raamlijn net iets anders te zijn, wat verstorend kan werken. Aanbevolen wordt hier bij de uitwerking in werktekeningen nog eens naar te kijken en mogelijk beter uit te lijnen.
De achtergevel van de het volume aan de Karel Doormanstraat blijft net als in de bestaande situatie een kleine hoekverdraaiing houden ten opzichte van CityHouse. Er is hier niet gekozen om de lijn van CityHouse door te zetten.

De nieuw ontstane hof kan worden afgesloten doormiddel van hekken. Hiermee wijzigt de nu openbare expeditiestraat in een afgesloten semi-privaat hof. Dit is niet passend bij het karakter van CityHouse en de opzet van de expeditie van de winkels.

Vanwege de grootte van de opening bij de Karel Doormanstraat is ervoor gekozen een kolom te plaatsen om de hekwerken aan te kunnen bevestigen. Hierdoor ontstaan twee smallere openingen en zullen de hekwerken altijd duidelijk aanwezig zijn. Deze oplossing is nog onvoldoende onderbouwd en overtuigd nog niet. Het is gewenst dat nog nader wordt onderzocht of de doorgang aan de Karel Doormanstraat als een brede doorgang met een breed hekwerk zonder kolom in het midden gerealiseerd kan worden.

Het hekwerk in de hof schuift weg in het nieuw te bouwen volume en zal daardoor alleen in gesloten toestand zichtbaar zijn. Het schuifhek sluit op een logische manier aan op een vermoedelijk oorspronkelijke penant in de gevel van CityHouse.

De expeditiehof versmalt ten opzichte van de huidige expeditiestraat. Dit wordt een voetgangersroute, waarbij het karakter wijzigt van een expeditiestraat omringd door achterkanten naar een wandelstraat met levendige plinten. De expeditiehof zal eindigen na CityHouse waar het nieuwe gebouw de straat afsnijdt. Aan de Lijnbaan blijft wel de aansluiting zichtbaar als een inspringing tussen de nieuwbouw en het Texaco-gebouw aan het Weena. Met het rudiment van de expeditiestraat blijft de opzet van CityHouse nog wel herkenbaar.

Hoewel de nieuwbouw grotendeels vrij blijft van het rijksmonument, is de afstand tussen beide gebouwen zeer gering. Het gevolg hiervan is dat de bouwput bij de aanleg van de fundering het monument bijna raakt. Het aanbrengen van damwanden en funderingspalen, maar ook met het daaropvolgende bouwverkeer is er een risico op schade door trillingen. Extra zorgvuldigheid is dan ook geboden, mogelijk met extra monitoring op bewegingen van het monument tijdens de uitvoering.
Vanwege de korte afstand van de nieuwe toren tot de hoek van CityHouse, zullen ook de latere vulwandjes onder de buitentrap worden verwijderd. Met het verwijderen wordt een iets luchtiger beeld nagestreefd. Het zijn latere invullingen zonder specifieke cultuurhistorische waarden. De noodzaak voor het verwijderen geeft echter al aan hoe beperkt de ruimte is tussen beide gebouwen.

Wanneer de voorschriften in acht worden genomen, wordt met dit plan aannemelijk gemaakt dat er voldoende rekening wordt gehouden met de monumentwaarden.

8.4 Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' uitvoeren getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo artikel 2.18 in samenhang met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012, artikel 2:12)*

Er wordt getoetst aan de volgende criteria:
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 27 juni 2023 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan. De overwegingen hierbij zijn:

8.4.1 De bruikbaarheid van de weg

De in-/uitrit past binnen de inrichting van de omgeving en heeft geen invloed op de status van de weg.

In het kader van de bruikbaarheid van de weg is er geen reden tot het geven van een negatief advies voor een inrit omdat:

- Er geen verzamelpunt van afval (containers) verloren gaat.
- Er geen vermindering van het aantal openbare parkeerplaatsen ontstaat.
- Een verzamelpunt van afval (containers) verloren niet.
- De doorstroming op een gebied ontsluitende weg of op een weg die deel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur niet negatief beïnvloed wordt.
- De bij het ontwerpen van de wijkstructuur gemaakte afbakening tussen voetgangers- en autogebied niet wordt aangetast.

8.4.2 Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

Door het aanleggen van de in-/uitrit wordt de verkeersveiligheid niet in gevaar gebracht.

In het kader van het veilig en doelmatig gebruik van de weg is er geen reden tot het geven van een negatief advies voor een inrit omdat:

- De in-/uitrit niet binnen een afstand van 50 meter aansluit nabij een verkeersregelinstallatie.
- De in-/uitrit niet binnen een afstand van 5 meter aansluit op een kruispunt of T-splitsing.
- Er geen gebruik wordt gemaakt van een fietsvoorziening of voetpad om de openbare ruimte en de parkeerplek op eigen terrein te bereiken.
- De in-/uitrit niet komt te liggen in of nabij een bocht, binnen 10 meter gemeten van het snijpunt van rijbaankanten.
- De in-/uitrit niet komt te liggen op de plaats van opstelstroken dan wel voorsorteervakken.
- De in-/uitrit niet komt te liggen op een plaats waar de opstelruimte op het betreffende perceel voor het plaatsen van een personenauto minder bedraagt dan 5 meter diep bij 2,5 meter breed, gemeten haaks op de rijbaan.
- De in-/uitrit niet komt te liggen op een plaats waar belemmeringen ontstaan voor het in- en uitrijden met een personenauto van één of meer bestaande garages.
- De uitrit niet komt te liggen op een plaats waar de aanliggende rijbaan zodanig smal is dat de inrit wegens te beperkte manoeuvreerruimte met een personenauto niet direct kan worden ingereden.
- Er staat geen lantaarnpaal ter hoogte van de beoogde uitrit.
- in-/uitrit niet kort komt te liggen bij een helling van de weg.
- De zichtlijnen op het voetpad en de rijbaan blijven wel gevrijwaard.

8.4.3 De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

Het herontwerp van de nieuwe in-/uitrit zal doorgaan met de bestaande inrit (Qpark inrit), (verlaagde trottoirband). In dit specifieke geval is het niet nodig om de inritelementen op basis van de Standaard Wegenbouw Details te gebruiken.

8.4.4 De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

Het aanleggen van de in-/uitrit gaat niet ten koste van de groenstructuur.

8.4.5 Conclusie

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen. *(Grondslag: APV, artikel 2:12, tweede lid)*

De omgevingsvergunning (activiteit uitrit aanleggen of veranderen) of ontheffing kan in voorkomende gevallen worden ingetrokken of gewijzigd *(Grondslag: Artikel 1:6 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)*

9 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.
Alleen de documenten gemarkeerd met "X" zijn bij dit besluit meegezonden. Deze bevatten correcties of betreffen stukken die nog niet in uw bezit zijn. Bij een bestandsgrootte van meer dan 10 MB worden deze via een aparte service verzonden, zodat u deze kunt downloaden.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
1	19-12-2023	LUM_KAAN 1200 Plattegronden 1-100_rev D [incl correcties]	4336153	X
2	19-12-2023	B2019072752R001v3 Brand [incl. correcties BPC]-	4336145	X
3	19-12-2023	LUM-KAAN_Gevelaanzichten_20231016 [incl correctie]	4336144	X
4	18-12-2023	Geluid horeca binnen plangrens Lumiere.pdf	4334811	
5	18-12-2023	Analyse horeca geluid scenario 1.pdf	4334810	
6	15-12-2023	B2019072700R003v4 -Bouwfysica en Installaties.pdf	4334207	
7	5-12-2023	LUM-KAAN-5101_Details 1-10_rev F.pdf	4329069	
8	30-11-2023	K667_markering mockup	4326984	
9	27-11-2023	LUM-KAAN-4100_Gevelfragmenten 1-50_rev E.pdf	4325483	
10	27-11-2023	B2019072752N003 Buitenberging.pdf	4325478	
11	27-11-2023	B2019072752N002 Deuren.pdf	4325477	
12	23-11-2023	LUM-LOLA-5002-Details landschap_rev A.pdf	4323726	
13	23-11-2023	LUM-KAAN-8100_Overzichtstekeningen_rev D.pdf	4323725	
14	16-11-2023	B2019072752N001 bijlage 4 notitie B2019072759N001.pdf	4320551	
15	16-11-2023	B2019072752N001 bijlage 3 gebruiksmelding.pdf	4320550	
16	16-11-2023	B2019072752N001 bijlage 2 plattegrond aanpassing.pdf	4320549	
17	16-11-2023	B2019072752N001 bijlage 1 RVN.pdf	4320548	

18	16-11-2023	B2019072752N001 brand parkeerkelder.pdf	4320533	
19	13-11-2023	LUM-KAAN-0301_Oppervlaktestaat_rev C.pdf	4318500	
20	13-11-2023	B2019072752R001v3 Brand.pdf	4318496	
21	26-10-2023	M-321044-DO-03 Beantw vragen BoWoTo.pdf	4310918	
22	26-10-2023	51582-N002-V1-RSC.pdf	4310917	
23	18-10-2023	Bouwveiligheid-Lum-fase OMV-v5-definitief.pdf	4307466	
24	18-10-2023	Bouwveiligheid-Lum-bijlage 7 bemalingsplan.pdf	4307465	
25	18-10-2023	Bouwveiligheid-Lum-bijlage 2-6 bouwfasering-inr.pdf	4307464	
26	18-10-2023	Bouwveiligheid-Lum-bijlage 1 planning realisatie.pdf	4307463	
27	16-10-2023	LUM-KAAN_Situatietekeningen_20231016.pdf	4306523	
28	16-10-2023	LUM-KAAN_Plattegronden best_20231016.pdf	4306521	
29	16-10-2023	LUM-KAAN_Doorsneden_20231016.pdf	4306517	
30	16-10-2023	LUM-KAAN_Doorsneden best_20231016.pdf	4306516	
31	9-10-2023	LUM-KAAN-3300_Gevelaanzichten bestaand 1-200_20231005.pdf	4303369	
32	5-10-2023	K667_ba_Notitie Cityhouse_20230915.pdf	4302246	
33	26-9-2023	136283_23-015.256_Mobiliteitsstudie Lumiere_def.pdf	4298458	
34	22-9-2023	Memo second opinion Funderingsontwerp Lumiere v2 met bijlage_20-08-2023.pdf	4297026	
35	22-9-2023	51582-R003-V1-HEN com FvT.pdf	4297025	
36	22-9-2023	51582-R002-V1-HEN com FvT.pdf	4297024	
37	22-9-2023	51582-R001-V2-HEN_com FvT.pdf	4297022	
38	21-9-2023	Kruiskade 59-179 Lijnbaanensemble City House - CHV.pdf	4296708	
39	21-9-2023	2021 11 23 Rapport Lumiere.pdf	4296705	
40	19-9-2023	LUM-KAAN-1000_Situatietekeningen 1-500 aanvulling.pdf	4295478	
41	18-9-2023	LUM-DGMR-Verkennend bodemonderz nw.pdf	4294777	
42	18-9-2023	LUM-DGMR-Stikstofdepositie nw.pdf	4294775	
43	18-9-2023	LUM-DGMR-Quickscan ecologie nw.pdf	4294773	
44	18-9-2023	LUM-DGMR-Invent beschermde soorten nw.pdf	4294770	
45	18-9-2023	LUM-DGMR-Beoordeling archeologie nw.pdf	4294760	
46	18-9-2023	LUM_ba_kleur en materiaalstaat_20230915.pdf	4294714	
47	18-9-2023	T-321-044-DO Toren def 15-09-2023.pdf	4294712	
48	18-9-2023	T-321-044-DO Overzicht def 15-09-2023.pdf	4294711	
49	18-9-2023	T-321-044-DO Details def 15-09-2023.pdf	4294710	

50	18-9-2023	Second opinion Funderingsontwerp Lumiere.pdf	4294709	
51	18-9-2023	R-321044-DO-02B Hoofdberekening toren.pdf	4294708	
52	18-9-2023	R-321044-DO-01C Uitgangspunten.pdf	4294699	
53	18-9-2023	CC3 toets DO Lumiere 150m 31-8-2023.pdf	4294698	
54	18-9-2023	51582-R003-V1-HEN.pdf [3D analyse paal]	4294697	
55	18-9-2023	51582-R002-V1-HEN.pdf [advies damwand]	4294696	
56	18-9-2023	51582-R001-V2-HEN.pdf [funderingsadvies]	4294695	
57	18-9-2023	LUM_ba_fotos bestaande situatie_20230915.pdf	4294694	
58	18-9-2023	LUM_ba_checklist veilig onderhoud_20230915.pdf	4294693	

10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep

De gezamenlijk gecoördineerde besluiten worden voor de mogelijkheid van beroep als één besluit aangemerkt. *(Grondslag: Wro, artikel 8.3)*

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift moet worden gericht aan:
- de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- Postbus 20019
- 2500 EA 's-Gravenhage

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op www.raadvanstate.nl voor meer informatie over het instellen van digitaal beroep.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. *(Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 1.6, lid 2 en artikel 1.6a)*

Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is beschikbaar via de website www.overheid.nl. U kunt dit besluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

De omgevingsvergunning kunt u na het maken van een afspraak inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

10.2 Voorlopige voorziening

Degenen die bevoegd zijn beroep in te stellen kunnen naast het indienen van een beroepschrift een voorlopige voorziening aanvragen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treden de besluiten niet in werking voordat op het verzoek om een voorlopige voorziening is beslist.