



Gemeente  
Rotterdam

■

## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

ONTWERP

**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:**

7421599/OMV.22.11.00360

**Datum:**

xxxxx

**Aanvrager:**

Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.

T [REDACTED]  
Crooswijkse singel 50  
3034CJ Rotterdam

**Alleen digitaal verstuurd:**

Aanvrager, [REDACTED]  
Gemachtigde, [REDACTED]  
RCE, [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl)

**Opmerkingen**

N.V.T.



## **Inhoudsopgave van besluit**

- 1      Aanvraag**
- 2      Besluit**
- 3      Inwerkingtreding**
- 4      Project**
- 5      Voorschriften**
  - 5.1    Voorschriften activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
  - 5.2    Voorschriften activiteit 'Bouwen'
  - 5.3    Voorschriften activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'
- 6      Aandachtspunten en opmerkingen**
- 7      Procedure**
- 8      Overwegingen**
  - 8.1    Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
  - 8.2    Activiteit 'Bouwen'
  - 8.3    Activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'
- 9      Documenten behorend bij dit besluit**
- 10     Rechtsmiddelen**
  - 10.1   Beroep
  - 10.2   Voorlopige voorziening



## 1 Aanvraag

Op 28 november 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteiten:

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 'Bouwen'
- 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'
- 'Slopen op grond ruimtelijke regels'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Crooswijksesingel 50, 3034CJ in Rotterdam. Het project betreft het Heinekengebouw te vergroten en de indeling van de begane grond en de kelder te wijzigen. Het pand betreft een rijksmonument (monumentnummer: 506303).

## 2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- 'Bouwen' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a*)
- '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 3 en Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam', artikel 4 en 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'*)
- '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*)
- 'Slopen op grond ruimtelijke regels' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder g in samenhang met bestemmingsplan 'Crooswijk', artikel 30.5*)

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

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

#### **Uitgestelde inwerkingtreding vanwege bodemsanering**

Dit besluit treedt tevens niet eerder in werking dan nadat het traject van de bodemsanering is doorlopen. (*Grondslag: Wabo, artikel 6.2c*)

### 4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Crooswijksesingel 50, 3034CJ in Rotterdam. Het project betreft het bestaande kantoorpand (rijksmonument "Heinekengebouw" met monumentnummer 506303) te vergroten met een aanbouw van ca. 15,7 x 17,5 meter en ca. 20 meter hoog (hoogste punt/technische ruimte). De aanbouw bestaat uit 4 verspringende lagen en wordt voorzien van een mast (hoogte ca. 21,7 meter) en meerdere dakterrassen. De verschillende lagen worden als horeca of kantoor voorgesteld.

Ook wordt het bestaande deel van het gebouw verbouwd en het gebruik deels gewijzigd van kantoor naar museum (met ontvangst/winkelruimte op de begane grond en bar op de 1<sup>e</sup> verdieping). Er wordt ook een buitenterras van ca. 329m<sup>2</sup> (ca. 166m<sup>2</sup> + 163m<sup>2</sup>) voorgesteld op openbaar gebied. Het ontwerp van de buitenruimte, inclusief het inpassen van het fietsparkeren is gedaan in samenwerking met de gemeente Rotterdam.

Het Heinekengebouw gaat met deze uitbreiding van een bedrijfsverzamelgebouw naar een multifunctioneel concept door de huidige kantoorfunctie aan te vullen met een grand café en een museum waarin de geschiedenis van het biermerk in Rotterdam zal worden verteld. Het grand café komt op de begane grond en krijgt een relatie met het te maken voorplein aan de kop.

#### Extra planomschrijving van Bureau Monumenten

Het plan omvat het toevoegen van een horecaruimte en extra overlegruimtes 'tegen' de kop-annex wachtgevel van het bestaande Heinekengebouw. Op deze locatie komt de uitbreiding centraal te liggen aan een open ruimte aan de Crooswijksesingel en Rotte en in de directe nabijheid van het Noordplein. Met de uitbreiding worden ook wijzigingen voorgesteld in de kelder en op de bel-etage van de vleugel aan de Crooswijksesingel.

Polderman (bureau voor historisch onderzoek en ontwerp) heeft in april 2019 een uitgebreid bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd van het volledige Heinekencomplex (inclusief het Heinekenkantoor).

Met gebruikmaking van de vormtaal, detaillering en materiaalgebruik van het bestaande gebouw is voorgesteld om een extra bouwvolume aan de westzijde van het



Heinekenkantoor te realiseren. Uit onderzoek naar de ontwerpgeschiedenis komt naar voren dat het huidige gebouw nooit is 'afgebouwd'. Architect Kromhout ging in zijn plannen in 1931 uit van een groter bouwvolume met een duidelijk vormgegeven beëindiging van het gebouw. De haperende aankoop van enkele woonpanden aan de Rotte (ten behoeve van sloop) heeft geleid tot een 'tijdelijk' bouwvolume. De soberheid van de uitgevoerde huidige westgevel, de zogenaamde 'wachtgevel', laat zien dat Kromhout de ambitie had om de vleugel op een later moment alsnog te realiseren. Ook na de sloop van de woonpanden heeft het 'afbouwen' van het kantoorgebouw evenwel niet plaatsgevonden.

Stadsherstel Rotterdam is de eigenaar van het Heinekencomplex en stelt voor om het gebouw nu af te maken. Het gebouw is in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw. Met dit plan gaat het Heinekencomplex van een bedrijfsverzamelgebouw naar een multifunctioneel concept onder de noemer Heinekens Brouwerij Rotterdam, deels verwijzend naar de letters HEINEKENS BIERBROUWERIJ in de voorgevel van het rijksmonument.

De kantoorfunctie wordt aangevuld met een grandcafé en een museum (op de 1<sup>e</sup> verdieping in de oudere oostvleugel) waarin de geschiedenis van Heineken in Rotterdam zal worden verteld. Naast een grote museale ruimte behelst de museumexploitatie ook vergader- en bijeenkomstruimtes met diverse thema's rondom de historie van Heineken, tours door het gebouw (met kleine bierproeverij) en een winkeltje/ontvangstruimte.

#### *Exterieur*

Om de nieuwe functies te herbergen is er door de architect gekozen om het bestaande gebouw in lijn van Architect Kromhout 'af' te bouwen. Gesteld kan worden dat het voorliggend ontwerp van de uitbouw een niet letterlijke vertaling is van het oorspronkelijke ontwerp van architect Kromhout en dan uitgevoerd in één travee i.p.v. de oorspronkelijk voorgestelde twee traveeën. Daarnaast wordt er in dit plan als toevoeging een paviljoen op het dak voorgesteld om toegang te geven tot een dakterras op dit nieuwe bouwdeel. Het gehele ontwerp van de nieuwe uitbouw is opgezet in een kwadratisch stramien van 55 mm net zoals Kromhout dit heeft gedaan in het ontwerp van het bestaande gebouw. Een veelvoud van deze maatvoering komt terug in zowel het interieur als exterieur van het bestaande en nieuwbouwdeel. Om de nieuwe vleugel herkenbaar te maken als een nieuwe toevoeging wordt er voorgesteld om een opvallende dilatatie te maken tussen het bestaande en nieuwe bouwdeel. Deze dilatatie zal worden uitgevoerd als een aangelichte messing strip. Om de nieuwbouw aan te sluiten op het bestaande gebouw zal de zogenaamde wachtgevel op diverse plaatsen worden doorbroken en wordt de stalen vluchttrap verwijderd. Een nieuw trappenhuis zal in het nieuwbouwdeel gerealiseerd worden. Deze trap kan ook als nieuwe vluchttrap worden gebruikt.

#### *Interieur*

Het plan voorziet ook een aantal aanpassingen aan het interieur van het bestaande gebouw. Naast de al in april 2022 uitgevoerde Fase 1 (in de begane grond van de oostvleugel) worden in deze fase de begane grond en verdiepingen van de westvleugel gekoppeld aan het nieuwbouwdeel. Hiervoor worden er doorbraken gemaakt in de zogenaamde 'wachtgevel'. Om de begane grond van het nieuwbouwdeel en de westvleugel van het bestaande gebouw ook in functie volledig te koppelen, worden in de bestaande ruimtes aan de zijde van de Crooswijksesingel doorbraken gemaakt in de oorspronkelijke scheidingswanden tussen stramien B3 en B11. Hierdoor ontstaat er een grote doorlopende ruimte die als horeca/bijeenkomstfunctie kan worden geëxploiteerd. Om deze doorbraken mogelijk te maken wordt een deel van de karakteristieke metalen lambrisering op twee van



deze scheidingswanden verwijderd. Deze scheidingswanden zijn gemaakt van Aerocrete-gasbeton en van historisch belang vanwege de bouwtechnische innovatie. Ter plaatse van de gevel en de gedeelde wand van de centrale gang zullen muurdammen inclusief lambrisering behouden blijven om de oorspronkelijke zalenstructuur visueel intact te houden.

De centrale gang met het bijzondere gebogen plafond en de oorspronkelijke wandtegels blijven in het voorstel zo veel mogelijk intact. Om deze vleugel als restaurant/grand café exploiteerbaar te maken wordt voorgesteld om in de ruimtes ten noorden van deze gang een keuken, spoelkeuken, koelcellen en opslag te maken. Om zo min mogelijk sparingen te maken in de bestaande vloeren, wanden en plafonds wordt er voorgesteld om de nader te bepalen afzuiginstallaties te installeren die zo reversibel mogelijk zullen worden gemonteerd aan het gebogen plafond. De benodigde afzuigkanalen zullen via enkele sparingen door het plafond van de nieuw te maken keuken doorgevoerd worden naar het plafond van het oorspronkelijke plenum daarboven. De linoleumvloer (volgens de aanvrager uit 1999) wordt vervangen voor een nieuwe rubberen vloer.

De structuur van de kleine ruimtes aan de noordzijde van de centrale gang wordt deels aangepast voor nieuwe functies. Zo wordt er op as B4 een wand doorbroken om tussen as B1 en B6 een keuken te realiseren en wordt de ruimte tussen as B6 en B7 omgebouwd tot spoelkeuken. Hiervoor wordt er een doorbraak gemaakt in de wand op as B6. De overige kleine ruimtes aan de noordzijde van de centrale gang zullen gebruikt worden voor opslag, magazijn en koelcellen. Om dit te realiseren wordt er een doorbraak gemaakt in de wand op as B8 en wordt de wand op as B10 geheel verwijderd. In de ruimtes tussen as B9 en B11 zullen de koelcellen worden gepositioneerd.

In het oudste deel, de vleugel aan de noord-/oostzijde van het bestaande gebouw vinden ook enkele wijzigingen plaats in het interieur. Hier worden op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping aanpassingen gedaan aan de structuur van ruimtes door laag gewaardeerde wanden te doorbreken of te verwijderen en nieuwe wanden toe te voegen voor o.a. toiletruimtes etc. Daarnaast worden er een aantal deursparingen op de 1<sup>e</sup> verdieping vergroot en voorzien van een zwart/antraciet kleurige stalen puien om de relatie van de ruimtes onderling te vergroten.

Tevens wordt ook in dit deel de bestaande niet oorspronkelijke egaline vloerafwerking met indifferente cultuurhistorische waarde verwijderd. Ten slotte worden er installaties geplaatst op de buitenmuur aan de noordzijde van de 2<sup>e</sup> verdieping tussen het dakvlak in. Deze installaties zullen voor de koeling van de 1<sup>e</sup> verdieping voorzien. Het leidingwerk/kanalen van de installaties op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zullen uit het zicht worden weggewerkt.

## 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 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

### 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](http://www.omgevingsloket.nl) onder kenmerk 7421599/OMV.22.11.00360. 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 indienen:

Voor wat betreft **bodem**:

1. Saneringsplan of BUS-melding;

Voor wat betreft **stikstof**:

2. Stikstofberekeningen uitgevoerd met de meest actuele versie van de Aerius-tool;

Voor wat betreft **fietsparkeren**:

3. Een uitgewerkte buitenruimte tekening met het voorstel voor het fietsparkeren conform de tekening "231219 Heinekengebouw buitenruimte\_studie fietsparkeren", inclusief:
  - a. Inzicht waar de sterk en beperkt afwijkende buitenmodelfietsen gerealiseerd worden;
  - b. Inzicht of de kwaliteitseisen geborgd zijn;

#### 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](http://www.omgevingsloket.nl). U kunt het bouwwerk pas opleveren 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 **activiteitenbesluit**:

1. AIM-melding waar akoestisch onderzoek is bijgevoegd naar het horecalawaai van de te realiseren discotheek/muziekcafé inclusief het terras- en stemgeluid dat eventueel niet onder het Activiteitenbesluit valt. Verder dient te worden onderbouwd dat de installaties voldoen aan het activiteitenbesluit.

Voor wat betreft **fietsparkeren**:

2. Uiterlijk 8 weken voor oplevering een melding doen over de opleveringsdatum van het pand zodat de gemeente Rotterdam de fietsparkeervoorzieningen kan realiseren/gereed hebben.



## 5.1.2 Voorschriften uitvoering

Voor wat betreft **parkeren**:

1. Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen als de fietsparkeervoorzieningen zijn gerealiseerd en tevens in gebruik kunnen worden genomen.

## 5.2 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

### 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](http://www.omgevingsloket.nl) onder kenmerk 7421599/OMV.22.11.00360. 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. Een rapportage van de lichtsterktemetingen van de noodverlichtingsinstallatie;
14. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 60 WBDBO
15. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 minuten (vluchtroutes) en 120 minuten;

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

16. Een definitief veiligheidsplan. 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)*

17. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
18. De kraanfundatie.

## 5.2.2 Voorschriften uitvoering

1. 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](mailto: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](mailto: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**:

2. Omvang van de brandmeldinstallatie  
Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan: volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de brandmeldinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.
3. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie  
De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.
4. Vluchtdeuren  
De op tekening aangegeven vluchtdeuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.
5. 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](http://www.omgevingsloket.nl).



6. Vluchtrouteaanduiding

De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtwegaanduidingen weer op basis van de bouwkundige aspecten van het gebouw. Het gebruik van het gebouw en de daarbij behorende nadere inrichting kan leiden tot nader vereiste aan te brengen vluchtwegaanduidingen. Vluchtwegaanduidingen in de met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

7. 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.

### 5.3 Voorschriften activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

#### 5.3.1 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](http://www.omgevingsloket.nl) onder kenmerk 7421599/OMV.22.11.00360. U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

1. Nader onderzoek naar de lambrisering met omlijstingen en radiatorkasten op de bel-etage van de westvleugel, dit onderzoek betreft zowel de (bouw)historie als de wijze van bevestiging en daarmee mogelijkheden tot demontage en herplaatsing;
2. Nadere uitwerking van de doorbraken op bel-etage van de westvleugel, waarbij de structuur en ruimtelijke sequentie van de ruimtes voldoende afleesbaar blijven, en waarbij ook een zorgvuldig gedetailleerde omgang met de bestaande lambrisering wordt uitgewerkt;
3. Voorstel voor de herplaatsing van de bij de realisatie van de sparingen gedemonteerde lambriseringen op een daarvoor logische plek binnen de nieuw in te richten ruimte;
4. Er dient voor de start van de werkzaamheden een uitgewerkt inrichtingsplan voor de keuken inclusief technische installaties en detaillering te worden aangeboden.
5. De posities van installaties en het verloop van installatiekanalen/-schachten van zowel het interieur als exterieur dienen binnen een termijn van 6 weken na de bekendmaking van de ontwerp-omgevingsvergunning ter beoordeling te worden voorgelegd;
6. Aangepaste slooptekeningen dienen binnen een termijn van 6 weken na de bekendmaking van de ontwerp-omgevingsvergunning ter beoordeling te worden voorgelegd.



### 5.3.2 Voorschriften uitvoering

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden. De uitwerking daarvan dient ter beoordeling en goedkeuring aan bureau Monumenten en het secretariaat van de Commissie voor Welstand en Monumenten te worden voorgelegd:

1. Van de herplaatsing van de te demonteren onderdelen van de lambrisering dient er een proefopstelling te worden gemaakt;
2. Er dient minimaal zes weken voor de start van de werkzaamheden op locatie bemonstering van het metselwerk inclusief voeg ter beoordeling te worden voorgelegd;
3. Er dient minimaal zes weken voor de start van de werkzaamheden op locatie bemonstering van het Beacha graniet ter beoordeling te worden voorgelegd;
4. Er dient minimaal zes weken voor de start van de werkzaamheden op locatie bemonstering van het Maulbronner zandsteen en/of een alternatief ter beoordeling te worden voorgelegd. Volgend uit het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kan het zijn dat toepassing van zandsteen niet mogelijk is. Alternatieve mogelijkheden dienen tijdig te worden onderzocht. Zie: <https://stichtingerm.nl/professionals-monumentenzorg/omgaan-met-zandsteen>;
5. Er dient minimaal zes weken voor de start van de werkzaamheden op locatie bemonstering van de messing onderdelen van de nieuwbouw ter beoordeling te worden voorgelegd (o.a.: de messing dilatatie strip en gevelbelettering);
6. Er dient minimaal zes weken voor de start van de werkzaamheden op locatie een proefopstelling van een kozijn in kleurstelling inclusief glasvulling van een representatief deel te worden voorgelegd;

## 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 bouwwerkzaamhedenDeze 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](http://www.omgevingsloket.nl) onder het huidige aanvraag/dossiernummer (7421599/OMV.22.11.00360).  
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](mailto: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 toevallsvondsten moet melding worden gedaan bij het bevoegd gezag gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR), via telefoon 010 -489 8500 of e-mail [archeologie@rotterdam.nl](mailto: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<sup>3</sup> zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)
6. 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.
7. 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)
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, burens, 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 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.

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. (Grondslag: Wabo, paragraaf 3.2)

### 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 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

#### 8.1.1 Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Crooswijk' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

- Artikel 9 'Kantoor'
- Artikel 17 'Verkeer-Verblijfsgebied'

Dubbelbestemmingen

- Artikel 28 'Waarde - Archeologie – 2'
- Artikel 30 Waarde Cultuurhistorie

Aanduidingen

- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 27 meter
- Functieaanduiding: horeca

Het project voldoet niet aan de volgende regels:



- Artikel 9.1 omdat op de bestemming 'Kantoor' een horecafunctie en een bijeenkomstfunctie (museum) niet is toegestaan. De aanduiding horeca welke maximum maar een BVO mag hebben van 250m<sup>2</sup> zit op de Linker Rottekade 292. Ook is er als nevenfunctie een ontvangst/winkelruimte en een bar bij het museum;
- Artikel 17.1, omdat op de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' horeca, horecaterrassen en een kantoor niet zijn toegestaan;
- Artikel 17.1, omdat op de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' een mast niet is toegestaan (hoogte mast ca. 21,7m);
- Artikel 17.2.1 onder b, omdat de erkers niet 2,2 meter boven het maaiveld worden gerealiseerd.

### **Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'**

Het project heeft geen gevolgen voor deze dubbelbestemming.

Op 12 januari 2023 heeft de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) aangegeven dat er geen aanleiding is tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis.

Er dient wel altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10 melding te maken bij Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk is het eenvoudiger om dit bij de bevoegde overheid, de gemeente Rotterdam, voor deze Archeologie Rotterdam, te doen.

### **Dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie'**

Wegens de ligging op voor waarde – cultuurhistorie bestemde gronden, geldt een sloopverbod. Gelet hierop is de activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels' van toepassing. Van het sloopverbod kan worden afgeweken indien door het slopen het aanzien en/of karakteristiek van het (totale) gevelbeeld niet of niet in betekenende mate wordt geschaad.

Er is in dit geval sprake van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen. Tevens is verbouw mogelijk op de plaats van het gedeeltelijk te slopen bouwwerk met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden.

Alvorens te beslissen op de aanvraag is advies van de commissie voor Welstand en Monumenten gevraagd. De commissie heeft op 23 augustus 2023 een positief (onder voorwaarde) advies gegeven waardoor wordt afgeweken van het sloopverbod. (*Grondslag: bestemmingsplan 'Crooswijk', artikel 30.5.4*)

### **Afwijkingsmogelijkheid**

Het is mogelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wanneer het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

### **Motivering**

Aan het project kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen bestaat.



- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan er akkoord worden gegaan met de horecafunctie en de bijeenkomstfunctie (museum) op deze plek. De vestiging van een museum in het voormalige Heinekengebouw aan de Crooswijkse singel betekent een impuls voor Crooswijk en het Oude Noorden en Rotterdam als geheel. Horeca sluit aan op de museumfunctie en is hier ondergeschikt aan. Daarnaast sluit de ontwikkeling van een bijeenkomstfunctie en horeca aan op de ambities van het programma Rivieroevers om de Rotte-oever aantrekkelijker te maken voor verblijf en ontspanning. Ook past de voorgestelde ontwikkeling van horeca in het Horecagebiedsplan van de gemeente Rotterdam. Het terras zal in nader overleg met de gemeente moeten worden vormgegeven. De aanduiding zoals nu weergegeven op de situatietekening is voldoende.
- Er kan eveneens akkoord worden gegaan met de bebouwing op de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Alhoewel de impact van de aanbouw op een bestaand plantsoen aanzienlijk is, is Stedenbouw overtuigd van het voorstel met een aanbouw aan het rijksmonument waarmee het complex een nieuw gezicht krijgt aan de Rotte en waarbij de bestaande, blinde zijgevel een levendige voorzijde wordt. De aanbouw wordt daarbij op zorgvuldige wijze op de historische oudbouw en rijksmonument aangesloten en van cachet voorzien. De openbare ruimte dient voor de aanbouw aangepast te worden. Dit zal de aanvrager in samenwerking met de gemeente herinrichten conform de 'Ruimtelijke uitgangspunten buitenruimte Heinekengebouw'. Dit document - opgesteld door de gemeente Rotterdam - is bijgevoegd door de aanvrager omgevingsvergunning. Een deel van de fietsparkeereis zal op straat worden opgelost. Evenwel is een kapvergunning nodig voor een aantal bomen die gekapt of gesnoeid moet worden. Voor de boom van monumentale waarde moet voorkomen worden dat deze schade ondervindt ten gevolge van de beoogde (bouw)werkzaamheden.
- Er kan akkoord worden gegaan met het maken van een mast op bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De mast is akkoord omdat het in samenhang met het geheel ontworpen is en een eenheid vormt met de nieuwe aanbouw. De mast wordt op de gevel en op hoogte gemonteerd en vormt daarmee geen obstakel in het openbare gebied.
- De erkers op maaiveldniveau zijn eveneens akkoord omdat deze in samenhang met de gehele kop beëindiging zijn ontworpen en een essentieel onderdeel zijn van het ontwerp met beoogde verhoudingen en detailleringen. Verder is de impact op de openbare ruimte beperkt.

Als onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend die door de gemeente Rotterdam wordt onderschreven en onderdeel is van deze omgevingsvergunning.

Gelet op het bovenstaande is de ruimtelijke impact op de omgeving gering en het plan zodoende aanvaardbaar. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

### 8.1.2 Parkeren

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' van kracht is. (*Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam artikel 2 en artikel 3*)



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

Per gebiedstype gelden andere parkeernormen. Het project ligt in het gebied waar gebiedstype 'B Stadswijken' van kracht is. De normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 2, bijlage 3 en bijlage 4)

### Parkeereis auto niet-woonfunctie

| Huidige situatie            |                      |                                |                |
|-----------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------|
| Functie                     | Aantal               | Norm (zone B)                  | Parkerbehoefte |
| Kantoor zonder baliefunctie | 3.355 m <sup>2</sup> | 1 per 100 m <sup>2</sup> (bvo) | 33,6 pp        |
| OV reductie (20%)           |                      |                                | -6,7 pp        |
| Reductie dubbelgebruik      |                      |                                | 0 pp           |
| Totaaleis met vrijstelling  |                      |                                | <b>27 pp</b>   |

| Toekomstige situatie        |                      |                                  |                |
|-----------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------|
| Functie                     | Aantal               | Norm (zone B)                    | Parkerbehoefte |
| Kantoor zonder baliefunctie | 2.344 m <sup>2</sup> | 1 per 100 m <sup>2</sup> (bvo)   | 23,4 pp        |
| Café / bar                  | 741 m <sup>2</sup>   | 4 per 100 m <sup>2</sup> (bvo)   | 29,6 pp        |
| Restaurant                  | 395 m <sup>2</sup>   | 8 per 100 m <sup>2</sup> (bvo)   | 31,6 pp        |
| Museum                      | 934 m <sup>2</sup>   | 0,4 per 100 m <sup>2</sup> (bvo) | 3,7 pp         |
| Totaaleis basis             |                      |                                  | 88,3 pp        |
| Reductie dubbelgebruik      |                      |                                  | -27,1 pp       |
| OV reductie (20%)           |                      |                                  | -12,2 pp       |
| Totaaleis met vrijstelling  |                      |                                  | <b>49 pp</b>   |

Op basis van de parkeernormen voor zone B bedraagt de parkeerbehoefte in de huidige situatie 27 parkeerplaatsen en 49 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Na saldering van de huidige parkeerbehoefte tegenover de toekomstige parkeerbehoefte komt dit neer op een toename van 22 parkeerplaatsen.

#### Artikel 15 Bijzonder gemeentelijk belang

Voor de parkeereis a 22 autoparkeerplaatsen wordt vrijstelling verleend door het toepassen van het Bijzonder gemeentelijk belang. Toepassing van dit artikel wordt aan de hand van onderstaande punten gemotiveerd:

Het terrein behorend bij het Heinekengebouw is niet toereikend voor de gevraagde hoeveelheid parkeerplaatsen. De reeds aanwezige parkeerplaatsen zijn bestemd voor het kantoordeel wat ook na de transformatie van het pand in stand wordt gehouden. Wegens de monumentenstatus van het pand is het tevens niet mogelijk om inpandige parkeerplaatsen aan te leggen.

Het rijksmonument Heinekengebouw gaat met dit plan van een bedrijfsverzamelgebouw naar een multifunctioneel concept onder de noemer Heineken Gebouw Rotterdam. De kantoorfunctie wordt aangevuld met een grandcafé en een museum waarin de geschiedenis van Heineken in Rotterdam zal worden verteld. Naast een grote museale ruimte behelst de



museumexploitatie ook vergader- en bijeenkomstruimtes met diverse thema's rondom de historie van Heineken, tours door het gebouw (met kleine bierproeverij) en een winkeltje/ontvangst.

Het plan zorgt niet alleen voor de beleving van Erfgoed (en sluit aan de bij de Erfgoedagenda van de gemeente Rotterdam) maar draagt ook bij aan de gewenste verbinding van de Meent en het Noordplein en de beleving van de Rotte. De realisatie van dit programma is daarom op verschillende manieren belangrijk binnen de gemeente en de directe omgeving. Hierom is het wenselijk af te wijken van het parkeerbeleid om zo deze ontwikkeling mogelijk te maken. Hieronder worden de grootste belangen genoemd.

#### *Horecagebiedsplan Kralingen-Crooswijk 2022*

In het Horecagebiedsplan Kralingen-Crooswijk wordt voor het betreffende gebied het perspectief voor de ontwikkeling van horeca in de komende jaren geschetst. In het horecagebiedsplan worden locaties benoemd waar het wel of niet wenselijk is om horeca te ontwikkelen en/of te behouden. In het horecagebiedsplan wordt het Heinekengebouw specifiek benoemd als wenselijke ontwikkellocatie voor horeca.

#### *Kwaliteitsimpuls Jonker Fransstraat*

De gemeente werkt aan de opwaardering van de Jonker Fransstraat. Een straat die Crooswijk via de Meent aan het centrum verbindt. Voor deze opwaardering wordt onder andere de openbare ruimte van deze straat heringericht om de aansluiting tot het centrum te verbeteren. De Jonker Fransstraat loopt tot aan het Heinekengebouw. De beoogde functie kan een boekensteun zijn voor de relatie tot het centrum.

#### **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 niet-woonfunctie**

| <b>Huidige situatie</b>     |                      |                                |                       |
|-----------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <i>Functie</i>              | <i>Aantal</i>        | <i>Norm (zone B)</i>           | <i>Parkerbehoefte</i> |
| Kantoor zonder baliefunctie | 3.355 m <sup>2</sup> | 2 per 100 m <sup>2</sup> (bvo) | 67,1 stallingen       |
| Totaaleis met vrijstelling  |                      |                                | <b>67 stallingen</b>  |

| <b>Toekomstige situatie</b> |                      |                                  |                       |
|-----------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| <i>Functie</i>              | <i>Aantal</i>        | <i>Norm (zone B)</i>             | <i>Parkerbehoefte</i> |
| Kantoor zonder baliefunctie | 2.344 m <sup>2</sup> | 2 per 100 m <sup>2</sup> (bvo)   | 46,9 stallingen       |
| Café / Bar / Restaurant     | 1.136 m <sup>2</sup> | 10 per 100 m <sup>2</sup> (bvo)  | 113,6 stallingen      |
| Museum                      | 934 m <sup>2</sup>   | 0,9 per 100 m <sup>2</sup> (bvo) | 8,4 stallingen        |
| Totaal                      |                      |                                  | <b>169 stallingen</b> |



In de toekomstige situatie zal er een parkeerbehoefte zijn van 169 fietsstallingplekken. Dit betekent dat in vergelijking tot de huidige situatie een het benodigde aantal fietsstallingsplekken zal toenemen met 102 stallingen. Om aan deze toename in de parkeervraag te voldoen zullen zowel in het gebouw als in de openbare ruimte meer stallingen worden aangelegd.

#### *Artikel 15 Bijzonder gemeentelijk belang*

De ontwikkeling wordt gedeeltelijk vrijgesteld van de fietsparkeereis, omdat het realiseren van de volledige fietsparkeereis op eigen terrein redelijkerwijs niet mogelijk is. De volledige fietsparkeeroplossing ziet er als volgt uit:

#### Door aanvrager te realiseren:

88 fietsparkeerplaatsen, waarvan:

- 60 fietsparkeerplaatsen in 2 fietsenstallingen in het gebouw;
- 28 buiten in het binnenplaats (eigen terrein);

#### Door de gemeente Rotterdam te realiseren in de buitenruimte:

112 fietsparkeerplaatsen, waarvan:

- 39 fietsnietjes langs Crooswijkse singel, dus plek voor 78 fietsen
- 10 fietsnietjes langs Edouard Jacobsstraat (oostzijde), dus plek voor 20 fietsen
- 7 fietsnietjes bij ingang Pameijer, dus plek voor 14 fietsen

#### Opmerking

*Huidige situatie in de buitenruimte is:*

21 fietsnietjes Crooswijkse singel x2= 42 plekken

10 fietsnietjes Pameijer x2= 20 plekken

14 plekken Pameijer (fietsstulp)

Totaal 76 plekken

#### **Conclusie parkeereis**

Het plan voldoet aan de gestelde parkeereis onder de voorwaarde dat v.w.b. het fietsparkeren een nader aan te leveren gedetailleerde uitwerking conform de tekening "231219 Heinekengebouw buitenruimte\_studie fietsparkeren" goedgekeurd is.

### **8.1.3 Conclusie**

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Het 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 onder punt 5.1.



## 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 het volgende uitgangspunt:

- **Verbouw** (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.12*)

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

### 8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Het aspect bodem is juist beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Ter plaatse van de uitbouw is sanering noodzakelijk. Hiervoor moet vooraf zijn ingestemd met een saneringsplan of een BUSmelding.

Aan de westzijde van de locatie wordt een uitbouw gerealiseerd, waarvoor graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat (in één boring) een sterke verontreiniging met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) is aangetoond. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat de verontreiniging onderdeel is van een grotere verontreiniging, waarvoor een beschikking (30 december 2004, TC-nummer 04-45-18) met beoordeling 'ernst en urgentie' is afgegeven.

### 8.2.3 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' onder punt 8.1.

### 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. Wel dienen geactualiseerde stikstofberekeningen te worden uitgevoerd met de meest actuele versie van de Aeries-tool.



### 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

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 23 augustus 2023 is positief onder voorwaarde. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

#### 8.3.2 Advies van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 19 juli 2023 negatief geadviseerd. Een afschrift van het advies van de staatssecretaris aan de Gemeente Rotterdam is bij dit besluit gevoegd.

#### 8.3.3 Motivering

Wij volgen het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten en gaan daarnaast gedeeltelijk voorbij aan het inhoudelijk advies van de staatssecretaris van Onderwijs Cultuur en Wetenschap.

##### *Exterieur*

De staatssecretaris geeft aan dat er in hoofdlijnen geen bezwaar bestaat op de nieuwe uitbreiding aan de westzijde van het pand. Echter het ontwerp van het glazen paviljoen op het dak van die uitbreiding wordt in het advies van de staatssecretaris aangehaald om te heroverwegen in het plan. Het college van B&W gaat op dit punt voorbij aan het advies van de staatssecretaris. Hoewel het college van B&W graag had gezien dat de installaties in het paviljoen zouden worden opgenomen en deze niet elders op het dak worden geplaatst, kan er met het paviljoen toch worden ingestemd.

Zoals aangegeven wordt er in het plan voorgesteld om de installaties boven op het dak van de nieuwbouw te plaatsen. Dit dakdeel zal met een hoge dakrand worden uitgevoerd om het zicht op de installaties te verminderen. Om te waarborgen dat deze installaties niet of nauwelijks zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare ruimte, wordt er aan dit onderdeel van het besluit een voorwaarde verbonden.

Voorts geeft de staatssecretaris in het advies aan dat het uiteindelijk succes van de uitbreiding van het gebouw zal afhangen van de verdere uitwerking en detaillering. Bemonstering van de voorgestelde materialen is van belang om een goede aansluiting op het monument te verwezenlijken. Het college van B&W deelt het inzicht op dit punt uit het advies van de staatssecretaris. Om te kunnen waarborgen dat de nieuwe uitbreiding het beoogde kwaliteitsniveau zal halen, is het belangrijk dat er bemonstering van de voorgestelde materialen zal moeten worden gedaan. Daarom zijn er een aantal voorwaarden gesteld aan dit onderdeel van het besluit.

##### *Interieur*

De staatssecretaris heeft negatief geadviseerd met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen van het interieur, waarbij de inwendige structuur op een aantal plaatsen wordt doorbroken en afwerkingen worden verwijderd. De staatssecretaris acht dit een te grote aantasting van de monumentale waarden. Gelet op de motivering betreft het specifiek de



indeling op de bel-etage in de vleugel aan de Crooswijksesingel, waartegen de nieuwe uitbreiding is ontworpen.

Gezien de hoge monumentale waarden in dit deel van het interieur acht zij een functie als horeca- en bijeenkomstruimte met de bijbehorende horecakeuken en installaties, afvoeren en leidingwerk een te zware belasting voor het monument. Gelet op de voorgestelde uitbreiding acht de staatssecretaris het voor de hand liggend om de ruimte t.b.v. horeca en bijeenkomsten hier te realiseren. Dan hoeven er geen monumentale waarden geschaad te worden in het rijksmonument zelf. Geadviseerd wordt om, gezien de grote zeldzaamheid, deze unieke lambrisering met deuromlijstingen en radiatorkasten integraal te behouden. Daarbij wordt opgemerkt dat in het bouwhistorisch rapport wordt aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar deze lambrisering met omlijstingen en radiatorkasten. In deze aanvraag is niet gemeld of deze aanbeveling inmiddels is opgevolgd. Geadviseerd wordt om dit alsnog te doen.

Het college van B&W acht het initiatief van de aanvrager voorstelbaar, waarbij door de realisatie van een horecavoorziening het monument meer toegankelijk kan worden gemaakt en het bijzondere interieur door meer mensen bezichtigd kan worden. Het initiatief draagt bij aan de exploitatie van het monument en daarmee ook aan de instandhouding ervan. Een zorgvuldige omgang met de zeldzaam geachte interieurafwerking met lambrisering, deuromlijstingen en radiatorkasten dient hierbij als uitgangspunt te worden genomen. Integraal behoud hiervan is dan ook voorwaardelijk in dit besluit.

Om de horecafunctie voldoende ruimte te geven wordt voorwaardelijk medewerking gegeven aan het maken van de voorgestelde doorbraken tussen de kantoorvertrekken op de bel-etage aan de zuidzijde. De structuur en ruimtelijke sequentie van de ruimtes dient voldoende afleesbaar blijven. En een zorgvuldig gedetailleerde omgang met de lambrisering dient te worden voorgesteld die aansluit op het gedachtengoed van architect Kromhout. Dit nader uitgewerkte voorstel zal ter goedkeuring voorgelegd moeten worden. Hierbij dienen de te verwijderen delen van de lambrisering binnen de nieuw te maken ruimte herplaatst worden op een daarvoor logische plek, opdat het verhaal goed te vertellen blijft. Het nader onderzoek naar deze lambrisering met omlijstingen en radiatorkasten, dat de staatssecretaris benoemd, hoort daarbij. Dit onderzoek betreft zowel de (bouw)historie als de wijze van bevestiging en daarmee mogelijkheden tot demontage en herplaatsing.

Het realiseren van een keuken in de noordbeuk op de begane levert nog enkele onduidelijkheden en vragen op. Aangezien deze ruimten een hoge monumentale waarde hebben en de exploitant en diens wensen nog niet exact bekend zijn, wordt voor dit gedeelte te zijner tijd een gedetailleerde uitwerking verlangd, bestaande uit een inrichtingsplan met de exacte indeling, afwerking en detaillering, inclusief installaties en overige voorzieningen. De aanwezige cultuurhistorische waarden dienen uitgangspunt te zijn voor dit plan. Daarom is er voor dit onderdeel een voorwaarde verbonden aan dit besluit.

Het realiseren van muurdoorbraken in de kelder ter plaatse van de kluis wordt mogelijk geacht. De aantasting van de monumentale waarde is beperkt en de monumentale structuur blijft voldoende afleesbaar. Daarbij zal de doorgang bijdragen aan een verbetering van de routes door het gebouw.



De voorgestelde ingrepen in de noordoost vleugel betreffen met name niet oorspronkelijke onderdelen van geringe waarde. Het herinrichten van de ruimten op de begane grond en het realiseren van een museum op de verdieping wordt als passend beoordeeld.

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 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit slopen op grond van ruimtelijke regels getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (Grondslag: Wabo artikel 2.16)

### 8.4.1 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' onder punt 8.1.

### 8.4.2 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Gelet op het positieve (onder voorwaarde) advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten van 23 augustus 2023 kan medewerking worden verleend aan het gedeeltelijk te slopen van het bestaande pand met betrekking tot de activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'.

## 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  |  |
|----|------------|----------------------------------------------------------------------------|---------|--|
| 1  | 28-11-2022 | 0348 OV-00 introductie.pdf                                                 | 4156635 |  |
| 2  | 28-11-2022 | 22WP0521-Gegevens totaal (Sondering)                                       | 4156671 |  |
| 3  | 20-1-2023  | MEMO Reclame.pdf                                                           | 4179032 |  |
| 4  | 20-1-2023  | W_0002 gewijzgd.pdf (Ventilatie)                                           | 4179038 |  |
| 5  | 27-1-2023  | OV_13b wijz 26 jan 2023 (Doorsneden 2 incl installaties)                   | 4183030 |  |
| 6  | 27-1-2023  | 2221135 - Rap. Bouwbesluittoetsing V1.4_26-01-2023.pdf                     | 4183031 |  |
| 7  | 11-7-2023  | 0348 OV11a westkop wijz 10 juli 2023.pdf                                   | 4265502 |  |
| 8  | 11-7-2023  | 0348 OV11b gev wijz 10 juli 2023.pdf                                       | 4265512 |  |
| 9  | 11-7-2023  | 0348 OV11c pr det wijz dd 10 juli 2023.pdf                                 | 4265513 |  |
| 10 | 11-7-2023  | Heineken Gebouw Rotterdam_Ruimtelijke onderbouwing.pdf                     | 4265514 |  |
| 11 | 11-7-2023  | Heineken Gebouw Rotterdam_Bijlagen_Bijlage 1 Memo parkeren.pdf             | 4265515 |  |
| 12 | 11-7-2023  | Heineken Gebouw Rotterdam_Bijlagen_Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek.pdf | 4265516 |  |



|    |            |                                                                                    |         |   |
|----|------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------|---|
| 13 | 11-7-2023  | Heineken Gebouw Rotterdam_Bijlagen_Bijlage 3 Onderzoek stikstofdepositie.pdf       | 4265517 |   |
| 14 | 11-7-2023  | Heineken Gebouw Rotterdam_Bijlagen_Bijlage 4 Stikstofberekening aanlegfase.pdf     | 4265518 |   |
| 15 | 11-7-2023  | Heineken Gebouw Rotterdam_Bijlagen_Bijlage 5 Stikstofberekening gebruiksfase.pdf   | 4265519 |   |
| 16 | 11-7-2023  | Heineken Gebouw Rotterdam_Bijlagen_Bijlage 6 Ecologische quick scan.pdf            | 4265520 |   |
| 17 | 20-7-2023  | RCE advies 1397806 Crooswijkse singel 50                                           | 4270415 |   |
| 18 | 4-9-2023   | Advies welstand 22.11.00360a Crooswijkse singel 50                                 | 4288622 | X |
| 19 | 16-11-2023 | 231102 Heinekengebouw_ruimtelijke randvoorwaarden toelichting.pdf                  | 4320820 |   |
| 20 | 16-11-2023 | 231101 Heinekengebouw_ruimtelijk randvoorwaarden kaartje_Tekengebied 1.jpg         | 4320821 |   |
| 21 | 16-11-2023 | OV_01_231110.pdf [situatie]                                                        | 4320823 |   |
| 22 | 16-11-2023 | OV_03b_231110.pdf                                                                  | 4320824 |   |
| 23 | 16-11-2023 | OV_04a_231110.pdf                                                                  | 4320825 |   |
| 24 | 16-11-2023 | OV_04b_231110.pdf                                                                  | 4320826 |   |
| 25 | 30-11-2023 | OV_10_102bcd.pdf                                                                   | 4327360 |   |
| 26 | 30-11-2023 | OV_13a.pdf                                                                         | 4327361 |   |
| 27 | 2-1-2024   | DCMR Beoordeling GRO (21-12-2023) - POSITIEF onder voorwaarden                     | 4344558 | X |
| 28 | 2-1-2024   | OV_10 wijz 16 mei 2023.pdf (Bouwkundige deeluitwerkingen monument) [met opmerking] | 4344628 | X |
| 29 | 2-1-2024   | 2211691 Rap Brandveiligheid V1 1_20230116 [opm BPC]                                | 4344693 | X |
| 30 | 2-1-2024   | OV_03 tm 09 wijz 10 juli 2023.pdf [met opmerking]                                  | 4344707 | X |
| 31 | 4-1-2024   | 231219 Heinekengebouw buitenruimte_studie fietsparkeren                            | 4345361 |   |

## 10 Rechtsmiddelen

### 10.1 Beroep

Belanghebbenden kunnen van *(datum)* tot en met *(datum)* beroep instellen.

U moet het beroepschrift richten aan:  
Rechtbank Rotterdam  
sector Bestuursrecht  
Postbus 50951  
3007 BM ROTTERDAM

*Hiervoor is griffierecht verschuldigd.*

### 10.2 Voorlopige voorziening

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.