



Omgevingsvergunning

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

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:	8309407/OMV.23.12.00448/Z2023-002689
Datum:	15 april 2026
Aanvrager:	Schiestraat Ontwikkeling B.V. [REDACTED] Postbus 429 3000AK Rotterdam
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, [REDACTED] Gemachtigde, [REDACTED]
Opmerkingen:	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1 **Aanvraag**
- 2 **Besluit**
- 3 **Inwerkingtreding**
- 4 **Project**
- 5 **Aandachtspunten en opmerkingen**
- 6 **Procedure**
- 7 **Overwegingen**
- 7.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 8 **Documenten behorend bij dit besluit**
- 9 **Rechtsmiddelen**
- 9.1 Beroep
- 9.2 Voorlopige voorziening



1 Aanvraag

Op 23 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteit:

- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Schiestraat 3, 3013AH in Rotterdam.

Kadastraal perceel: RTD06-S nummers: 4347, 4396, 4462, 3812, 4345, 5474, 5475, 5472 en 4714.

Het project betreft het oprichten van het project The Bluezone Offices: een kantoorgebouw met commerciële functies en ondergrondse parkeervoorzieningen in Rotterdam Central District ter plaatse van de spoorstrook en het plein van het Schiekadeblok. Het gebouw heeft een variërende bouwhoogte van ca. 42,4 meter, 49,9 meter en 60,9 meter.

De activiteiten 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' is op 27 december 2023 apart aangevraagd onder kenmerknummer 8197369/OMV.23.12.00460/Z2023-002302.

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- '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 2 in samenhang met Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2.7 aangezien het project past binnen de categorie gevallen van het Bor, Bijlage II, artikel 4, eerste en vierde onderdeel)*

Procedure Crisis- en herstelwet

Het Rotterdam Central District is aangewezen als lokaal project met nationale betekenis op grond van de Crisis- en herstelwet. *(Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 2.18)*

Coördinatieregeling

Voor alle besluiten die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van het Rotterdam Central District geldt daarom dat de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing is. *(Grondslag: Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), afdeling 3.6)*

Voor het project The Bluezone Offices liggen de volgende ontwerp-besluiten ter inzage:

- Ontwerp – omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', met kenmerknummer 8309407/OMV.23.12.00448/Z2023-002689;
- Ontwerp – omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten', met kenmerknummer 8197369/OMV.23.12.00460/Z2023-002302.

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

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*)

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie nabij Schiestraat 3, 3013AH in Rotterdam.

Het project betreft het oprichten van het project The Bluezone Offices: een kantoorgebouw met commerciële functies en ondergrondse parkeervoorzieningen in Rotterdam Central District ter plaatse van de spoorstrook en het plein van het Schiekadeblok. Het gebouw heeft een variërende bouwhoogte van ca. 42,4 meter, 49,9 meter en 60,9 meter

Het gebouw bestaat uit een commerciële plint met een entresol verdieping en daarboven meerdere kantoorverdiepingen met een bruto vloeroppervlakte (bvo) van totaal 49.817 m². Het gebouw bestaat uit gebouwdeel A, B, C en D. Op het dak wordt een daklandschap gerealiseerd met pergola's die zijn voorzien van PV-panelen.

Gebouwdeel A: 12 verdiepingen

- Hoogte dakrand: 49,4m
- Bouwhoogte pergola: 53,7- 53,3m en 54,3-53,3m

Gebouwdeel B: 15 verdiepingen

- Hoogte dakrand: 60,9m
- Bouwhoogte pergola: 65,9-65,1m



Gebouwdeel C: 12 verdiepingen

- Hoogte dakrand: 49,4m
- Bouwhoogte pergola: 54-53,2m

Gebouwdeel D: 10 verdiepingen,

- Hoogte dakrand: 42,4m
- Bouwhoogte pergola: 47-46,5m

Onder het gebouw is een enkellaags kelder met voornamelijk fietsstallingsplaatsen en enkele autoparkeerplaatsen. Daarnaast wordt onder het plein een 3-laagse ondergrondse automatische autoparkeergarage gerealiseerd. De (parkeer)kelders hebben een totale oppervlakte van 8.278 m².

Een deel van het project betreft tevens het aanpassen en integreren van de betonnen oprit van het voormalig Stationspostkantoor (rijksmonument, nummer 532224) in het nieuwbouwproject The Blue Zone Offices.

De oprit naar het parkeerdek, voorheen het laad- en losperron voor posttreinen, is gelegen binnen de begrenzing van een gebied dat een grote kantoorontwikkeling ondergaat. De betonnen oprit wordt vanwege haar vorm in de volksmond 'de wokkel' genoemd.

5 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

<https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8309407/OMV.23.12.00448/Z2023-002689, op de wijze als beschreven op:

<https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via dit omgevingsloket worden aangeboden. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)



6 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)*

Procedure Crisis- en herstelwet

Het Rotterdam Central District is aangewezen als lokaal project met nationale betekenis op grond van de Crisis- en herstelwet. *(Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 2.18)*

Coördinatieregeling

Voor alle besluiten die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van het Rotterdam Central District geldt dat de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing is. Deze regeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over deze aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten', met kenmerknummer 8197369/OMV.23.12.00460/Z2023-002302 en de aanvraag omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', met kenmerknummer 8309407/OMV.23.12.00448/Z2023-002689 te besluiten. *(Grondslag: Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), afdeling 3.6, 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 de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten', met kenmerknummer 8197369/OMV.23.12.00460/Z2023-002302. *(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 7 november 2025 tot en met 18 december 2025 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van de gecoördineerde ontwerpbesluiten zijn zienswijzen naar voren gebracht. *(Grondslag: Awb, artikel 3:11 in samenhang bezien met de Wro, artikel 3.31)*

De zienswijzen hebben niet tot gevolg dat wordt afgezien van het voornemen om de omgevingsvergunningen te verlenen. Wel zijn de zienswijzen aanleiding de omschrijving van de strijdigheden van de bouwhoogte in en de motivering van de omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordeningen' te wijzigen en om een aantal bijlagen (tekstueel) te wijzigen. Dit wordt hieronder samengevat toegelicht. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen. De zienswijzenrapportage is bijgevoegd als bijlage bij beide omgevingsvergunningen.



Gewijzigde omschrijving strijdigheid bouwhoogte en motivering

De OMV.23.12.00448/Z2023-002689 is op twee onderdelen gewijzigd:

1. In paragraaf 7.1.1 is verduidelijkt als gevolg waarvan de bouwhoogten worden overschreden.
2. In paragraaf 7.1.1 is de (stedenbouwkundige) motivering van de strijdigheden, met name de afwijking van de bouwhoogten, verduidelijkt.

Gewijzigde bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 bij OMV.23.12.00448/Z2023-002689)
De aanpassing ziet toe op het helder formuleren van het totaal aantal b.v.o voor kantoorruimte. De gewijzigde ruimtelijke onderbouwing vervangt de ruimtelijke onderbouwing die bij het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen.
2. Bezonningsonderzoek LBP SIGHT (bijlage 3 bij OMV.23.12.00448/Z2023-002689)
Er is alsnog op 23 september gemeten op de woningen in de Provenierswijk. De conclusies van het onderzoek blijven ongewijzigd in stand: het extra bouwvolume heeft geen gevolgen voor de woningen in de Provenierswijk. Het gewijzigde bezonningsonderzoek vervangt het bezonningsonderzoek dat bij het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen.
3. Naar aanleiding van het gewijzigde bezonningsonderzoek is de ruimtelijke onderbouwing hierop tekstueel aangepast ten behoeve van de motivering van bezonning. De conclusies van het onderzoek blijven ongewijzigd in stand.
4. Benzeenrapportage parkeergarage (bijlage 17 bij OMV.23.12.00460/Z2023-002302)
Dit rapport is tekstueel aangepast ten behoeve van de leesbaarheid van het rapport. De conclusies van het onderzoek blijven ongewijzigd in stand. Het gewijzigde rapport vervangt het rapport dat bij het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen.
5. Plattegrondtekeningsset (bijlage 47 bij OMV.23.12.00460/Z2023-002302)
De plattegrondtekeningsset is zodanig aangepast dat de drycooler hier niet meer opstaat, omdat deze geen onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. De gewijzigde set plattegrondtekeningen vervangt de set die bij het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen.
6. Stikstofberekeningen (bijlagen 9, 10 en 11 bij OMV.23.12.00448/Z2023-002689 en bijlagen 54, 55 en 66 bij OMV.23.12.00460/Z2023-002302)
De stikstofberekeningen die bij de ontwerpbesluiten ter inzage hebben gelegen, zijn uitgevoerd met een verouderde versie van de Aeries-calculator. De berekeningen zijn opnieuw uitgevoerd met de actuele versie van de Aeries-calculatie (oktober 2025). De conclusies zijn ongewijzigd in stand gebleven. De gewijzigde berekeningen vervangen de berekeningen die bij de ontwerpbesluiten ter inzage hebben gelegen.

Aanvullende gegevens

De aanvraag is op 23 december 2023 ingediend. Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 24 januari 2024 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 31 mei 2024 ontvangen. Hierna is de aanvraag in behandeling genomen. Gedurende de behandeling van de aanvraag zijn op



verschillende momenten documenten aangepast en opnieuw aangeleverd. (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)

7 Overwegingen

7.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

7.1.1 Bestemmingsplan

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

Enkelbestemming(en)

- Artikel 8 Gemengd – 5
- Artikel 10 Verkeer – Spoorverkeer
- Artikel 11 Verkeer – Verblijfsgebied

Dubbelbestemming(en)

- Artikel 13 Waarde – Archeologie

Aanduiding(en)

- Maatvoering, maximum bouwhoogte (m):
 - 38
 - 45
 - 56
- Bouwaanduidingen:
 - specifieke bouwaanduiding – overbouwing
 - specifieke bouwaanduiding – oprit
 - specifieke bouwaanduiding – overkraging 3
 - specifieke bouwaanduiding – overkraging 4
- Functieaanduiding:
 - parkeergarage
 - specifieke vorm van horeca - terras 5
 - specifieke vorm van verkeer – calamiteitenroute
- Gebiedsaanduidingen: overige zone – exploitatiegebied
- Figuren: gevellijn

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 8.2.2, onder a, omdat het gebouw de maximale bouwhoogte overschrijdt. Het gebouw bestaat uit vier gebouwdelen, A t/m D. Voor alle gebouwdelen in het bestemmingsplan een eigen maximale bouwhoogte vastgelegd. Voor alle gebouwdelen geldt dat de maximale bouwhoogte wordt overschreden als gevolg van één extra bouwlaag en de constructie op het dak met pergola's met PV-panelen.



- Gebouwdeel A: De maximale bouwhoogte voor dit gebouwdeel in het bestemmingsplan bedraagt 38 meter aan de zijde van het binnenplein en 45 meter aan de spoorzijde. De bouwhoogte van het *gebouw* van dit project aan de zijde van het binnenplein bedraagt 41,5 meter. De overschrijding is het gevolg van de 10^e verdieping van het gebouw. De maximale bouwhoogte van het *gebouw* van dit project aan de spoorzijde loopt trapsgewijs op tot 49,4 meter. De overschrijding is het gevolg van de 12^e verdieping van het gebouw en de waterretentie-laag. De maximale bouwhoogte inclusief de pergola's met PV-panelen varieert en bedraagt tussen de 53,3-54,3 meter. De overschrijding van de maximum bouwhoogte van het gebouw inclusief de pergola's met PV-panelen varieert, maar bedraagt maximaal 9,3 meter.
 - Gebouwdeel B: De maximale bouwhoogte voor dit gebouwdeel in het bestemmingsplan bedraagt 56 meter. De bouwhoogte van het *gebouw* van dit project bedraagt 60,9 meter. De overschrijding is het gevolg van de 15^e verdieping van het gebouw en de waterretentie-laag. De maximale bouwhoogte inclusief de pergola's met PV-panelen varieert en bedraagt tussen de 65,1 en 65,9 meter. De overschrijding van de maximum bouwhoogte van het gebouw inclusief de pergola's met PV-panelen varieert, maar bedraagt maximaal 9,9 meter.
 - Gebouwdeel C: De maximale bouwhoogte voor dit gebouwdeel in het bestemmingsplan bedraagt 45 meter. De bouwhoogte van het *gebouw* van dit project bedraagt 49,4 meter. De overschrijding is het gevolg van de 13^e verdieping van het gebouw en de waterretentie-laag. De maximale bouwhoogte inclusief de pergola's met PV-panelen varieert en bedraagt tussen de 53,2-54,0 meter. De overschrijding van de maximum bouwhoogte van het gebouw inclusief de pergola's met PV-panelen varieert, maar bedraagt maximaal 9,0 meter.
 - Gebouwdeel D: De maximale bouwhoogte voor dit gebouwdeel in het bestemmingsplan bedraagt 38 meter. De bouwhoogte van het *gebouw* van dit project bedraagt 42,4 meter. De overschrijding is het gevolg van de 11^e verdieping van het gebouw en de waterretentie-laag. De maximale bouwhoogte inclusief de pergola's met PV-panelen varieert en bedraagt tussen de 46,5 en 47,0 meter. De overschrijding van de maximum bouwhoogte van het gebouw inclusief de pergola's met PV-panelen varieert, maar bedraagt maximaal 9,0 meter.
- Artikel 8.2.2, onder f, omdat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overbouw' bebouwing alleen is toegestaan vanaf 9 meter hoogte. Er komt een glazen gebouwvolume afgeschermd door een vliesgevel rond de oprit van het gebouw Central Post. Hierin wordt een horecafunctie gerealiseerd (de wokkelbar). Daardoor zal bebouwing onder 9 meter hoogte worden gerealiseerd, waardoor een strijdigheid ontstaat met (de bouwregels van) het bestemmingsplan. Ter plaatse van de wokkelbar is "horeca – 1" (daghoreca met achtergrondmuziek) toegestaan. Er is dus geen strijdigheid met het gebruik.
 - Artikel 8.2.3, onder a, omdat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute', een obstakelvrije doorgang gegarandeerd moet zijn van 4,2 meter hoog en 3,5 meter breed, ten behoeve van een calamiteitenroute.
 - Artikel 10.2.1, omdat aan de noordzijde van het gebouw, zijde spoorstrook, op 4 plekken boven de bestemming 'Verkeer – Spoorverkeer' wordt gebouwd door middel van uitkragingen.
 - Artikel 11.1, omdat ten behoeve van de realisatie van het kantoorgebouw wordt de calamiteitenroute verlegd. De calamiteitenroute komt hierdoor binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', maar buiten de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenroute' te liggen.



- Artikel 11.2.1, omdat aan de zuidzijde van het gebouw, zijde Schiestraat, op 3 plekken boven de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt gebouwd door middel van een uitkraging en uitstekende delen.

Afwijkingsmogelijkheid

De bovengenoemde afwijkingen vallen niet binnen de in het bestemmingsplan opgenomen algemene afwijkingsregels.

De afwijkingen vallen echter wel binnen de aangegeven gevallen uit het Besluit omgevingsrecht ("kruimellijst"). Er kan daarom worden afgeweken van het bestemmingsplan. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 in samenhang met Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2.7 aangezien het project past binnen de categorie gevallen van het Bor, Bijlage II, artikel 4, eerste en vierde onderdeel)*

Motivering

Aan het project kan medewerking worden verleend, omdat het wenselijke ontwikkeling betreft. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is hier geen bezwaar tegen. De ontwikkeling is zowel ruimtelijk als functioneel aanvaardbaar, en er is sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.

Het plan wijkt op ruimtelijke onderdelen af van het bestemmingsplan. De afwijkingen zijn in het planproces besproken met de gemeentelijke werkgroep, gemeentelijke stedenbouwkundige en met het supervisieteam.

Het gaat om de volgende afwijkingen:

1. Overkragingen aan de zijde van het spoor;
2. Uitkragingen en uitstekende delen aan zijde Schiestraat;
3. Het gebouw wijkt af van de maximale bouwhoogten;
4. Bouwdeel rond de wokkel;
5. Afwijking locatie calamiteitenroute.

Om verschillenden redenen kunnen wij stedenbouwkundig akkoord gaan met deze afwijkingen. Voorwaarde is dat het geen verslechtering oplevert in bezonningscondities t.o.v. de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan voor de omliggende woningen en het Delftsehof. Tevens mag het ook geen gevaarlijke windsituaties veroorzaken. De wind- en bezonningszononderzoeken hebben aangetoond dat hier geen sprake van is. Het gebouw wordt weliswaar hoger, maar heeft op een aantal plekken zogenaamde 'suncuts' (teruggetrapte delen van de bovenzijde van het gebouw) die ervoor zorgen dat de bezonning voor de omliggende woningen en het Delftsehof niet verslechterd t.o.v. de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Hierna wordt per onderdeel de stedenbouwkundige motivatie toegelicht.

1. Overkraging aan de zijde van het spoor

Aan de noordzijde wordt boven het terrein van ProRail op 4 plekken een uitkraging toegepast. Deze uitkraging bevindt zich op 9 m hoogte (t.o.v. peil) en beslaat de volledige hoogte van het gebouw.

In het stedenbouwkundig plan werd ook al uitgegaan van dergelijke uitkragingen, om de vier gebouwdelen (A, B, C en D) duidelijk van elkaar te laten onderscheiden. Deze geleiding



voorkomt dat een massief geheel ontstaat. Over de uitkragingen zijn afspraken gemaakt met Prorail (de eigenaar van de grond onder de uitkragingen). Stedenbouwkundig zijn de uitkragingen positief beoordeeld.

2. Uitkragingen en uitstekende delen aan zijde Schiestraat

- De uitkraging van gebouwdeel B wordt met 0,5 m verlengd, dus van 3 m naar 3,5 m. Dit is stedenbouwkundig wenselijk om zo het onderscheid tussen gebouwdeel B en gebouwdeel C te versterken.
- Gebouwdeel C wordt naar het oosten toe ca 4,5 meter verlengd ten koste van gebouwdeel D. Stedenbouwkundig is dit wenselijk zodat beide gebouwdelen in betere verhouding tot elkaar staan.
- Aan gebouwdeel D worden boven de plint ramen toegepast ('bloemkozijnen') die ca. 30 cm uitsteken t.o.v. de gevel. Om dit gebouwdeel van meer diepte en schaduwwerking te voorzien steken deze ramen buiten de bestemmingsgrens. Dit is stedenbouwkundig wenselijk t.b.v. plasticiteit van de gevel.
- Bij gebouwdeel C bevindt zich aan de gevel van de plint een kader dat ca. 0,5 meter uitsteekt. Op begane grond toont dit kader zich als een vensterbank. Om de plint van meer diepte en schaduwwerking te voorzien steken deze delen buiten de bestemmingsgrens. Dit is stedenbouwkundig wenselijk t.b.v. het onderscheid tussen de gebouwdelen.

3. Het gebouw wijkt af van de maximale bouwhoogten

De maximale bouwhoogten worden overschreden. De overschrijding wordt veroorzaakt door twee verschillende elementen:

- Het *gebouw* wordt één bouwlaag hoger gemaakt;
- Er worden pergola-constructies met PV-panelen op het dak geplaatst.

Het gebouw wordt één bouwlaag hoger gemaakt zodat de installaties inpandig in het gebouw worden opgelost en niet het daklandschap ontsieren. Op de 11^e verdieping van gebouwdeel B wordt een verdiepingsvloer besteed aan technische installaties. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om dit niet op te lossen binnen het toegestane bouwvolume, maar heeft hiervoor gebruik gemaakt van extra bouwvolume. Om te zorgen dat de gebouwdelen onderling in goede verhouding tot elkaar staan, is ervoor gekozen om ook de andere gebouwdelen (A, C en D) met één bouwlaag te verhogen. Onderdeel daarvan is dat de dakopbouw bij gebouwdeel A trapsgewijs wordt vergroot. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de verhoging van alle gebouwdelen aanvaardbaar geacht omdat hierdoor verschillende gebouwdelen nog steeds zorgvuldig uitgebalanceerd zijn. Aangezien de dakopbouw van gebouwdeel A als onderscheidend gebouwdeel nog voldoende herkenbaar is, is ook dit onderdeel stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er wordt daarnaast een aantal suncuts gemaakt om schaduwwerking op de openbare delen van het plein te voorkomen. Aangetoond is met de bezonningsstudie dat de bezonning van het Delftsehof niet verslechterd t.o.v. de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de bezonning van de woningen in de Provenierswijk.

Om een aantrekkelijk groen en toegankelijk daklandschap te maken worden er zogenoemde pergola's gemaakt als draagconstructie voor de PV-panelen. De pergola's zorgen ervoor dat op het dak, de verschillende gewenste functies tegelijk bediend kunnen worden: het



opwekken van zonne-energie, het groen aantrekkelijk daklandschap, waterberging en een toegankelijke aantrekkelijke plek voor bezoekers.

Op specifieke plekken zullen er ruime openingen worden gemaakt in het pergoladak, zodat er voldoende licht valt op het dak om een goed daklandschap te creëren. De pergola's staan aan de noord- en oostzijde terug t.o.v. de dakrand met een hoek van 45 graden. Daarmee staat het gezien vanaf de Provenierswijk duidelijk terug t.o.v. het gebouw (ruim 3 meter).

Aan de zuid- en westzijde komen de pergola's in lijn met de dakrand. Aan de stadszijde mag de pergola goed zichtbaar zijn als een beëindiging van het gebouw. De pergola's hellen iets zodat deze lager is aan de noordzijde en ca. 1 meter hoger is aan de noordzijde om voldoende licht naar binnen te laten vallen. Aan de noordzijde zijn de pergola's ca. 4,3 meter en aan de zuidzijde ca. 5,3 meter hoog t.o.v. het dakvlak.

Deze twee elementen tezamen maken dat de bouwhoogten variërend van 9,0 tot 9,9 meter worden overschreden.

Het bezonningsonderzoek en het windhinderonderzoek tonen aan dat de extra bouwlaag op het gebouw en de pergolaconstructies geen verslechtering opleveren in bezonnings- en windcondities t.o.v. de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan voor de omliggende woningen en het Delftsehof.

Onder de condities zoals hierboven beschreven (en in het plan is opgenomen) zijn de pergolaconstructies met PV-panelen stedenbouwkundig aanvaardbaar.

4. Bouwdeel rond 'de wokkel'

Er komt een glazen gebouwvolume rond de oprit van het gebouw Central post. Deze 'wokkelbar' zal een horecafunctie gaan huisvesten. Op de locatie is "horeca – 1" (daghoreca met achtergrondmuziek) toegestaan. Het zal een belangrijke activator zijn van deze plek. Op dit moment is de plek niet aantrekkelijk door de muur van de oprit aan de straat. In het ontwerp van de wokkelbar verbetert deze situatie aannemelijk. Er ontstaat hierdoor een ruimere plek die actief wordt gebruikt, waardoor deze meer betrokken raakt bij de levendigheid van het plein.

Omdat de oprit onderdeel is van het rijksmonument Central Post is ook een omgevingsvergunning activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' vereist. Deze activiteit is samen met de activiteit 'Bouwen' behandeld in de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerknummer 8197369/OMV.23.12.00460/Z2023-002302. Samengevat heeft de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed positief geadviseerd op de opzet met de 'wokkelbar', met name dat de wokkel zich voldoende onderscheidt van de nieuwbouwontwikkeling en de samenhang met Central Post goed gewaarborgd is.

Op grond van de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan mag er ter plaatse van de oprit pas vanaf 9 meter hoogte worden gebouwd, behoudens bouwkundige constructies om de overbouw te ondersteunen. De wokkelbar laat de oprit voldoende in zijn waarde en gaat levendigheid brengen op deze belangrijke plek in het gebied. Het volume sluit in verhouding en opzet goed aan bij de overige bebouwing. Het is daarom stedenbouwkundig positief beoordeeld.



5. Afwijking locatie calamiteitenroute

Ten behoeve van de realisatie van het kantoorgebouw wordt de calamiteitenroute verlegd. Deze nieuwe route loopt op maaiveldniveau langs de inrit van de parkeergarage en is bedoeld voor NS/ProRail en de hulpdiensten, waarmee in noodgevallen toegang tot de sporen en perrons wordt geboden. De calamiteitenroute komt hierdoor binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', maar buiten de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenroute' te liggen zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen. Bij het bepalen van de nieuwe calamiteitenroute heeft afstemming plaatsgevonden met ProRail en de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. De aanbevelingen van deze partijen zijn verwerkt in het ontwerp. De nieuwe calamiteitenroute is positief beoordeeld.

Rapport ruimtelijke onderbouwing

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

Het gaat om het rapport: Ruimtelijke onderbouwing, project Schiekadeblok te Rotterdam, kenmerk 24045, d.d. 14 april 2026 van adviesbureau Mees Ruimte en Milieu.

Aan de hand van deze Ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken is geconcludeerd dat:

- De strijdigheden geen (negatief) effect hebben op de luchtkwaliteit, aangezien het aantal vervoersbewegingen niet toeneemt ten opzichte van de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan;
- De strijdigheden geen (negatief) effect hebben op de bezonning van woningen in de omgeving en het Delftsehof;
- De strijdigheden geen (negatief) effect hebben het windklimaat in de omgeving;
- Als gevolg van de strijdigheden geen sprake is van een toename in het aantal personen, daarom is er ook geen toename in de hoogte van het groepsrisico externe veiligheid ten opzichte van de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan;
- De strijdigheden geen effect hebben op geluid- en trillinghinder voor de omgeving, ten gevolge van de gebouwgebonden installaties;
- De strijdigheden geen effect hebben op de geluidreflectie naar de omgeving;
- De strijdigheden geen toename tot gevolg hebben van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied;
- De strijdigheden niet leiden tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten (ecologie).

Er is geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

7.1.2 Conclusie

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

De afwijkingen zijn stedenbouwkundig van aard. Hier heeft de uitgebreide afweging over plaatsgevonden waarbij wordt geconcludeerd dat de afwijkingen geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving. De aanvraag is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.



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

De overige onderdelen met betrekking tot de toets ruimtelijke aspecten zijn behandeld in de aanvraag omgevingsvergunning activiteiten 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'. Deze omgevingsvergunning is op 27 december 2023 apart aangevraagd onder kenmerknummer 8197369/OMV.23.12.00460/Z2023-002302.

Voor de afhandeling van deze aanvraag wordt verwezen naar de ontwerp – omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten', met kenmerknummer 8197369/OMV.23.12.00460/Z2023-002302.

8 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.

	Datum	Bestandsnaam	Documentennr
1	15-04-2026	260414 ruimtelijke onderbouwning Schiekadeblok te Rotterdam	D2026- 156312
2	30-10-2025	Bijlage 1 Bouwhistorisch onderzoek Polderman	D2025-121629
3	14-04-2026	Bijlage 2 Bezonningsonderzoek LPBSIGHT (V05 d.d. 1 april 2026)	D2026-156034
4	30-10-2025	Bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid Sweco	D2025-121619
5	30-10-2025	Bijlage 4 Onderzoek geluidsreflectie LPBSIGHT	D2025-121620
6	30-10-2025	Bijlage 5 Notitie LPBSIGHT	D2025-121618
7	30-10-2025	Bijlage 6 Quickscan Econsultancy	D2025-121624
8	30-10-2025	Bijlage 7 Natuurrapportage BREEAM Econsultancy	D2025-121628
9	15-04-2026	Bijlage 8 51033269 D3 Rapport onderzoek stikstofdepositie NL25-648800269-152932	D2026- 156311
10	15-04-2026	Bijlage 8.1 AERIUS_projectberekening_20251031115159_RwGWvbBb9P68_aanlegfase	D2026- 156310
11	15-04-2026	Bijlage 8.2 AERIUS_projectberekening_20251031115157_Rz8ehCjWtLYY_gebruiksfase	D2026-156309
12	30-10-2025	Bijlage 9 Trillingen onderzoek Movares	D2025-121625
13	30-10-2025	Bijlage 10 Windhinderonderzoek Actiflow	D2025-121631
14	30-10-2025	Bijlage 11 Waterplan Juurlink & Geluk	D2025-121630
15	15-04-2026	Zienswijzenrapport - The Bluezone Offices d.d. 14 april 2026	D2026-156441



9 Rechtsmiddelen

9.1 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 adres Schiestraat en postcode 3013AH, nummer 3.

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.

9.2 Voorlopige voorziening

Het instellen van beroep schorst de werking van de besluiten niet. 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.

Voor het indienen van een beroepschrift en/of een verzoekschrift om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.