

MEMO

POST ROTTERDAM TOELICHTING VERVOLGPRO- CESSEN T.B.V. VERGUNNING- AANVRAAG

Date: 12 september 2018
Author: Ir. R. Laurs

Project number: 17.306
Client: Omnam Group

Send to: Gemeente Rotterdam
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
De heer V. Yousif

Phase: Omgevingsvergunning

INLEIDING

In dit document wordt antwoord gegeven op enkele proces-gerelateerde vragen die door de gemeente Rotterdam – in het bijzonder de monumentencommissie – zijn gesteld in het kader van de ontvankelijkheid van de aanvraag omgevingsvergunning voor het project POST Rotterdam.

PROCES IN RELATIE TOT EERDERE OMGEVINGSVERGUNNING

De gemeente heeft de volgende opmerking gemaakt: “Aansluiting op het in 2017 uitgevoerde nadere onderzoek met de waardering van het interieur (cleaningplan) en de verleende omgevingsvergunning van 10 oktober 2017 (stand van zaken voor- schriften en gemaakte afspraken) ontbreekt”.

Conform deze vergunning zal het monument ontdaan worden van alle elementen welke geen monumentale en/of cultuurhistorische waarde bezitten en die voor het functioneren van het gebouw geen rol vervullen. Daarnaast is het de bedoeling om alle asbest te verwijderen.

Deze laatste werkzaamheden, de asbestsanering, zijn inmiddels uitgevoerd. De werkzaamheden zijn gemonitord door het Restauratie advies en begeleidingsbureau (Rab). Hierbij is vastgesteld dat “de aannemer voor deze werkzaamheden zeer netjes gewerkt heeft, en de benodigde en afgesproken voorzorgsmaatregelen heeft genomen om schade te voorkomen. De beperkte schade die ontstaan is, is in onze opinie verwaarloosbaar gezien de omvang van de werkzaamheden. Hiermee zijn de werkzaamheden naar tevredenheid van Rab afgerond”. Zie hun eindrapportage in bijlage 1.

De werkzaamheden om niet-monumentale onderdelen te verwijderen uit het interieur zijn nog niet gestart. Dit moet uiteraard wel gebeuren voordat de herbesteding plaats kan hebben. De werkzaamheden zullen dan plaatshebben volgens de verleende vergunning en de daarin gestelde voorwaarden.

Voor zover deze werkzaamheden een gewijzigd beeld oplevert van het monument, zal dit meegenomen worden in het ontwerp.

PROCES MET BETREKKING TOT UITVOERINGSFASE

De gemeente heeft de volgende opmerking gemaakt: “Beschrijving proces tijdens bouw en betrokkenheid (restauratie/erfgoed-architect) ontbreekt”

In de aannemingsovereenkomst(en) zal eenduidig worden vastgelegd dat moet worden gewerkt conform de te verlenen omgevingsvergunning en de daarin gestelde voorwaarden, in het bijzonder met betrekking tot de monumentale onderdelen van het gebouw. Dit op straffe van een boete.

Ook zal de verplichting voor de aannemers worden opgenomen om deze voorwaarden *back to back* op te nemen in contracten met zijn (onder)aannemers en leveranciers.

Parallel aan de gestelde voorwaarden in de vergunning voor het *cleaning plan* zal tijdens de uitvoeringsfase toezicht worden gehouden door een supervisor met specifieke expertise op het gebied van erfgoed om te waarborgen dat het werk goed wordt uitgevoerd. Deze werkzaamheden vormen al onderdeel van de scope van Braaksma & Roos.

PROCES TEN AANZIEN VAN EINDGEBRUIKERS

De gemeente heeft de volgende opmerkingen gemaakt: “Concept-huurdersreglement (waarin beschreven staat de omgang met het monumentale interieur, incl. signing) ontbreekt” en “Beschrijving proces verdere planuitwerking met invloed van stakeholders (retail en hotel) ontbreekt”.

Wij hebben deze vraag breder getrokken en niet alleen gekeken naar huurders maar ook naar evt. kopers van (delen van) het monument.

Het monument kan door de ontwikkelaar worden verkocht aan een of meerdere vastgoedinvesteerders of in eigen beheer worden gehouden. Die investeerder of de ontwikkelaar kunnen delen weer door verhuren aan eindgebruikers.

Voor een deel van het monument is al duidelijk dat dit voor langere tijd aan een hotelexploitant zal worden verhuurd ten behoeve van een vijfsterrenhotel.

De overige delen zullen als afzonderlijke kavels ten behoeve van reca of retail worden verhuurd.

De eigenaar of eigenaren blijven gezamenlijke verantwoordelijk voor de exploitatie van de gedeelde ruimten en delen van het gebouw zoals de entrees, de gevel en het dak. Hiertoe zullen zij zich organiseren in een vereniging van eigenaren.

Omnam zal in alle koopcontracten eenduidig op laten nemen dat de monumentale onderdelen van het gebouw moeten worden gehandhaafd conform de te verlenen omgevingsvergunning en de daarin gestelde voorwaarden. Aanvullend zal in alle koopcontracten worden opgenomen dat gebruikers in hun reclame-uitingen moeten voldoen aan de hieraan gestelde randvoorwaarden welke ten behoeve van de omgevingsvergunning nog worden uitgewerkt met betrekking tot *signage*, *wayfinding*, kleur- en materiaalgebruik voor binnen en buiten.

Ook zal de verplichting voor de kopers worden opgenomen om deze voorwaarden *back to back* op te nemen in contracten ten behoeve van verhuur of wederverkoop.

De toekomstige eindgebruikers van de reca en retail zijn niet betrokken bij de verdere planuitwerking. De kavels die zij huren worden casco opgeleverd.

De toekomstige hotelexploitant is wel onderdeel van de verdere planuitwerking. Zij stellen een uitgangspuntendocument op, op basis waarvan de interieurontwerper in opdracht van Omnam een ontwerp maakt. De hotelexploitant is ook onderdeel van het beoordelingsproces van de verschillende ontwerpfasen van het interieur.

Dit betekent echter niet dat de eisen en wensen van de hotelexploitant ongelimiteerd ingewilligd zullen worden. De zaken met monumentale waarde worden gerespecteerd conform de uitgangspunten van de vergunningaanvraag en de voorwaarden bij de uiteindelijke vergunning. De manier waarop wordt zorgvuldig afgestemd in overleg met de monumentencommissie.

Om er zorg voor te dragen voor dat exterieur en interieur in balans en holistisch worden ontworpen heeft Omnam het besluit genomen om ook de interieuroopdracht te gunnen aan ODA. Braaksma & Roos heeft ook een deelopdracht voor het interieurontwerp om de integriteit van het monument te bewaken.

Aangezien de geselecteerde hotelexploitant een zogenaamde 'brand' is van een grotere hotelketen dat zich onderscheidt als boetiekhôtel is in de overleggen tot nog toe gebleken dat zij de unieke kenmerken van het monument juist waarderen en zoveel mogelijk willen behouden en integreren in hun concept.

BIJLAGE

1. 'Afrondende notitie sanering asbest PostRotterdam' van Rab d.d. 9 augustus 2018

Betreft : afrondende notitie sanering asbest PostRotterdam
Datum : 9 augustus 2018

Verzonden aan : Jan-Derk Koudijs, gemeente Rotterdam (JDK)
Nick Waterman, Drees en Sommer (DS)
Martijn van der Steen, -r|a|b- (MSt)

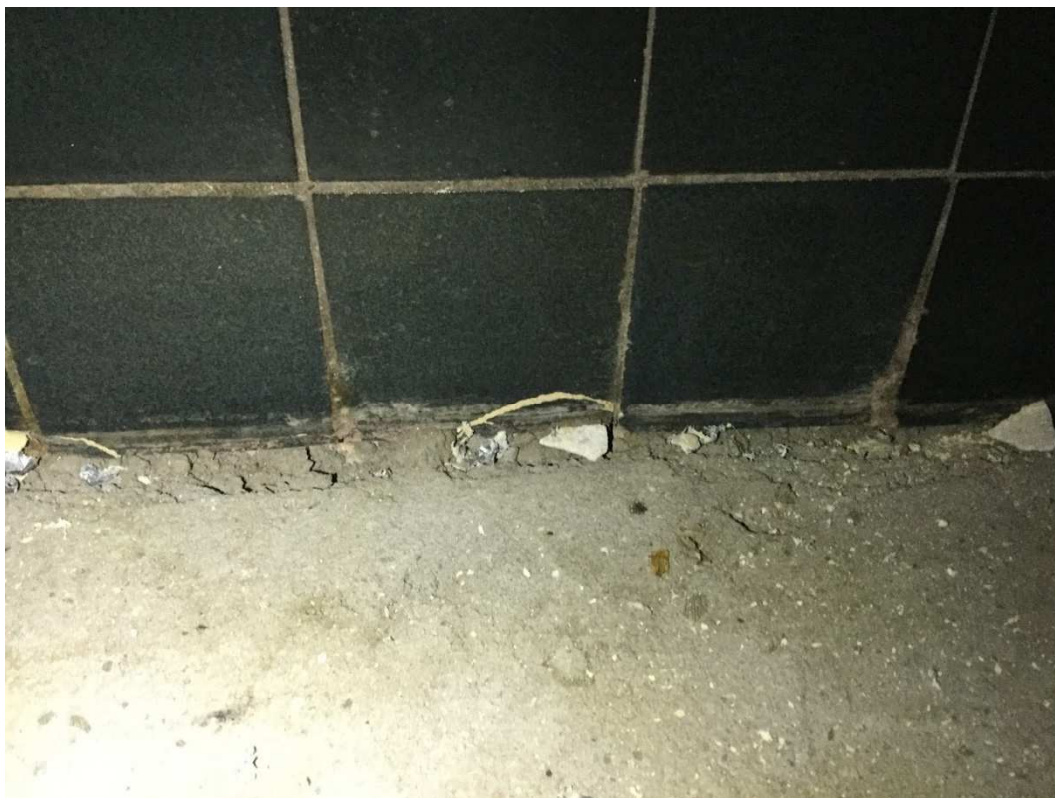
toussaintkade 52
2513 d den haag
070 - 365 22 93
info@rab-den Haag.nl
www.rab-den Haag.nl

11 juli 2018 is er door M. van der Steen een bezoek aan PostRotterdam gebracht in verband met de vrijgave van het laatste na asbestsanering. De asbestsanering zoals deze omschreven is in het "Sloop- en veiligheidsplan Coolsingel 42" dd 16.2.2018 is gereed. Gekeken is of er nieuwe schades aanwezig zijn in de zones waar de asbestsanering is geweest.

PM: Door vakantie die op de opname aansluit is de rapportage van later datum.



1. Bij de rondgang is geconstateerd dat de aannemer zeer netjes heeft gewerkt. Er zijn een aantal zeer summiere beschadigingen aan het tegelwerk die gezien de omvang van de werkzaamheden verwaarloosbaar zijn.



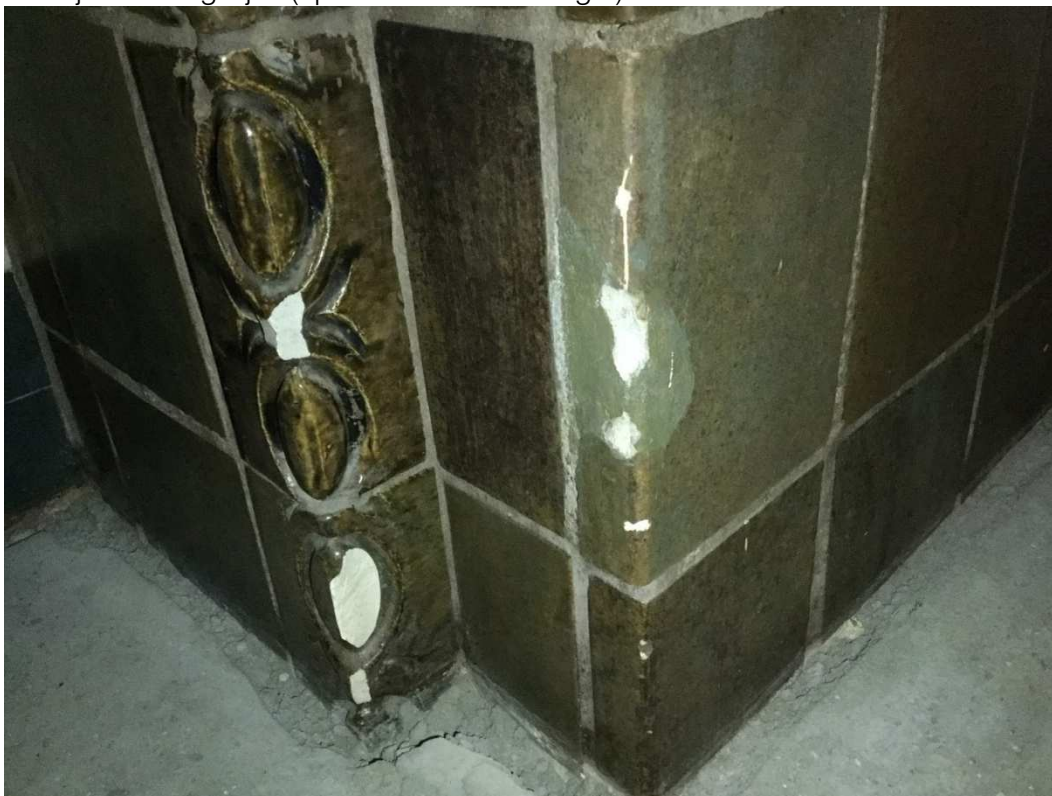
incidenteel beschadigde tegel. Totaal zullen het maximaal 10 tegels zijn van alle gangen die een dergelijke kleine schade hebben.

2. Op een aantal plaatsen was sprake van los tegelwerk, dit is door de aannemer afgenomen en bij de locatie gelegd. Waar dit lastiger was is het apart gelegd in een doos.



Los tegelwerk dat op de vensterbank is gelegd.

3. Aan de keramische ornamenten van de eerste verdieping zijn op één kolom een aantal schades zichtbaar. Deze zone was, omdat de hele gang besmet was, niet betreedbaar voor een 0-opname. Omdat er op de zelfde hoogte ook oude reparaties zitten, is het niet onaannemelijk dat deze schades al aanwezig waren omdat het kwetsbare plekken zijn voor karretjes en dergelijke (op ca 10 à 15 cm hoogte).



De beschadigingen, met op de rechter hoek, met groenige verf bijgewerkt, de oude reparatie.

4. Op meerdere plaatsen is de in eerdere notities genoemde rode cementdekvloer zichtbaar geworden. Opmerkelijk is dat er ook oranje velden zijn. Deze informatie is doorgegeven aan de heer Koudijs en Braaksma & Roos.



5. Aannemer heeft in een afgesloten ruimte oud materiaal (tegels, glazen stenen) gevonden. Deze zijn aan DS overgedragen.



Resumerend kunnen wij stellen dat de aannemer voor deze werkzaamheden zeer netjes gewerkt heeft, en de benodigde en afgesproken voorzorgsmaatregelen heeft genomen om schade te voorkomen.

De beperkte schade die ontstaan is, is in onze opinie verwaarloosbaar gezien de omvang van de werkzaamheden. Hiermee zijn de werkzaamheden naar tevredenheid van -r|a|b- afgerond.

9.8.'18, -r|a|b-, Den Haag