

## ONTWERPBESLUIT

Aan: Yael Residential BV  
T.a.v. de heer I. Sade  
La Guardiaweg 5  
1043 DE Amsterdam

**Bezoekadres::** Wilhelminakade 179  
3072 AP ROTTERDAM  
**Postadres:** Postbus 6575  
3002 AN ROTTERDAM

**Website:** www.rotterdam.nl  
**E-mail:** bwt-vergunningen@rotterdam.nl

**Inlichtingen:** de heer V. Yousif  
**Afdeling:** Bouw- en Woningtoezicht  
**Telefoon:** 14010 / 010489 6597

**Ons kenmerk:** 3988899 / OMV.18.10.00421  
**Betreft:** ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning  
**Datum:**

Geachte heer Sade,

Op 22 oktober 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten "Handelen met gevolgen voor Beschermd Monumenten", "Bouwen" en "Uitrit aanleggen of veranderen" voor het voormalige postkantoor gelegen aan de Coolsingel 42 te Rotterdam.

Aan de aanvraag is toegevoegd de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", omdat de aanvraag op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, wordt aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan indien er strijd is met het bestemmingsplan.

Het betreft de gedeeltelijke sloop, restauratie van en nieuwbouw aan het rijksmonument Postkantoor (monumentnummer: 513764).

Toets Wet natuurbescherming

Op 19 oktober 2018 heeft u een aanvraag om ontheffing als bedoeld in de Wet natuurbescherming (zaaknummer 00533145) bij de Omgevingsdienst Haaglanden ingediend.

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

Omdat op de vergunningverlening voor dit project de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, ligt het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen van vrijdag 15 maart 2019 tot en met donderdag 25 april 2019 ter inzage, gedurende welke termijn zienswijzen ingediend kunnen worden over dit ontwerpbesluit. Waar dit voornemen met het bijbehorende ontwerpbesluit ter inzage ligt en hoe zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden, is opgenomen in de officiële bekendmaking.

Als u nog vragen heeft over de verschillende onderdelen, kunt u contact nemen met:

- activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten:  
de heer J.D. Koudijs, 06 - 22 95 06 01, j.koudijs@rotterdam.nl;
- activiteit Bouwen:  
de heer V. Yousif, 010 – 489 6597, v.yousif@rotterdam.nl;
- activiteit Uitrit aanleggen of veranderen:  
mevrouw N. Tahiri-Yilmaz, 010 489 5912, n.tahiryilmaz@rotterdam.nl

Kenmerk: 3988899 / OMV.18.10.00421

Wij verwachten u hiermede voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u uiteraard op de hoogte houden van het verdere verloop van de procedure en de eventuele gevolgen voor uw aanvraag

Met vriendelijke groet,

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

C.A.M. Schreuder,  
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht  
*\*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit ontwerpbesluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.

## **Project**

### Werkzaamheden

De aanvraag ziet op de herontwikkeling van het voormalige postkantoor aan de Coolsingel te Rotterdam. Het project bestaat uit de restauratie en herbestemming van het monumentale postkantoor en de bouw van een woontoren van maximaal 155 meter (aan het voormalige expeditie hof van het gebouw aan de Rodezand).

De plint van het gehele gebouw krijgt - naast de lobby van de woontoren - een publieke/commerciële functie. In het monument wordt een vijfsterrenhotel en overige commerciële voorzieningen zoals winkels, restaurants en cafés gerealiseerd. In de woontoren worden in totaal 305 appartementen gerealiseerd met een gebruiksoppervlak dat varieert van 40 tot 230 m<sup>2</sup>. Onder de nieuwbouw wordt een ondergrondse parkeergarage voor 34 auto's gerealiseerd. Voor het stallen van fietsen (730 fietsparkeerplaatsen) wordt een deel van de kelder van het bestaande gebouw gebruikt. De bewoners kunnen gebruik maken van een innovatief mobiliteitsconcept. Ook worden aan twee zijden van het gebouw luifels aangebracht.

### Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van het college zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten.

Indien er verschillen zijn in de rapporten/tekeningen of andere documenten zijn de hogere eisen maatgevend.

*(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht)*

### Wet BIBOB

Op grond van artikel 2.3 van de Beleidslijn toepassing Wet Bibob Rotterdam 2015 zal het college uitvoering geven aan een Bibob-toets indien de aanvraag betrekking heeft op een bouwsom hoger dan € 1.000.000,--. Daarvan is hier sprake. Het Landelijk Bureau Bibob bereidt op dit moment zijn advies voor.

## **Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten**

### Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om het voormalig hoofdkantoor aan de Coolsingel 42 te Rotterdam te transformeren naar een 5-sterren hotel en een hoogwaardig woon- en winkelcomplex. Het plan 'Post Rotterdam' omvat de volledige revitalisatie van het sinds 2008 leegstaande gebouw. Het pand betreft een rijksmonument (monumentnummer: 513764).

De Coolsingel, Meent, Rodezand en Stadhuisstraat begrenzen het projectgebied. De plint van het gehele gebouw krijgt een commerciële functie. Ter plaatse van de hiervoor te verwijderen Rodezand-tussenvleugel en de expeditiehof wordt een nieuwe toren van 155 meter opgericht met 305 appartementen, wellness & hotel en retail in de plint.

Opdrachtgever is OMNAM investment group. ODA Architects heeft de toren ontworpen. Braaksma & Roos Architectenbureau is verantwoordelijk voor de restauratie en herbesteding van het monument. ABT draagt zorg voor de uitwerking van de toren en de landing in het monument. Adviseurs zijn Pieters Bouwtechniek (constructie) en KVMC (installaties).

Vanaf oktober 2017 zijn de eerste plannen voor deze complexe transformatie aan het college van de gemeente Rotterdam voorgelegd (concept-aanvraag OLO 3237283).

Tussen 2009 en 2018 zijn diverse onderzoeken verricht naar de historie, waarden en technische staat. In 2009 is er in opdracht van Braaksma & Roos een bouwhistorisch onderzoek met een globale bouwhistorische waardering gemaakt door A.H.G. Klerks.

Bij de voorliggende aanvraag zijn door Braaksma & Roos drie uitgebreide cultuurhistorische onderzoeken opgesteld en ingediend:

- Cultuurhistorische analyse & waardering (A-DD-M-E-R-001, 20 juli 2018):

Hierin zijn onder meer de omschrijving van de cultuurhistorische waarden, gevisualiseerd in plattegronden en gespecificeerd per verdieping in tekst en beeld opgenomen.

- Waardstelling interieur (A-DD-M-E-R-002, 20 juli 2018):

Het resultaat van aanvullend onderzoek naar de authenticiteit en waarde van het interieur in z'n huidige staat. Hierin zijn onder meer per verdieping per ruimte een omschrijving en waardering van de aanwezige interieurafwerkingen en -elementen opgenomen.

- Kleurhistorische inventarisatie exterieur (A-DD-M-E-R-003, 12 september 2018):

Doel is een algemeen beeld te scheppen van de gebruikte kleuren om uiteindelijk een afgewogen kleurkeuze voor het exterieur te bepalen. Op negen locaties zijn de aanwezige historische kleuren van het exterieur geïnventariseerd en de aanwezige kleuren benoemd.

Een aantal planonderdelen vallen expliciet buiten de voorliggende aanvraag en zullen in een later stadium in separate vergunningaanvragen worden ingediend. Voor het overzicht is de demarcatie (scope) opgenomen in de voorschriften.

### *Cleaningplan*

Voorafgaand aan het voorliggende plan is op 10 oktober 2017 een vergunning met voorschriften afgegeven voor het verwijderen van niet-monumentale onderdelen (OMV.17.05.00225). Dit zogenaamde 'cleaningplan' betrof elementen welke geen monumentale en/of cultuurhistorische waarde bezitten. Daarnaast werd asbest verwijderd. Voor de uitvoering werd een supervisor aangesteld (RAB te Den Haag). In juli 2018 is een klein gedeelte van de werkzaamheden uitgevoerd.

### *Programma monument*

De begane grond wordt publiek toegankelijk door de toevoeging van diverse retailfuncties. Het overige deel van het postkantoor wordt getransformeerd tot hotel. Op de begane grond is de hele Stadhuisstraat-vleugel onderdeel van het hotel. Het hotel krijgt zijn entree aan de Stadhuisstraat waar gebruik wordt gemaakt van de voormalige personeelstoegang, met links en rechts van de entree resp. de receptie en het hotelrestaurant. Vanaf de 1<sup>ste</sup> verdieping en hoger worden de vleugels gevuld met hotelkamers en conferentie- en vergaderruimtes. De centrale hal blijft in haar volledige vorm publiek toegankelijk. In de kelder van het monument is onder meer een fietsenstalling voorzien. Ook is hier ruimte voor ondersteunende functies voor het hotel en de horeca.

De herprogrammering voorziet ook in restaurants in de plint. Deze zijn gesitueerd op de hoek Coolsingel-Stadhuisstraat en de hoek Coolsingel-Meent. Voor het nieuwe programma worden naast de bestaande entrees ook nieuwe toegangen tot het gebouw voorgesteld. Alle nieuwe toegangen hebben een eigen architectuurtaal, zijn familie van elkaar en in samenhang met het monument ontworpen.

Naast de nieuwe toegangen worden meerdere ingrepen aan het gebouw voorgesteld, waarvan de sloop van de tussenvleugel aan het Rodezand voor het inpassen van de woontoren de grootste ingreep is. De nieuwe toren wordt op de verdiepingen van het monument aangesloten op het bestaande gebouw met terugliggende verbindingselementen over meerdere lagen en enkele luchtbruggen naar de bestaande middenvleugel. Daarnaast wordt een corridor rondom de beide 'binnenhoven' op de vierde bouwlaag ingevoegd als ontsluiting van de hotelkamers. Ook het maken van vensters in het fries rondom het gebouw en het aanpassen van de gangstructuur voor het realiseren van hotelkamers maakt deel uit van de aanvraag. Meerdere klimatologische, technische en akoestische ingrepen worden gedaan, waaronder de toepassing van achterzetramen bij de oorspronkelijke vensters, het vervangen van de in beton en glas uitgevoerde buitenkap door een nieuwe glazen kap en het vervangen van het glas in de daaronder gelegen paraboolkap boven de centrale hal door een akoestisch translucient materiaal. De nissen waar zich vroeger de loketten bevonden worden ingevuld met programma. De omloop rond de centrale hal op begane grondniveau wordt deels met nieuwe puien afgescheiden. In de volledige voormalige telegraafruimte op de 1<sup>ste</sup> verdieping is een congresruimte voor het hotel voorzien.

### *Tussenvleugel Rodezand*

Voor een goede landing en aanhechting van de woontoren wordt de tussenvleugel aan het Rodezand gesloopt. Het voormalige expeditiehof krijgt hiermee een nieuwe betekenis en wordt onderdeel van het publieke gebied en ontsloten via een semi-publieke route die leidt van Coolsingel naar Rodezand. De verdiepingen van de nieuwe tussenvleugel aan de Rodezand worden onderdeel van het hotel. Ook de hoofdentree van de woningen bevindt zich aan de Rodezand. Deze entree wordt, net als de entree van het hotel aan de Stadhuisstraat, voorzien van een luifel.

De nieuw toe te voegen toren wordt ter plaatse van de voormalige exeditiehof op een tafelconstructie geplaatst. Met de nieuwe gevel aan de Rodezand blijft volgens de aanvragers de monolithische gesloten uitstraling van het monument behouden. In de aanvraag wordt aangegeven dat de ontwerpopgave ligt in het vinden van de juiste unieke expressie van de voet van de toren en tegelijkertijd het creëren van een continuering van de gesloten gevels om een balans te vinden tussen bestaand en nieuw en de context.

#### *Restauratievisie*

De focus van de omgang met het exterieur van het postkantoor ligt, met uitzondering van de tussenvleugel aan de Rodezand, op behoud en zorgvuldige restauratie van de gesloten monolithische gevel. Alle bestaande gevelopeningen en entrees blijven behouden, worden gerestaureerd en ontdaan van storende elementen als balustrades en rolstoelhellingen. De trappen aan de Coolsingel en de Stadhuisstraat worden vervangen door een trap met een groter bordes. Nieuwe ingangen in de gevel op straatniveau moeten de hiërarchie met de oorspronkelijke openingen en deuren respecteren.

De algemene benadering van de hoog monumentale (publieke) zone is om eerdere (versturende) interventies te verwijderen. Het betreft hier met name de entree Coolsingel, de centrale hal (incl. omloop en 1<sup>ste</sup> verdieping omloop), de zij-ingang Meent, de entree en trappenhuis aan de Stadhuisstraat (incl. paternosterlift en entresoltrap), de telegraafruimte (plafond en ruimtelijke kwaliteit) en het trappenhuis aan de Meent. Monumentale afwerkingen worden hersteld en ontbrekende afwerkingen vervangen. Reiniging vindt plaats met behoud van patina. Ontbrekende monumentale elementen, zoals bijvoorbeeld deuren, worden vervangen met respect voor het origineel. Noodzakelijke fysieke aanpassingen worden 'onzichtbaar' geïntegreerd om de monumentale ruimtelijke kwaliteit niet te verstoren. Nieuwe ingrepen moeten in detail 'modern' of 'minimaal' zijn om ze duidelijk te onderscheiden van de bestaande situatie.

De voormalige personeelsruimten worden niet in hun oorspronkelijke staat hersteld, maar op een sobere en rationele manier bijgewerkt om plaats te bieden aan het nieuwe gebruik. In de kamers, een deel van de historische stafzone, worden monumentale delen gerepareerd en bewaard. Ontbrekende elementen worden niet vervangen (tenzij nodig). Op deze manier worden de veranderingen in de tijd zichtbaar.

De aanpak van het interieur van het monument zal in twee stappen plaats vinden. De voorliggende eerste stap behandelt de monumentale interventies en de strategie voor de verdere ontwikkeling. De tweede stap is de verdere uitwerking van het interieur die in een later stadium in een separate vergunningaanvraag volgt.

#### *Vier thema's (strategie)*

In het centrale plandocument 'Werkomschrijving interventies, technische opname en herstelplan, exterieur en interieur' (A-DD-M-E-R-020, 20 juli 2018) wordt aan de hand van vier thema's een strategie bepaald voor een betekenisvolle herontwikkeling. De thema's moeten er voor zorgen dat het ontwerp aansluit bij de historie en het karakter van het gebouw en zijn functie.

Om het monumentale beeld van de statige monoliet versus sobere doelmatigheid (thema 1) te koesteren zijn door de aanvrager de volgende aspecten als uitgangspunt genomen:

- Handhaving van de verhoogde ligging met natuurstenen bordestrappen voor de toegangen.
- Nieuwe toegangen moeten op een logische plek t.a.v. de symmetrische opzet en ritmiek worden ingepast. Nieuwe openingen moeten qua vormgeving recht doen aan de robuustheid en geslotenheid van de sokkel/plint van het gebouw.
- De oorspronkelijke stalen ramen blijven aanwezig, waarbij de storende elementen worden verwijderd. Achterzetbeglazing wordt toegepast voor geluidsisolatie. De rond 1990 vernieuwde ramen aan de Coolsingel worden vervangen door ramen die het oorspronkelijke slanke ontwerp benaderen.
- Het dakaanzicht blijft een gesloten karakter houden. De dakleien worden hersteld en schoongemaakt naar hun oorspronkelijke rood-oranje kleur.
- Eventuele gevelreiniging wordt zorgvuldig benaderd. Het is ongewenst om het patina volledig uit te wissen en de oorlogsschade te herstellen. Met behulp van proefstukken zal de optimale aanpak voor reiniging worden bepaald.

De aanwezige leesbaarheid van de heldere structuur en logistiek (thema 2) is een essentieel onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp en daarmee van de architectuur- en cultuurhistorische waarde van het postkantoor. Het is van belang dat deze structuur bij de herontwikkeling leidend wordt en opnieuw wordt ingezet in het nieuwe gebruik.

De herkenbaarheid van de hiërarchie en samenhang is het derde thema. Het postkantoor kende een tweeledige functie en uitstraling. Aan de voorzijde was het een voornaam publiek gebouw, aan de achterzijde en op de verdiepingen, uit het zicht van het publiek, was het een kantoorgebouw en werkplaats. Deze 'twee gezichten' van het postkantoor zijn nog steeds goed zichtbaar. Behoud van de hiërarchie binnen het gebouw is van groot belang voor de afleesbaarheid van de cultuurhistorie.

De rijk afgewerkte publieke ruimten zijn in dat opzicht even waardevol als de sober afgewerkte gangen en werkruimten. Met de volgende aspecten wordt volgens aanvrager rekening gehouden:

- Behoud en zorgvuldige restauratie van het publieke domein van het postkantoor: de entreegebieden aan de Coolsingel en Meent, de centrale hal en het personeelstrappenhuis aan de Stadhuisstraat. Bij deze laatste is de paternosterlift van bijzonder belang. Deze lift is een van de zeven laatste paternosterliften in Nederland en blijft behouden.
- Behoud en zorgvuldige restauratie van de trappenhuizen en gangen in het gebouw.
- Behoud en opnieuw inzetten van de ruimtelijke beleving van de langgerekte hoge en lichte telegraafruimte op de 1<sup>ste</sup> verdieping in de Coolsingel-vleugel.
- Behoud van de hiërarchie in het gebouw door afstemming in het interieur. Zo is er een versobering van Coolsingel richting Rodezand maar ook per verdieping omhoog.
- Behoud van patina en het verhaal. Het oude gebruik is duidelijk voelbaar aanwezig in de afwerkingen en elementen.

Bij de “quirks” van het postkantoor (thema 4) draait het om de unieke elementen die het gebouw een bijzonder karakter geven. Deze “eigenaardigheden” worden zoveel mogelijk opnieuw ingezet:

- De karakteristieke niveauverschillen tussen maaiveld en begane grond blijven beleefbaar.
- Entresols: Vanwege de grote hoogte van alle verdiepingen heeft het gebouw verschillende karakteristieke tussenverdiepingen. Een aantal van de entresols hebben (gedeeltelijk) nog hun oorspronkelijke tegelafwerking, houten deuren en decoratieve ijzeren trappen met houten leuning.
- In 1936 is de gehele oppervlakte onder de centrale hal ingezet als schuilkelder. De indeling en sommige details (stalen deuren, terrazzo) zijn nog steeds aanwezig. Deze schuilkelder van vóór de Tweede Wereldoorlog is uniek in Rotterdam, maar ook in Nederland.
- Atoombunker: Naast de kelder van het postkantoor, onder de straat tussen Post en het Stadhuis, is in de jaren '70 een atoombunker aangelegd. De bunker is bereikbaar vanuit het postkantoor en heeft nog de oorspronkelijke structuur. Eén vertrek is voorzien van een jaren '70-inrichting.
- Directievertrekken op de begane grond van de Coolsingel-vleugel links van de hoofdentree. Hier bevindt zich nog (gedeeltelijk) de oorspronkelijke afwerking met houten lambriseringen en deuren. Hoewel de afwerking van deze ruimten niet gaaf bewaard is gebleven herinneren ze aan de voormalige functie.
- Stalen puien: In het gebouw zijn nog enkele staal-met-glas scheidingswanden met slanke profilering uit ca. 1940 aanwezig - in de gangen als tussenpuien of in werkruimten als scheidingswanden.

#### *Vrijkomend donormateriaal*

De sloop van de tussenvleugel aan de Rodezand behoeft de nodige aandacht, niet alleen vanwege de constructieve gevolgen, maar zeker ook vanuit de monumentale waarde. Dit betreft het beschermen van de delen die wel blijven staan, gecontroleerde sloop en demontage van donormateriaal (hekken, natuursteen, bakstenen, kozijnen etc.), inventarisatie, opslag en hergebruik en als laatste de afwerking van de ‘wonden’ die ontstaan door het weghalen van een belangrijk onderdeel van het monument.

Het monumentale en voor het postkantoor kenmerkende donormateriaal dat vrijkomt uit het gebouw wordt waar mogelijk geïntegreerd in het interieur. Het uitgangspunt is dat de elementen in de juiste publieke - of personeelszone blijven. Zo zullen de vrijkomende entresoltrappen een positie krijgen in toe te voegen hotelkamers.

Tijdens de sloop zullen de vrijkomende gevels verder worden geïnventariseerd. Nieuwe vondsten tijdens de sloop zullen worden verwerkt in het ontwerp. Belangrijk is dat de ‘wonden’ die ontstaan zichtbaar blijven. De dakkap wordt hersteld en ook zijn aanpassingen voor de verbinding met de toren voorzien. Voor de opbouw van de nieuwe tussenvleugel zal donormateriaal worden gebruikt.

Bij de aanvraag is een ‘donor materiaal overzicht’ gevoegd (A-DD-M-D-R-030, 12 november 2018). Hierin wordt een overzicht gegeven van de te slopen onderdelen in met name het exterieur en vervolgens hoe wordt omgegaan met eventuele vrijkomende donormaterialen.



Een deel van deze materialen en elementen wordt hergebruikt in het nieuwe interieur om de identiteit van het postkantoor te versterken. Van de drie te verwijderen ijzeren poortdeuren wordt aangegeven dat smeedijzeren onderdelen mogelijk hergebruikt kunnen worden van replica's naast de hoofdentree. De eveneens vrijkomende lantaarns (smeedijzer, glas) boven de poorten kunnen eventueel geïntegreerd worden in het interieur.

Het plan voor het interieur is nog niet gereed, waardoor een gedetailleerde omschrijving van de donormaterialen en hoe deze mogelijk opnieuw ingezet kunnen worden vooralsnog ontbreekt. Wel is reeds een sloopplan voor het interieur ontwikkeld. Dit raakt verschillende elementen die als monumentaal zijn aangemerkt. De waardevolle interieurelementen zijn per verdieping en per ruimte gedetailleerd omschreven in de waardestelling van het interieur. Waar in het sloopplan monumentale elementen worden verwijderd geldt het uitgangspunt dat alle positief en hoog monumentaal aangemerkte interieuronderdelen zorgvuldig dienen te worden gedemonteerd en opgeslagen. Materialen die niet kunnen worden gebruikt, worden opgeslagen. Tijdens de sloop/bouw wordt een boekhouding bijgehouden van de vrijkomende materialen. De onderdelen worden na demontage vastgelegd op foto. Het proces wordt zorgvuldig begeleid.

#### *Adviezen*

Zowel de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als de commissie voor Welstand en Monumenten (Cie W+M) hebben de afgelopen periode schriftelijke adviezen uitgebracht. De commissie heeft in 2018 in vier openbare vergaderingen over het plan geadviseerd (30 mei, 13 juli, 12 september en 19 december 2018). De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 21 december 2018 haar advies uitgebracht.

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

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 6 februari 2019 is positief onder voorwaarden.

De commissie spreekt in het advies waardering uit voor het hoge ambitieniveau van het planvoorstel, en de daadkrachtige wijze waarmee gedurende het gehele proces is gereageerd op de opmerkingen van de commissie. Het resultaat, na een intensief proces, is een ontwerp waarbij een juiste balans is gevonden voor de omgang met het monument en de inpassing van de toren in de stad. De commissie reageert algeheel positief op de voorgelegde planaanpassingen.

Dat de restauratiearchitect zowel als de coördinator, de toezichthouder en de supervisor de algehele herbestemming van het postkantoor zal begeleiden geeft de commissie vertrouwen in het waarborgen van de monumentwaarden. Wel verbindt de commissie in het belang van de monumentwaarden en de esthetische kwaliteit een aantal algemene en specifieke voorwaarden aan het advies, waarvan zij verwacht dat deze in het vervolgtraject op goede wijze met de beoordelende partijen kunnen worden uitgewerkt en besproken.

Voor onderdelen die wel toebehoren tot de algehele herbestemming van het postkantoor, maar waarvoor een separate aanvraag volgt, is het document 'Demarcatie interieur inzake omgevingsvergunning POST Rotterdam, versie 3, d.d. 23 januari 2019' voor de commissie een belangrijk en bruikbaar overzicht waarop zij tijdens het vervolgtraject de uitwerking ontvangt.

Voor wat betreft de nadere beoordeling van de proefopstellingen, de materialen en de uitwerkingen van planonderdelen ondersteunt de commissie de voorgestelde procesafspraken zoals opgenomen in het stuk 'Rol restauratiearchitect en Welstand in vervolgproces, d.d. 23 januari 2019'. Ook het beoordelen van voorstellen die voortkomen uit de resultaten van de nog uit te voeren onderzoeken en proeven zijn in de procesafspraken goed gewaarborgd. De commissie doet het verzoek de invulling van de voorwaarden ook op te nemen in de procesafspraken.

De commissie stelt voor een periodiek overlegschema op te stellen waarbij nadere vraagstukken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en betrokkenen van de gemeente kunnen worden beoordeeld.

De commissie verwoordt in haar advies voorwaarden die als voorschrift zijn opgenomen in deze vergunning. Een afschrift van het complete advies is opgenomen als bijlage van dit besluit en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Het advies bevat nog een drietal aspecten waarop na het uitbrengen ervan nuancering is aangebracht en waarvan in dit besluit kennis is genomen. Het betreft de buitenkap waarvan de nieuwe glasdekking niet dezelfde transparantiegraad zal hebben als de huidige glazen bouwstenen, de geaccepteerde aansluitdetails van de hotelluifel en de precisering van het moment waarop het plan voor het hergebruik van het donormateriaal zal worden aangeboden.

#### Advies van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 21 december 2018 negatief geadviseerd.

Over de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte hoogbouw op het monument heeft de minister bij brieven van 28 maart 2007 in reactie op een eerder herontwikkelingsplan en op 14 december 2017 gemotiveerd negatief geadviseerd. Er zijn geen feiten, omstandigheden of gewijzigde inzichten die de minister op dit moment nopen tot een ander standpunt.

Hoewel het ontwerp van de toren een hoge ambitie toont en op zichzelf hoge kwaliteit heeft, boet het postkantoor, en daarmee ook het ensemble stadhuis, postkantoor en beurs, volgens de minister aan cultuurhistorische kwaliteit in.

De sloop van de gevel aan de Rodezand, met het laadplatform en hijstoren, heeft verlies aan monumentale waarden tot gevolg en de betekenis van de expeditiehof gaat verloren.

In het advies wordt aangegeven dat het een goede zaak is dat er na vele jaren leegstand een herbestemming van het pand gerealiseerd kan worden. Het initiatief daartoe juicht de minister toe, te meer daar in het voorgestelde plan het postkantoor nieuwe functies krijgt waarbij het publiek een aantal bijzondere ruimtes, zoals de centrale hal en de telegrafiezaal op de 1<sup>ste</sup> verdieping, weer zal kunnen bezoeken. De toekomstige functies van winkels, horeca en hotel zijn in principe ook verenigbaar met de monumentale waarden van het gebouw, maar in het advies wordt aangegeven dat het voorliggende plan daarvoor om verschillende redenen onvoldoende waarborgen geeft.

De mate waarin het postkantoor wordt getransformeerd is ingrijpend. De minister constateert dat in het plan het verlies aan monumentale waarden onvoldoende wordt gecompenseerd om tot een positief advies over dit deel van het plan te komen en gaat in het advies in op de meest opvallende aspecten van het plan.

Op de 1<sup>ste</sup> t/m 4<sup>de</sup> verdieping van het postkantoor worden hotelkamers gemaakt. Hiervoor worden bestaande ruimtes verkaveld. Op een aantal plekken is dit goed mogelijk, maar op de 4<sup>de</sup> verdieping wordt een relatief zwaar programma ingepast, waardoor karakteristieke ruimtes zoals de hoge zalen voor telefonie niet meer herkenbaar zijn. Door de bouw van een nieuwe corridor aan de buitenzijde (rondom de kap van de centrale hal) zal het daklandschap worden gewijzigd. De minister constateert tevens dat er installaties geplaatst zullen worden op de kap aan de Coolsingel-zijde, die zichtbaar zullen zijn. Over het voornemen om de betonnen buitenkap en het middendeel van de natuursteen vloer van de centrale hal te vervangen is zij negatief. Behoud van kap en vloer zou volgens haar het uitgangspunt moeten zijn.

Ten aanzien van de omgang met het resterende deel van postkantoor bevat het plan voor een groot deel uitgangspunten of strategieën die door de minister grotendeels kunnen worden onderschreven vanuit het oogpunt van monumentenzorg, maar die nog dienen te worden uitgewerkt in een concreet plan. Er wordt duidelijk aangegeven welke onderdelen worden gesloopt, maar of en waar deze bouwmaterialen of interieuronderdelen kunnen worden herplaatst is niet duidelijk. De 'interieurstrategie' geeft een visie op de beoogde uitwerking, een concreet interieurplan ontbreekt. Het plan voor herstel van bijvoorbeeld mozaïekvloeren, keramiek en natuursteen is nog onvoldoende uitgewerkt. Door het ontbreken hiervan is een goede omgang met het monument niet gegarandeerd. Duidelijkheid over de begroting van de werkzaamheden die nodig zijn om een kwalitatief goede restauratie mogelijk te maken acht de minister tevens van belang.

Daarnaast merkt deze op dat de voorgenomen transformatie van het monument een intensieve deskundige begeleiding van de werkzaamheden vergt. De noodzaak daartoe is urgent nu de plannen voor de omgang met de monumentale waarden niet in detail zijn uitgewerkt. Hierdoor is er dus veel ruimte voor interpretatie en verschillende oplossingen, hetgeen een risico is voor het behoud van de monumentale waarden, bijvoorbeeld bij bezuiniging. De minister hecht er waarde aan om voorafgaand aan de besluitvorming over de vergunningaanvraag hierover afspraken te maken.

Een afschrift van het complete advies van de minister aan het college van de Gemeente Rotterdam is onderdeel van dit besluit.

#### Overweging

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten wordt gevolgd, waarbij deels voorbij wordt gegaan aan het advies van de minister. Dit wordt als volgt nader gemotiveerd.

De mening van de minister dat de nieuwbouw van de toren grote gevolgen heeft voor de monumentale waarden van het rijksmonument wordt onderkend. Ook de commissie voor Welstand en Monumenten is deze mening toegedaan.

Het college weegt de belangen die zijn gediend met het behoud van het rijksmonument af tegen de belangen die zijn gediend met de aangevraagde wijziging. Met de herontwikkeling van het postkantoor blijft de stedenbouwkundige en architectonische hoedanigheid behouden.

Het feit dat met de uitvoering van dit plan aan de zeer langdurige leegstand en de slechte onderhoudsconditie een einde komt, het bestemmingsplan nadrukkelijk de ruimte biedt voor de bouw van een toren op de voorgestelde plek, het aanwezige economisch belang verbonden is aan een goede herbestemming voor dit bijzondere gesitueerde gebouw en de in het uitvoerige planproces door de aanvrager en architecten getoonde affiniteit en behoedzaamheid met betrekking tot het beschermde monument, wegen in dit geval voor het college zodanig zwaar dat het kan instemmen met het voorliggende voorstel.

Hierbij stelt het college nadrukkelijk dat haar instemming - met name ook de instemming met de sloop van de tussenvleugel aan de Rodezand - betrekking heeft op de huidige en zeer specifieke aanvraag. Het toevoegen van een toren op een locatie waarvoor een deel van het monument zal moeten worden gesloopt, kan alléén plaats vinden in combinatie met de zorgvuldige restauratie en herbestemming van het beschermde rijksmonument waarop deze vergunning betrekking heeft.

Als voorwaarde wordt in deze vergunning ook nadrukkelijk gesteld dat de restauratie van het monument, met uitzondering van de Rodezand-vleugel, op zeer deskundige wijze en zo compromisloos mogelijk dient plaats te vinden. In het in te richten vervolgproces wordt de positie van de superviserende restauratiearchitect van groot belang geacht en middels een voorschrift specifiek benoemd. Het werkverband tussen vergunninghouder en bevoegd gezag zal daartoe worden gecontinueerd en geïntensiveerd, waarbij de commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed namens de minister samen met de gemeente Rotterdam nadrukkelijk een actieve adviserende positie zullen houden. Ook dit is in de voorschriften verwerkt.

In het planproces is helder geworden dat er voor diverse planonderdelen aanvullende vergunningsaanvragen moeten volgen. Deze worden in de voorschriften benoemd. In de formulering van deze voorschriften wordt tegemoet gekomen aan de adviezen van de minister en de commissie voor Welstand en Monumenten noodzakelijk geachte vervolgstappen en wordt tevens gereageerd op de in het advies van de minister benoemde discussiepunten en vragen.

Na het uitbrengen van het advies van de minister hebben er nog diverse (ambtelijke) overleggen plaatsgevonden, waarbij het plan is verfijnd en gedeeltelijk ook tegemoet gekomen is aan de in het advies van de minister geuite discussiepunten. Zo is het aantal hotelkamers teruggebracht, waardoor het programma in de middenbeuk minder zwaar is en op deze plek meer van de oorspronkelijke verschijningsvorm behouden kan blijven. Verder zijn de installaties op de kap aan de Coolsingel-zijde zodanig geplaatst dat deze vanaf straatniveau niet zichtbaar zullen zijn. Door alle installaties zorgvuldig weg te werken in doosachtige constructies heeft de architect gepoogd het daklandschap (vijfde gevel) zoveel mogelijk te ontzien. Van de betonnen buitenkap blijft de hoofdconstructie intact, maar moeten vanwege de slechte bouwtechnische staat dakvlakken worden vernieuwd. Over de precieze aanpak van de natuurstenen vloer in de centrale hal zal nader overleg volgen.

Herstelwerkzaamheden van bouwkeramiek, mozaïekvloeren en natuursteen zijn nog onvoldoende uitgewerkt. Hiertoe is dan ook een voorschrift in de vergunning opgenomen.

### Voorschriften

Van een aantal onderdelen is expliciet aangegeven dat ze buiten de zogenaamde demarcatielijn vallen en geen onderdeel zijn van de voorliggende aanvraag. Hiervoor wordt verwezen naar het document 'Demarcatie interieur inzake omgevingsvergunning POST Rotterdam, versie 3, d.d. 23 januari 2019'.

### **Voor de volgende onderdelen wordt separaat een vergunningsaanvraag ingediend:**

1. Uitgewerkt interieurontwerp voor het hotel en de invulling en het ontwerp voor retail en horeca, incl.:
  - kaderstellend visiedocument voor het interieur, gebaseerd op de kernwaarden van het monument en opgesteld door de restauratiearchitect.
  - historisch kleuronderzoek van het interieur, met planvoorstel hoe om te gaan met de conclusies en de aanbevelingen.
  - gedetailleerde omschrijving van de aanpak op welk wijze de diverse donormaterialen in het interieurplan worden opgenomen.
  - nader uitgewerkte aanpak hergebruik monumentale deuren
  - organisatie ondersteunende functies in de kelder voor de horeca op de begane grond (sanitair, keuken).
  - (ver)plaatsen trappen entresol.
  - basis- en sfeerverlichting: type, uitstraling en posities.
  - hotel, horeca en retail derden: Afwerking vloeren, wanden en plafonds: kleuren en materialen; Installatietechnische voorzieningen, zoals rookmelder, sprinklerkop, noodverlichting; Deuren: ontwerp, materiaal en kleur.
  - uitwerking handrails nieuwe trappenhuizen
  - vaste inrichtingselementen, zoals de receptiebalie en restaurantbar
2. Aanvullende visie en planvoorstel voor een nieuw gebruik voor de atoombunker.
3. Uitgewerkt, door de restauratiearchitect ondersteund reclameplan voor het in- en exterieur (hoeveelheid, materiaal, vorm, bevestigingsmethoden, kleur en lichtintensiteit, incl. wayfinding: type, uitstraling en positie).

**Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden. De gevraagde gegevens dienen te worden voorgelegd aan bureau Monumenten & Cultuurhistorie, die vervolgens zal bezien of nadere goedkeuring en overleg met de adviserende instanties noodzakelijk is.**

1. Alle toekomstige planwijzigingen en aanvullingen die na verlening van deze omgevingsvergunning in het kader van de herbestemming van het voormalige postkantoor worden ingebracht, dienen via de supervisor bij de gemeente te worden aangeboden. Deze zal vervolgens bepalen of deze planwijzigingen en aanvullingen vergunningsplichtig zijn en betreft de Cie W+M en de RCE hierbij indien zij dit nodig acht. De vergunninghouder dient in de planning te allen tijden rekening te houden met de mogelijkheid om over afzonderlijke aspecten zorgvuldig te kunnen (laten) adviseren. Alle voorstellen dienen altijd vergezeld te gaan van een oplegnotitie van de supervisor waarin het belang van de beeldkwaliteit, de samenhang tussen alle ingrepen en de gevolgen voor het monument worden benoemd.

2. Een gedetailleerde omschrijving op welke wijze de rol van de restauratiearchitect als coördinator, toezichthouder en supervisor op het algehele ontwerptraject van de herbestemming van het monument (incl. de onderdelen die nog separaat worden ingediend), de uitvoering van de werkzaamheden als ook het toezicht op de 'boekhouding' van het donormateriaal (verwijderen, opslaan en hergebruik) wordt ingevuld, dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bureau Monumenten en Cultuurhistorie.
3. Voor de openstaande punten waarvoor de definitieve uitwerking nog volgt dienen in ieder geval de twee momenten die door de aanvrager zijn benoemd te worden gebruikt (eerste overleg 4 maanden na vergunningverlening, tweede overleg 3 maanden daarna). Op basis van deze momenten dient een nader periodiek overlegschema ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bureau Monumenten en Cultuurhistorie.
4. Direct na vergunningverlening wordt bureau Monumenten & Cultuurhistorie regulier geïnformeerd en geconsulteerd. Bij aanvang werk worden de verslagen van werkbeprekingen en bouwvergaderingen ter goedkeuring aan het bureau Monumenten en Cultuurhistorie toegezonden.  
Na afloop van de werkzaamheden wordt een volledige revisieset overhandigd aan het bureau Monumenten en Cultuurhistorie samen met een restauratieverslag.
5. Nadrukkelijk wordt gesteld dat de restauratie van het monument, met uitzondering van de Rodezand-vleugel, op zeer deskundige wijze en zo compromisloos mogelijk dient plaats te vinden.
6. Voorafgaand aan de sloop wordt een plan van aanpak voor de sloop ter beoordeling voorgelegd aan het bureau Monumenten en Cultuurhistorie.
7. Voorafgaand aan de sloop wordt een plan van hergebruik voor het donormateriaal ter beoordeling voorgelegd aan het bureau Monumenten en Cultuurhistorie, incl. het vastleggen van procesafspraken over documentatie, opslag, beheer en (later) te nemen beslissingen over herplaatsing/hergebruik van materiaal.
8. Nadere uitwerking aanhechting monument en toren, incl. definitief voorstel voor de afwerking van de nader vrij te komen zijgevels van het expeditiehof ('wonden') dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bureau Monumenten en Cultuurhistorie.
9. De proefopstelling van het geluidsabsorberend en semi-lichtdoorlatende materiaal ter vervanging van het gekleurde glas bovenin de koepel in de centrale hal dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het Bureau Monumenten en Cultuurhistorie.
10. De technische opname van de bestaande toestand en een gedetailleerd voorstel voor de aanpak van de vloer in de centrale hal dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het Bureau Monumenten en Cultuurhistorie.
11. De directievertrekken: wanden tussen assen M1 en M3, deuren en hun afwerking blijven vooralsnog integraal behouden in afwachting van het nog goed te keuren, uitgewerkte interieurontwerp, ondanks dat deze volgens de slooptekeningen en tekeningen nieuwe toestand verwijderd worden.

12. Nader uitgewerkte werkomschrijvingen en voorstellen voor de restauratieve aanpak van onder meer de kirchheimer muschel kalksteen, rode graniet, restauratiemortel, bouwkeramiek, de mozaïekvloer, de te vernieuwen betonnen buitenkap, de middenvloer in de centrale hal, de tegelwanden en de stalen deuren en ramen dienen ter nadere beoordeling en goedkeuring te worden voorgelegd aan het Bureau Monumenten en Cultuurhistorie en aan de specialist natuursteen van de RCE).
13. Een nader voorstel voor het reinigen van de gevels dient conform de richtlijnen en op zeer zorgvuldige wijze, met behoud van het patina en zichtbare oorlogsschade, te worden uitgevoerd, waarbij tevens de optimale aanpak middels het opzetten van verschillende goed te keuren proefstukken vooraf dient te worden bepaald en ter nadere beoordeling en goedkeuring aan het Bureau Monumenten en Cultuurhistorie en aan de specialist natuursteen van de RCE te worden voorgelegd
14. Een bemonstering van de beeldbepalende materialen van de gevels van de toren, een proefopstelling van de aansluiting tussen het bestaande en het nieuwe materiaal op de begane grond van de Rodezand-vleugel (textuur, maat en kleur van het nieuwe materiaal in relatie tot het patina van het bestaande materiaal) alsook een proefopstelling van een kenmerkend gevelfragment van de toren, inclusief het nadenpatroon in de glasvezelversterkte beton, dienen ter beoordeling aan de commissie Welstand en Monumenten te worden voorgelegd.
15. De inventarisatie van de in de muur opgenomen (gietijzeren) regenpijpen en hemelwaterafvoeren (zie ook voorschrift nr 8, omgevingsvergunning cleaningplan, d.d. 10 november 2017) dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het Bureau Monumenten en Cultuurhistorie.
16. De toe te passen materialen dienen te worden bemonsterd en van beeldbepalende onderdelen wordt een proefopstelling gemaakt.
17. Alle werkzaamheden dienen conform de uitvoeringsrichtlijnen voor Historisch timmerwerk (URL 4001), metselwerk (URL 4003), voegwerk (URL 4006), steenhouwwerk (URL 4007) en schilderwerk (URL 4009) te worden uitgevoerd.

#### Besluit activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Gelet op het bovenstaande wordt u een vergunning voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument conform uw aanvraag en met inachtneming van de demarcatie en voornoemde voorschriften verleend.

*(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid onder f in samenhang met artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 11 van de Monumentenwet 1988 juncto artikel 3:50 van de Algemene wet bestuursrecht)*

## **Bouwen & Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

### Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' getoetst aan de relevante beoordelingscriteria die zijn gesteld bij en krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

*(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10 en 2.12)*

### *Bestemmingsplan*

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" d.d. 1 februari 2018. De betreffende gronden zijn bestemd als centrum-1, verkeer- verblijfsgebied, leiding-water en waarde-archeologie 2. Het aangevraagde project is niet geheel in overeenstemming met het bestemmingsplan. In het navolgende wordt hierop ingegaan.

Het plan is in strijd met artikel 3.2.2, lid a, van de bij het bestemmingsplan behorende regels, omdat ter plaatse van het op de verbeelding weergegeven bouwvlak (de toren) dat onderdeel uitmaakt van een groter bouwvlak (het postkantoor zelf), niet hoger gebouwd mag worden dan 100 meter. Op grond van de binnenplanse afwijking ex artikel 3.3, lid b, sub 2 is het college bevoegd om een bouwhoogte tot 150 meter toe te staan. Daarnaast biedt de binnenplanse afwijking in artikel 21.2 de mogelijkheid om voor technische voorzieningen op het dak af te wijken van de bouwhoogte, mits het gaat om een overschrijding van niet meer dan 5 meter. Beide afwijkingen kunnen worden toegepast zodat hiermee in totaal een bouwhoogte tot 155 meter kan worden toegestaan voor de toren en de technische voorzieningen op het dak.

Naast de technische voorzieningen wordt de toren boven de 150 meter ook architectonisch afgerond. Voor deze architectonisch afronding boven de 150 meter is het niet mogelijk om gebruik te maken van een binnenplanse afwijking/bevoegdheid uit het bestemmingsplan. De opgetrokken gevel kan wel toegestaan worden met de zo geheten 'kruimelregeling' (zie hieronder).

Tevens is het plan in strijd met artikel 3.2.2, lid a, omdat ondergeschikte bouwdelen aan de westgevel van de toren hoger zijn dan de ter plaatse toegestane bouwhoogte van 40 meter. De binnenplanse afwijking zoals genoemd in artikel 3.3, lid a, sub 2 is niet toereikend.

Voorts is het plan in strijd met artikel 7.2.1, lid e, omdat luifels uitsluitend toegestaan zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1". Deze is ter plaatse van de voorgestelde luifels niet aanwezig. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking. Ook deze afwijkingen kunnen met de 'kruimelregeling' worden toegestaan (zie hieronder).

Vanwege de ligging op voor waarde-archeologie 2 bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 12.2.1 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

Afsluitend wordt gewezen op artikel 22 uit het bestemmingsplan. Dit artikel regelt dat bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder de realisatie van geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk is indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Daarvan wordt tevens afgeweken.



### *Hogere waarden besluit*

Voor het bouwplan is een besluit tot het vaststellen van hogere geluidgrenswaarden op grond van de Wet geluidhinder genomen. Een afschrift is bij dit besluit gevoegd. Het bouwplan voldoet hiermee aan het bepaalde in artikelen 76a en 83 van de Wet geluidhinder.

### *'Kruimelmogelijkheid'*

De afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleend worden, aangezien het gaat om afwijkingen die vallen binnen de reikwijdte van (onder meer) artikel 4, lid 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht ('de kruimelmogelijkheid'). Voor de goede orde zij opgemerkt dat het college bevoegd is om alle voornoemde afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang gezien met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

### *Motivering toestaan afwijkingsbevoegdheden*

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het plan. Door toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheden wordt voor de extra bouwhoogte een dubbel doel bereikt:

- De extra hoogte geeft een betere verhouding tussen het postkantoor en de toren dan bij een bouwhoogte van 100 meter die het bestemmingsplan rechtstreeks toestaat: de toren oogt slanker als deze langer is;
- Er kunnen meer woningen worden toegevoegd aan de binnenstad wat bijdraagt aan de verdichtingsopgave en woningdifferentiatie in het gebied.

De hoogbouw is geprojecteerd op een reeds bestaande plint: het voormalig postkantoor. Het plan voor de plint bestaat voor het overgrote deel uit een combinatie van publieksgerichte functies zoals hotel, lobby, binnenhoven met (ho)reca en winkels. Deze zijn zorgvuldig ingepast in de huidige monumentale gevel die op enkele plaatsen meer toegankelijk is gemaakt. Hiermee levert het plan een uitzonderlijke en langverwachte bijdrage aan de stedelijke dynamiek en continuïteit in het stadsbeeld. De hoogbouw voegt zich met respect in de bestaande stad bovenop het postkantoor door ten eerste vrijwel het volledige bestaande gebouw in te passen in het nieuwe complex. Verder worden elementen die belangrijk zijn in de opbouw en materialisatie van het huidige gebouw gebruikt voor de nieuwbouw en de inpassing ervan in het bestaande complex. Tenslotte is de positionering van de hoogbouw, conform het bouwvlak in het bestemmingsplan, gekozen op de minst publiekgerichte zijde van het Postkantoor, daar waar de ruimtelijke mogelijkheden voor inpassing van de toren cultuurhistorisch gezien het grootst zijn.

### Binnenplanse afwijkingsbevoegdheden

Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden die in artikel 3.3 lid b sub 2 zijn gesteld. De voorgenomen bouwactiviteiten leveren geen hinder of gevaar op voor de doorgang van signalen en het luchtverkeer. De locatie van het bouwplan ligt binnen het deel van het toetsingsvlak van de communicatie- navigatie en surveillance apparatuur (CNS) dat enkel geldt voor windturbines. Voor alle overige bouwwerken (niet zijnde windturbines) is op de locatie geen nader onderzoek door de Luchtverkeersleiding Nederland nodig. Verder is KPN (als beheerder van het straalpad) om advies gevraagd. De straalpaden van KPN worden door dit bouwplan niet onderbroken. Omdat het plan stedenbouwkundig verantwoord en in overeenstemming is met de Hoogbouwvisie 2011 wordt toepassing gegeven aan deze afwijkingsbevoegdheid.

Ook aan de voorwaarden in artikel 21.2 wordt voldaan. Er vindt namelijk geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats. De gebouwdelen boven de 150 meter op het dak bedragen daarnaast niet meer dan 5 meter hoogte en de technische voorzieningen zijn bedoeld voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk. Omdat het plan ook stedenbouwkundig verantwoord is, wordt toepassing gegeven aan deze afwijkingsbevoegdheid.

#### Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid

Ter plaatse van de westgevel overschrijdt de toren het bouwvlak met 1,25 meter waar bebouwing tot 40 meter hoog mogelijk is. Deze afwijking is zeer minimaal en daarmee nauwelijks merkbaar. De nieuwe volumes houden hierbij voldoende afstand tot het bestaande postkantoor. Daarnaast is het van belang op te merken dat niet de gehele massa van de toren het bouwvlak overschrijdt. Het gaat slechts om de uitstekende onderdelen van het bouwwerk: alleen de balkons, serres en de kolommen van de tweede, esthetische façade steken buiten het bouwvlak uit.

De opgetrokken gevel ten behoeve van de architectonische afronding van het gebouw (de zogenoemde kroon) reikt tot een hoogte van 155 meter. Het toestaan van dit aspect van het bouwplan is passend zowel binnen de omgeving als ten aanzien van de toren. Door deze afronding worden tevens de achterliggende technische voorzieningen weggewerkt wat een wenselijke ontwikkeling is. Het achterwege blijven van deze afronding zou een verminderd architectonisch beeld van de toren opleveren. De opgetrokken gevel zorgt voor een verbeterd uiterlijk van de top van de woontoren terwijl de vormgeving open is. De hoogte van de toren zonder opgetrokken gevel en technische voorzieningen blijft beperkt tot 150 meter (hetgeen reeds met de binnenplanse afwijking wordt toegestaan).

Afsluitend zijn de voorgestelde luifels in strijd met het bestemmingsplan. De luifels benadrukken de entrees van het hotel en de woningen op een subtiële en comfortabele manier. Bovendien passen de luifels goed bij de maat en schaal van de aanliggende straten. De luifels sluiten goed aan op het voorgenomen gebruik van het bouwwerk als belangrijk onderdeel van het stedelijk centrum.

Voor bovengenoemde strijdigheden (overschrijding bouwvlak, architectonische afronding gebouw boven de 150 meter en luifels) maken we gebruik van artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor teneinde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan ('kruimelregeling').

Voor een aanvullende motivering verwijzen wij naar de goede ruimtelijke onderbouwing 'Post Rotterdam' d.d. 28 januari 2019 (RO-ROB-617.188.30-TL-ON01\_def) welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd. Hierin worden de verschillende (binnen- en buitenplanse) afwijkingsmogelijkheden benoemd en nader onderbouwd.

#### Conclusie

Er is sprake van een stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar bouwplan. Gezien bovenstaande motivering staat het college de onderdelen die afwijken van het bestemmingsplan toe.

### *Uitgebreide procedure*

Omdat de aanvraag mede betrekking heeft op het ingrijpend wijzigen van een rijksmonument, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Het plan valt daarnaast onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 3.3 lid b, aanhef en sub 2 én artikel 21.2 van de regels van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel". Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Het plan valt verder onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangezien het bouwplan past binnen de categorie activiteiten die is benoemd in artikel 4, lid 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

### *Parkeren*

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam". De locatie van het plan ligt in gebiedstype A. Hoogstedelijk gebied als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

### *Parkeereis fiets*

De parkeereis fietsen bestaat uit 90 plaatsen ten behoeve van het Hotel (224 kamers), 23 plaatsen ten behoeve van de winkels (854 m<sup>2</sup>), 130 plaatsen ten behoeve van restaurants (722 m<sup>2</sup>) en 610 stallingsplaatsen ten behoeve van de woningen en zodoende een totale parkeereis fietsen van 853 voor langparkeerders en kort stallen.

Deze eis wordt nog uitgebreid met 46 stallingplekken voor langparkeerders (bewoners, werkers, studenten) als compensatie voor een toegepaste reductie op het aantal autoparkeerplaatsen.

Het Hotel krijgt 224 kamers. Hiervoor geldt de eis dat er 0,4 traditionele fietsplekken per hotelkamer, waarvan 50% in het plan ingepast dient te worden en 50% kort stallen. Voor de 224 hotelkamers betekent dit 45 fietsplekken in het plan dienen te worden ingepast.

De commerciële ruimten krijgen een winkelfunctie. Hiervoor geldt de eis dat er 2,7 traditionele fietsplekken per 100 m<sup>2</sup> VVO benodigd zijn voor de gebruikers, waarvan 15% in het plan ingepast dient te worden en 85% kort stallen (20 plekken). Voor de 854 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten betekent dit 3 fietsplekken in het plan dienen te worden ingepast.

Voor de restaurant functie geldt de eis dat er 18 traditionele fietsplekken per 100m<sup>2</sup> VVO benodigd zijn voor de gebruikers, waarvan 20% in het plan ingepast dient te worden en 80% kort stallen (104 plekken). Voor de 722 m<sup>2</sup> aan Restaurant betekent dit 26 fietsplekken in het plan dienen te worden ingepast.

Het plan voorziet in 120 fiets parkeerplaatsen voor publieke functies en 610 fiets parkeerplaatsen voor de woningen.

Voor het kort stallen van fietsen betekent dit 168 fietsplekken die in de openbare ruimte opgelost dienen te worden.

Gezien de centrale plek van het bouwplan kunnen fiets parkeerplekken voor bezoekers van het hotel, restaurant en de commerciële ruimten in de openbare ruimte opgelost.

### *Parkeereis auto*

De parkeereis bestaat uit 228 plaatsen ten behoeve van de woonfunctie en minimaal 0/ maximaal 120 parkeerplaatsen ten behoeve van de commerciële ruimten, (ho)reca en hotel.

In de aangeleverde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (RO-ROB-617.188.30-TL-ON01\_def) wordt verzocht om vrijstelling van de parkeereis. Hierbij wordt gemotiveerd waarom er gebruik kan worden gemaakt van enkele bijzondere vrijstellingen.

### Vrijstellingen

#### *Artikel 6 lid 3*

Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de bijzondere vrijstellingen in artikel 6 lid 3 van de genoemde beleidsregels. Hierdoor wordt de parkeereis van 228 gereduceerd tot een netto parkeereis van 32 (waarvan 9 plaatsen voor deelauto's zijn bestemd) autoparkeerplaatsen. Aangezien deze worden gerealiseerd op eigen terrein, voldoet het bouwplan aan de gestelde netto parkeereis conform de beleidsregels.

#### *Nabijheid OV-stations*

Artikel 6 lid 3 van de beleidsregels omschrijft ten eerste een bijzondere vrijstelling van de parkeereis voor plannen in de nabijheid bij OV-stations. In dit specifieke geval is op minder dan 400 meter hemelsbreed (circa 350 meter) OV-halte Beurs aanwezig. Conform tabel 2.3 in de beleidsregels kan de parkeereis in dit geval met 40% worden verminderd.

Wij vinden het in dit geval aanvaardbaar en gewenst om deze bijzondere vrijstelling toe te passen. Het plan is gelegen in het centrum van Rotterdam waarbij de ontwikkeling gericht is op een levendiger gebied, waar historie en de moderne stad samenkomen. Zowel in de *Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030, Binnenstad als City Lounge, Binnenstadsplan Rotterdam 2008-2020* en de *Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030 agenda tot 2020*, wordt de ambitie uitgesproken de binnenstad verder te verdichten door meer woningen aan de stad toe te voegen. Meer woningen draagt bij aan de opgave van een vernieuwde woningvoorraad, onder meer gericht op het vasthouden en aantrekken van middeninkomens- en hoge inkomensgroepen en draagt bij aan een hoger draagvlak voor stedelijke voorzieningen en meer levendigheid in de stad. Het onderhavige plan draagt bij aan het verwezenlijken van deze ambitie.

#### *Extra fietsparkeerruimte*

Verder is in het project een collectieve fietsenstalling opgenomen van 120 fietsplekken, waarvan 46 dienen als compensatie voor de toegepaste reductie op autoparkeren voor de woontoren. De stalling is gesitueerd in de kelder van het complex, maar zowel per trap als lift publiek bereikbaar tijdens openingsuren. Deze collectieve fietsenstalling is een voorziening bovenop de standaard fietsparkeereis uit het Bouwbesluit. We passen de bijzondere vrijstelling in artikel 6, lid 3 van de beleidsregels voor extra fietsparkeerruimte in dit geval ook toe. Hierdoor kan de parkeereis nog eens met 10% worden verlaagd. Het is aanvaardbaar om in dit geval van deze mogelijkheid gebruik te maken.

### *Deelauto's*

Het mobiliteitsconcept zal volledig voorzien in de automobilititeit van de bewoners. Van de 32 te realiseren parkeerplaatsen of eventuele in een nabijgelegen parkeervoorziening aan te huren parkeerplaatsen zijn er tenminste 9 bestemd voor de deelauto's die worden aangeboden door de MaaS provider. Dit aantal kan worden opgeschaald aan de hand van de gebleken behoefte van de gebruikers. Hierbij geldt volgens het parkeerbeleid dat één deelauto gelijk staat aan vijf particuliere auto's. Het aanbod van deelauto's bestaat uit een mix van modellen en zal bijvoorbeeld bestaan uit een kleine elektrische auto voor korte afstanden in de stad, een grote (familie)auto voor de langere afstanden en specials zoals een (verhuis)busje of cabrio in de zomer. Hierdoor kan de parkeereis nog eens met 20% worden verlaagd. Het is aanvaardbaar om hier in dit geval gebruik van te maken.

### *Mobility as a Service ( MaaS )*

In de parkeernotitie is ook gemotiveerd dat er gebruik wordt gemaakt van 'Mobility as a Service (MaaS)'. De mobiliteitskaart voor de bewoners biedt hen structureel, dat wil zeggen voor minimaal 10 jaar, toegang tot de eigen deelauto's. We passen de bijzondere vrijstelling in artikel 6, lid 3 van de beleidsregels voor deelauto's in dit geval zodoende tevens toe. Hierdoor kan de parkeereis nog eens met 20% worden verlaagd. Wij vinden het aanvaardbaar om hier in dit geval gebruik van te maken.

Concluderend wordt gebruik gemaakt van vier bijzondere vrijstellingen uit artikel 6 lid 3 hetgeen resulteert in een reductie van de parkeereis met 90% (40+10+20+20). De parkeereis van 228 wordt zodoende gereduceerd tot 32 (10% van 228 + 9 deel auto's). Het plan voorziet hierin.

### *Conclusie*

Gelet op artikel 4 van de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam in samenhang met artikel 2 juncto artikel 6 lid 3 van de beleidsregels wordt afgeweken van de bruto parkeereis door bijzondere vrijstellingen te verlenen. Het plan voldoet zodoende aan de voorwaarden in de beleidsregels. Hiermee is aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Tevens is in dit geval sprake van een bijzonder gemeentelijk belang, in de vorm van de realisatie van 305 woningen. Het realiseren van een ondergrondse parkeervoorziening waarbij de parkeereis zonder vrijstellingen volledig op eigen terrein wordt opgelost, is fysiek en financieel niet haalbaar.

Het plan voorziet in een parkeervoorziening van 34 autoparkeerplaatsen. Fysiek is het niet mogelijk om de parkeervoorziening groter of dieper te maken. Immers, er is sprake van bestaande bebouwing in de vorm van een Rijksmonument, waarvan slechts een ondergeschikt deel wordt gesloopt. Hierdoor gelden beperkingen om meer parkeerplaatsen te realiseren. Het realiseren van een commercieel programma op de begane grond zorgt voor een levendige plint en heeft daarmee een positieve invloed op de uitstraling van het gebouw in de omgeving. Dit zorgt voor meer levendigheid in het gebied en heeft daarom de voorkeur boven parkeren in de plint.

De afkoop van parkeerplaatsen om deze vervolgens te realiseren op straat past niet binnen het beleid Binnenstad als City Lounge, Binnenstadsplan Rotterdam 2008-2020. In de binnenstad wordt juist gestreefd naar het creëren van een buitenruimte als 'City Lounge' en het gevolg is dat er dan minder ruimte is voor parkeerplaatsen op straat. De toekomstige gebruikers hebben op grond van artikel 7 van de Beleidsregels daarnaast geen recht op een parkeervergunning op straat. Verder wordt met het plan een bijdrage geleverd aan de beleidsmatig gewenste transformatie van kantoorruimte naar woningen. Het initiatief betreft dan ook een 'bijzonder gemeentelijk belang' vanuit het oogpunt van de woonomgeving en sluit aan op het gemeentelijk beleid.

#### *Conclusie parkeren*

Gelet op het bovenstaande voldoet het plan aan de voorwaarden uit de Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

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

Op 6 februari 2019 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten over uw plan een positief onder voorwaarden advies gegeven. Wij nemen dit advies over.

U moet nog gegevens aanleveren vóórdát u kunt beginnen met de werkzaamheden. Hiervoor wordt een voorschrift verbonden aan dit besluit.

#### *Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)*

Naar aanleiding van het advies (AS18/02620-18/0003838 d.d. 26 februari 2018) van de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) is voor wat betreft het bouwplan 'Post Rotterdam' aan de Coolsingel te Rotterdam een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie noodzakelijk.

#### *Toets bodemonderzoek*

Uit het door u aangeleverde bodemonderzoek (*B5 R1703976 01- Indicatief bodemonderzoek Coolsingel 42, Rotterdam*) is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel.

#### *Bouwbesluit 2012*

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

#### *Monumenten Ontheffing*

Op basis van het artikel 1.13 'monumenten' kan bij werkzaamheden aan een door het Rijk, een provincie of een gemeente beschermd monument afgeweken worden van de eisen uit het Bouwbesluit. Op dit moment wordt geen aanspraak gemaakt op dit artikel. En er zijn geen ontheffingen.

#### *Gelijkwaardigheid hoogbouw > 70 m*

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft de vloerhoogte van een verblijfsgebied niet aan de eis gesteld in artikel 2.127, eerste lid van het Bouwbesluit 2012. Afdeling 2.14 van het Bouwbesluit 2012 schrijft voor dat de vloer van een gebruiksgebied niet hoger mag zijn dan 70 meter boven het meetniveau. Uw bouwplan voldoet hier niet aan.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat het bouwwerk is uitgewerkt conform het boekwerk "Brandveiligheid in hoge gebouwen" Handreiking, van SBRCURnet (11-09-2014). Het boekwerk "Brandveiligheid in hoge gebouwen" Handreiking, van SBRCURnet, is gebruikt als rode draad voor het brandveiligheidsconcept. Het gekozen ontruimingsconcept is (C). (zie uitleg brandveiligheidsrapport ).

Het gebouw wordt geheel voorzien van een sprinklerinstallatie. De volgende ruimten zijn echter uitgezonderd:

- De extra beschermde vluchtrappenhuizen in het monument (met uitzondering van de trappenhuizen van de hoogbouw aan de Rodezand zijde.
  - De centrale monumentale hal en aangrenzende gangzones (de monumentale status in combinatie met de hellingshoek van het dak van het atrium maken dit niet mogelijk).
  - De monumentale meeting rooms en de ball room op de 1e verdieping.
  - De technische ruimte op de 2e verdieping (vanwege de complexiteit van de ruimte en installaties).
  - De trafo- en laagspanningsruimte.
  - De hoogspanningsruimten.
- (zie ook het brandveiligheidsrapport paragraaf 3.6)

De volgende gelijkwaardigheden zijn aangevraagd op basis van de sprinklerinstallatie:

- Invulling van Bouwbesluit afdeling 2.14 Hoge gebouwen.
- Het verkrijgen van voldoende weerstand tegen brandoverslag vanuit één brandcompartiment in het monument.
- Het verkrijgen van voldoende weerstand tegen brandoverslag ter plaatse van het gebouw van de McDonalds en de fietsenstalling (op de hoek van de Meent en de Coolsingel).

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de sprinklerinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging. Dit certificaat moet direct na oplevering van de installatie aan het college worden aangeboden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

#### *Gelijkwaardigheid woning toegangsdeuren (1 richting vluchten)*

De aanvraag voldoet voor wat betreft de vluchtroutes niet aan de eis gesteld in artikel 2.101, lid 1 van het Bouwbesluit 2012, omdat artikel 2.104, lid 2, 3 en 4 van het Bouwbesluit 2012 bij deze gebruiksfunctie voorschrijft dat een vluchtroute niet mag voeren langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

In dit geval kan toepassing gegeven worden aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat de woningtoegangsdeuren in de vluchtroute worden voorzien van vrijloopdeurdrangers. Deze vrijloopdeurdrangers worden aangesloten op rookmelders, welke in de gemeenschappelijke gangzones op basis van de NEN2535 worden aangebracht. Tevens moeten deze woningtoegangsdeuren voldoen aan het S200 criterium. Dit biedt een mate van vluchtveiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan hetgeen beoogd wordt met de genoemde artikelen. Voor de toepassing van deze gelijkwaardigheid verbinden wij aan deze vergunning een aantal voorwaarden.

### *Gelijkwaardigheid monumenten deel, gangzone hotelkamers*

In lijn met het monument vormen de gangzones bij de hotelkamers een extra beschermde vluchtroute die buiten de brandcompartimentering valt. De hoteldeuren worden uitgevoerd met een brandwerendheid van EW30 en een rookwerendheid van S200. In combinatie met de aanwezigheid van een sprinklerinstallatie en de materiaalafwerking van de corridor wordt deze invulling als gelijkwaardig beschouwd voor het ontbreken van 60 minuten brandscheidingen naar de corridor.

### *Andere Gelijkwaardigheden*

Uw aanvraag voldoet niet aan de volgende onderdelen zoals genoemd in het Bouwbesluit 2012 en de Handreiking van SBRCURnet "Brandveiligheid in hoge gebouwen":

- Rooksluizen;
- Bescherming voorportaal brandweerliften;
- Voorportalen van het extra beschermde trappenhuizen;
- Aansluitpunten van droge blusleidingen (onafhankelijk) in Rooksluizen

Hiervoor zijn de volgende gelijkwaardigheden aanwezig:

- Het niet zelfsluitend uitvoeren van brandwerende deuren van niet betreedbare schachten. Deze zijn in de praktijk gesloten en zullen alleen voor korte duur (bijv. tijdens onderhoud of inspectie) worden geopend.
- Het niet zelfsluitend uitvoeren van de door sproeischilder beveiligde brandscheidingen (zie paragraaf 7.1).
- Het ontbreken van paniekbalken op de deuren in de gevel in de trappenhuizen van het monument op de begane grond. Door de beperkende doorstroombcapaciteit van de trap vindt een gelijkmatige toestroom van mensen plaats waardoor paniek wordt voorkomen.

De mate van veiligheid voor de boven genoemde strijdigheden, zijn integraal als één veiligheidspakket beoordeeld (met alle opgenomen voorzieningen zoals benoemd in het brandveiligheidsrapport d.d. 31 januari 2019 versie 1.3 en de brandveiligheidstekeningen d.d. 25-01-2019 revisie 5). Voor de toepassing van deze gelijkwaardigheid verbinden wij aan deze vergunning een aantal voorwaarden.

### *Gelijkwaardigheid buitenberging*

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft een buitenberging gedeeltelijk niet aan de eis gesteld in artikel 4.30, eerste lid van het Bouwbesluit 2012, omdat artikel 4.31, eerste en derde lid voor deze gebruiksfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare berging voorschrijft van minimaal 5 m<sup>2</sup>, die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat in dit project niet gemeenschappelijke bergingen (binnen de woningen) zijn opgenomen met een minimale oppervlakte van 2,7 m<sup>2</sup> in combinatie met een gemeenschappelijke inpandige fietsenstalling waarin minimaal twee fietsstallingsplaatsen per woning zijn gesitueerd. Deze oplossing biedt een mate van bruikbaarheid, welke als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde doel in de genoemde artikelen.

Voor de toepassing van de bovengenoemde gelijkwaardigheidsooplossingen worden aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden .

(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))



### Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. Het bouwplan wordt uitgevoerd met inachtneming van de in rood aangebrachte correcties op de tekeningen.
2. U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten. Deze aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken, met uitzondering van voorwaarde nummer 2 onder 'brandveiligheid' (voor die voorwaarde geldt uiterlijk acht weken) voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Voor wat betreft de **welstand (toren)**:

- De bemonstering van de beeldbepalende materialen van de gevels van de toren wordt ter beoordeling aan de commissie voorgelegd;
- Een proefopstelling van de aansluiting tussen het bestaande en het nieuwe materiaal op de begane grond van de Rodezandvleugel wordt ter beoordeling aan de commissie voorgelegd. In het bijzonder gaat het om de textuur, de maat en de kleur van het nieuwe materiaal in relatie tot het patina van het bestaande materiaal;
- Een proefopstelling van een kenmerkend gevelfragment van de toren, inclusief het nadenpatroon in de glasvezelversterkte beton, wordt ter beoordeling aan de commissie voorgelegd.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen;
- de kraanfundatie;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- het Bouwveiligheidsplan dient uitgewerkt te worden conform hoofdstuk 8 artikel 8.7 van het Bouwbesluit" (<https://www.bwtinfo.nl/upload/ckfinder/files/Veiligheidsplan-BB-2012.pdf>)
- bijzondere tijdelijke constructies;
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

Voor wat betreft de **constructie**:

- *bestaand monument*  
Inspectie en inspectierapport rapport bestaande palen na sloop Rode zand vleugel aanvullende inspectie bestaande paalfundering op meerdere locaties inmeten bestaande palen en positie palen hoogbouw en damwand hierop controleren analyse draagvermogen bestaande houten palen en invloed lange termijn zakking risicoanalyse mbt onderdelen bestaande monument nadere controles sterkte metselwerk en beton (monument)
- *hoogbouw*  
uitvoeren benodigde sonderingen en verwerken resultaten in berekening en palenplan; opstellen protocol nasonderingen inclusief toetskaders en controle werkzaamheden zoals verwoord in het uitgangspuntenrapport toren paragraaf 1.4 versie A dd 14-12-2018;
- *(definitieve) berekeningen en tekeningen*:  
Hoofdberekening (gewicht en stabiliteitsberekening)  
Palen, paalberekening, palenplan  
Betonconstructies, wapeningstekeningen.  
Gevelconstructie, materiaal en bevestiging  
Glasconstructies, beloopbaar glas en doorvalbeveiliging  
Staalconstructies  
Verankeringen, lijmankers, geveldragers

Voor wat betreft **archeologisch onderzoek**:

- een archeologisch verkennend en inventariserend onderzoek

Voor wat betreft de **gezondheid en energiezuinigheid**:

- Meetrapportages aanleveren, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
- de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (LI,A,k);
- het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveaoverschil (DnT,A,k) voor de geluidsoverdracht van een
- besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte
- naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
- de capaciteit van het ventilatiesysteem.
- 

Het meetrapport dient minimaal te bevatten:

- naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- datum uitvoering meting;
- adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.
- De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering bij de bouwinspecteur te zijn afgegeven.

Voor wat betreft de **brandveiligheid** (alle stukken uiterlijk acht weken van tevoren aanleveren)

- Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE totaal project);
- Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE totaal project);
- Droge blusleidingen en Natte blusleidingen (met pomp- en capaciteitsberekening);
- Luchtbehandelingsinstallatie;
- Overdrukinstallatie (inclusief het PvE en berekening); Een Test protocol indienen met een overzicht van de goedkeur en afkeur criteria installatie.
- Sprinklerinstallatie met doormelding (inclusief het PvE/BDB UPD totaal project);.
- Nood- en transparantverlichtingsinstallatie;
- Certificaten van puin, deuren en bouwdeelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten:
- Alle WBDBO scheidings (20 t/m 120 minuten) , (S200, SA) en Vrijloopdeurdrangers (zie brandveiligheid tekeningen voor de waarde van de draaiende deuren)
- Brandwerendheid met betrekking tot bezwijken hoofdconstructie: 120 minuten, met uitzondering van de trappenhuizen die vanuit de toren doorlopen in het monument en extra beschermde vluchtroutes op de begane grond dienen minimaal 105 minuten in stand te blijven.
- Huisinstallatie / type rookmelder;
- Details tekeningen van gevels delen waar horizontale en verticale brandveiligheid, Barriers met onbrandbare isolatie in spouw wordt toegepast;
- Telecommunicatiesysteem t.b.v. de hulpdiensten (C-2000) of een vrijwaring brief van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond / Regionale Brandweer;
- Alle certificaten moeten direct na oplevering van de installatie aan ons worden aangeboden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).



Kenmerk: 3988899 / OMV.18.10.00421

3. Brandmeldinstallatie

Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:

- volledig bewaking (niet in de woningen) met doormelding naar de R.A.C en moet gecertificeerd zijn.

Woontoren: in alle corridors automatisch brandmeldinstallatie (ruimte bewaking zie tabel 7.2 brandveiligheidsrapport)

4. Ontruimingsalarminstallatie

Het gebouw (inclusief garage) moet worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie. De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type A (Luid). De installatie dient gecertificeerd te zijn volgens de 'Regeling brandmeldinstallaties 2011'. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

In de appartementen met meerdere corridors en gangzones minimaal een tweede luidsprekers aanbrengen.

5. Blusleiding

De op de tekening aangegeven voedingspunten van de droge leidingen en natte blusleidingen moeten worden vastgesteld in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de leidingen, inclusief de eventueel daarbij behorende pompinstallaties, met positief resultaat zijn getest. De resultaten van deze test moeten volgens bijlage A van NEN 1594 worden verwerkt in een keuringsrapport, volgens bijlage B van deze norm. U moet een kopie van het rapport aan de afdeling Bouw en Woningtoezicht aanbieden zodat wij kunnen beoordelen of de test is uitgevoerd door een deskundige.

6. Brandweerlift

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

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de brandweerliften door het Liftinstituut zijn goedgekeurd. Daarnaast moeten de voeding en de ventilatie moet door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

7. Overdrukinstallatie

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

8. Sprinklerinstallatie met doormelding

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



Kenmerk: 3988899 / OMV.18.10.00421

9. Vluchtdeuren

De op tekening met 'V', 'P', 'E' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. Dit geldt ook voor vluchtdeuren welke zijn voorzien van vluchtroute-aanduiding. De deuren moeten in de aangegeven richting draaien. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening).

10. 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 de afdeling Bouw en Woningtoezicht worden aangeboden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

11. 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.

12. Rookmelders (Huisinstallatie – binnen de woningen)

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders, welke moeten worden uitgevoerd conform de NEN 2555; NEN 1010.

13. Brandslanghaspels

De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm en voldoen aan NEN-EN 671-1. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de plaatsen door de afdeling Bouw en Woningtoezicht zijn goedgekeurd.

14. Blusmiddelen

Het bouwwerk voldoende te voorzien van draagbare blusmiddelen. Welke voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, of daar waar water niet het meest geschikte blusmiddel is. Dit om een beginnende brand snel te kunnen blussen. Deze blusmiddelen dienen duidelijk zichtbaar opgehangen of gemarkeerd te worden (conform de NEN 2559).

15. Gegevens toepassing GLWH; (zie brandveiligheid rapport d.d. 31 januari 2019 versie 1.3)

Overige brandveiligheidsvoorzieningen, zoals omschreven in de SBRCU-net publicatie 'Brandveiligheid in hoge gebouwen, Handreiking' behorend bij het gekozen brandveiligheid concept, moeten conform deze handreiking en eventuele bijhorende normeringen worden uitgevoerd.



16. Het gebouw moet voorzien van een C2000 communicatiesysteem ten behoeve van binnenhuisdekking voor de hulpdiensten. Indien een SCL niet noodzakelijk is een kopie van een vrijwaring brief van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond / Regionale Brandweer;

U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

#### Besluit activiteiten Bouwen & Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een vergunning voor dit onderdeel van het plan.

*(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1, eerste lid, onder a en c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo juncto artikel 3.3 lid b, aanhef en sub 2 en tevens juncto artikel 21.2 van de regels van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" én in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo in samenhang met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht én in samenhang met artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo in combinatie met artikel 4 van de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam in samenhang met artikel 2 juncto artikel 6, derde lid van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 én met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012)*



## **Activiteit Uitrit aanleggen of veranderen**

### Werkzaamheden

Uw aanvraag ziet op het verplaatsen van de bestaande in-/uitrit op de locatie Rodezand in Rotterdam, die conform de aangeleverde situatietekening '20181122\_A\_DD\_MT\_G-0-03 - Site Plan new' wordt aangelegd.

Tevens wilt u een bestaande in-/uitrit (laten) verwijderen. Voor het verwijderen van een bestaande in-/uitrit dient u het gebiedskantoor Centrum hiervan schriftelijk in kennis stellen.

### Overwegingen

Uw aanvraag is getoetst aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012;

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

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

De toets aan de weigeringsgronden geeft geen aanleiding om uw aanvraag te weigeren. We nemen hierbij in overweging dat de in-/uitrit wordt aangelegd conform de situatietekening '20181122\_A\_DD\_MT\_G-0-03 - Site Plan new'. De overwegingen hierbij zijn:

#### *De bruikbaarheid van de weg;*

Het gebruik van de weg verandert niet door het verplaatsen van de in-/uitrit. De in-/uitrit past binnen de inrichting van de omgeving en heeft geen invloed op de status van de weg. Er wordt weliswaar een voetpad gekruist, maar dat is in deze situatie geen belemmering voor de bruikbaarheid van de weg.

#### *Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;*

Door de aanleg van de in-/uitrit wordt de verkeersveiligheid niet in gevaar gebracht. De in-/uitrit sluit niet aan op een T-splitsing, kruispunt, voorsorteervakken, opstelstroken of vindt niet plaats nabij een verkeersregelinstantie op dezelfde weg. Er is voldoende zicht en manoeuvreerruimte bij het in- en uitrijden. Er is meer dan 5 meter diepte op het eigen erf (inpandig) om te parkeren. Er staat geen lantaarnpaal ter hoogte van de beoogde uitrit.

#### *De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;*

De in-/uitrit wordt aangelegd volgens de geldende Standaard Wegenbouw Details van Rotterdam en wordt om die reden passend in de omgeving geacht. Het uiterlijk aanzien van de omgeving wordt voldoende beschermd.

#### *De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.*

Het veranderen van de bestaande in-/uitrit gaat niet ten koste van de groenstructuur. Kort samengevat vormen de in artikel 2:12 lid 2 APV genoemde weigeringsgronden geen belemmering voor de aangevraagde activiteiten.



Kenmerk: 3988899 / OMV.18.10.00421

### Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De gemeente voert de aanleg van de in-/uitrit voor u uit en zorgt ook voor het onderhoud van de in-/uitrit in de toekomst. Deze kosten zijn voor rekening van vergunninghouder. U als vergunninghouder mag deze werkzaamheden niet zelf uitvoeren omdat de gemeente als wegeigenaar en wegbeheerder verantwoordelijk is voor de staat van de openbare weg. **Voor informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen met het cluster Stadsbeheer, gebied Centrum. Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 267 51 00 en het e-mail adres is: [gebiedskantoorCentrumDelfshaven@rotterdam.nl](mailto:gebiedskantoorCentrumDelfshaven@rotterdam.nl).** U dient de nog te ontvangen nota binnen drie maanden na datum van de verzending te betalen, anders kan deze vergunning worden ingetrokken op grond van artikel 5.19 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Naast de kosten voor het aanleggen van de in-/uitrit en onderhoud daarvan dient u ook legeskosten te voldoen.
3. De gemeente zal de in-/uitrit niet eerder voor u aanleggen dan nadat de beroepstermijn van 6 weken is verstreken. Indien tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter, zal de gemeente pas na afwijzing van dit verzoek door de rechter aan de werkzaamheden beginnen.
4. De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente, worden getoond.
5. Als u de in-/uitrit niet meer gebruikt dient u het gebiedskantoor Centrum hiervan schriftelijk in kennis stellen. De kosten voor het verwijderen van de in-/uitrit komen voor uw rekening.

### Besluit activiteit Uitrit aanleggen of veranderen

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een vergunning voor het veranderen van een in-/uitrit aan de Rodezand in Rotterdam.

*(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, eerste lid, onder e juncto artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)*



## Juridische bijsluiter

### PM TER INZAGE Procedure Ontwerpbesluit

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing volgens artikel 3.10, eerste lid, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het plan heeft daarom met het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken van **15 maart 2019 tot en met 25 april 2019** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

### Inwerkingtreding definitieve besluit

Het definitieve besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat hierop is beslist. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b)

### Rechtsmiddelen

Een ieder kan binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit ontwerpbesluit zienswijzen indienen. U kunt alleen beroep instellen tegen het definitieve besluit als u op tijd tegen het ontwerpbesluit een zienswijze heeft ingebracht, of als u aantoont dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest of wanneer het gaat om een onderdeel van het definitieve besluit dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbesluit.

U moet het beroepschrift tegen het definitieve besluit richten aan:

Rechtbank Rotterdam  
sector Bestuursrecht  
Postbus 50951  
3007 BM Rotterdam

Hiervoor is in beginsel griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift tegen het definitieve besluit heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is eveneens in beginsel griffierecht verschuldigd.

**NB:** Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. In het beroepschrift moeten de beroepsgronden worden opgenomen. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Het indienen van een pro-forma beroepschrift is derhalve niet mogelijk (artikel 1.6, lid 2 en artikel 1.6a, Crisis- en herstelwet).





Kenmerk: 3988899 / OMV.18.10.00421

## Mededelingen

### Monumenten & Cultuurhistorie

Voor de uitvoering van werkzaamheden die niet onder deze vergunning vallen moet contact worden opgenomen met bureau Monumenten & Cultuurhistorie. Deze zal beoordelen 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.

### Parkeren

Op grond van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 hebben bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor geheel of gedeeltelijk vrijstelling is verleend van de parkeereis géén recht op een parkeervergunning op straat.

### Advies brandpreventiecommissie

Wettelijk gezien voldoet het bouwplan aan de gestelde eisen. Echter, vanuit de expertise van de Brandpreventiecommissie, maken wij u attent op het volgende:

Om tijdens de bouw uitvoeringsproblemen te voorkomen wordt geadviseerd om de deuren en kozijnen van de meterkasten 30 min WBDBO uit te voeren. Dit in verband met de kwaliteiten en brandklasse van de naast gelegen extra beschermde vluchtroute.

## Uitvoering

De heer R.G. Elbers houdt toezicht op de uitvoering van het bouwplan. Voor vragen kunt u de buiteninspecteur bereiken onder:

telefoonnummer: 06-12786023 / 010-4897330

email: rg.elbers@rotterdam.nl

U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik te maken van het formulier op [www.rotterdam.nl/downloads](http://www.rotterdam.nl/downloads). Het formulier moet via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 3988899 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

Een kopie van deze brief is gestuurd aan:  
Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap  
p/a Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
[omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl)



Kenmerk: 3988899 / OMV.18.10.00421

### Bijlagen behorend bij deze vergunning

	<b>Datum</b>	<b>Bestandsnaam</b>	<b>Docnum</b>	<b>Correcties</b>
1	5-3-2019	813930 Ontwerpbesluit Hogere Waarde Post Rotterdam	3282761	
2	5-3-2019	190128_15009_RAP_Rapport-akoestisch onderzoek_BFI_V001_DEF	3282764	
3	8-3-2019	Site Plan	3285421	
4	8-3-2019	20190222 Post Rotterdam - Floorplans	3285426	
5	8-3-2019	Elevations	3285428	
6	8-3-2019	20190125_Post Rotterdam_Sections	3285430	
7	8-3-2019	Details	3285440	
8	8-3-2019	Area	3285453	
9	8-3-2019	180727_15009_NOT_gevelonderhoud_BK_V002_DEF	3285456	
10	8-3-2019	181012_15009_NOT_bergingen_DEF	3285459	
11	8-3-2019	190129_15009_RAP_Rapport-bouwfysica-omgevingsvergunning_BFI_V003_DEF	3285460	
12	8-3-2019	190131_15009_Brandveiligheidsconcept-Post-Rotterdam_v1.3_DEF	3285481	
13	8-3-2019	190131_15009_Gesprinklerd-gebied-Post_Rotterdam	3285484	
14	8-3-2019	11012019_Post_Rotterdam_CFD_onderzoek_naar_het_Windklimaat_vergaanvr_BFI_dzn_v3	3285485	
15	8-3-2019	190131_15009_Brandveiligheidsconcept-Post-Rotterdam_v1.3_DEF	3285490	
16	8-3-2019	Bestaande toestand B&R	3285491	
17	8-3-2019	Sloop B&R	3285506	
18	8-3-2019	Fragmenten B&R	3285507	
19	8-3-2019	Nieuw B&R	3285508	
20	8-3-2019	Technische opname	3285510	
21	8-3-2019	A-DD-M-D-R-030_Donormateriaal overzicht	3285513	
22	8-3-2019	A-DD-M-E-R-003_Kleurhistorische inventarisatie exterieur	3285524	
23	8-3-2019	A-DD-M-E-R-020_Technische opname en herstelplan exterieur - interieur 23-01-2019	3285525	
24	8-3-2019	A-DD-M-N-R-005_Planbeschrijving	3285526	
25	8-3-2019	A-DD-M-N-R-007_Aanpak sloop Rodezandvleugel en constructie toren	3285528	
26	8-3-2019	A-DD-M-N-R-008 - Strategie omgang met monumentale deuren	3285534	
27	8-3-2019	A-DD-M-N-R-040_kleur- en materiaalstaat exterieur	3285538	
28	8-3-2019	A-DD-M-E-R-001_Post Rotterdam_Cultuurhistorische analyse en waardestelling_Optimized	3285539	
29	8-3-2019	A-DD-M-E-R-002_Post Rotterdam_Waardestelling interieur Copy_Optimized	3285549	
30	8-3-2019	AS18.02620-18.0003838	3285555	
31	8-3-2019	PvE2018013_Coolsinel 42_Postkantoor	3285556	
32	8-3-2019	extra monsters1711-1938_1711171618_70180	3285557	
33	8-3-2019	Monument Sloop asbest Coolsingel 42 OMV.17.05.00313 Rotterdam, Coolsingen 42 - Asbesinventarisatie gedeelte van het voormalige Postkantoor,	3285559	
34	8-3-2019	Hofstede cs V3	3285560	
35	8-3-2019	180719 Post Rotterdam BLVC	3285562	
36	8-3-2019	180719 Post Rotterdam BVP	3285564	
37	8-3-2019	Aanvraag Wet natuurbescherming eHerkenning_20181019165206	3285565	
38	8-3-2019	Ontvangstbevestiging ontheffingsaanvraag	3285566	
39	8-3-2019	P18-021 AO Coolsingel, Rotterdam definitief	3285567	
40	8-3-2019	P18-021_v3 QS Coolsingel 42 te Rotterdam-1	3285568	
41	8-3-2019	160.219 RAP 381 Bezonningsonderzoek 180718 (incl bijlage)	3285570	
42	8-3-2019	2018-0030 WKO bronnen Coolsingel	3285572	
43	8-3-2019	20190125_v2_Post Rotterdam_Elevations protruding elements	3285574	
44	8-3-2019	Bereikbaarheid Ven Rotterdam v1.2	3285575	
45	8-3-2019	RO-ROB-617.188.30-TL-ON01_DEF	3285577	
46	8-3-2019	formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def	3285585	
47	8-3-2019	POST Rotterdam_demarcatie interieur omgevingsvergunning_v3 23012019	3285586	
48	8-3-2019	POST Rotterdam_Rol restauratiearchitect en Welstand in vervolgproces 23012019	3285587	
49	8-3-2019	Rapportage MPG Post Rotterdam tbv omgevingsvergunning	3285588	
50	8-3-2019	Toelichting vervolgprocessen tbv vergunningaanvraag	3285590	
51	8-3-2019	160.219 RAP 005 EPG 20190201 (incl. bijlage)	3285591	
52	8-3-2019	160.219 TO 005 181022 WABO techn omschr install	3285593	
53	8-3-2019	160_219 RAP 006 Verdunning 180720	3285596	
54	8-3-2019	Beschikking Waterwet Coolsingel 42 te Rotterdam zaaknummer 00459821 180629	3285597	
55	8-3-2019	Effectenstudie Coolsingel 42 180629	3285608	



Kenmerk: 3988899 / OMV.18.10.00421

56	8-3-2019	Notitie Milieu 180720	3285615
57	8-3-2019	Notitie Water 180629	3285616
58	8-3-2019	KVMC 02	3285653
59	8-3-2019	KVMC 03	3285691
60	8-3-2019	KVMC 04	3285693
61	8-3-2019	160219-T-C00-DD-SET-D_1	3285696
62	8-3-2019	KVMC 06	3285707
63	8-3-2019	R-316125-BA-101B-NL-Constructieve uitgangspunten toren	3285711
64	8-3-2019	R-316125-BA-102A-NL Hoofdberekening	3285716
65	8-3-2019	R-316125-BA-103-NL Tweede draagweg en risicoanalyse	3285739
66	8-3-2019	R-316125-BA-201A-NL Constructieve uitgangspunten monument_compact	3285741
67	8-3-2019	R-316125-BA-202A-NL Constructief ontwerp monument_compact	3285751
68	8-3-2019	Tekeningen OBC	3285754
69	8-3-2019	30613-M003-RSC	3285759
70	8-3-2019	30613-M004-RSC	3285760
71	8-3-2019	30613-R002-RSC	3285762
72	8-3-2019	2018044_T01B_	3285765
73	8-3-2019	M-316125-DD-101 Reactie Pieters op CC3 toets Zonneveld Ingenieurs	3285766
74	8-3-2019	M-316125-DD-102 Reactie 16-09-2018 Pieters op aangepast CC3 toetsrapport Zonneveld	3285767
75	8-3-2019	M-316125-DD-103 Samenvatting CC3 toets Post Rotterdam_DD fase	3285768
76	8-3-2019	B5 R1703976 01- Indicatief bodemonderzoek Coolingsingel 42, Rotterdam	3285780
77	8-3-2019	Certificaat_12835844	3285787
78	8-3-2019	R1802012-01 - Bemalingsadvies Postkantoor	3285790
79	8-3-2019	CC3	3285795
80	8-3-2019	opmerking tek	3285830 X
81	12-3-2019	Welstands advies 18.10.00421 Coolingsingel 42	3287423
82	12-3-2019	20181221 Advies RCE Postkantoor Coolingsingel 42	3287547