



Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Betreft: Zienswijzenrapport
Besluit: OMV.18.10.00421
Bijlage: Beantwoording zienswijzen
Datum: 11 juni 2019

Aanleiding

Op 22 oktober 2018 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalig 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 155 meter (aan het voormalige expeditehof 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 komt een vijfsterrenhotel met 224 kamers en overige commerciële voorzieningen zoals winkels, restaurants en cafés. In de woontoren worden in totaal 305 appartementen gerealiseerd. Onder de nieuwbouw wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Ook worden aan twee zijden van het gebouw luifels aangebracht.

Procedure

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsvergunning te verlenen waarbij onder meer met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Daarnaast heeft dit project gevolgen voor het voormalig postkantoor als beschermd rijksmonument. Voor dit aspect wordt omgevingsvergunning verleend met toepassing van artikel 2.15 van de Wabo. In dit kader heeft het ontwerpbesluit van 15 maart 2019 tot en met 25 april 2019 ter inzage gelegen. Voor dit project is tevens een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen, welk ontwerp gedurende dezelfde periode ter inzage heeft gelegen.

Zienswijzen en commentaar

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn een zevental zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. In de bijlage zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Er is omwille van de overzichtelijkheid voor gekozen om de beantwoording op te nemen in de vorm van een tabel.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt besloten:
-de zienswijzen ongegrond te verklaren;
-de omgevingsvergunning te verlenen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

namens deze,

concerndirecteur Stadsontwikkeling,

voor deze,



C.A.M. Schreuder,

Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

Zienswijzen tegen ontwerpomgevingsvergunning Post	Standpunten van reclamanten	Reactie van het college
<p>Zienswize 1: [REDACTED]</p> <p>Ingediend op 24 april 2019</p> <p>De toren leidt tot windhinder/valwinden met name op de terrassen van het "Timmerhuis".</p> <p>- Gevolgen voor het windklimaat</p> <p>Onaanvaardbare windhinder is in dit geval niet te verwachten. Dit blijkt uit de "Rapportage Post Rotterdam CFD onderzoek naar het Windklimaat" door bureau ABT van 11 januari 2019 en de aanvulling op het onderzoek door ABT van 12 juni 2019, welke zijn uitgevoerd om het effect van windhinder van de woonoren op de omgeving te onderzoeken.</p> <p>In het rapport is aangegeven dat het windklimaatonderzoek is uitgevoerd aan de hand van de norm NEN 8100 Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving. De omgeving is beoordeeld op windgevaar en op windhinder voor een loopgebied en voor een slentergebied. Uit het windklimaatonderzoek blijkt dat de realisatie van de toren een toename van windhinder tot gevolg heeft vanwege de hoogte van de toren, de ligging aan een plein en de afstand tot bestaande bebouwing.</p> <p>Uit het onderzoek volgt dat op voetgangersniveau bij de kwaliteit 'doorlopen' er grotendeels sprake is van een goed windklimaat. Slechts aan het</p>		

Rodezand is lokaal sprake van een matig windklimaat, welk klimaat wordt veroorzaakt door de woontoren. Bij de kwaliteit 'slenteren' is op een enkele plaats sprake van een slecht windklimaat. Uit het onderzoek volgt evenwel dat er geen overschrijding van het gevaarcriterium te verwachten is. Er is slechts op enkele plaatsen een matig windklimaat voor een loopgebied en een slecht windklimaat voor slentergebied.

Voor de besluitvorming van het college is het van belang dat het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan reeds een toren van 100 meter hoog met ruimere horizontale dimensies (een diagonaal van ongeveer 50 meter) toestaat. In het aanvullend onderzoek van ABT is de planologische reeds toegestane situatie vergeleken met het voorliggende project. Hieruit volgt dat de terrassen van de appartementen in het Timmerhuis langs Rodezand grotendeels zullen profiteren van de aanwezigheid van de woontoren. De windsnelheden ter plaatse van de hogere verdiepingen van het Timmerhuis (de woonverdiepingen) nemen af door de toren. Dit komt doordat de toren de belangrijkste wind (zuidwesten) zal blokkeren. De meeste bewoners zullen dus minder wind ervaren op hun terras. Niet is gebleken dat de gevolgen van de toren van 155 meter hoog wat betreft wind onaanvaardbaar groter zijn dan hetgeen het bestemmingsplan reeds mogelijk maakt voor de

bewoners van het Timmerhuis (met een hoogte van maximaal 60 meter) en de corridor Rodezand-Raam-Raamplein. De afwijking van het bestemmingsplan (de woontoren boven 100 meter) leidt niet tot een onaanvaardbare verslechtering van het windklimaat in vergelijking met de huidige planologische situatie (bestaande uit een toren van 100 meter met een diagonaal van ongeveer 50 meter).

Het uitgevoerde onderzoek geeft voldoende inzicht in de gevolgen van de realisering van de toren. Hoewel op enkele plaatsen sprake is van een matig windklimaat voor doorlopen en een slecht windklimaat voor slierten, zijn deze gevolgen uit een oogpunt van windhinder volgens dit onderzoek niet onaanvaardbaar. In een binnenstedelijke omgeving valt te verwachten dat op sommige plekken meer wind is dan op andere plekken. Zolang dit niet leidt tot gevaarlijke situaties, is dat aanvaardbaar. Dat geldt temeer nu de gemeente Rotterdam ervoor heeft gekozen om in te zetten op meer hoogbouw.

Ten slotte is er evenmin gebleken dat de hoogbouw zal leiden tot windhinder door het fluiten van de wind of het ontstaan van een windtunnel tussen de hoogbouw en de omliggende bebouwing.

De toren leidt tot minder zonlicht.

- **Gevolgen voor zonlicht en schaduw**

Voor de mate van bezetting op de gevels van woningen bestaan geen wettelijke normen. In het kader van een ruimtelijk besluit dient evenwel een afweging plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarvan de bezetting onderdeel uitmaakt.

Voor de beoordeling van de gevolgen van de realisering van het bouwplan voor de bezetting heeft het college gebruik gemaakt van de (niet-bindende) Haagse bezonningsnorm. Volgens deze norm moeten de gevels van omliggende woningen op 19 februari en 21 oktober bij een zonhoogte van meer dan 10 graden, minimaal twee uur zon ontvangen. Naar het oordeel van het college is in ieder geval sprake van een aanvaardbare bezonningssituatie indien wordt voldaan aan deze norm. Het voorliggende project voldoet aan de Haagse bezonningsnorm.

Naar de gevolgen van de bebouwing op bezetting en de schaduwwerking is een onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het rapport 'Bezonningsonderzoek voor het project Transformatie voormalig Postkantoor Coolsingel te Rotterdam' van KVMC d.d. 18 juli 2018. Volgens dit onderzoek wordt bij de meeste woningen van het

	<p>Timmerhuis voldaan aan de Haagse bezonningsnorm. Waar dat niet het geval is, zijn de planologisch reeds toegestane bouwmogelijkheden van belang. Uit het rapport blijkt dat de gevolgen van het voorliggende project niet aanzienlijk groter zijn dan hetgeen het geldende bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' (dat op 1 februari 2018 is vastgesteld) toestaat. Ten aanzien van de bezetting op de onderzochte woningen in het Timmerhuis kan niet gesproken worden van een planologische verslechtering. In de ruimtelijke onderbouwing 'Post Rotterdam' van 1 maart 2019 is dit op pp. 37 en 38 nader uitgelegd.</p> <p>Deze resultaten zijn nogmaals bevestigd in het rapport van ABT d.d. 12 juni 2019. In vergelijking met de planologische mogelijkheden vindt geen dusdanige verslechtering plaats waardoor niet langer voldaan wordt aan de Haagse bezonningsnorm. ABT heeft in dat kader bevestigd dat de 15 punten die zijn onderzocht door KVMC voldoende representatief zijn.</p> <p>Hierbij verdient het opmerking dat de woningen van het Timmerhuis in een binnenstedelijk gebied liggen, binnen de zone waar hoogbouw is beoogd, terwijl een vrije lichtinval niet gegarandeerd kan worden.</p>
--	---

<p>bezonningsnorm is niet gebleken dat voor reclamanten vanwege schaduwwerking van de voorziene hoogbouw geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt.</p> <p>Reclamanten hebben de resultaten van de bezonningsstudie niet gemotiveerd bestreden noch hebben zij, met bijvoorbeeld een tegenonderzoek, aannemelijk gemaakt dat - anders dan uit het genoemde rapport blijkt - niet voldaan kan worden aan de minimale eis van twee bezonningsuren.</p> <p>Het college meent dat de afname aan zonuren vanwege het project - hierbij de bestaande planologische mogelijkheden van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan in aanmerking genomen - geen dusdanige teruggang van bezetting met zich brengt dat er na realisering van het bouwplan een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners en ondernemers van het Timmerhuis zal ontstaan.</p>	<p>- Verlies van uitzicht</p> <p>De toren leidt tot ontziening van uitzicht.</p> <p>Er bestaat geen blijvend recht op uitzicht. Het verdwijnen/wijzigen van uitzicht is inherent aan het wonen in (het centrum van) een grote stad waar bouwprojecten veelvuldig voorkomen. Wel is het aan het college om het belang van behoud van het bestaande uitzicht van omwonenden mee te wegen</p>
---	---

bij zijn besluitvorming. Het college stelt zich op het standpunt dat aan de ontwikkeling van de toren met nieuwe woningen een groter gewicht toekomt dan aan het belang van de omwonenden bij het behoud van hun bestaande uitzicht.

Voor het college is het ook hierbij van belang dat het bestemmingsplan reeds een toren met een hoogte van 100 meter en een diagonaal van ongeveer 50 meter toestaat. De Juridisch-planologische situatie is aldus dat de bewoners van het Timmerhuis geen vrij uitzicht hebben. Bovendien is thans ook feitelijk slechts in beperkte mate sprake van een vrij uitzicht gelet op de overige bebouwing aan en rondom de Coolsingel.

Mede in aanmerking nemende dat de gevolgen van de realisering van het bouwplan voor het uitzicht niet veel groter zullen zijn dan wanneer de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden volledig benut zouden worden, stelt het college zich op het standpunt dat het project niet zal leiden tot een onaanvaardbaar verlies van uitzicht en een dusdanig vergaande vermindering van het uitzicht van de omwonenden dat niet langer gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat.

- **Monumentale en cultuurhistorische waarden**

De cultuurhistorische waarde van het beeld van het postkantoor en het stadhuis gaat verloren door de

toren. Tevens wordt de monumentale waarde van het postkantoor aangetast.

Het college onderkent de monumentale waarde van het postkantoor en heeft de belangen die zijn gediend met het behoud van het gehele rijksmonument afgewogen tegen de belangen die zijn gediend met de gedeeltelijke wijziging van het postkantoor.

In het plan wordt uitgegaan van herstel, restauratie én herbestemming van een reeds geruime tijd leegstaand monument waarbij ook de exploitatie onder een kwaliteitsregime plaats zal gaan vinden. De aan het gebouw toe te voegen nieuwbouw, heeft weliswaar een zware ingreep in het bestaande gebouw tot gevolg, maar deze ingreep is zorgvuldig en met het monument en de omgeving als vertrekpunt ontwikkeld. De karakteristiek van het gebouw wordt maximaal gerespecteerd en toegepast als uitgangspunt voor de diverse nieuwe functies van het gebouw.

Het college is ervan overtuigd dat met inachtneming van de in de vergunning benoemde voorwaarden, het monument met de uitvoering van dit plan de lang gewenste doorstart zal krijgen.

Volgens het college dient het belang van deze herontwikkeling van het monument hier in redelijkheid te prevaleren boven de belangen die gemoeid zijn met het volledig behoud van het rijksmonument.

De herontwikkeling betekent dat het monument wordt gerestaureerd met herstel van de publieke functie van de centrale hal en met een verscheidenheid van functies die past bij de centrumlocatie. Hoewel de woontoren zal leiden tot een aanzienlijke wijziging van de oostelijke gevel, ontstaat hier een nieuwe invulling die het bestaande gebouw als vertrekpunt heeft genomen en waaruit de historie van het gebouw goed te herleiden blijft.

De aanvrager zal in nauwe samenwerking met de gemeente, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie voor Welstand en Monumenten de herontwikkeling van het postkantoor begeleiden, hetgeen inhoudt dat ook tijdens de werkzaamheden veel aandacht wordt besteed aan de monumentale en cultuurhistorische waarden. De voorschriften in de vergunning borgen deze samenwerking.

Het is voorts van belang dat het vigerende bestemmingsplan ruimte geeft voor een dergelijke ontwikkeling op deze specifieke locatie.

Het voorgenomen initiatief is ontwikkeld vanuit de samenhang met de omringende bebouwing en zorgt voor een uitstraling die niet onevenredig afbreuk doet aan de overige belangrijke rijksmonumenten in de directe omgeving, het nabij gelegen stadhuis

	<p>en het Beurs WTC-gebouw.</p> <p>Het college heeft zich in het vergunningsproces laten adviseren door de commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De commissie heeft een positief advies uitgebracht waar het college zich bij aansluit.</p>	<p>Hoewel het college er begrip voor heeft dat de Rijksdienst een (gedeeltelijk) negatief advies heeft uitgebracht, wijkt zij hiervan af, gelet op de betrokken belangen en omdat zij van mening is dat er in de voorschriften van de vergunning voldoende waarborgen zitten om de uitvoering van het bouwproces op kwalitatieve en precieze wijze te kunnen blijven begeleiden. Daarbij acht het college het van groot belang dat het voorliggende project een hoogwaardig ontwerp inhoudt waarbij zeer nauwgezet rekening is gehouden met de bestaande cultuurhistorische en monumentale waarden en met de tussentijdse adviezen en suggesties van zowel de commissie voor Welstand en Monumenten als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.</p>	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeren <p>Het mobiliteitsconcept voldoet aan het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Beleidsregeling</p>
--	---	--	--

<p>Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 die door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarin is het gebruik van deelauto's opgenomen als reden om te voorzien in minder parkerplaatsen. Niet is gebleken dat de uitgangspunten waarop het beleid is gebaseerd, onjuist zijn. In de omgevingsvergunning is uitgebreid gemotiveerd waarom het plan voldoet aan de voorwaarden van de genoemde Beleidsregeling. In de omgevingsvergunning is ook expliciet opgenomen dat op grond van artikel 7 van de Beleidsregeling bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor geheel of gedeeltelijk vrijstelling is verleend geen recht hebben op een parkeervergunning op straat.</p>	<p>Planschade</p> <p>De toren van 155 meter hoog was niet voorzienbaar ten tijde van de aankoop van de woning, hetgeen betekent dat er sprake zal zijn van planschade.</p> <p>Het beoordeelen van planschade maakt geen deel uit van deze procedure. Voor de beoordeling van mogelijke planschade bestaat een aparte procedure. Op grond van artikel 6.1 van de Wro kan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij het college en eventuele schade kan in die procedure aan de orde worden gesteld. Voor een nadere toelichting over de wijze waarop een verzoek kan worden ingediend, verwijst het college naar de volgende website:</p> <p>https://www.rotterdam.nl/loket/planschade/.</p>
--	--

<p>De gevolgen van de toren voor het stadhuis en het Timmerhuis zijn onvoldoende inzichtelijk gemaakt.</p>	<p>Aan het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning ligt onder meer een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag waarin de onderzoeken nader worden toegelicht. Dit biedt een goed beeld van de gevolgen voor de omgeving, waaronder het stadhuis en het Timmerhuis. Het initiatief leidt volgens het college niet tot een onaanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat.</p>
<p>Zienswijze 2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>de Vereniging van Eigenaars Halvemaanpassage oneven nummers</i> 2. <i>de Vereniging van Eigenaars Halvemaanpassage even nummers</i> 3. [REDACTED] 4. [REDACTED] 5. [REDACTED] 6. [REDACTED] 7. [REDACTED] 8. <i>MPB9 B.V.</i> 9. [REDACTED] 	<p>Het postkantoor wordt onaanvaardbaar aangetast door de hoogte van de toren en de sloop van de vleugel aan de achterzijde. Het advies van de RCE zou gevuld moeten worden.</p> <p>Dit standpunt wordt behandeld onder 'monumentale en cultuurhistorische waarden' hierboven. Het college acht de verhouding tussen de toren en het monument voorts aanvaardbaar. In het ontwerp besluit is uitgebreid gemotiveerd waarom het college het advies voor Welstand en Monumenten volgt en deels voorbijgaat aan het advies van de RCE. Ook hierbij is het van belang te noemen dat het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan een toren van 100 meter reeds toestaat. Daarnaast heeft de gemeenteraad in dit bestemmingsplan het college - door het opnemen van een binnenplante afwijkingsmogelijkheid - de bevoegdheid toegekend om een toren tot 155 meter toe te staan.</p>

<p>Ingediend op 25 april 2019</p> <p>10. [REDACTED]</p>	<p>De gevaren voor het Timmerhuis zijn onaanvaardbaar vanwege het gebrek aan zonlicht en de schaduwwerking.</p> <p>De bouw van de toren zal leiden tot meer windhinder.</p>	<p>Dit standpunt wordt besproken onder 'Gevolgen voor zonlicht en schaduw'.</p> <p>Dit standpunt wordt besproken onder 'Gevolgen voor het windklimaat'.</p>
	<p>De overschrijding van het bouwvlak leidt tot een gebouw op te korte afstand tot het Timmerhuis.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Overschrijding van het bouwvlak <p>De overschrijding van het bouwvlak is, gelet op de omvang van het project en hetgeen reeds is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, minimaal te noemen. De geringe overschrijdingen van het bouwvlak zijn zowel in het ontwerpbesluit als in de goede ruimtelijke onderbouwing (op pp. 12 tot en met 17) - visueel - inzichtelijk gemaakt.</p> <p>Het is hierbij van belang dat de toren aan de zijde van het Timmerhuis - aan de oostzijde van het postkantoor - niet afwijkt van het ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan reeds toegestane bouwvlak (zie p. 14 van de ruimtelijke onderbouwing). Immers, de toren overschrijdt het bouwvlak enkel aan de zijde van de Coolsingel (westzijde). De toren is aan die oostzijde tot een</p>

	<p>hoogte van 100 meter reeds toegestaan. Waar het gaat om het gedeelte van de toren boven de 100 meter, is het van belang dat het Timmerhuis daar niet horizontaal op uitkijkt. Het Timmerhuis is slechts 60 meter hoog op zijn hoogste punt.</p>
De privacy in de appartementen en op de terrassen komt in het geding.	<p>Privacy</p> <p>Vanwege de realisering van de toren met appartementen zal enige vermindering van privacy optreden. Omdat dit al ingevolge het geldende bestemmingsplan is toegestaan en in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk is, wordt deze vermindering door het college aanvaardbaar geacht.</p> <p>Daarbij komt dat de afstand tussen de appartementen in de nieuwe woonoren en het Timmerhuis (minimaal ongeveer 20 meter) immers niet afwijkt van de afstand tussen woningen in een reguliere Rotterdamse straat.</p> <p>Ook ten aanzien van dit punt wordt benadrukt dat het bestemmingsplan reeds woningen tot een hoogte van 100 meter toestaat. Volgens het bestemmingsplan zijn tegenover de appartementen aan de westzijde van het Timmershuis nu eenmaal appartementen in een woonoren toegestaan. De toevoeging van appartementen boven de 100 meter vormt volgens het college evenmin een</p>

	onaanvaardbare aantasting van privacy voor omliggende woningen.	Het standpunt van het college is hierboven verwoord onder het kopje 'Parkeren'.
Er zullen in de praktijk te weinig parkeerplaatsen aanwezig zijn.	Er zijn zorgen over afwijkingen van het Bouwbesluit met name daar waar het de brandveiligheid betreft.	<p>Het college hecht uiteraard grote waarde aan de (brand)veiligheid van gebouwen en neemt daarbij de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht.</p> <p>Voor gebouwen hoger dan 70 meter biedt het Bouwbesluit geen universele bouwtechnische voorschriften en wordt toepassing gegeven aan gelijkwaardigheidsbepalingen. Er is sprake van maatwerk. In de ontwerp-omgevingsvergunning staan de gelijkwaardigheden benoemd en onder welke voorwaarden toepassing is gegeven aan de benoemde gelijkwaardigheden. Deze worden eveneens opgenomen in de definitieve omgevingsvergunning.</p> <p>Een meer uitgebreide toelichting van de brandveiligheid is opgenomen in versie 1.3 van het brandveiligheidsrapport van 31 januari 2019.</p>
	De uitweg zal leiden tot verkeersoverlast en tevens bestaan bezwaren tegen de laad- en losgelegenheid voor het Timmerhuis.	<ul style="list-style-type: none"> - Verkeer <p>Gelet op de verwachte verkeersgeneratie, zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing (op p. 28) valt een onevenredige belasting van het wegennet niet te verwachten. Ook het laden en</p>

<p>losen kan goed plaatsvinden op de gekozen locatie in de Stadhuisstraat. Van een te verwachten onaanvaardbare blokkade van verkeersstromen is niet gesproken. Hooguit zal tijdelijk rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van een voertuig dat daar lading lost. Dit is gebruikelijk in een binnenstedelijke omgeving.</p> <p>Voor de goede orde merkt het college op dat de laad- en losgelegenheid tussen het postkantoor en het stadhuis wordt gerealiseerd (in de Stadhuisstraat) en niet tussen het postkantoor en het Timmerhuis. Ook de bestaande loszone aan het Rodezand blijft aanwezig en voorkomt overlast van losbewegingen op de rijbaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eisen tijdens de bouw van het project <p>Dit aspect valt buiten de beoordeling van deze aanvraag.</p> <p>Enige (bouw)overlast is nooit uit te sluiten maar aanvaardbaar. De omgeving zal voor de start van bouw en gedurende het traject worden ingelicht over de aard, gevolgen en duur van de opeenvolgende bouwwerkzaamheden.</p> <p>De vergunninghouder zal zich moeten houden aan de eisen omtrent geluid en trillingen uit het Bouwbesluit 2012 tijdens de bouw. Voor de</p>
<p>De ontwikkeling van het project zal gepaard gaan met te veel overlast.</p>	

<p>uitvoering van de bouw zal de ontwikkelaar op grond van de Algemene plaatselijke verordening tevens moeten beschikken over een 'vergunning gebruik van de weg' (voorheen ook wel bekend als de bouwplaatsvergunning). In dat kader zal het college moeten nagaan (toetsen) of de bouw zich verdraagt met het belang van - onder meer - de volksgezondheid en de bescherming van het milieu. Er worden ook afspraken gemaakt over de tijdstippen waarop de werkzaamheden mogen plaatsvinden.</p> <p>Drie weken voor de start van de bouw zal de vergunninghouder, ter beoordeling van Bouw- en Woningtoezicht, nadere gegevens moeten indienen omtrent de bouwplaats. Dit is in de voorschriften van de ontwerp-omgevingsvergunning opgenomen, welke voorschriften tevens aan de definitieve omgevingsvergunning zullen worden verbonden. Daarmee is een voldoende bescherming voor de omgeving gewaarborgd.</p>	<p>Het uitzicht op het postkantoor wordt bijna volledig weggenomen. De toren zal de uitstraling en het karakter van het postkantoor (een rijksmonument) vernietigen.</p> <p>Zienswijze 3: [REDACTIE]</p> <p>Dit standpunt wordt behandeld onder 'monumentale en cultuurhistorische waarden' hierboven.</p> <p>De toren is te hoog in vergelijking met de omliggende</p> <p>Ter plaatse is volgens het bestemmingsplan een</p>
--	--

Ingediend op 24 april 2019

<p>gebouwen.</p> <p>toren toegestaan met een hoogte van 100 meter. De gemeenteraad heeft in het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid toegekend om een toren tot 150 meter toe te staan met technische voorzieningen tot een hoogte van 155 meter. Gelet hierop acht het college de toren van 155 ruimtelijk passend binnen de omgeving. Bovendien zet de gemeente Rotterdam in op het stimuleren van hoogbouw op een aantal locaties, waaronder de onderhavige locatie. Dit beleid is opgenomen in de Hoogbouuwvisie. De toren is in overeenstemming met dit beleid en daarmee met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De afname van zonlicht zal het woongenot verminderen.</p> <p>Het windklimaat zal verslechteren ter hoogte van de appartementen van het Timmerhuis.</p> <p>Het bouwwerk zal te dicht op het Timmerhuis komen te liggen waardoor de privacy in het geding komt.</p> <p>De verkeerssituatie is ter plaatse al slecht en zal door het project verder verslechteren.</p>	<p>Dit standpunt wordt besproken hierboven onder het kopje 'Gevolgen voor zonlicht en schaduw'.</p> <p>Dit standpunt wordt besproken hierboven onder 'Gevolgen voor het windklimaat'.</p>	<p>Het college heeft zijn standpunt hierboven verwoord onder de kopjes 'Privacy' en 'Overschrijding van het bouwvlak'.</p>	<p>Het college gaat op dit standpunt hierboven in onder het kopje 'Verkeer'.</p> <p>Luchtkwaliteit</p> <p>Het project heeft een verkeersaantrekkende werking waardoor de reeds slechte luchtkwaliteit verder</p>
---	---	--	---

Zienswijze 4: XXXXXXXXXX

verslechtert. Toename aan fijnstof leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de gezondheid.

In de ruimtelijke onderbouwing is op pp. 33-34 reeds voldoende gemotiveerd waarom de luchtkwaliteit niet in de weg staat aan verlening van de omgevingsvergunning. Voorts is het van belang dat het bestemmingsplan ter plaatse een toren met een hoogte van 100 meter en een diagonaal van ongeveer 50 meter rechtstreeks toestaat. Het postkantoor-gebouw zelf mag op grond van het bestemmingsplan verhoogd worden tot 40 meter. Het aangevraagde programma (bestaande uit 305 appartementen, een hotel en detailhandel) past binnen de bestaande bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In de toelichting bij het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' is onder § 6.5 eveneens gemotiveerd waarom de luchtkwaliteit niet in de weg staat aan ontwikkeling van het plangebied.

Er is gelet op het voorgaande geen reden om te concluderen dat de gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit in het gebied dermate nadelig zijn dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.

Het voorliggende ontwerpbesluit ziet niet op de rijrichtingen van auto's in de omgeving. Vanuit juridisch oogpunt kan het college ook geen besluit nemen op een aspect dat niet is aangevraagd. Daarbij komt dat een en ander in een verkeersbesluit zou moeten worden geregeld. In

	<p>dat kader staan er voor belanghebbenden separate rechtsbeschermingsmogelijkheden ter beschikking.</p>
<p>De toename aan verkeer en de stroming van wind langs de toren zullen leiden tot geluidsoverlast.</p>	<p>Gelet op hetgeen reeds is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, valt op voorhand niet te verwachten dat de voorgestane ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbare toename van geluid in de omgeving. Reclamant heeft ook niet aangetoond dat dat anders zou zijn.</p>
<p>Het project draagt niet bij aan het bereiken van een autoluwe binnenstad.</p>	<p>- Het bereiken van een autoluwe binnenstad</p> <p>Een ruimtelijk besluit wordt getoetst aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Het bereiken van een autoluwe binnenstad is geen vereiste voor een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing en uit de daarbij behorende verkeersstudie volgt dat het project niet zal leiden tot een onaanvaardbare verkeerstoename dan wel een onaanvaardbare verkeerssituatie.</p> <p>Het mobiliteitsconcept is erop gericht om deelauto's, openbaar vervoer en fietsgebruik te stimuleren. Daartoe zal de vergunningaanvrager overeenkomsten sluiten met derden die deze diensten aanbieden. Dat is een vereiste voor de ontwikkeling. Het gebruik van auto's wordt ontmoedigd. Bewoners zullen zoals eerder aangegeven geen recht hebben op een</p>

<p>Parkeervergunning voor parkeren op straat; artikel 7 van de Beleidsregeling voorkomt dit.</p> <p>Daarbij verdient het opmerking dat – hoewel dat losstaat van de onderhavige ontwikkeling en besluitvorming – de gemeente op andere manieren reeds inzet op het verminderen van auto's in de binnenstad. De aanpassing van de Coolsingel die op dit moment wordt uitgevoerd, hangt daarmee samen.</p>	<p>Het standpunt van het college is hierboven verwoord onder het kopje 'Eisen tijdens de bouw van het project'.</p>	<p>Dit standpunt wordt behandeld bij 'monumentale en cultuurhistorische waarden' hierboven.</p> <p>Het project leidt tot vernietiging van het monumentale postkantoor. De monumentale waarde van het postkantoor gaat teniet door de toren.</p> <p>De vermindering van zonlicht en uitzicht is onaanvaardbaar.</p>
--	---	---

Zienswijze 5:
[REDACTIE]

Ingediend op 25 april 2019

	<p>De verlichting van de toren in de nachtperiode zal leiden tot lichtoverlast.</p>	<p>De ontwikkeling van een woonoren past binnen een stadscentrum. Niet valt te verwachten dat de intensiteit van de verlichting in de appartementen wezenlijk zal verschillen van de reeds in de omgeving aanwezige verlichting. Het centrum van Rotterdam wordt al gekenmerkt door verlichting van hoogbouw in de nachtelijke uren. Dergelijke verlichting past bij het karakter van het stadscentrum.</p>	<p>Voor de goede orde merkt het college op dat de voorliggende aanvraag en het ontwerpbesluit niet zijn op het toepassen van externe verlichting die wordt gericht op de toren.</p>	<p>Dit standpunt wordt eveneens geadresseerd onder 'monumentale en cultuurhistorische waarden' hierboven.</p>	<p>Het college gaat hierboven onder het kopje 'Het bereiken van een autoluwe binnenstad' in op dit standpunt.</p>	<p>De toren vormt volgens het college een architectonisch verantwoorde aanvulling op het monumentale postkantoor, dat gerenoveerd wordt. Het college sluit aan bij het advies van de</p>
--	---	---	---	---	---	--

	commissie Welstand en Monumenten.	
De toren zal leiden tot geluidsoverlast voor de omgeving.	<p>Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat de woontoren zal leiden tot een geluidbelasting voor de omgeving die als onaanvaardbaar moet worden aangemerkt. Reclamant heeft geen stukken overgelegd die het aangevoerde standpunt onderschrijven.</p> <p>Hoogbouw past niet in het centrum van Rotterdam, maar aan het water.</p>	<p>Uit het geldende bestemmingsplan en de Hoogbouuwisie volgt dat hoogbouw op de gekozen locatie toegestaan is.</p>
	<p>Het is niet duidelijk welke oppervlaktematen juist zijn. Er bestaan inconsistenties tussen de verschillende documenten. Dit kan gevolgen hebben voor de uitkomsten van de verschillende onderzoeken, zoals de zon- en windonderzoeken en de benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen.</p>	<p>De in de onderzoeken gehanteerde maten sluiten aan bij het ingediende bouwplan. Er bestaat geen aanleiding om te twijfelen aan de houdbaarheid van de onderzoeken getelt op de daarin opgenomen maten. Reclamant heeft niet toegelicht om welke discrepanties het hier zou gaan en welke gevlogen deze met zich zouden brengen.</p> <p>Voor de goede orde zij opgemerkt dat de verschillende maten voor het bouwplan (hetgeen vergund wordt) zijn opgenomen in de volgende documenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bruto vloeroppervlakte toren: 20190125 • BVO areas: • Gebruiksoppervlakte toren: 20190125 GO
	<p>Zienswijze 6: [REDACTIE]</p> <p>Ingediend op 25 april 2019</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> • areas; • Gebruiksgebieden toren: 20190125 GG • areas; • Gebruiksfuncties toren: 20190125 GF • areas; • Gebruiksruimten toren: 20190125 GR • areas; • Integrale toegankelijkheid toren: 20190125 IT areas; • Bruto Vloeroppervlakte en gebruiksfuncties monument: A-DD-M-N-D-BvO-480 t/m - 494.M; • Gebruiksoppervlakte en -functies monument: A-DD-M-N-D-GO-480 t/m - 494.M. 	<p>De toren heeft de volgende afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoogte (vanaf maaiveld): 155 meter; • Hoogte (vanaf peil): 153,65 meter; • Breedte, parallel aan de Rodezand (5e verdieping en hoger): 39,5 meter • Diepte, haaks op de Rodezand (5e verdieping en hoger): 28,75 meter <p>In het hotel worden 224 hotelkamers voor gasten gerealiseerd. In de woontoren worden 305 appartementen voor bewoners gerealiseerd.</p> <p>De gehanteerde uitgangspunten voor</p>
--	---	---

<p>Parkeernormen auto en fiets zijn opgenomen in tabel 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing (document RO-ROB-617.188.30-TL-ON01_DEF).</p> <p>Samengevat weergegeven volgt uit de onderzoeken die als onderdeel van de aanvraag zijn ingediend en uit de ruimtelijke onderbouwing dat het project niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de zienswijze blijkt niet - aan de hand van bijvoorbeeld een tegenonderzoek - dat aan deze uitkomsten moet worden getwijfeld. Om die reden leidt de zienswijze niet tot wijziging van het voorgenomen besluit.</p>	<p>Het college is ingegaan op de gevolgen voor zon en schaduw onder het kopje 'Gevolgen voor zonlicht en schaduw'. De onderzoeker heeft een aantal representatieve appartementen geïdentificeerd en geselecteerd. De uitkomst van het onderzoek is dat het aantal zonuren op de bepalende dagen 19 februari en 21 oktober bij een zonhoogte van meer dan 10 graden niet afneemt ten aanzien van de reeds toegestane planologische situatie.</p> <p>Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat de situatie op één van de dagen tussen 19 februari en 21 oktober nadelerig is. Er zou eerder meer zon zijn op die dagen. Voorts heeft reclamante niet aannemelijk gemaakt dat er aanleiding is om aan te nemen dat de gevolgen voor zonlicht op andere</p>
	<p>Het zononderzoek heeft slechts betrekking op een aantal appartementen en enkele publieke gebieden. Tevens is aangegeven dat nader onderzoek nodig zou zijn voor het Timmerhuis. Er is geen onderzoek gedaan naar de periode van 22 juni tot en met 21 september. Het lijkt niet juist te zijn dat er geen verslechtering plaatsvindt van de sunspots Stadhuisplein en Coolsingel.</p>

<p>-</p> <p>appartementen van het Timmerhuis nadelerig zijn dan op de onderzochte appartementen.</p> <p>Het college ziet in het onderzoek geen gebrek ten aanzien van de gevolgen van de toren voor de sunspots. Een vermindering van zonlicht valt ter plaatse niet te verwachten (zie p. 10 van het bezonningsonderzoek).</p>	<p>De vergunningaanvrager heeft het mobiliteitsconcept opgesteld aan de hand van het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018. Het college heeft hieraan getoest. Er is beoordeeld hoeveel vierkante meters de detailhandel en horeca inhouden en aan de hand daarvan is een aantal parkeerplaatsen vastgesteld. De hotelbar en de wellness-faciliteit maken onderdeel uit van het hotel en de daarmee gepaard gaande parkeeropzet.</p> <p>Het verdient opmerking dat er geen minimumnormen voor horeca, recreatie en detailhandel in het centrum te gelden hebben, slechts maximumnormen. In het centrum gelden voor dergelijke functies maximumnormen en in de periferie (knooppunten, stads wijken en overig gebied) minimumnormen.</p>

	<p>De vergunningaanvrager acht het evenwel van belang om te voorzien in parkeerplaatsen voor de niet-woongereleteerde functies die met de omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. Het mobiliteitsconcept is daarvan het resultaat.</p>	<p>Uit de Beleidsregeling volgt dat een korting op de parkeereis wordt toegepast als deelauto's beschikbaar worden gesteld én als aan alle toekomstige gebruikers Mobility as a Service (MaaS) beschikbaar wordt gesteld. Het gaat niet om twee keer dezelfde korting. MaaS omvat veel meer dan louter het beschikbaar stellen van deelauto's.</p>	<p>MaaS houdt in dat vervoer in brede zin beschikbaar wordt, afhankelijk van de specifieke behoefte van de reiziger. Het MaaS-pakket houdt in geval van de onderhavige ontwikkeling in dat verschillende soorten (deel)mobiliteit zoals fietsen, elektrische deelscooters, bakfietsen, openbaar vervoer, verschillende typen auto's (van klein tot groot) beschikbaar worden gesteld. MaaS biedt de gebruiker een app om gemakkelijk gebruik te maken van de verschillende vervoersmodaliteiten. Het gaat om een innovatief concept dat de gemeente Rotterdam wenst te stimuleren.</p>	<p>Omdat MaaS verder gaat dan slechts het</p>
	<p>Er is een korting toegepast op de parkeereis vanwege Mobility as a Service maar ook vanwege het gebruik van deelauto's, hetgeen op hetzelfde neerkomt. Er is zo sprake van een dubbeltelling. Bovendien valt te verwachten dat de parkeerbehoefte hoger is vanwege de hoogwaardige invulling van het complex.</p>			

	<p>beschikbaar stellen van deelauto's en innovatief is, rechtvaardigt MaaS een aanvullende korting op de parkeerreis van 20% volgens de Beleidsregeling.</p> <p>Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat de parkeerbehoefte hoger is vanwege de invulling van het complex. Niet is gebleken dat de Beleidsregeling op dat punt onjuist zou zijn.</p>	<p>In de ruimtelijke onderbouwing is voldoende beschreven welke toename van de verkeersdruk verwacht kan worden. In het mobiliteitsconcept is opgenomen hoe wordt omgegaan met de parkeervraag van de ontwikkeling. Het college ziet in het aangevoerde geen aanknopingspunten om daaraan te twijfelen.</p>	<p>Het bouwplan en de tekeningen die in dat kader zijn ingediend geven weer welke bouwactiviteiten zijn aangevraagd. Het bouwplan is getoetst en aanvaardbaar bevonden. Ten aanzien van de wijzigingen van het monument, heeft het college uitvoerig gemotiveerd waarom de wijzigingen verantwoord zijn. De commissie Welstand en Monumenten acht het aangevraagde eveneens aanvaardbaar. De zienswijze biedt geen aanleiding om te twijfelen aan de toelaatbaarheid van de ingangen zoals opgenomen in het bouwplan.</p>	<p>Het hergebruik van oorspronkelijke materialen van het</p>	Materiaal dat vrijkomt door wijzigingen en sloop
--	--	---	---	---	--

monument staat onvoldoende vast.

wordt gedocumenteerd in een boekhouding donormateriaal. Waar mogelijk zal dit worden ingezet bij de restauratiewerkzaamheden. De inzetbaarheid van het vrijekomende materiaal is pas te bepalen bij demontage. Hierbij spelen de specifieke kwaliteit van het materiaal en de fysieke mogelijkheid om deze zonder schade te demonteren een belangrijke rol. Hier zal afstemming met bureau Monumenten en Cultuurhistorie over plaatsvinden.

Met betrekking tot het hergebruik van bepaalde materialen, bijvoorbeeld de monumentale deuren, wordt separaat een vergunningaanvraag ingediend. Dat staat beschreven in het ontwerpbesluit. Het voorgenomen besluit tot verlening van deze omgevingsvergunning ziet daar niet op.

De uitvoering van het ingediende bouwplan leidt volgens het college niet tot een onaanvaardbare inbraak op het belang van de monumentenzorg. Wel heeft het college de vergunninghouder ertoe verplicht om nader te bezien of donomateriaal kan worden hergebruikt.

De vergunninghouder zal in samenwerking met het bureau Monumenten en Cultuurhistorie een plan moeten opstellen. Dit houdt in dat vergunninghouder wordt verplicht om na te denken over hergebruik. De gemeente faciliteert dit proces.

	<p>Het betreft een extra manier om ervoor te zorgen dat waar dat mogelijk is, materiaal te hergebruiken. Dit doet er niet aan af dat het aangevraagde bouwplan, gelet op de monumentale waarde van het rijksmonument, aanvaardbaar is volgens het college.</p>	<p>Uit de aanvraag en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing volgt voldoende welk gebruik wordt beoogd. Het verdient opmerking dat het aangevraagde gebruik reeds is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan.</p>	<p>In het ontwerpbesluit is toegelicht dat de begane grond publiek toegankelijk wordt omdat daar detailhandel, horeca en binnenhoven zullen worden gerealiseerd. Tevens is in het ontwerpbesluit opgenomen dat de centrale hal volledig publiek toegankelijk blijft. Een route van Coolsingel naar Rodezand door het postkantoor wordt 'semi-publiek' genoemd in het ontwerpbesluit omdat de route wel afgesloten zal zijn als het gebouw zelf gesloten is (zoals 's nachts). Dat is overigens niet anders bij andere gebouwen waarin winkels zijn gevestigd.</p>	<p>Deze standpunten worden behandeld onder 'monumentale en cultuurhistorische waarden' hierboven. De oorzaken van de huidige staat van het rijksmonument hebben geen betrekking op het voorliggende ontwerpbesluit en kunnen in deze</p>
	<p>Het is onduidelijk wat de publieke functies van het gebouw zullen zijn en tevens is het onduidelijk wat met semi-publieke ruimten wordt bedoeld.</p>		<p>Er is onvoldoende gewicht toegekend aan het behoud van het monument omdat het gesloten karakter van het postkantoor en de twee-eenheid met het stadhuis wordt verbroken. Het stadhuis verdwijnt in de schaduw van de woontoren. Er wordt ten onrechte voorbijgegaan aan</p>	

<p>het advies van de RCE. De huidige leegstand is te wijten aan de eerdere projectontwikkelers.</p>	<p>Het project doet afbreuk aan de wijk.</p> <ul style="list-style-type: none"> - inclusief een woontoren - zorgen voor een kwalitatieve verbetering van de locatie en daarmee van de wijk. De voorgestane functies sluiten goed aan bij een centrumomgeving. 	<p>De standpunten worden besproken hierboven onder 'Gevolgen voor het windklimaat' en onder 'Gevolgen voor zonlicht en schaduw'.</p>	<p>De bouwplannen zijn op constructieve veiligheid getoetst, waarbij er in het bijzonder aandacht is geweest voor de betonconstructie vanwege de hoogte van de toren in relatie tot het rijksmonument. Drie weken voor de start bouw zal de vergunninghouder, ter beoordeling van de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht, nadere gegevens moeten indienen omtrent de constructie. Dit is in de voorschriften van de ontwerp-omgevingsvergunning vastgelegd (welke tevens aan de definitieve vergunning zullen worden verbonden). Het gaat hierbij onder andere om definitieve berekeningen omtrent de betonconstructies en wapeningstekeningen. Vergunninghouder kan pas beginnen met de werkzaamheden als de aanvullende gegevens door Bouw- en Woningtoezicht namens het college zijn</p>
---	---	--	--

	<p>goedgekeurd.</p> <p>Er zijn al voldoende initiatieven voor woningbouw in de omgeving aanwezig. In de omgeving is al voldoende horeca en detailhandel aanwezig.</p>	<p>In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat het voorgestane initiatief aansluit op de Woonvisie van de gemeente. Hierbij is het van belang dat het bestemmingsplan reeds detailhandel en horeca toestaat, alsmede appartementen tot een hoogte van 100 meter. Aan het vereiste van nut en noodzaak wordt voldaan volgens het college.</p> <p>Het project sluit voorts aan op het Horecagebiedsplan 2017-2019 van de gemeente waarin staat dat de gemeente binnen de Stadsdriehoek (waarbinnen het project plaatsvindt) inzet op de levendigheid en gastvrijheid van het gebied (p. 30 van het plan) en waar de vestiging van reguliere horeca wordt aangemerkt als gewenste ontwikkelrichting (pp. 7 en 32 van het plan).</p>	<p>Het college gaat hierboven onder het kopje 'Overschrijding van het bouwvlak' in op dit standpunt.</p> <p>Zienswijze 7: [REDACTIE]</p> <p>Ingediend op 25 april 2019</p>	<p>De toren is in strijd met het bestemmingsplan en wordt dichter bij de woning van reclamant geplaatst. Er is geen sprake van een evenredige belangenaftweging.</p> <p>De bezetting neemt onaanvaardbaar af omdat de toren een venster zal blokkeren. In het bezettingsonderzoek is ten onrechte slechts gekeken naar de meest gunstige</p>	<p>Dit standpunt wordt besproken hierboven onder het kopje 'Gevolgen voor zonlicht en schaduw'.</p>
--	---	---	---	--	---

<p>punten voor bezetting. Het is niet duidelijk waarom het niet voldoen aan de Haagse bezettingsnorm hier aanvaardbaar zou zijn.</p>	<p>Er zullen te weinig parkeerplaatsen aanwezig zijn, ook omdat er al parkeerplaatsen zijn verwijderd in de omgeving.</p>	<p>In het windonderzoek is ten onrechte niet uiteengezet wat de gevolgen zullen zijn voor de terrassen van het Timmerhuis.</p>	<p>De woontoren zal de monumentale waarden van het postkantoor en het stadhuis aantasten.</p>	<p>De woontoren is te groot voor de omgeving.</p>	<p>Het standpunt van het college is hierboven verwoord onder het kopje 'Parkeren'.</p> <p>Dit standpunt wordt besproken hierboven onder 'Gevolgen voor het windklimaat'.</p> <p>Dit standpunt wordt behandeld onder 'monumentale en cultuurhistorische waarden' hierboven.</p> <p>Het college acht een toren van 155 meter passend in de omgeving. Hierbij is het van belang dat de raad aan het college de bevoegdheid heeft toegekend om een toren tot 150 meter toe te staan met technische voorzieningen tot 155 meter.</p> <p>In en om het centrum van Rotterdam staan bovendien meerdere bouwwerken met een hoogte van meer dan 100 meter zoals The Red Apple, de Millenniumtoren, de Schielandtoren, de Coopvaert, het complex Delftse Poort, de Waterstadturen, de Blaak Office Tower, de Weenatoren en het Weenacenter.</p>
--	---	--	---	---	--

POST ROTTERDAM

Aanvullende analyse van wind- en bezonning (schaduw) op de omgeving.

Inleiding

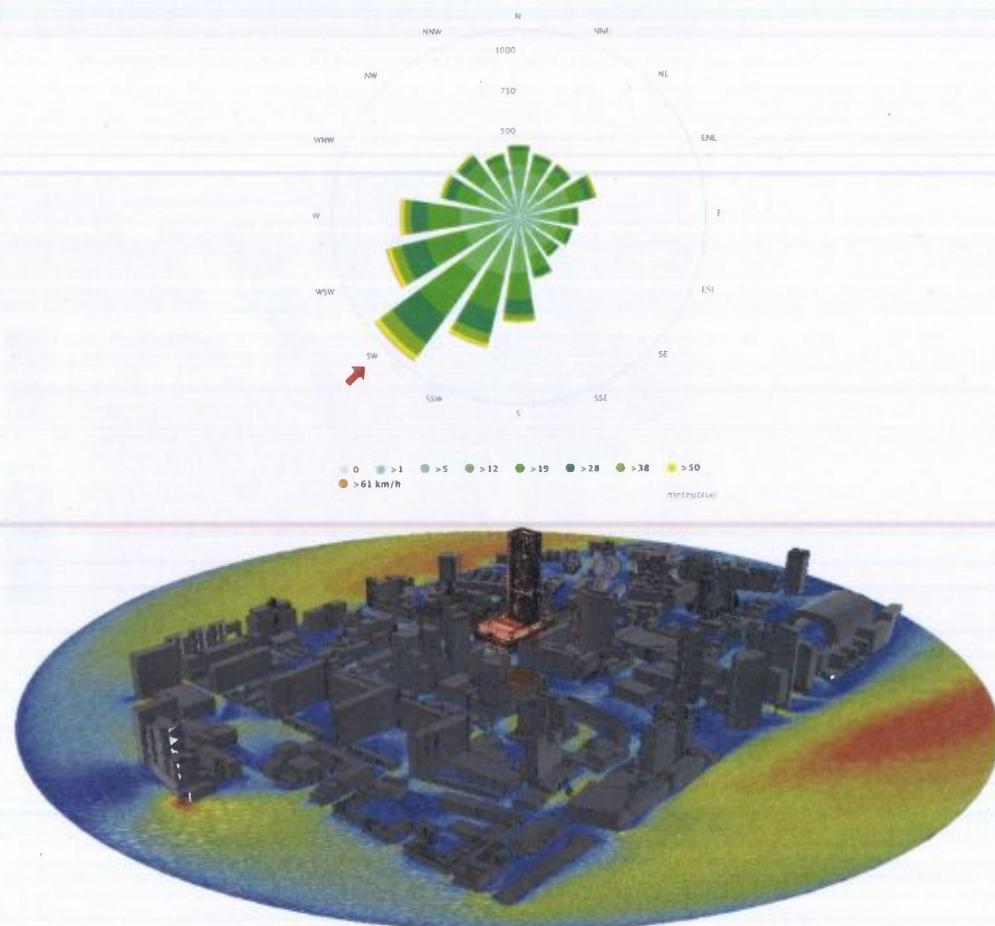
Voor het project Post Rotterdam, de herontwikkeling van het voormalige hoofdpostkantoor in Rotterdam en de bouw van een nieuwe woontoren, is een ontwerp WABO-vergunning verstrekt op 15 maart 2019. Tijdens de zienswijzeperiode na de publicatie zijn enkele vragen gesteld over de impact van de nieuwe toren op de windbeleving in en de schaduwwerking op de directe omgeving van het project.

Bij de aanvraag is de vereiste informatie waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de eisen voor wind- en schaduwinvloed gegeven in de rapporten 'Post Rotterdam, CFD onderzoek naar het windklimaat' van 27 juli 2018 door ABT en '160-219 RAP 318 Bezonningsonderzoek' van 2 februari 2018 door KVMC.

Om de opgeworpen vragen uit de zienswijzen te beantwoorden, geeft deze notitie nader inzicht in de wind- en schaduwinvloed van de nieuwe toren op de omgeving van het project, in het bijzonder de dakterrassen van Timmerhuis.

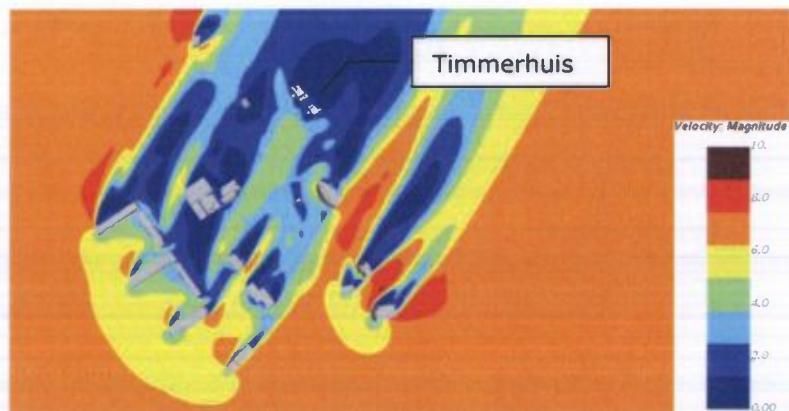
Windinvloed

De CFD-diagrammen in deze paragraaf illustreren de verschillen in windgedrag rond het Timmerhuis tussen de huidige situatie (onder toren) en het vergunde ontwerp van de nieuwe woontoren op basis van de overheersende windrichting (zuidwestenwind).

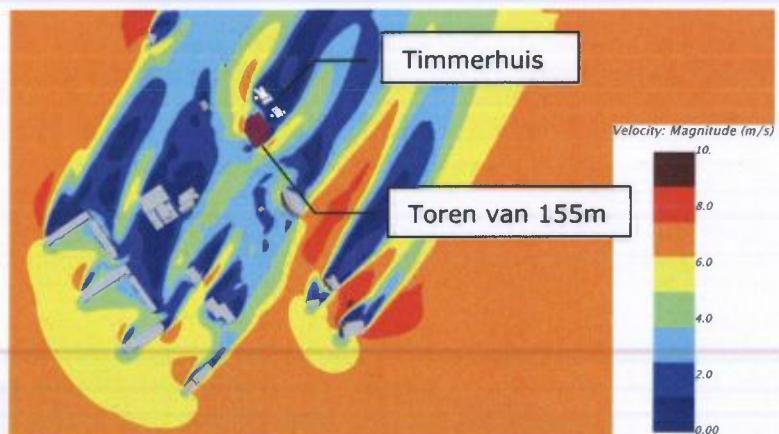


Figuur 1: Overheersende windrichting

Resulterende (relatieve) windsnelheden

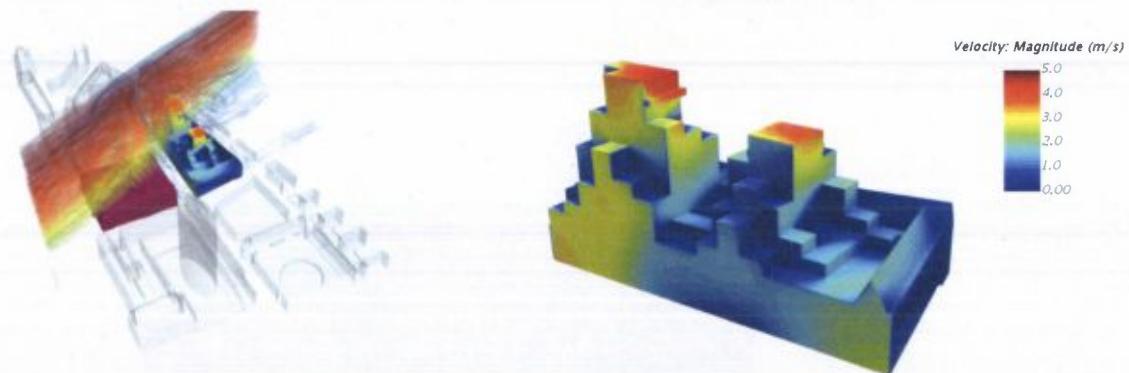


Figuur 2: Huidige situatie (geen toren op het Postkantoor)



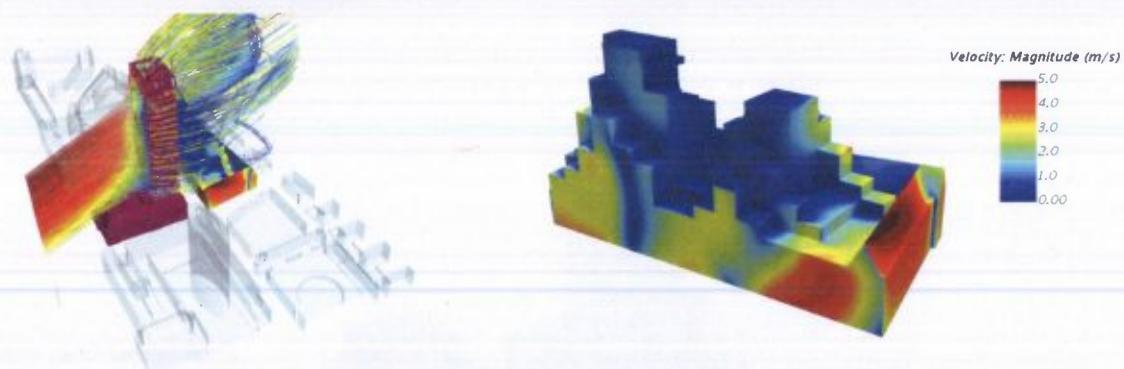
Figuur 3: Vergund ontwerp met toren van 155m

In de huidige situatie is het Timmerhuis volledig blootgesteld aan de wind. De bovenste niveaus ervaren windsnelheden >6 m/s op een hoogte van 35 meter boven de grond.



Figuur 4: CFD diagram van de huidige situatie

Onderstaande figuur laat zien dat de POST toren het Timmerhuis afschermt tegen de wind. De dakterrassen op de bovenste verdiepingen en aan de Rodezand-zijde zullen zeer weinig wind ervaren wat resulteert in een sterk verbeterd of gelijkblijvend comfort op de terrassen.



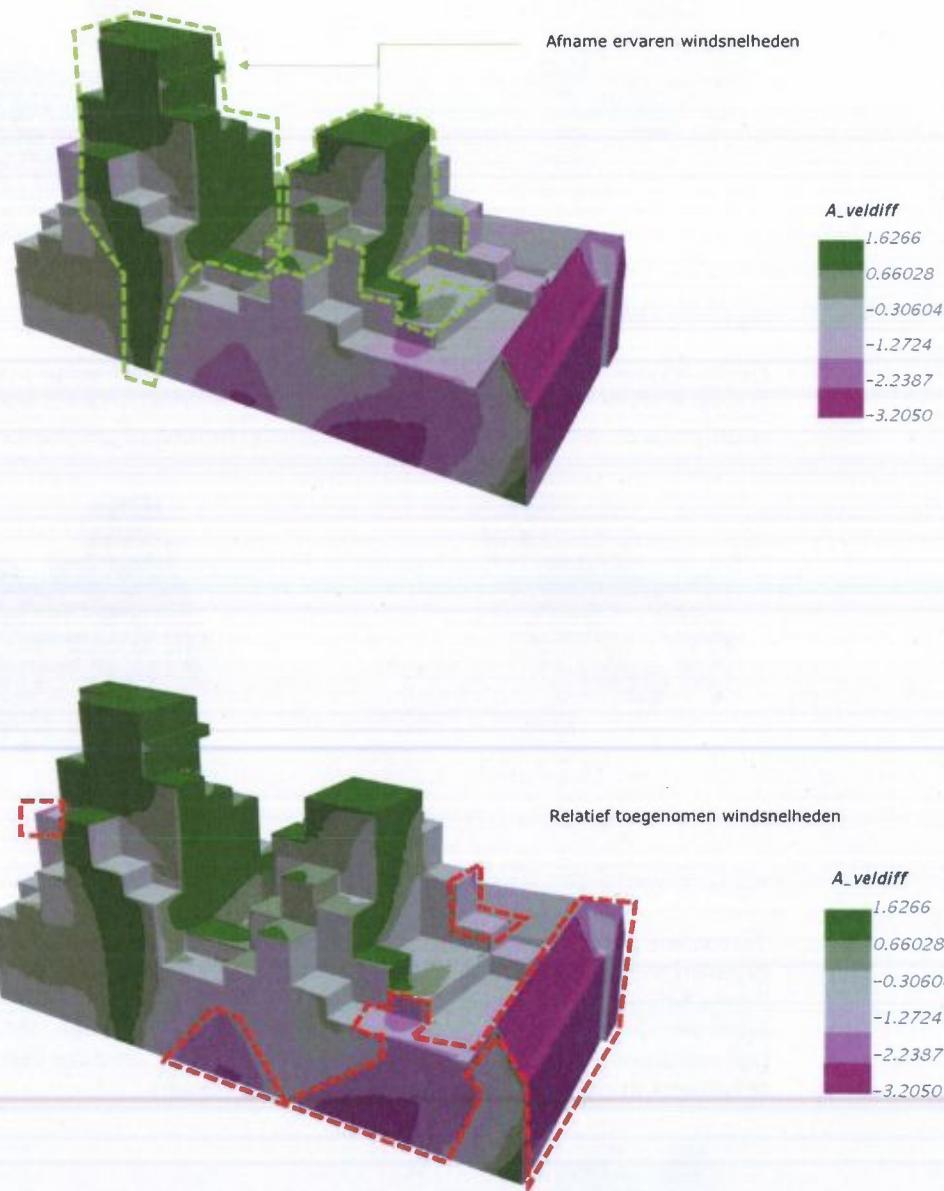
Figuur 5: CFD diagram van de vergunde toren van 155 m

Terrassen aan de Haagse Veer-zijde van het Timmerhuis zullen enige afgebogen wind ervaren met snelheden van gemiddeld 2,5-3 m/s. Deze windsnelheid wordt gekwalificeerd als 'lichte bries' (zie bijlage 2 'Beaufort windschaal' in het oorspronkelijke windstudieverslag). Wanneer de ontworpen glazen balustrades op de terrassen van het Timmerhuis ook in oogenschouw worden genomen zal de ervaren wind op deze terrassen nog lager zijn, wat resulteert in gelijkblijvend comfort op de terrassen.



Figuur 6: CFD diagram van de vergunde toren van 155 m (bovenaanzicht)

De vergelijking van het vergunde torenontwerp met de bestaande situatie (zonder toren) illustreert de aanzienlijke **reductie** van de ervaren windsnelheden op de bovenste niveaus van Timmerhuis.



Figuur 7: Relatieve verandering in de ervaren wind, huidige situatie – vergund torenontwerp

Conclusie windgedrag

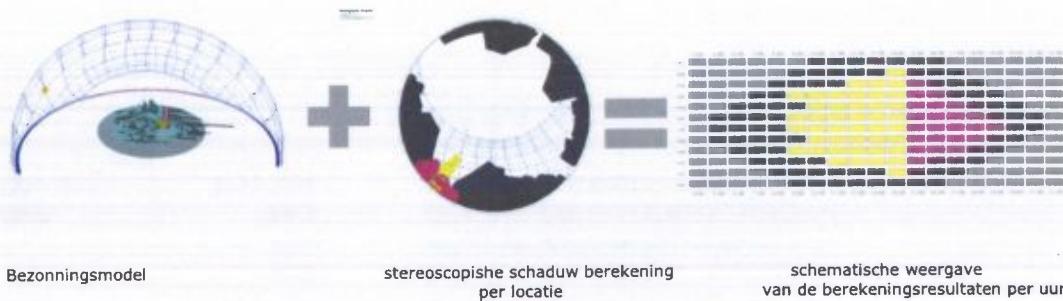
De afbeeldingen uit het CFD-model en de vergelijking tussen de relatieve veranderingen in bovenstaande paragraaf onderschrijven de eerdere conclusie uit de bij de aanvraag gevoegde, oorspronkelijke windstudie.

Ook blijkt dat de dakterrassen van de appartementen in het Timmerhuis over het geheel genomen zullen profiteren van het afbuigen van de wind door de nieuwe POST toren.

Bezonning

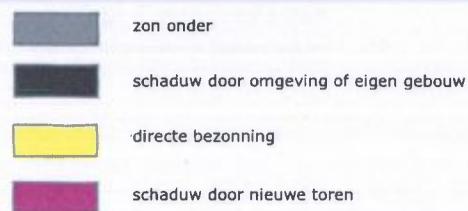
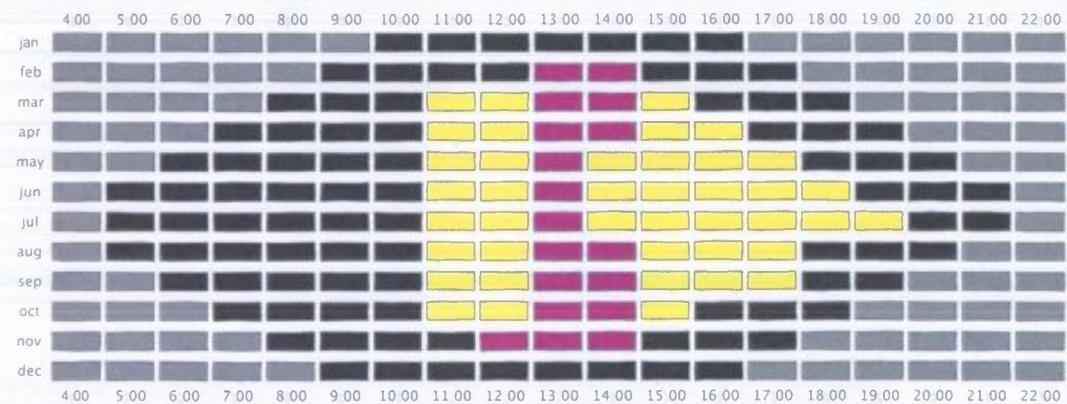
Het rapport '160-219 RAP 318 Bezonningsonderzoek' van 2 februari 2018 van KVMC, onderdeel van de vergunningaanvraag, bevat een uitgebreide studie van de schaduweffecten van de nieuwe POST toren op de omgeving en het Timmerhuis in het bijzonder. In reactie op de opmerkingen op dat rapport uit de ingediende zienswijzen bevestigen we dat de 15 punten die in dat eerste onderzoek zijn onderzocht, representatief zijn voor de algehele schaduweffecten op het Timmerhuis.

Om de informatie uit het bij de aanvraag ingediende rapport 'Bezonningsonderzoek' aan te vullen, zijn in deze paragraaf de resultaten van stereoscopische schaduwberekeningen getoond, vertaald naar diagrammen voor verschillende maanden die de bezonning per uur laten zien voor verschillende, representatieve terrassen van appartementen in het Timmerhuis.

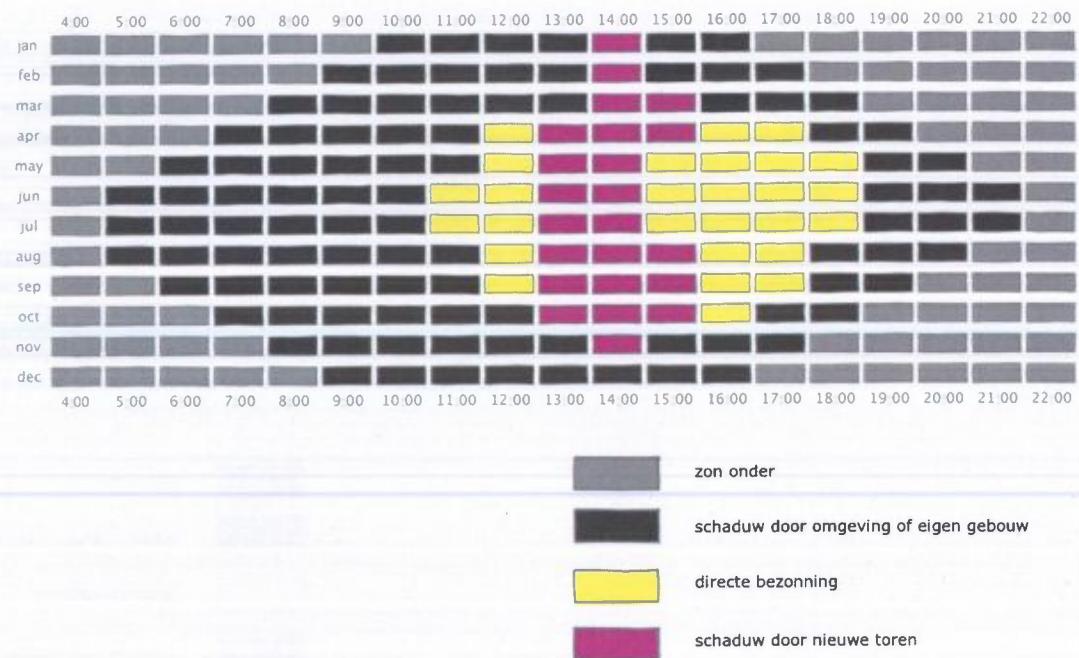
**Conclusie**

Vanwege de relatieve positie ten opzichte van het Timmerhuis zal door de nieuwe toren een schaduw worden geworpen op het Timmerhuis. Uit de diagrammen blijkt dat de impact van het 155 meter hoge, vergunde ontwerp gelijk is aan of kleiner is dan de impact van het maximaal toegestane volume binnen het bestemmingsplan, met een toren van 100 meter.

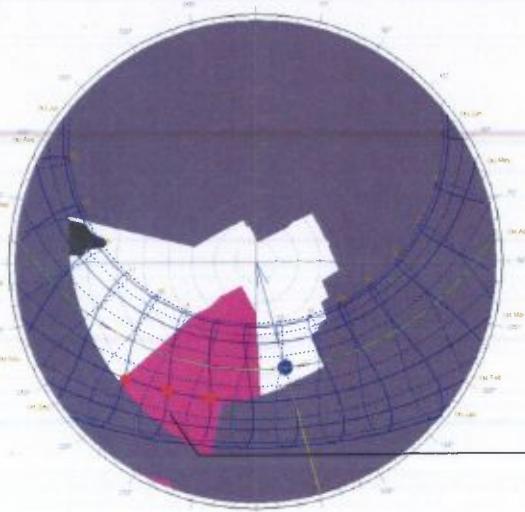
Timmerhuis locatie 1:



Timmerhuis locatie 2:

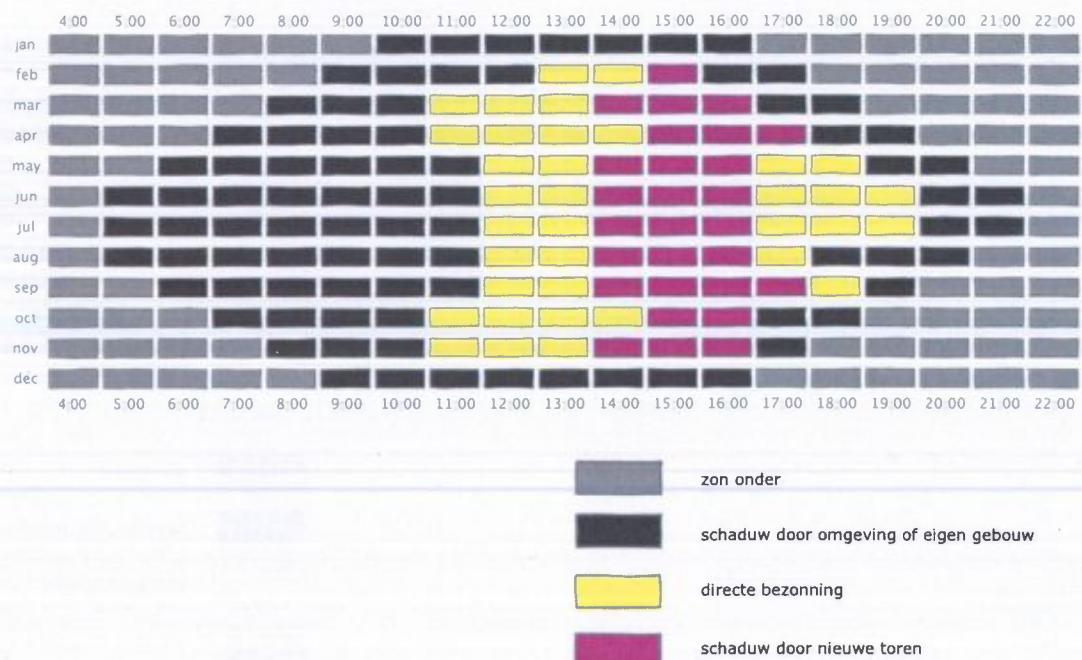


Stereographic Diagram
Location: 51° 5' 45"
Dip: 153°54' Orientation: 0° 0' 0"
Sun Position: 164° 7' 41.2"
HSA: 164° 7'
VSA: 137.8'



Dit terras wordt in maart
7 uur per dag overschaduwd
door het Timmerhuis zelf en
2 uur door de nieuwe toren.

Timmerhuis locatie 3



Timmerhuis locatie 4

