



Bezoekadres: Wilhelminakade 179

3072 AP ROTTERDAM

Postadres: Postbus 6575

3002 AN ROTTERDAM

Aan Dudok Vastgoed HAKA Rotterdam

[REDACTED]

Houttuinen 36

3311 CE Dordrecht

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Inlichtingen: [REDACTED]

Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht

Telefoon: 14010

Ons kenmerk: 4357477 / OMV.19.04.00483

Aantal bijlagen:

Betreft: ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Datum: 04 augustus 2020

Geachte [REDACTED]

Op 19 april 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten "Handelen met gevolgen voor Beschermd Monumenten" en "Bouwen" HaKa-gebouw gelegen aan de Vierhavensstraat 38-42 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.

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 dinsdag 4 augustus 2020 tot en met maandag 14 september 2020 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:

[REDACTED]



Blad: 2/33

Kenmerk: 4357477 / OMV.19.04.00483

- activiteit Bouwen:





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,

[Redacted signature]

afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

Rechtsmiddelen

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

Uitvoering

De [Redacted] houdt toezicht op de uitvoering van het bouwplan. Voor vragen kunt u de buiteninspecteur bereiken onder:

telefoonnummer:

[Redacted]

email:

[Redacted]

Start en gereedmelding werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet zijn voldaan aan de verderop genoemde voorschriften in deze vergunning. U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik maken van het formulier '[Aanvang Bouwwerkzaamheden](#)'. Voor de gereedmelding van de werkzaamheden kunt u gebruik maken van het formulier '[Gereedmelding Bouwwerkzaamheden](#)'. De formulieren worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' en 'Gereedmelding Bouwwerkzaamheden' met kenmerk OLO.



4357477 / OMV.19.04.00483 ingediend worden.

Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden.

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

Procedurele overwegingen

Project

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om het HaKa-gebouw aan de Vierhavensstraat 38-42 te Rotterdam te herbestemmen tot bedrijfsverzamelgebouw (kantoren) en horeca, waarbij tevens een optopping is voorgesteld.

Het pand is een rijksmonument (monumentnummer: 524365).

De aanvraag is ingediend door WDJArchitecten namens Dudok Vastgoed HaKa Rotterdam, sinds 2017 eigenaar. De Dudok Groep zal het gebouw in eigen beheer houden.

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.

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

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Werkzaamheden

Het voormalige hoofdkantoor van HaKa (Coöperatieve Groothandelsvereniging de Handelskamer) is gebouwd in 1931-'32 naar ontwerp van architect H.F. Mertens en gesitueerd in het M4H-gebied. Het plan betreft een herontwikkeling van het bestaande gebouw, waarbij diverse onderdelen worden gerestaureerd, gerenoveerd en/of gereconstrueerd. Op het voormalige kantorgedeelte wordt een nieuw eenlaags, glazen volume geplaatst en op het vroegere fabrieksgedeelte een terugliggende eenlaagse opbouw. De plint krijgt naast kantoor- en techniekruimten een multifunctionele, openbaar toegankelijke invulling met horeca.

De centrale onderdoorgang zal als hoofdentree fungeren voor alle functies in het gebouw en tegelijk de straat verbinden met het achterterrein met parkeervoorzieningen. Het vrijstaande bijgebouw wordt gerenoveerd en herbestemd als fietsenstalling, containerruimte en krijgt een klein gedeelte met horeca. Over nagenoeg de volle breedte van de langsgevels van het fabrieksgedeelte van het gebouw worden ten behoeve van een betere relatie met de omgeving langgerekte sparingsen in de hoge borstweringen gemaakt t.b.v. nieuwe strookramen. Diverse dakopbouwen worden verwijderd. In het interieur worden vloervelden geopend voor nieuwe trappen en in de bestaande silo's worden drie nieuwe liften



aangebracht. Van het gehele gebouw wordt de buitenschil gerepareerd, geïsoleerd en opnieuw op kleur gebracht.

In het programma van eisen zijn door de aanvrager de volgende punten benoemd welke (mede) bepalend zijn voor het ontwerp:

- duidelijke en representatieve hoofdentree, aangevuld met een heldere routing in het gebouw, het verbinden van de verschillende functies en de introductie van liften;
- uitzicht vanaf werkplekken in het fabrieksgedeelte (borstwering nu 1,85 m);
- verbeteren warmte- en geluidsisolatie van de nu niet-geïsoleerde gebouwschil;
- vergroten oppervlakte aan verhuurbare kantoorruimte en activeren van het dak.

De invulling van het gebouw wordt als volgt voorgesteld:

- Expeditie (voormalige opslag & expeditie), begane grond en souterrain: plint met lobby en horeca, restaurant en ontmoetingsplek in directe relatie met het maaiveld (voor- en achtergevel), aangevuld met verhuurbare kantoorruimte;
- Kantoor (voormalig kantoorgedeelte), 1^{ste} t/m 4^{de} verdieping en een nieuwe 5^{de} verdieping: verhuurbare kantoorruimte;
- Fabriek (voormalig fabrieksgedeelte), 1^{ste} t/m 5^{de} verdieping en op 6^{de} verdieping een nieuwe dakopbouw: verhuurbare kantoorruimte;
- Silo (voormalige centrale silo's), 1^{ste} t/m 5^{de} verdieping, met nieuwe liften en technische installaties en daarboven op 6^{de} en 7^{de} verdieping een skybar met terrassen op 6^{de} en 8^{ste} verdieping.

Sinds 2006 kent het HaKa-gebouw een periode van leegstand, aanpassing, gedeeltelijke restauratie en gedeeltelijk gebruik. Op 14 maart 2008 is voor een restauratieplan aan de toenmalige eigenaar een monumentenvergunning verleend. Aangezien zowel de commissie voor Welstand en Monumenten (Cie W+M) als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) destijds een groot aantal kritiekpunten hadden is besloten deze vergunning uitsluitend voor het casco van het exterieur af te geven.

Na de vergunningverlening is het pand verkocht aan een woningcorporatie. Pas in 2011-'12 hebben de cascorenovatie en gevelbetonherstel plaats gevonden. Alle kozijnen zijn toen gerenoveerd, waarbij sommige volledig zijn vernieuwd of opnieuw aangebracht 'naar historisch model' op plaatsen waar deze verdwenen waren. Het glas-in-lood is schoongemaakt en plaatselijk hersteld. Ook de achteraanbouw (1963) is gesloopt.

Vervolgens is in 2011 en 2012 een gefaseerde vergunningverlening op gang gekomen.

Dit betrof met name het interieur en een aantal nog niet vergunde werkzaamheden aan het exterieur. Diverse plannen voor tijdelijk en permanent gebruik zijn uiteindelijk nooit uitgevoerd.

Voor het pand is bouwhistorisch onderzoek (Suzanne Fischer, 2007; 2017) en kleurhistorisch onderzoek (Suzanne Fischer i.s.m. Fenikx, 2012) uitgevoerd.

Voorafgaand aan de voorliggende aanvraag is op 18 oktober 2017 een concept-aanvraag (OLO.3258399) ingediend. De RCE en de Cie W+M hebben het HaKa-gebouw bezocht op resp. 9 en 24 januari 2018. Vervolgens is in het eerste kwartaal van 2018 het plan op basis van de uitgebrachte adviezen meerdere malen aangepast.

In de voorliggende aanvraag zijn de volgende werkzaamheden aan de orde:

- Buitengevel (betonherstel en isolatie):

Het oorspronkelijke ruwe en egaalgrijze gebouchardeerde betonoppervlak onder de huidige (niet-oorspronkelijke) afwerklaag kan niet meer worden hersteld. Roest op de wapening duidt erop dat de renovatie uit 2011 technisch onvoldoende (duurzaam) resultaat heeft opgeleverd. Het volledig verwijderen van alle later aangebrachte verf- en mortellagen om het beton zelf goed te onderzoeken is niet mogelijk zonder het oorspronkelijke oppervlak opnieuw ernstig te beschadigen. Zelfs als dit wel tot de mogelijkheden zou behoren, bijvoorbeeld door (stoom)technieken, zou nog een onwenselijk beeld ontstaan ten gevolge van vroegere reparaties: de gevel als een 'lappendeken' in plaats van een egaal ruw en grijs beeld. In de gevel zijn immers betonreparaties uitgevoerd, waarbij het gebouchardeerde oppervlak plaatselijk is weggehakt en opnieuw is aangevuld met cementmortels in een andere samenstelling dan het oorspronkelijke beton en met een andere textuur en kleur.

Een nieuwe afwerklaag is noodzakelijk om de wapening voldoende te beschermen.

In de aanvraag wordt het compleet vervangen van de laatste afwerklaag door een nieuwe afwerking inclusief isolatielaag voorgesteld. Hiermee wordt een oplossing gezocht voor zowel de monumentale eisen, alsook aan die op het gebied van thermische en akoestische isolatie en het beheer en onderhoud aan de gebouwschil. Met het door middel van een isolatielaag realiseren van opnieuw een egaal uiterlijk voor de betongevel, wordt tevens het condensatiepunt naar het buitenoppervlak verlegd, waardoor de bestaande wapening niet verder wordt aangetast door vocht in de gevel. Dit voorkomt ook koudebruggen ter plaatse van aansluitingen tussen vloer en gevel en in de dagkanten bij de kozijnen.

Door het toepassen van buitenisolatie kunnen de afwerkingen in het interieur worden behouden en kan ook de installatiecapaciteit worden verminderd, waardoor de impact hiervan op het beeld meer kan worden beperkt.

De betongevel wordt overal voorzien van een nieuwe afwerking met een textuur en kleur conform het oorspronkelijk gebouchardeerde oppervlak. Met uitzondering van het centrale trappenhuis en de kopgevel van het kantoorgedeelte (zuidoostgevel) wordt hieronder eerst een dunne isolatielaag aangebracht. Het pakket bestaat uit de textuur-pleisterlaag (20 mm) plus de minimaal benodigde isolatiedikte (50 mm). Hoewel de afwerklaag uit 2011 (25 mm) eerst verwijderd zal worden, zullen de gevels met de nieuw geïsoleerde en gepleisterde gevelvlakken uiteindelijk dan 45 mm dikker worden.

De oorspronkelijke kozijnen met tussenliggend tegelwerk en lekdorpels (beiden niet oorspronkelijk) in deze gevelvlakken blijven gehandhaafd, zodat de huidige negges t.o.v. de dichte geveldelen iets dieper worden. In de gevelvlakken die worden geïsoleerd en waar de huidige kozijnen vlak in de gevel liggen, zullen de kozijnen mee naar buiten worden geplaatst,

zodat hier geen negge ontstaat. De muurafdekkers zullen bij de geïsoleerde geveldelen vervangen worden, omdat daar de gevel dikker wordt en er voldoende overstek moet zijn.

De plint van de straat-, en de achtergevel en van de kopgevel van het fabrieksgedeelte, die is afgewerkt met nog grotendeels oorspronkelijk tegelwerk, wordt niet geïsoleerd. Als gevolg hiervan zullen enkele aansluitingen ontstaan met een verspringende overgang tussen de plint en de nieuw geïsoleerde gevel.

In de gevel aan de Vierhavensstraat betreft dit enkele meters t.p.v. de gebouwhoeken. Omdat het ronde volume van het centrale trappenhuis niet geïsoleerd wordt blijft hier de vlakke aansluiting met de tegelplint intact. Dit geldt ook voor de penanten tussen de laaddeuren op de begane grond. Ook in de onderdoorgang en in de achtergevel onder het overstek van het fabrieks- en silogedeelte blijft het beeld ongewijzigd.

Bijzondere gevelelementen, zoals de stalen balkons en hijsbalken worden gedemonteerd en later teruggeplaatst aan de gevels. Ter plaatse van de ophangpunten van de kraan aan de achterzijde wordt de gevel plaatselijk niet geïsoleerd, zodat een 'venster' ontstaat waarbinnen de oorspronkelijke verbindingen zichtbaar blijven.

- Gevelkozijnen:

Bij de renovatie van 2011 zijn de stalen gevelkozijnen deels vervangen en deels gerestaureerd. In de doorgaande raamstroken van het fabrieks- en kantoorgedeelte zijn hierbij de oorspronkelijke tegels en lekdorpels vervangen door replica's. Alle kozijnen, bestaande uit ongeïsoleerde stalen profielen met enkelglas worden hersteld en voorzien van dun dubbelglas, met uitzondering van het glas-in-lood raam van het kantoortrappenhuis en de kozijnen van zowel het centrale, als het fabriekstrappenhuis. Alle kozijnen (behalve van de hoofdentree en de nieuwe dakopbouwen) worden geschilderd in de oorspronkelijke zwarte kleur overeenkomstig de bevindingen in het kleurhistorisch onderzoek.

- Nieuwe strookramen fabrieksgedeelte:

Om voldoende uitzicht vanaf de werkplekken te krijgen, worden in de hoge borstweringen van de voor- en achtergevel nieuwe strookramen voorgesteld.

Van buitenaf gezien zijn dit kaderloze glazen stroken (met achterliggende kozijnprofielen) die ononderbroken door penanten over de volle lengte doorlopen. Het glas ligt in het gevelvlak en is voorzien van een patroon in de kleur en textuur van het boven- en onderliggende pleisterwerk, zodat de glasstroken zoveel mogelijk opgaan in de gevel. De stroken blijven los van de bestaande, verdiept liggende raamstroken om het oorspronkelijke gevelbeeld zoveel mogelijk in stand te houden. De keuze of en op welke zijde van het glas het patroon komt, zal worden beoordeeld op basis van een mock-up. Hierbij wordt gelet op de invloed op het totaalbeeld, de glansgraad, kleurverschillen, mate van vervuiling en onderhoudskosten.

- Nieuwe verdieping kantoorgedeelte:

De contour van de voorgestelde nieuwe dakopbouw is een verwijzing naar een nooit uitgevoerde uitbreidingsschets van de architect van het gebouw, waarop een opbouw in lijn met de onderliggende gevel is getekend. De nu voorgestelde éénlaagse opbouw volgt ook de lijn met de onderliggende gevel, vlak met de nieuwe pleisterlaag. Deze wordt ontsloten door een nieuwe, vrij in de ruimte te plaatsen trap in de voorruimte op de 4^{de} verdieping van het monumentale trappenhuis.

De opbouw heeft een staalconstructie met ranke gevelkolommen, een volledig glazen gevel en een minimale dakrand, zodat vanaf de straat nagenoeg alleen het glas is te zien, als een voortzetting van het bestaande volume. Om dit beeld niet te verstoren zijn uitzetramen vlak met de glasgevel gedetailleerd (in dichte toestand). Installaties worden in een verlaagd plafond weggewerkt. Van eventuele, door huurder te plaatsen binnenwanden zal de eerste zone (tot aan de knik in het plafond) van glas zijn, zodat het translucente beeld van de opbouw zoveel mogelijk gewaarborgd blijft.

Het nieuwe dak wordt eventueel voorzien van PV-panelen, verborgen achter de dakrand.

- Nieuwe opbouw fabrieksgedeelte:

Op het dak van de 6^{de} verdieping wordt een los paviljoen met sheddaken geplaatst. Dit sluit aan op de bestaande opbouw boven het fabriekstrappenhuis, waartoe in de bestaande opbouw één kozijn met borstwering wordt verwijderd. Optioneel kan via een nieuw te maken trap een directe verbinding met de onderliggende verdieping worden gemaakt. De gevel wordt afgewerkt met een antraciet stalen bekleding in trapeziumprofiel en verdekt gedetailleerde aluminium puien met openslaande deuren. De sheddaken worden aan de zuidwestzijde voorzien van PV-panelen en aan de noordoostzijde van aluminium kozijnen.

De klimaatinstallatie wordt opgenomen in een verhoogde vloer en maakt gebruik van een eigen luchtbehandelingskast, die op de bestaande opbouw boven het fabriekstrappenhuis komt. Het dak van het fabrieksgedeelte wordt ingericht als terras voor zowel de kantoren als de horeca, waarbij met een klein hoogteverschil onderscheid wordt gemaakt tussen beide.

- Dakinstallaties:

Alle bestaande daken worden voorzien van een nieuwe en dikkere (warmte)isolatie. Voor de installaties zijn een aantal dakopstellingen op verschillende manieren in het plan ingepast:

- een opstelling t.b.v. ventilatie voor het kantoorgedeelte op het kantoortrappenhuis, geplaatst binnen een scherm met de kopse zijde (zuidoostgevel) in de letters 'HAKA' en twee lange zijden in staalprofielen.
- een opstelling t.b.v. ventilatie voor het fabrieksgedeelte op het fabriekstrappenhuis, verscholen achter de bestaande borstwering.
- een reservering voor een luchtbehandelingskast t.b.v. de horeca op het dak opgenomen onder de oorspronkelijke luifel op de 8^{ste} verdieping naast de schoorsteen en centrale trap (de huidige gevels onder de luifel zijn niet oorspronkelijk en worden verwijderd).

- Interieur kantoorgedeelte (kantoren):

Het nog aanwezige tegelwerk en natuursteen op borstweringen en vensterbanken wordt hersteld. De lambriseringen van gelakt Okumé triplex op de gevelkolommen aan de beide langsgevels worden gereconstrueerd. De ledenradiatoren worden vervangen door een gelijk type ledenradiator in de oorspronkelijke grijs metallic kleur.

Kolommen, balken en plafonds blijven onafgewerkt. Installaties worden vrijhangend en zoveel mogelijk tussen de balken aangebracht, alleen het hoofdvluchtkanaal loopt onder de balken door. De verlichting bestaat uit rechthoekige pendelarmaturen, verwijzend naar de oorspronkelijke TL-armaturen in het plafond van de kantoren.

- Interieur fabrieksgedeelte (kantoren):

De oorspronkelijke sobere afwerking met sauswerk op betonnen kolommen, balken, plafonds en, behoudens enkele delen met tegelwerk, borstweringen wordt hier hersteld en opnieuw toegepast. Aan het plafond komen eenvoudige ronde witte pendelarmaturen te hangen, verwijzend naar de historische armaturen.

De drie ernstig beschadigde toiletgroepen op de koppen van dit gebouwdeel komen te vervallen. Het vrijkomende materiaal (o.a. scheidingswandjes met kozijntegels en scharnieren) wordt gebruikt voor het herstel van de grote, centrale toiletgroepen. Vloer- en wandtegels blijven wel behouden, waarna de ruimten worden gebruikt als berging. Op de betreffende verdiepingen worden naast de trappen en installatieschachten nieuwe toiletgroepen geclusterd.

- Expeditie (kantoren en restaurant):

Om een ruimtelijke verbinding te maken met het souterrain is in het restaurant (onder in het fabrieksgedeelte) een vide met trap en optioneel een lift voorzien. De positie is indicatief, in overleg met de exploitant zal de definitieve positie worden bepaald. Het restaurant heeft via het voormalige laadperron aan de achterzijde verbinding met het terras op het achterterrein. Aan de straatgevel kunnen de laaddeuren geopend worden. De binnenafwerkingen zijn functioneel en sober. De installaties worden aan het plafond bevestigd.

In overleg met een exploitant zal de inrichting van het restaurant nog nader bepaald worden.

Bij het kantoorgedeelte is optioneel een vide met trap opgenomen (positie indicatief).

- Historische wandafwerking:

De in de entree, trappenhuizen en sanitair nog aanwezige oorspronkelijke binnenafwerkingen worden zoveel mogelijk behouden en hersteld conform oorspronkelijk. Afwijkende en ontbrekende tegels worden vervangen en aangevuld met bijpassende tegels en/of op kleur gebracht. Natuursteen wordt aangevuld, houtwerk opnieuw gelakt en stucwerk opnieuw gesausd. Hierbij worden de bevindingen uit het kleurhistorisch onderzoek aangehouden.

- Huurdersopties:

De nieuwe kantoorverdiepingen kunnen als huurdersoptie ook onderling verbonden worden middels een trap. In verband met de maximaal toegestane grootte van een brandcompartiment kunnen steeds maximaal twee verdiepingen verbonden worden.

Om flexibel te kunnen omgaan met (toekomstige) kleine en grote huurders is als optie voorzien in het plaatsen van open of gesloten binnenwanden. Wanden dwars op de gevel worden volgens het 2,33 m grid van de gevelkolommen en vloerbalken geplaatst. Evenwijdig aan de gevel zijn posities aan weerszijden van een mogelijke centrale middengang voorzien.

Licht- en/of zonweringen zijn eveneens een huurdersoptie, volgens een voor te schrijven type en uitvoering. In het voormalige kantoorgedeelte is hiervoor een koof boven de gevelkozijnen beschikbaar.

- Hoofdentree:

De centrale onderdoorgang wordt de hoofdentree voor alle nieuwe functies en vormt tegelijk een semi-openbare verbinding tussen de Vierhavensstraat en het achterterrein (voormalige havenzijde) met terras en parkeren. De huidige (niet-oorspronkelijke) puien en trap/bordes worden verwijderd en de onderdoorgang wordt weer op maaiveldniveau gebracht, conform de oorspronkelijke situatie, en aan weerszijden voorzien van glazen puien. Het (gelijkvloerse) doorzicht wordt hiermee teruggebracht en er ontstaat een centrale ontvangstlobby met receptiebalie, trappen en liften van waaruit alle functies worden ontsloten.

In de onderdoorgang worden links en rechts toegangen gemaakt in de tegelplinten naar respectievelijk de kantoorverdiepingen en de horeca op het dak en in de plint. De nieuw te maken toegangen vallen deels samen met eerder gemaakte gevelaanpassingen.

De vloervelden erachter worden verlaagd, zodat een lobby op één vloerniveau kan ontstaan. Het hoogteverschil (één stoeprand) tussen de onderdoorgang zelf en de vloervelden in het oorspronkelijke gebouwvolume blijft daarbij bewaard. Dieper in het gebouw bevindt zich de lifthal onder de oorspronkelijke silo's die gebruikt worden als liftschachten. In de lifthal is de extra zware kolomconstructie zichtbaar die de bovengelegen silo's ondersteunt.

Alle ingrepen in het entreegebied blijven herkenbaar. Zaagranden van vloeren en kolommen worden zichtbaar gehouden en voor nieuwe elementen wordt een éénduidige materialisering en detaillering gebruikt. Nieuwe staalconstructies worden omkleed met gecoate stalen panelen in metallic brons, evenals de buitenzijde van lift- en installatieschachten.

De nieuwe entrepuien aan straat- en havenzijde worden in hetzelfde materiaal en afwerking uitgevoerd. In de onderdoorgang blijft de bestaande betonvloer (afwerking) behouden, inclusief stoepen en stalen randen. De nieuwe verlaagde vloer en nieuwe trappen krijgen een grijs-gemêleerde tegelafwerking. In de hele lobby wordt één type pendelverlichting toegepast. Naamsvermelding en signage wordt uitgevoerd in losse stalen letters (brons metallic) of in stalen bekledingen uitgestanst.

- Kantoortrappenhuis en paternosterlift:

Het trappenhuis in het voormalige kantoorgedeelte wordt gebruikt als secundaire entree voor de nieuwe kantoren. Het glas-in-lood raam van Leo Visser blijft hier behouden en de kozijnen worden hersteld en zwart geschilderd conform oorspronkelijk. De paternosterlift blijft behouden, wordt (visueel) hersteld en gerestaureerd en door middel van een glasplaat afgeschermd.

- Liften in silo's:

De centraal in het gebouw gelegen, oorspronkelijke silo's naast het hoofdtrappenhuis worden gebruikt voor drie nieuwe personen/goederenliften en elektrische installaties. Hiervoor worden een aantal tussenwanden verwijderd om liftschachten te realiseren en toegangen tot de installatieschachten. Per verdieping verbindt een nieuwe vloer dwars door de silobuizen de liften met de kantoorruimten in beide delen van het gebouw. Eén van de liften wordt doorgezet tot en met de 6^{de} verdieping als toegang tot de Skybar. Optioneel kan deze lift ook een stopplaats krijgen op de 7^{de} verdieping met de liftuitloop geïntegreerd in de inrichting van het dakterras/uitzichtpunt.

- Skybar:

De nieuwe bar met terras is deels gesitueerd op het voormalige fabrieksgedeelte (6^{de} verdieping) en boven de centrale Silo (6^{de} en 7^{de} verdieping) en sluit in materialisering en sfeer aan op het fabrieksdeel.

De betonconstructie, stalen kozijnen en deuren worden schoongemaakt en hersteld. In de kale ruwe ruimte zijn vooralsnog alleen een liftschacht en optioneel een sanitair blok als vrijstaande nieuwe elementen voorzien. Verdere indeling en afwerkingen zullen in overleg met de exploitant nader worden bepaald. De Skybar heeft een eigen luchtbehandelingskast op het dak op de 8^{ste} verdieping, onder de luifel van de bestaande opbouw. Op dit dak is tevens de optie een uitkijkterras in te richten in aanvulling op het terras op de 6^{de} verdieping.

- Bijgebouw:

De oorspronkelijke gevel hiervan bestond net als het hoofdgebouw uit gebouchardeerd beton met een getegelde plint, met ongeïsoleerde stalen kozijnen. Het bijgebouw verkeert in zeer slechte staat. Het voormalige schaftlokaal is scheef gezakt en gevel en dak zijn beschadigd, zowel de tegels als het beton. Onderzocht wordt hoe de scheefstand het beste aangepakt, gefixeerd en/of hersteld kan worden. Doel is om het verder verval tegen te gaan, vooralsnog is geen sprake van een volledige restauratie.

Ter plaatse van blootliggende wapening en andere schades zal betonherstel plaatsvinden.

De gevel wordt niet geïsoleerd, maar voorzien van een verflaag in dezelfde kleur als het pleisterwerk van het hoofdgebouw. Tegels, voegwerk en kozijnen worden conform oorspronkelijk hersteld. De kozijnen worden voorzien van enkel glas.

De dichtgemetselde borstwering (niet origineel) in de zijgevel wordt verwijderd. In de openingen worden horizontaal geplaatste stalen, vaste zwarte panelen geplaatst, waarvan de belijning verwijst naar de oorspronkelijke garagedeuren. De niet-oorspronkelijke en beschadigde schoorsteen wordt verwijderd. Onderzocht wordt of in de lichtstraat in het dak van de fietsenstalling enkel glas zal worden geplaatst.

De voormalige garage wordt een fietsenstalling, de toiletruimte een containerruimte en het schaftlokaal een ruimte voor de horeca. De oorspronkelijke scheidingswandjes van de toiletten worden verwijderd.

In de garage en schaftlokaal zijn de vloeren, wanden en plafond van gewapend beton.

Ter plaatse van de voormalige toiletten zijn roodbruine vloer- en witte wandtegels toegepast. Vloer- en wandafwerkingen worden schoongemaakt en hersteld conform bestaand.

- Landschapsontwerp:

DELVA is verantwoordelijk voor het ontwerp van de inrichting van het maaiveld rondom het monument. Het achterterrein wordt uitgegraven, waarbij de historische kademuur weer zichtbaar wordt gemaakt (oorspronkelijk stond het HaKa-gebouw aan de Lekhaven). Het is de scheidingslijn tussen 'land' (terras voor het gebouw) en 'water' (parkeertuin). Aan de terraszijde wordt de kademuur aan de bovenzijde voorzien van een doorlopende zitrand. Deze wordt op twee plekken onderbroken door boogvormige brucelementen, waarmee de circa één meter lager gelegen parkeertuin kan worden betreden. Het terras is voorzien van meerdere langwerpige zitelementen met tafels en stoelen en beplantingsstroken. De parkeertuin wordt gevuld met circa 30, verspreid liggende veervormige bomen, geplant op (zit)heuvels van gras. In de parkeertuin is tevens een koelmachine opgesteld op het maaiveld.

Aan de zuidzijde blijft het bestaande hekwerk als afscheiding behouden, aan de noordzijde wordt het terrein afgesloten door hagen met een poort. Het huidige hek tussen hoofd- en bijgebouw blijft gehandhaafd, waarbij de dievenpunten worden verwijderd en het hek zwart wordt geschilderd.

De halfverdiepte en groene parkeervoorziening functioneert bij extreme regenval als waterbuffer. De zone aan de kademuur kan dienen als wadi (molgoot als watergeul).

De parkeertuin biedt plaats aan circa 50 elektrische (deel)auto's met oplaadplek tussen het groen. Deze parkeerplekken zijn bereikbaar via de weg die achter het bijgebouw loopt.

Advies van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 16 augustus 2019 negatief geadviseerd. Een afschrift van het advies van de minister aan de Gemeente Rotterdam is bij dit besluit gevoegd.

Volgens de minister is de voorgestelde functie in principe goed te realiseren binnen dit grote gebouw, maar in het voorliggende ontwerp zijn ingrepen voorgesteld die bij elkaar opgeteld een flinke impact hebben op de monumentale waarden van het gebouw. Deze wijzigingen vinden plaats op het dak, aan de gevels en in het interieur.

Als positieve punten benoemt de minister onder meer dat het bijzondere interieur van het kantoorgedeelte grotendeels blijft behouden (inclusief paternosterlift) en wordt gerestaureerd. Het herziene ontwerp voor de plint van het gebouw laat de oorspronkelijke functie en betekenis van de plint beter afleesbaar. Ook het opnieuw zwart schilderen van kozijnen op basis van het kleurhistorisch onderzoek is positief, evenals dat het garagegebouw wordt gerestaureerd en een nieuwe functie krijgt.

Een forse ingreep is het maken van extra stroken met ramen in de voor- en achtergevel in het fabrieksgedeelte. Niet omdat er te weinig daglicht is, maar om toekomstige gebruikers uitzicht naar buiten te geven vanaf zithoogte. De voorgestelde openingen hebben een grote impact op de architectonische uitdrukking van het gebouw en acht de minister ongewenst. In het pre-advies is daarom geadviseerd om extra expertise in te winnen bij een interieurarchitect om op creatieve wijze te onderzoeken hoe meer van de beleving van buiten naar binnen kan worden gehaald zonder het belangrijke gevelbeeld aan te tasten.

Een andere grote interventie is het maken van opbouwen op het dak. De optoppingen doen geen recht aan de krachtige compositorische gebouwopzet. De architectonische helderheid van het gebouw gaat door deze ingrepen achteruit. Met betrekking tot de aanpak van de gevels en het isoleren van het gebouw stelt de minister dat isolatie aan de binnenzijde met deze gevels risicovol zou zijn en vindt zij het isoleren aan de buitenzijde dan ook een goede keuze. In het oorspronkelijk ingediende plan zouden de vensters volledig vervangen worden. Energetisch zou dit een besparing opleveren, maar dit betekent wel dat authentieke vensters verloren gaan en het beeld iets zou wijzigen.

De combinatie van ingrepen zoals het ophogen van het kantoorgedeelte, het aanbrengen van extra vensterstroken en het bouwen van een volume met sheddaken doet - zeker in combinatie met elkaar - volgens de minister teveel afbreuk aan het zorgvuldige architectonische ontwerp van H.F. Mertens.

Om deze reden kan de minister niet positief adviseren op het plan.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 19 februari 2020 is positief onder voorwaarde. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

Na twee eerdere adviezen (17 juli 2019 en 2 oktober 2019) is een aangepast planvoorstel ingediend. Het betreft de volgende planaanpassingen:

- Kozijnen: In antwoord op de vraag de beoogde kozijnvervanging te heroverwegen vanwege de hoeveelheid nog aanwezige authentieke kozijnen wordt voorgesteld, met uitzondering van de entreepui uit 1993, alle bestaande kozijnen te behouden. Afhankelijk van de positie van het kozijn in het gevelvlak worden twee uitvoeringswijzen voorgesteld.

De van oorsprong terugliggende kozijnen in de kantoor- en fabrieksvleugel blijven gehandhaafd en krijgen een diepere negge vanwege het isolatiepakket dat aan de buitenzijde wordt aangebracht. De bestaande raamdorpels zijn niet lang genoeg om het aan te brengen

isolatiepakket te kunnen afdekken. Voorgesteld wordt deze te omkleden en te verlengen met een gezet profiel dat in kleur en matheid zoveel mogelijk lijkt op de raamdorpel.

De van oorsprong vlak in de gevel liggende kozijnen worden met het isoleren van de gevel mee naar buiten geplaatst, zodat het authentieke beeld gelijk blijft.

- Proefopstelling: Er wordt voorgesteld de proefopstelling in de gevel aan de havenzijde in twee delen uit te splitsen. Deze twee proefopstellingen zijn integraal opgenomen onder het eerste voorschrift in deze vergunning.

- Dakopbouw kantoorvleugel: Het plafond van de opbouw wordt dicht tegen de constructie gelegd, waardoor het voorvlak van de koof in hoogte afneemt.

Voor het behoud van de monumentwaarden vindt de commissie het positief dat alle authentieke kozijnen volledig behouden kunnen blijven. Daar waar de gevel aan de buitenzijde wordt geïsoleerd stemt de commissie in met het voorstel de bestaande kozijnen die van origine vlak in de gevel liggen naar voren te verplaatsen. De positie van het kozijn in het gevelvlak blijft hierdoor gelijk. Een grotere negge als gevolg van het nieuwe isolatiepakket is voor de bestaande kozijnen die van origine terug in het gevelvlak liggen acceptabel. De opzet van de gevel blijft bij iets meer plasticiteit voldoende gehandhaafd. Om het nieuwe isolatiepakket af te dekken is het akkoord de bestaande raamdorpels te omkleden met een gezet profiel.

Dat de beoogde inlegvloer in de fabrieksvleugel uit de planvorming gaat is positief voor het behoud van de ruimtelijkheid. Het aangepaste plafonddetail van de opbouw boven de kantoorvleugel is akkoord. De koof tekent zich nu veel minder af.

De commissie acht de voorgestelde proefvlakken representatief voor het beoordelen van de volgende onderdelen:

- De structuur en de kleur van de gevelafwerking in relatie tot de oorspronkelijk gebouchardeerde betongevel. Het proefvlak zal zowel van dichtbij als van veraf worden beoordeeld.
- De werking van het overgangsdetail van ongeïsoleerde naar geïsoleerde gevel zal in de proefopstelling beoordeeld worden.
- De afwerking van het bandraam en het frit alsmede de kleur en de matheid van het gezette profiel over de bestaande raamdorpel.

Bij alle onderdelen zal gekeken worden in hoeverre de proefvlakken de eerder getoonde beelden en detaillering ondersteunen. De proefvlakken dienen minimaal zes weken voor de productie van de betreffende onderdelen te worden gemaakt, en zijn als voorwaarde verbonden aan het advies.

Tot slot complimenteert de commissie de architect voor de zorg en aandacht alsmede het vakmanschap dat wordt ingezet om het markante HaKa-gebouw inclusief het bijgebouw weer bruikbaar te maken voor de toekomst. Zij waardeert de intensieve zoektocht naar een goede balans tussen het behoud van de monumentwaarden en de wens tot het energetisch verduurzamen van het gebouw.

Overweging

Bureau Monumenten & Cultuurhistorie volgt het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten en gaat deels voorbij aan het advies van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Het HaKa-gebouw heeft een volledig in het werk gestorte betonconstructie: kolommen, balken, vloeren en gevel zijn, als eerste gebouw in Nederland, gestort met behulp van een betonpomp. Architect Mertens liet na het storten en uitharden van het beton de volledige gevel boucharden om stornaden en kleurverschillen weg te werken en dichte geveldelen van het gebouw een egaal en monoliet uiterlijk te geven. Alleen de plint is afgewerkt met roodbruin tegelwerk. Kenmerkend is dat de stalen kozijnen samen met de tussenliggende tegels één doorgaande band vormen die terugligt in de betonnen gevel.

Het gevelbeeld wordt zo bepaald door de repeterende horizontale 'spleten' t.p.v. de belangrijkste werkruimten, afgewisseld met 'losse' kozijnen t.p.v. facilitaire en verkeersfuncties.

Tot in de jaren '50 bleef de gevel ongepleisterd en ongeschilderd en behield het gebouw haar egale ruwe betonnen huid. In de loop der tijd zijn schades ontstaan en hebben diverse reparatiewerkzaamheden plaatsgevonden o.a. in de vorm van betonherstel, schilderlagen, coatings en/of mortelafwerkingen. Echter dit is nooit volledig gelukt.

Het huidige gevelbeeld is het resultaat van de in 2011 uitgevoerde gevelrenovatie.

Hierbij is gekozen voor een nieuwe afwerking aan de buitenzijde van de betongevel om herstelplekken te maskeren, de gevel waterdicht te maken en de egale textuur en grijze kleur terug te brengen van de oorspronkelijke gevel. Dit is gerealiseerd door het aanbrengen van een mortellaag van ca. 25 mm dikte, afgewerkt met een dekkend, waterdicht en dampopen verfsysteem. Inmiddels blijkt de aangebrachte mortellaag onvoldoende te hechten en is er sprake van loskomende betonschollen. Dit duidt erop dat de betonconstructie mogelijk onvoldoende gerepareerd is of dat er toch voortschrijdende (vocht)schades zijn ontstaan.

De huidige afwerking oogt weliswaar grof en egaal analoog aan het oorspronkelijke beeld, maar is 'meer plastisch' en minder 'ruw' dan initieel bedoeld door Mertens. Daarnaast is de dikte van de aangebrachte afwerklaag niet overal gelijk; op sommige vlakken steekt deze uit t.o.v. het tegelwerk van de plint en op andere vlakken juist niet.

De bovenstaande aldus ontstane situatie is ongewenst en moet worden aangepakt, waarbij het bouwtechnische en esthetische aspect beide van even groot belang zijn.

De gemeente is dan ook positief over het voorliggende plan, waarbij het volledige HaKa-gebouw zowel programmatisch als bouwtechnisch gereed wordt gemaakt voor een nieuwe fase in de geschiedenis en waarbij het een iconische en centrale rol zal kunnen spelen binnen het te herontwikkelen M4H-gebied. Het integrale gevelonderhoud, in samenhang met verduurzaming en het zo goed mogelijk terugbrengen van het oorspronkelijke beeld van gebouchardeerd grijs beton – feitelijk een herstellende betonlaag met nieuwe isolatielaag en pleister - zal naar verwachting een grote verbetering opleveren voor de verschijningsvorm van dit rijksmonument. De complexe aansluitingen en verspringingen in de verschillende geveldelen, waaronder de overgangen tussen de geïsoleerde gevel op de ongeïsoleerde plint, is zorgvuldig en eenduidig uitgewerkt. Gedurende het intensieve planproces is het uiteindelijk ook mogelijk gebleken om alle kozijnen te behouden, waardoor de authentieke uitstraling nog verder wordt versterkt.

De gemeente herkent zich in de twee grootste kritiekpunten van de minister: de eenlaagse optopverdieping op het voormalige kantoorgedeelte en de nieuwe raamstroken in zowel de voor- als achtergevel van het fabrieksgedeelte. Beide zullen ongetwijfeld grote zichtbare ingrepen zijn, maar eveneens zullen beide toevoegingen zich tonen als duidelijke, eigentijdse wijzigingen, waarbij het verlies aan monumentaal materiaal beperkt blijft. De nieuwe opbouw

betreft een (forse) uitbreiding, maar tracht zich als rechthoekig en strak volume te voegen binnen de verschijningsvorm van het gebouw.

De nieuwe strookramen hebben vanzelfsprekend verlies aan oorspronkelijk materiaal (beton) tot gevolg, maar zijn vanuit het gebruikersperspectief begrijpelijk. Met de voorgestelde oplossing wordt getracht deze zo onopvallend mogelijk te integreren in het bestaande karakteristieke gevelbeeld. Ook speelt hierbij mee dat aan de binnenzijde op deze plekken geen bijzondere afwerking meer aanwezig is.

Met betrekking tot het derde kritiekpunt van de minister, de nieuwe opbouw op het voormalige fabrieksgedeelte, wordt opgemerkt dat dit dak van oudsher reeds voorzien is van meerdere vrijstaande volumes in diverse autonome vormen. De nieuwe, terugliggende opbouw met sheddaken is een verwijzing naar de op het dak aanwezige sheds. Het nieuwe paviljoen zal zich in dit daklandschap herkenbaar blijven onderscheiden van de overige volumes op dit dakvlak.

De meeste historische binnenafwerkingen blijven behouden en worden grotendeels ook gerestaureerd of gereconstrueerd. Waardering is er voor het integrale behoud van de paternosterlift, ondanks dat deze binnen de vigerende wetgeving niet meer gangbaar is te maken. Dit geldt ook voor de aanpak van de onderdoorgang, alwaar de latere verhoging komt te vervallen en de nieuw benodigde doorbraken aan weerszijden ten behoeve van de nieuwe entrees tijdens het planproces zijn verkleind om het verlies aan monumentaal tegelwerk te beperken.

Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden voorschriften verbonden. De daarop betrekking hebbende gegevens dienen ruim voor de start van de werkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend bij bureau Monumenten & Cultuurhistorie. Zij zal bij de beoordeling de commissie voor Welstand en Monumenten en - wanneer noodzakelijk - de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed betrekken. Het betreft de volgende voorschriften:

1. Minimaal zes weken voor de productie van de betreffende onderdelen dienen ter goedkeuring twee proefopstellingen te worden opgezet, waarvan pleisterwerk, stalen gevelkozijnen en het nieuwe strookraam deel uitmaken en die zo wordt uitgevoerd dat beoordeling zowel vanaf maaiveld als op ware hoogte kan plaatsvinden:
 - een proefvlak van de nieuwe gevelafwerking naast een schoongemaakt deel van de gevel (zonder huidige afwerking en cementlaag), zodat de nieuwe afwerking in textuur en kleur vergeleken kan worden met het van oorsprong gebouchardeerd beton.
 - een integrale mockup van het nieuwe strookraam, de nieuwe gevelafwerking, het bestaande kozijn en het overgangsdetail van geïsoleerd naar ongeïsoleerd geveldeel.
2. Indien verdiepingen van het voormalige kantoor- en het fabrieksgedeelte alsnog onderling verbonden dienen te worden middels trappen en/of vides op locaties die

- niet (optioneel) op tekening staan aangegeven dient hiervoor een separate vergunning te worden aangevraagd.
3. Een gedetailleerde tekening van het definitieve dakaanzicht, waarop zichtbaar is op welke wijze de technische installaties worden opgenomen, dient te worden ingediend.
 4. Indien op meer plekken in de diverse gevelzones reclame- en/of naamsaanduidingen gewenst zijn anders dan op de tekeningen getoonde locaties (installatieopbouw kopzijde, bandzone ter plaatse van hoofdentree en in onderdoorgang), dan dient hiervoor een separate aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend.
 5. De omgang met het rijksmonument dient in een gebruikersreglement vastgelegd te worden, waarin naast richtlijnen omtrent kunstverlichting, vloerafwerking en verbod op bevestigingen aan historische vloer-, plafond- en wandafwerking, tevens is opgenomen de vermelding dat fysieke wijzigingen aan het ex- en interieur moeten worden ingediend middels een aanvraag omgevingsvergunning.
 6. Voor verschillende werkzaamheden in de uitvoering dient specifieke restauratiedeskundigheid te worden betrokken, waarbij behoud van de elementen die benoemd zijn in het bouw- en kleurhistorisch onderzoek, of die tijdens de uitvoering worden ontdekt, het uitgangspunt is.
 7. De architect dient een centrale, coördinerende en continue rol te krijgen bij de realisatie van de voorliggende vergunning (incl. invulling van bovenstaande voorschriften).

Besluit activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

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

(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)



Activiteiten 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)

Toets aan het bestemmingsplan

Beheersverordening

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in de "Beheersverordening Handels- en Industrierterreinen Merwehavens-Vierhavens" en heeft hierin de bestemming Handel, nijverheid en verkeer.

Het plan is in strijd met artikel 2, omdat het voorgestelde gebruik niet past in de bestemming. De regels van de beheersverordening laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Procedure afwijken van het bestemmingsplan

Het plan valt daarnaast onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangezien het een bouwwerk en gebruikswijziging als bedoeld in artikel 4, lid 9 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht betreft.

Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Gezien het feit dat het pand aangewezen is als rijksmonument, dient een uitgebreide procedure doorlopen te worden.

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 B. Stadswijken als bedoeld op Kaart 3.1 Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam". (Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam en de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018).

Parkeereis fiets

De parkeereis fietsen bestaat uit 141 plaatsen ten behoeve van werken (circa 8750 m²) en 59 plaatsen ten behoeve van horeca (2000 m²) en zodoende een totale parkeereis fietsen van 201 voor langparkeerders en kort stallen. Het plan voorziet in voldoende fiets parkeerplaatsen.

Parkeereis auto

De parkeereis bestaat uit 67 plaatsen ten behoeve van de kantoorfunctie en 127 parkeerplaatsen ten behoeve van de horeca.

De parkeereis (bij gebruik van bijzondere vrijstellingen) is 162 parkeerplaatsen. 58 parkeerplaatsen worden op eigen terrein opgelost. De resterende 104 parkeerplaatsen worden opgelost in de bestaande parkeergarage in het Dakpark.

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 194 gereduceerd tot een netto parkeereis van 162 autoparkeerplaatsen. Aangezien deze gedeeltelijk op eigen terrein en de gedeeltelijk in de bestaande parkeergarage worden gerealiseerd, 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 800meter hemelsbreed (circa 600 meter) OV-halte Marconiplein aanwezig. Conform tabel 2.3 in de beleidsregels kan de parkeereis in dit geval met 20% worden verminderd.

Parkeergarage Dakpark

Tevens is in dit geval sprake van een bijzonder gemeentelijk belang. Het realiseren van een parkeervoorziening waarbij de parkeereis zonder vrijstellingen volledig op eigen terrein wordt opgelost, is fysiek niet haalbaar. 104 Parkeerplaatsen worden in de Parkeergarage Dakpark voor een lange periode gehuurd.

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.

Conclusie parkeren

Gelet op het bovenstaande voldoet het plan aan de voorwaarden uit de Beleidsregeling

Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Zowel de Wet ruimtelijke ordening als de Wet veiligheidsregio's bieden mogelijkheden om maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te borgen. Bij de Wet ruimtelijke ordening gaat het daarbij voornamelijk om voorwaarden die kunnen worden gesteld aan (het gebruik van) bestemmingen. Ook bouwkundige maatregelen kunnen in het bestemmingsplan geborgd worden. De Wet veiligheidsregio's biedt mogelijkheden op het gebied van organisatorische maatregelen en voorlichting. Voor dit plan geldt het volgende advies:

1. Met betrekking tot een toxische wolk geldt dat de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in grote gebouwen worden verbeterd wanneer het gebouw geschikt is gemaakt om enkele uren in te schuilen ("safe haven" principe). Hiervoor dienen deuren en ramen luchtdicht afsluitbaar te zijn.

2. Het HaKa-gebouw dient aan de achterzijde (westzijde) te worden voorzien van een gesloten gevel om te voorkomen dat bij een mogelijke ammoniak lekkage bij het bedrijf

HIWA Rotterdam een ammoniakwolk zich direct in het HaKa-gebouw kan verplaatsen.

Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door de in de gevel aanwezige ramen permanent te sluiten en van een doelmatige afdichting te voorzien.

3. Voor de realisatie van de functiewijziging van het HaKa-gebouw van kantoor naar bijeenkomst en horeca functie dient een type A alarmeringssysteem (alarminstallatie met gesproken woord) gekoppeld te worden aan de brandbeveiligingsinstallatie.

4. Voor het HaKa-gebouw wordt geadviseerd om het waarschuwings- en alarmeringssysteem van HIWA te koppelen aan de alarminstallatie van het HaKa-gebouw. Deze alarminstallatie moet gekoppeld zijn aan de brandbeveiligingsinstallatie, zodat bij met name een ammoniaklekkage het luchtverversingssysteem automatisch uitgeschakeld wordt en het type A alarmeringssysteem in werking treedt.

5. Er dient een BHV organisatie te worden ingericht en in stand te worden gehouden voor het HaKa-gebouw welke is voorbereid op de risico's en effecten van de eerder beschreven externe risicobronnen en weet hoe te handelen in geval van een incident.

6. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website "www.rijnmondveilig.nl" vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (verbouwbouw niveau). Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

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, voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl.

Voor wat betreft de bouwplaats:

- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen;
- 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:

- Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- De gewichts- en stabiliteitsberekening;
- De toe te passen palen en het palenplan;
- De constructies van beton / metal / hout / glas;
- De constructies van steenachtig materiaal;
- De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

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

- Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- Productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
- Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 20, 30 en 60 minuten WBDBo, Vloerdelen dak terras Brandklasse B of o.g.
- Alle certificaten moet direct na oplevering van de installatie aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl.

3. Nieuwe (omvang van de) brandmeldinstallatie

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

gedeeltelijke bewaking (bijeenkomstfunctie dak) zonder doormelding naar de R.A.C.

niet automatische bewaking (kantoor) zonder doormelding naar de R.A.C.

4. Nieuwe (omvang van de) ontruimingsalarminstallatie

De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B, luid. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

5. Vluchtdeuren



De op tekening met 'V', 'P' en/ of '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. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening).

De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

6. Noodverlichting

De verlichting van de op tekening met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de noodverlichtingsinstallatie zijn getest middels een lichtsterktemeting. Van deze meting moet een rapportage worden opgesteld. Deze rapportage moet aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl.

7. 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.

8. Brandslanghaspels

De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

9. Draagbare handblusmiddelen

Het pand moet worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.

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 2 Wabo in samenhang met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 9 van Bijlage



Blad: 30/33

Kenmerk: 4357477 / OMV.19.04.00483

Il 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)



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 4 augustus 2019 tot en met 14 september 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 aantoonst 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.

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 Parkeernorm 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.

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam
29-4-2019	Publiceerbare aanvraag_melding
30-4-2019	DELVA 18018 20190416 OV boek.pdf
30-4-2019	DELVA 18018 20190416 OV set.pdf
30-4-2019	4357477_1555689405012_427_170828_1_oorspr_toestand
30-4-2019	4357477_1555689485429_427_190417_2_huidige_toestand
30-4-2019	4357477_1555689555392_427_190417_3_Fotoboek
30-4-2019	4357477_1555689841098_BHO_HaKa_update_11okt2017_
30-4-2019	4357477_1555690050099_KP180553Rap1BodRotHAKA
30-4-2019	4357477_1555690406146_180426_13_KenP_Asbestonderzoek
7-6-2019	KenP-190606-QuickscanFloraFauna_aanv.pdf
7-6-2019	4481-DO_Hakagebouw_20190607.pdf
19-6-2019	W-AL-00-000-0-01_Ruimtestaat_190619.pdf
29-7-2019	Advies Welstand 19.04.00483 Vierhavensstraat 38-42
16-8-2019	20190816 Advies RCE HaKa-gebouw
10-10-2019	Advies Welstand 19.04.00483a Vierhavenstraat 40
27-2-2020	Advies Welstand 19.04.00483b Vierhavenstraat 40



16-4-2020	427_200415_6_Plantoelichting.pdf
16-4-2020	427_200415_6_Plantoelichting_bijlage.pdf
16-4-2020	427_200415_7_kleur-en materiaalstaat.pdf
16-4-2020	427_200415_8_bouwbesluit.pdf
16-4-2020	OA 15857-9-RA-003.pdf
6-5-2020	427_200501_4_Slooptekeningen.pdf
6-5-2020	427_200501_5_Plantekeningen.pdf
6-5-2020	4481-DO_Hakagebouw_2020.pdf
7-5-2020	4481-DO-01B_CUR.pdf
22-5-2020	427_200513_toel. planwijzigingen.pdf