



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

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

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

Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht

Ons kenmerk: 4830285/ OMV.21.01.00251
Betreft: ontwerpbesluit aanvraag
omgevingsvergunning
Datum:

Aan RJB Netherlands B.V.

Honthorststraat 9
1071 DC Amsterdam

Geachte

Op 15 januari 2021 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor de activiteiten Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten en Bouwen op de locatie Lijnbaan 92 te Rotterdam.

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

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Omdat op de vergunningverlening voor dit project de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, ligt het ontwerp van de omgevingsvergunning van XXXXX tot en met XXXXX ter inzage.

Gedurende bovenvermelde termijn kan een ieder gemotiveerd zienswijzen naar voren brengen. 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 omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met:

Als u nog vragen heeft over het onderdeel Monumenten kunt u contact opnemen met:

Een kopie van deze brief is gestuurd aan:

Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
p/a Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl

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

drs. A.F.C.M. Mulder
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*

Rechtsmiddelen

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

Procedurele overwegingen

Project

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om de gevel (en de indeling) te reconstrueren en restaureren aan de Lijnbaan 92. Het pand betreft een rijksmonument (monumentnummer: 530604).

Het plan omvat het reconstrueren van de geamoveerde oorspronkelijke etalages en een deel van het geheel verwijderde originele interieur en het restaureren van de overige geveldelen.

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen.
(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5)

Op 26 januari 2021 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 22 februari 2021 ontvangen.

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht)

Procedure

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De ontwerpbesluit met bij behorende stukken heeft volgens artikel 3.10, eerste lid, onder d van deze wet van *datum start ter inzage* tot en met *datum einde ter inzage* ter inzage gelegen. Er zijn *wel of geen* zienswijzen ingediend.

Activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 16 maart 2021 is positief. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

Advies van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 3 mei 2021 positief geadviseerd. Een afschrift van het advies van de Minister aan de Gemeente Rotterdam is bij dit besluit gevoegd.

Overwegingen

Bureau Monumenten & Cultuurhistorie volgt de adviezen van de commissie voor Welstand en Monumenten en de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap.

Als gevolg van de zonder vergunning uitgevoerde sloop zijn belangrijke waarden van het rijksmonument aangetast. De Lijnbaan ontleent architectuurhistorische waarde aan de karakteristieke modernistische architectuur. Deze wordt enerzijds bepaald door de vormgeving, de detaillering en het materiaalgebruik. Daarnaast wordt de cultuurhistorische waarde

gekenmerkt door de architectonische organisatie van veranderlijkheid (wisselende etalagefronten, flexibele winkelindelingen) en standvastigheid (o.a. in de ritmiek van uitspringende betonstijlen). Lijnbaan 92 was het laatste gave voorbeeld op de Lijnbaan van een oorspronkelijke winkel met een losstaande eilandetalage en een oorspronkelijk verspringende gevellijn, die zorgde voor de bijzondere verwevenheid tussen winkels en buitenruimte. Daarbij was het interieur van het winkelpand nog in nagenoeg oorspronkelijke staat aanwezig.

De verspringende etalages en de bijbehorende buitenvloerafwerking zijn gesloopt, waardoor de monumentwaarden ernstig zijn aangetast. Behoud van de oorspronkelijke winkelentree zou bij een nieuwe winkelvulling verlangd worden.

Met het huidige plan worden de etalages, inclusief de vloerafwerking, gereconstrueerd op basis van de oorspronkelijke bouwtekeningen waardoor de monumentale waarden opnieuw benaderd worden. Wel vindt een aanpassing bij de winkeldeur plaats. Van oorsprong lag de enkele deur nog ongeveer een meter verder naar binnen. Het huidige plan gaat uit van een dubbel deurstel dat naar binnen draait. Dit deurstel is minder ver naar binnen geplaatst, maar samen met het ook terugliggende kader langs de bovenrand blijft het oorspronkelijke meanderende beeld behouden. De aanpassing van een enkele naar een dubbele deur is vanuit het beoogde gebruik voorstelbaar.

Op de verdieping en aan de achterzijde zijn alle originele stalen kozijnen en ramen nog aanwezig, evenals de oorspronkelijke schokbetonnen elementen en de gemetselde borstwering binnen. Bij de sloop is de indeling uit het middelste raam aan de achterzijde verwijderd. De puien aan de voorzijde op de verdieping zijn nog origineel en blijven behouden. Al deze gevelonderdelen worden gerestaureerd naar de situatie van 1955, wat een herstel van de aanwezige monumentale waarden betekent.

De nieuwe winkelpui wordt voorzien van isolatie in het frame en isolerende monumentale beglazing met lichte welving en een zachte lichtreflectie. Door deze uitvoering wordt het historisch beeld zo goed mogelijk hersteld.

Aandachtspunt bij de winkelpui is het toe te passen type natuursteen. Door de ontwerpers is aangenomen dat de oorspronkelijke gevelbekleding een syeniet betrof en voorgesteld wordt om hiervoor in de plaats een Baltic Green toe te passen. De natuursteenspecialist van de RCE geeft aan dat hier waarschijnlijk een diabas uit Hessen is toegepast. Deze steensoort is nog te verkrijgen. Van deze steensoort zal uitgegaan moeten worden en van de toe te passen natuursteen zal een monster ter goedkeuring dienen te worden overlegd.

Het interieur is met de illegale sloop verloren gegaan. De waarde zat vooral in compleetheid, samenhang en materialisatie van de winkelaafwerking met kasten, vitrines en aftimmeringen. De kernwaarden van het interieur zijn geïnventariseerd. Op basis hiervan is een nieuw voorstel gedaan. Gelet op de zeer specifieke oorspronkelijke uitvoering is een letterlijke reconstructie van de oorspronkelijke inrichting moeilijk en vormt het voorgestelde nieuwe interieur een acceptabele vervanging. Hierbij geldt wel dat dit interieur beschouwd wordt als een nieuw monumentaal onderdeel, als ware het de reconstructie. Dit betekent dat dit nieuwe interieur behouden zal moeten blijven ook bij een eventuele nieuwe toekomstige gebruiker. Aanpassingen met betrekking tot de indeling zijn voorstelbaar, zolang deze niet leiden tot een vermindering van de gestelde kernwaarden.

De indeling van de kelder en de verdieping is ook verloren gegaan. Deze hadden echter geen monumentale waarden. In het plan worden deze niet verder ingedeeld. Dit zal te zijner tijd door een toekomstige gebruiker aangevraagd dienen te worden evenals de overige voorzieningen ten behoeve van een nieuwe winkelfunctie, zoals reclamevoering en installatievoorzieningen.



Voorschrift activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Voor de activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten wordt aan deze omgevingsvergunning het volgende voorschrift verbonden:

Aanvullende gegevens dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan bureau Monumenten & Cultuurhistorie vóórdat er wordt begonnen met de werkzaamheden.

1. Dat voor de toe te passen natuursteen gevelbekleding uitgegaan zal moeten worden van diabas uit Hessen. Een monster van de toe te passen natuursteen dient vooraf ter goedkeuring te worden overlegd aan het Bureau Monumenten en Cultuurhistorie van de Gemeente Rotterdam.

Mededeling

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.

Activiteit Bouwen

Overwegingen

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit bouwen getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.10*)

Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" en heeft hierin de bestemmingen "Centrum - 1" (artikel 3) en dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" (artikel 13). Uw aanvraag is niet in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Parkeren

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam".
In de "Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" zijn kleine projecten, onder bepaalde voorwaarden, volledig vrijgesteld van de parkeereis. Onderhavig plan voldoet aan deze voorwaarden, derhalve wordt geen (aanvullende) parkeereis gesteld.
(*Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam artikel 2 en Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam artikel 2 en artikel 5*)

Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem omdat het een bouwwerk betreft waarbij geen bodemroerende werkzaamheden plaats vinden.
(*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.4.1, onder b*)

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten is opgenomen in de activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten.



Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit (verbouw 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 activiteit Bouwen

Voor de activiteit Bouwen worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden (*Grondslag artikel 2.7 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht*):

1. De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
2. Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens indienen.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

- het veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, conform de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid (<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>) in samenspraak met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht.

Voor wat betreft de **constructie (definitieve uitvoeringsmethode)**:

- de constructies van de nieuwe pui met inbegrip van de bevestigingsmiddelen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

- de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 minuten WBDBO en 60 minuten WBDBO.
3. De op tekening met 'V', aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp.
 4. 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.



5. 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.
6. Het pand moet worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001.

Besluit

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (*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*);
- Bouwen (*Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a*)

Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken.

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
15-1-2021	191121_INVPRES_19029_Lijnbaan 92_Inventarisatie Rijksmonument.pdf	3755207	
15-1-2021	210108_DOKAS_19029_kleur afwerkstaat ext-int.pdf	3755259	
22-2-2021	210219_DO100_19029_bestaand.pdf	3780990	
22-2-2021	210219_DO100_19029_huidig.pdf	3780991	
22-2-2021	210219_DO900_19029_principe details.pdf	3780994	
22-2-2021	210219_DOPRES_19029_Thermische schil.pdf	3780995	
22-2-2021	210219_DOKAS_19029_kleur afwerkstaat ext int.pdf	3780997	
22-2-2021	2063 - Lijnbaan 92 Rotterdam - opzet ventilatie.pdf	3780999	
29-4-2021	Advies Welstand 21.01.00251 Lijnbaan 92	3829241	X
7-5-2021	RCE advies	3836288	X
9-6-2021	210108_DO000_19029_renvooi [incl correcties BPC]	3857442	X
9-6-2021	210219_DO100_19029_nieuw [incl correcties BPC]	3857445	X

X: Wij sturen u alleen de documenten die nog niet in uw bezit zijn. De overige documenten bij deze beschikking worden hierin alleen bij kenmerk benoemd.

Een afschrift van het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten is bij dit besluit gevoegd.

Een afschrift van het advies van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap is bij dit besluit gevoegd.

Juridische bijsluiter

Inwerkingtreding definitieve besluit

Het definitieve besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat 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 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 griffierecht verschuldigd.