

**R AANGETEKENDE BRIEF NL**

NL Frankering betaald €9.05

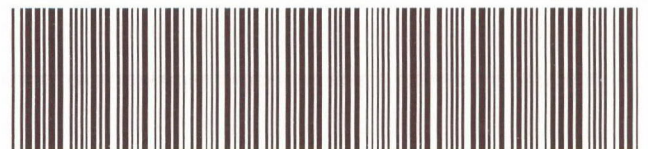
27 gr.

204149

01-04-2021 18:24

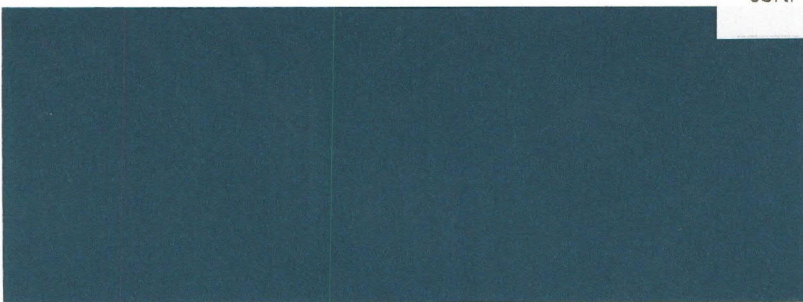
**D**  
**PostNL**

**NL**



3SRPKS433760973

3002AN 6575



P.O. Box 19209  
3001 BE Rotterdam  
The Netherlands

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| CENTRAAL INFORMATIEBEHEER |        |
| REG.NR.:                  |        |
| - 6 APR. 2021             |        |
| ROUTE:                    | KOPIE: |

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| CENTRAAL INFORMATIEBEHEER |        |
| REG.NR.:                  |        |
| - 6 APR. 2021             |        |
| ROUTE:                    | KOPIE: |

College van burgemeester en wethouders van  
Rotterdam  
Postbus 6575  
3002 AN ROTTERDAM

Advocaat / Partner  
T +31 88 374 49 21  
F +31 10 412 79 41

Rotterdam, 1 april 2021  
Betreft: zienswijze tegen ontwerp-omgevingsvergunning  
Onze referentie: 669400  
Uw referentie: OMV.20.05.00323

Geacht college,

Tot mij wendde zich [REDACTED] terzake het navolgende.

Bij bericht in de Staatscourant van 26 februari 2021, heeft uw college kennisgegeven van de gecoördineerde besluiten voor de realisatie van het Project "De Kleine Admiraal". Hieruit blijkt dat uw college voornemens is een omgevingsvergunning te verlenen voor het project "De Kleine Admiraal". Daartoe zijn de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidshinder ter inzage gelegd tot en met 8 april 2021 zodat een ieder zienswijzen naar voren kan brengen.

Namens [REDACTED] breng ik een zienswijze naar voren over bovengenoemde Ontwerpbesluiten. [REDACTED] is eigenaar van twee naastgelegen onroerende zaken, namelijk de winkelruimte waar thans de Wibra is gevestigd, gelegen aan de Westblaak 67 en de ondergrondse discotheek gelegen aan de Karel Doormanstraat 505. [REDACTED] kan zich op de in deze zienswijze aangevoerde gronden niet verenigen met de ontwerpbesluiten. De omgevingsvergunning voor het Project De Kleine Admiraal dient niet te worden verleend.

[REDACTED] wijst uw College er allereerst op dat de nooduitgang aan de zijgevel van het pand – waarin naast de Wibra en ondergrondse discotheek, een hotel gevestigd is – geheel zal worden geblokkeerd door de realisatie van het Project. Met de verschillende functies die het pand vervult, is dit onwenselijk en gevaarlijk. Het blokkeren van de nooduitgang brengt de veiligheid van de bezoekers van de Wibra, de ondergrondse discotheek en het hotel in het geding. De kennelijk voorgestelde doorsteek vertoont een knik die een vlotte doorstroom belemmert. Bovendien wordt de route naar buiten langer. Dat is in geval van nood ongewenst.

Habraken Rutten Advocaten B.V.  
Millennium Tower, 25th floor  
Weena 690  
3012 CN Rotterdam  
P.O. Box 19209  
3001 BE Rotterdam  
The Netherlands  
T +31 (0)88 374 4900  
F +31 (0)88 374 4901

  
[www.habrakenrutten.com](http://www.habrakenrutten.com)



Ook overigens is het ongewenst dat een essentiële nooduitgang via particulier eigendom van derden loopt in plaats van rechtstreeks uitkomt op de openbare weg zoals nu het geval is. Door de bebouwing verliest Ultee een directe uitgang op de openbare weg. Door de bebouwing wordt de weg aan de openbaarheid onttrokken. Dat is in strijd met de Wegenwet. Bebouwing van de weg is niet toegestaan.

Daarnaast is de locatie zich niet geschikt voor de realisatie van woningen. Aan de voorzijde van het pand, direct naast de voorgevel van De Kleine Admiraal, bevindt zich de ingang van de ondergrondse discotheek. Direct naast de achtergevel van De Kleine Admiraal bevindt zich de deur voor de bevoorrading van de Wibra. Dit brengt met zich mee dat er voortdurend sprake zal zijn van een bovengemiddeld geluidsniveau. Het is aannemelijk dat de bewoners met klachten omtrent het geluid steeds bij de Wibra, de onderliggende discotheek of het hotel zullen aankloppen. De locatie is daarom niet geschikt voor de realisatie van woningen. Er kan geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen worden gerealiseerd vanwege de geluiduitstraling van de bedrijven in de omgeving. [REDACTED] heeft belang bij een ongestoorde uitoefening van de zittende en toekomstige bedrijven. Hij wenst niet geconfronteerd te worden met klachten van de bewoners van een woning over de milieugevolgen van de bedrijven.

Tot slot dient de aanvrager toestemming te vragen aan [REDACTED] alvorens uw college kunt overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning. [REDACTED] is immers eigenaar van de onroerende zaken en daarmee (indirect) ook van de zijmuur. Ter realisatie van het project "De Kleine Admiraal" moet de zijgevel van het project worden gebouwd tegen deze zijmuur. [REDACTED] zal als gevolg hiervan niet langer met uitsluiting van een ieder gebruik kunnen maken van de zijmuur van zijn pand, bijvoorbeeld voor het maken van reclame. Dit is een inbreuk op het eigendomsrecht van [REDACTED] zoals omschreven in artikel 5:1 BW en daarmee tevens een evident privaatrechtelijke belemmering op grond waarvan uw college de omgevingsvergunning dient te weigeren.

Gelet op voorgaande kan uw college niet de besluiten nemen zoals die in ontwerp ter inzage hebben gelegen. [REDACTED] verzoekt uw college de omgevingsvergunning daarom te weigeren.

Hoogachtend,

[REDACTED]