



Gemeente
Rotterdam

Omgevingsvergunning

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Namens	Het College van Burgemeester en Wethouders
Kenmerk:	8308677/OMV.23.12.00435
Datum:	2 juli 2025
Aanvrager:	Rotterdamsche stenen B.V. [Redacted] Van Vollenhovenstraat 15 3016BE Rotterdam
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, [Redacted] Gemachtigde, [Redacted] RCE, omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl
Opmerkingen	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1 Aanvraag
- 2 Besluit
- 3 Inwerkingtreding
- 4 Project
- 5 Voorschriften
- 5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'
 - 1. Omvang van de brandmeldinstallatie
 - 2. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie
 - 3. Vluchtdeuren
 - 4. Noodverlichting
 - 5. Vluchtrouteaanduiding
 - 6. Brandslanghaspels
 - 7. Draagbare handblusmiddelen
- 5.2 Voorschriften activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'
- 6 Aandachtspunten en opmerkingen
- 7 Procedure
- 8 Overwegingen
- 8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 8.2 Activiteit 'Bouwen'
- 8.3 Activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'
- 9 Documenten behorend bij dit besluit
- 10 Rechtsmiddelen
- 10.1 Beroep
- 10.2 Voorlopige voorziening



1 Aanvraag

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteiten:

- 'Bouwen'
- 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Van Vollenhovenstraat 15, 3016BE in Rotterdam.

Het project betreft de transformatie van het complex van voormalige pakhuizen aan de Van Vollenhovenstraat 15 (het Westelijk Handelsterrein) naar een hostel met stedelijke voorzieningen.

Het pand betreft een rijksmonument (monumentnummers: 513899 (algemeen), 513900 (herenhuis met poort), 513901 (pakhuizen)).

Voor de transformatie naar logiesfunctie is bij besluit van 17 februari 2020 met kenmerk 4741123 / OMV.19.11.00073 voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' een Omgevingsvergunning verleend.

Bij de huidige aanvraag is geconstateerd dat de installaties op het dak qua hoogte in strijd zijn met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor dat onderdeel van de huidige aanvraag, door de strijdigheid met de maximale bouwhoogte, wordt de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid*)

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- 'Bouwen' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van:*
 - *artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1, in samenhang met bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier', artikel 34.2)*
- 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid onder f in samenhang met artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 11 van de Monumentenwet 1988*)

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan verwijzen wij u naar de 'Rechtsmiddelen' in dit document.



Bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start- en gereedmelding werkzaamheden' bij de aandachtspunten en opmerkingen.

Ondertekening

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

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

*Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.

3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een 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)*

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Van Vollenhovenstraat 15, 3016BE in Rotterdam.

Het project betreft de transformatie van het complex van voormalige pakhuizen aan de Van Vollenhovenstraat 15 (het Westelijk Handelsterrein) naar een hostel met stedelijke voorzieningen.

Het pand betreft een rijksmonument (monumentnummers: 513899 (algemeen), 513900 (herenhuis met poort), 513901 (pakhuizen)). Het Westelijk Handelsterrein is gelegen in het beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier.

Voor de transformatie naar logiesfunctie is bij besluit van 17 februari 2020 met kenmerk 4741123 / OMV.19.11.00073 voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' een Omgevingsvergunning verleend.

In 1890 werd het westelijk handelsterrein gerealiseerd met 36 pakhuizen in twee bouwlagen met een plat afgedekt dak. Het gebouw was oorspronkelijk al voorzien van een groendak.

In 1937 zijn in de binnenstraten de toegangen naar de pakhuizen aangepast en is het draagvermogen van de vloer van de bovenstraat vergroot. Door de veranderende wijze van vervoer, van paard en wagen naar autoverkeer, waren de oorspronkelijke drie toegangen in het voorgebouw niet langer geschikt voor de aanvoer van goederen. Om het mogelijk te maken om met auto's bij de pakhuizen te komen werden de drie aanwezige hellingbanen



(twee naar boven en één naar beneden) vervangen door twee even grote hellingbanen: één naar beneden en één naar boven.

In 2001 is het complex herbestemd tot uitgaans- en bedrijvencentrum met diverse horecagelegenheden. De voornaamste ingrepen uit die periode betreffen de uitgebreide vluchtgangenstructuur tegen de achterwanden van de pakhuizen, het dichtzetten van de getoogde openingen in het interieur van de pakhuizen, de introductie van de wenteltrap en vide aan het einde van de binnenstraat en de overkapping van de binnenstraat.

Er is ten tijde van het eerste initiatief in 2019 een bouwhistorisch onderzoek opgesteld door Bureau Bouwtijd. Bij de conceptontwikkeling is dit onderzoek een belangrijke leidraad geweest. Daarnaast zijn in samenwerking met een cultuurhistoricus en in overleg met TAK-architecten de kernwaarden en ontwerpuitgangspunten geformuleerd. Dit is met tussenstappen meegenomen in het ontwerp voor het hostel.

Deze vergunning heeft betrekking op de aanpassingen aan het interieur van de pakhuizen (bestemd als hostel), de voor- en achtergevel, binnenstraten (inclusief trappen) en hellingbanen. De beoogde invullingen van de lege pakhuizen, *zoals fietsenstalling, ontbijtzaal en lobby* is geen onderdeel van deze vergunningsaanvraag. Deze invullingen van de lege pakhuizen zal binnen de 'kale' binnenruimte van de pakhuizen plaatsvinden. Bij wijzigingen aan de binnengevel en/of structuur van de pakhuizen zal alsnog een separate vergunning moeten worden aangevraagd.

De structuur van het gebouw, de 36 pakhuizen met groen dak, verdeeld over twee niveaus met een verbindende dubbele middenstraat achter het voorgebouw blijft gehandhaafd. De voorgevel wordt gewijzigd, waarbij de drie toegangspoorten zoals vóór 1930 aanwezig waren, in een moderne vormgeving en met eigentijdse materialen wordt teruggebracht. De constructie van de bogen is qua vorm en materialisering uitgewerkt. In de 'negge' van de poorten wordt een lichtlijn voorgesteld.

Een constructieve ingreep wordt voorgesteld om meer ruimte achter de betonnen 'voorgevelpoorten' te maken.

De bestaande vloeren inclusief balkenstructuur en tussenmuren blijven (m.u.v. een vloersparing tbv een lift en trap in loods) gehandhaafd. De hostelkamers worden als 'losse' units in de pakhuizen geplaatst. De installaties (zoals luchtbehandeling) worden direct boven de units geplaatst. De units worden op een opgetilde vloer geplaatst. In de tussenruimte onder de vloer worden de riolering en waterleiding opgenomen. De kopse zijden van de hostelkamers worden voorzien van kunstwerken op blinde wandvlakken, zoals bij de pakhuisentrees en langs de inpandige corridor. Een voorstel voor deze kopvlakken met kunstuitingen dient nog nader ter beoordeling te worden ingediend.

De oorspronkelijke getoogde sparingen in de gemetselde wanden tussen de pakhuizen worden gedeeltelijk weer open gemaakt. Eén doorgang in de diepe pakhuizen vormt de nieuwe inpandige verbindingen voor het hostel bij de diepe pakhuizen (rechterzijde). In de 'kortere' pakhuizen worden bijna alle poorten weer opgemaakt.

De centrale ruimtes van het hostel met o.a. een lift en trappenhuis zullen centraal in de ondiepe zijde van de pakhuizen worden gesitueerd. Dit planonderdeel is op detailniveau uitgewerkt.

De bestaande vluchtgangen en trappenhuisen tegen de achtergevels van de pakhuizen blijven als zodanig behouden en worden onveranderd als vluchtroute ingezet.



Er wordt op de bovenstraat één oversteek gemaakt met één verhoogd plateau met een hellingbaan en drie trappen.

De stalen trapjes aan de beide zijanten bij de bordessen aan de bovenstraat uit 2000 worden deels vervangen door en/of aangevuld met houten blok(treden). Tussen de bordessen worden (losse) plantenbakken geplaatst. Dit is een knipoog naar de voormalig doorlopende laaddocks.

De Engelse trap bij de achtergevel wordt meer opengewerkt en de achterwand zal groener worden gemaakt met klimplanten.

De daklichten ter plaatse van de lichtstraten worden in eenzelfde vormgeving vervangen. De benodigde installaties op het dak worden door een (open) overkapping aan het zicht onttrokken. De overkapping heeft een lengte ca. 5,2 met een breedte van ca. 2 meter en een hoogte van ca. 1,56 meter en is voorzien van pv panelen.

Het dak blijft een vegetatiedak. Het dak wordt niet publiek toegankelijk gemaakt.

5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

(Grondslag: Wabo, artikel 2.22, tweede lid, derde lid en Regeling omgevingsrecht)

5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

5.1.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van te voren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8308677/OMV.23.12.00435, zoals beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

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

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft de brandveiligheid:

1. Certificaten van puien, deuren en bouw delen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: WBDBO 30 minuten en Ra en/of R200-rookcriterium;
2. Productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
3. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE).

Voor wat betreft de bouwplaats:

4. Een definitief veiligheidsplan. U moet voor de afstemming hiervan vroegtijdig contact opnemen met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht. Uit het oogpunt van



het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen wordt verzocht het veiligheidsplan uit te werken volgens de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. (Deze is hier te vinden: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>);

(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 8.7 in samenhang met artikel 8.2 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid versie 1.2 augustus 2018, paragraaf 6.2)

5. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;

5.1.2 Voorschriften uitvoering

Voor wat betreft de brandveiligheid:

1. Omvang van de brandmeldinstallatie

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

- Volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.

2. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie

De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B en B+ voor de logiesruimtes die als hostel worden gebruikt. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

3. Vluchtdeuren

Alle deuren in de gemeenschappelijke vluchtroutes moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden ontgrendeld zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp.

De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

4. 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

5. 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.

/in combinatie met noodverlichting/

Vluchtwegaanduidingen in de met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

6. 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.

7. Draagbare handblusmiddelen



Het pand moet, in afstemming met het bevoegd gezag, worden voorzien van draagbare handblusmiddelen.

Voor wat betreft de Wet natuurbescherming

Maatregelen welke gevolgd dienen te worden (beschreven in het aangeleverde quickscan ecologie) namelijk:

8. Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig zijn, wordt aanbevolen bij buitenwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. De meeste vogels broeden in de periode maart t/m juli. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat er geen broedende vogels binnen de invloedssfeer van de ingrepen aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het wegnemen van nesten van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan. Verstoring van nesten is conform de wet in principe niet verboden, echter kan dit ertoe leiden dat het nest vroegtijdig wordt verlaten en feitelijk sprake is van vernietiging van het nest en een verboden handeling.
9. Geadviseerd wordt verdere verruiging van het dak te voorkomen door deze één- of tweejaarlijks te maaien.
10. Indien rekening gehouden wordt met het in het advies vermelde, wordt aanbevolen dat een ter zake deskundige voorafgaand nog een scan uit voert.

5.2 Voorschriften activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

5.2.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8308677/OMV.23.12.00435 zoals beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

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

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen, minimaal zes weken voor start bouwwerkzaamheden:

1. Nadere uitwerking en onderbouwing van de nieuwe gevelindeling (mogelijk schaal 1:20), waarbij inzichtelijk wordt of de horizontale balk behouden blijft en hoe de als 'monolitisch' beschreven betonvlakken zich verhouden tot de rijkversierde gevel en omliggende gevels;
2. Detailtekeningen max. schaal 1:5 van nieuwe gevelindeling met o.a. de aansluitingen van de nieuwe betonnen gevelelementen op het bestaande natuurstenen kader en puibalk met opschrift Westelijk Handelsterrein (incl. kleurenvoorstel);
3. Een mock-up van het betonnen gevelelement, te beoordelen op locatie;



4. Een verlichtingsplan met een terughoudende verlichting aan de bogen, waarin wordt aangetoond dat de gelaagdheid van de bogen en de daarachterliggende binnenwereld wordt versterkt;
5. Een voorstel van de kunstwerken op de kopvlakken in het interieur (bevestiging en uitstraling naar de omgeving);
6. Een uitgebreide werkomschrijving voor alle beoogde onderhoudswerkzaamheden waaronder het metselwerkherstel, het schilderwerk en het herstel aan het houtwerk;
7. Een proefstuk voor het voegwerk en inboetwerk, locatie in overleg met de buiteninspecteur te bepalen;
8. *Een uitwerking van de nadere invulling van de niet logiesfuncties zoals fietsenstalling, ontbijtzaal en lobby, alsmede toe te passen signing en afwerking.*

6 Aandachtspunten en opmerkingen

1. Start- en gereedmelding werkzaamheden
U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hetzelfde geldt voor het gereed melden van de werkzaamheden.
Hiervoor gebruikt u de onderstaande formulieren:
 - Melding aanvang bouwwerkzaamheden
 - Gereedmelding bouwwerkzaamhedenDeze vindt u op de website: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen> bij 'Meer informatie'. Na het invullen geeft u de documenten exact dezelfde bestandsnaam als hierboven genoemd.

De formulieren moeten vervolgens worden ingediend via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8308677/OMV.23.12.00435, op de wijze als beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via dit omgevingsloket worden aangeboden. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25*)
2. Advies rookwerendheid
De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert de kamers die zijn aangewezen als logiesfunctie uit te voeren met een rookwerendheid conform artikel 2.94b uit het bouwbesluit 2012.
3. Onvoorziene werkzaamheden monument
Voor de uitvoering van werkzaamheden die niet onder deze vergunning vallen moet contact worden opgenomen via monumenten@rotterdam.nl met vermelding van ons kenmerk. Er zal worden beoordeeld 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.
4. Container, steiger of ander voorwerp



Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg/water heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website

<https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.

5. Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)

6. Gebruiksmelding

Afhankelijk van het aantal personen dat aanwezig zal zijn in het bouwwerk moet u mogelijk een gebruiksmelding (brandveilig gebruik bouwwerken) indienen. Deze melding moet u ten minste vier weken voor het begin van het gebruik van het bouwwerk indienen via www.omgevingswet.overheid.nl. (Grondslag: Bbl, artikel 6.7)(= Bouwwerk brandveilig gebruiken - Melding (Rijk))

7. Beschermden soorten

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermden soorten als bedoeld in de Omgevingswet worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

8. Privaatrechtelijke verplichtingen

Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, burens, erfverpachter) mogelijk rechten hebben waardoor u de omgevingsvergunning niet kunt gebruiken. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, [titel 4](#) e/o [titel 5](#)) en zorg voor benodigde toestemmingen zoals in bijvoorbeeld een huur- of erfpachtcontract.

9. Maatregelen op maat (DCMR; voormalige AIM-melding)

Voor de beoogde planactiviteit(en) dient een melding Maatregelen op maat - Omgevingsloket (overheid.nl) te worden ingediend. Deze melding moet u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl.

(= Melden van een gelijkwaardige maatregel bij een milieubelastende activiteit – Melding gelijkwaardige maatregel (Rijk))

10. Vergunning Inname openbare grond

Voor het plaatsen van voorwerpen (zoals reclamezuilen en billboards, reclame-uitingen aan lichtmasten of aan bouwsteigers, straatmeubilair, fietsenstalling, plantenbakken, vlaggenmasten, etc.) op of boven de openbare weg heeft u een vergunning inname openbare grond nodig van Bureau Overige Vergunningen (Bouw- en Woningtoezicht). Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-inname-openbare-grond/>

7 Procedure

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.



Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. (Grondslag: Wabo, paragraaf 3.3)

Ter inzage legging (ontwerp)besluit

Om medewerking te verlenen, heeft de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken van 10 september 2024 tot en met 21 oktober 2024 ter inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in een zienswijzenrapportage, die als bijlage is bijgevoegd. Deze zienswijzen leiden niet tot wijziging van de omgevingsvergunning. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ook dit onderzoek is als (nieuwe) bijlage bijgevoegd. Verder zijn er ambtshalve enkele meer technische wijzigingen doorgevoerd.

(Grondslag: Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° en artikel 3.10, eerste lid, onder a).

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 18 januari 2024 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 28 februari 2024 ontvangen. (Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid)

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (Grondslag: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht)

8 Overwegingen

8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

8.1.1 Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming(en)

- Artikel 5 Cultuur en ontspanning

Dubbelbestemming(en)

- Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie
- Artikel 27 Waarde - Archeologie - 2

Aanduiding(en)

- Maximum bouwhoogte (m): 9
- Functieaanduiding; dienstverlening, horeca, detailhandel

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 33.2, omdat de maximale bouwhoogte van 9 meter wordt overschreden. De benodigde installaties afgedekt door een overkapping staan op het dak, door het hoogteverschil verschilt het hoogtepil van de overkapping; ca. + 9.51, +9.744, +10.153 en +10.266. Het betreft een strijdigheid met een overschrijding van ca. 0,51 tot 1,266 meter.



Dubbelbestemming waarde archeologie
Het project heeft geen gevolgen voor deze dubbelbestemming.

Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie
Het project heeft geen gevolgen voor deze dubbelbestemming.

Afwijkingsmogelijkheid

In de regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor toegestane bouwhoogte techniek. (Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en in samenhang met bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier', artikel 34.2)

Motivering

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aanvaardbaar om de technische installaties op het dak gedeeltelijk te realiseren boven de maximale bouwhoogte. Deze worden door houten panelen overkapt zodat ze aan het zicht worden onttrokken en opgaan in het groene daklandschap. Het dak is niet toegankelijk voor publiek. Vanaf het straatbeeld zijn de dakinstallaties niet zichtbaar. Er wordt zodoende geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld. Tevens is de inrichting van het dak samen met monumenten en welstand afgestemd en akkoord bevonden.

Gelet op het bovenstaande is de ruimtelijke impact van het plan op de omgeving gering en de ontwikkeling zodoende aanvaardbaar. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

Overigens is de interne positionering van de hostelfunctie, ten opzichte van de op 17 februari 2020 vergunde situatie, enigszins gewijzigd. De hostelfunctie binnen het gebouw is hierdoor meer geconcentreerd aan weerszijden van de binnenstraat en richting de Westmaaslaan. Daardoor neemt de afstand van de hostelfunctie richting de woningen aan de Van Vollenhovenstraat toe. De hostelfunctie beslaat 49,4% van het pand en blijft dus onder de vergunde grens van 50,61%, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning van 17 februari 2020.

8.1.2 Parkeren

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' van kracht is. (Grondslag: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam artikel 2 en artikel 3)

De 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' (hierna: beleidsregeling) is van kracht. (Grondslag: Beleidsregeling, artikel 3)

Parkeereis auto niet-woonfunctie

Korting gebiedstype A

Het project ligt in gebiedstype A (hoogstedelijk gebied of gebied Centrum) daarom worden de normen voor het auto parkeren van niet-woonfuncties toegepast als maximumnormen (Grondslag: Beleidsregeling, Artikel 14)

	Niet-woonfuncties (eis per 100 m ² BVO,	Opmerking	Gebied s type A	Parkeer eis overig



	tenzij anders aangegeven)			(aant. plaatsen)
	Horeca			
154 kamers	Hotel	Per kamer	0,50	77

(Grondslag: Beleidsregeling, Bijlage 4, Tabel 4.2: Normentabel auto niet-woonfuncties)

De bruto parkeereis voor het project is 77 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Korting van de parkeereis voor ontwikkelingen, niet-woonfunctie in gebied Centrum De ontwikkeling betreft een (of meerdere) niet-woonfunctie(s), namelijk Hotel en wordt gerealiseerd in gebiedstype A, hoogstedelijk gebied. Voor niet-woningfuncties in het centrumgebied, (met uitzondering van werken, onderwijs en zorg) kan de autoparkeereis naar 0 worden verlaagd via dit kortingsartikel. Er is besloten deze korting toe te kennen. Hiermee wordt de autoparkeereis voor Hotel verlaagd naar 0. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 14)

Conclusie autoparkeereis

Het plan voldoet aan de autoparkeereis na toepassing van korting in centrumgebied.

Parkeereis fiets

Parkeereis fiets niet woonfunctie

Het project heeft betrekking op de functie Horeca. De volgende normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 3 en bijlage 4).

	Functie	Opmerking	Aantal fietsparkeerplaatsen per 100 m ² bvo, tenzij anders bepaald in de opmerking.			
			Parkeereis		Aandeel kort stallen (bezoek)	
Horeca						
154 kamers	Hotel	Per kamer	0,4	62	50%	31

Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

31 langparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 60% reguliere fpp = 19
- 35% beperkt afwijkend = 11 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 5% sterk afwijkend = 2 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Fietsparkeereis kortparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

31 kortparkeren (openbaar toegankelijk), waarvan:

- 60% reguliere fpp = 19
- 35% beperkt afwijkend = 10 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)



- 5% sterk afwijkend = 1 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis (niet-woningen)

Er zijn 86 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 60 reguliere fietsen, 22 beperkt afwijkende fietsen, 4 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief wel voldaan aan de fietsparkeereis. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 3, eerste lid)*

Conclusie fietsparkeereis

Het plan voldoet aan de fietsparkeereis, omdat er wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen.

8.1.3 Conclusie

Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c)*

Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.

8.2 Activiteit 'Bouwen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Bouwen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo artikel 2.10)*

8.2.1 Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunt(en):

- Verbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.12)*
- Met toepassing van gelijkwaardigheidsbepaling *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3)*

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

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid

De aanvraag voldoet voor wat betreft de definitie van een logiesruimte niet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit 2012. Deze schrijft voor dat de personen die verblijven in een logiesruimte een samenhang met elkaar moeten hebben. Het gebruik van deze ruimtes als hostel voldoet hier niet aan.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling, omdat met de omschrijving in onderstaand document voldoende invulling wordt gegeven aan een tijdige en zorgvuldige ontruiming bij een calamiteit. Deze procedures en installatietechnische voorzieningen maken onderdeel uit van de gelijkwaardigheid en zijn van toepassing zodra het gebouw conform de afgegeven vergunning in gebruik wordt genomen.



8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem. Het betreft een bouwwerk dat de grond niet raakt. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.4.1, onder b*)

8.2.3 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten voor het project is opgenomen in het hoofdstuk overwegingen van de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'.

8.2.5 Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op gebieds- en soorten bescherming als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt.

Stikstof

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Op basis van de ingediende AERIUS-berekeningen, kan geconcludeerd worden dat met de aanlegfase en gebruiksfase wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit houdt in dat er geen natuurvergunning nodig is en er geen validatie hoeft te worden gedaan.

Beschermde soorten

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op beschermde soorten als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag zijn een quickscan Wet natuurbescherming ingediend.

Er dient rekening gehouden te worden met de maatregelen uit de quickscan. Hiervoor is een voorschrift opgenomen, zie paragraaf 5.1.2.

Conclusie

Het voorgenomen gebruik leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project. Het project is uitvoerbaar binnen het gestelde in de Wet natuurbescherming.

8.3 Activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.15, Erfgoedwet artikel 9.1 en Monumentenwet 1988 artikel 15*)

8.3.1 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 5 juni 2024 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies onder voorwaarden gegeven. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd. Daarbij geldt de opmerking dat er nadere gegevens moeten worden aangeleverd en goedgekeurd.



Naar aanleiding van dit advies zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen.

(Grondslag: Wabo, artikel 2.3 lid b)

8.3.2 Advies van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 29 juli 2024 positief onder voorwaarde geadviseerd. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

8.3.3 Motivering

Wij volgen de adviezen van de commissie voor Welstand en Monumenten en de staatssecretaris van Onderwijs Cultuur en Wetenschap.

Het plan betreft een herbestemming van een al eerder herbestemd -en in haar huidige nog oorspronkelijke opzet- uniek complex. De herbestemming uit 2001 is zorgvuldig uitgevoerd met inachtneming van de belangrijkste karakteristieken van het monument. Dit wordt in het huidige voorstel gewaardeerd. De wijzigingen zijn m.u.v. een lift en trappenhuis reversibel van opzet. De hostelunits worden als meubelstukken in de pakhuizen geplaatst.

In de huidige aanvraag is naast de kernwaarden en ontwerpuitgangspunten ook een visie op het monument beschreven. In het ontwerp uit 2020 is het bestaande gebouw (incl. verbouwingen uit 1937 en 2001) als uitgangspunt genomen. M.u.v. de voorgevel zijn de ingrepen pragmatisch ingestoken en worden zo min mogelijk ingrepen voorgesteld aan de bestaande structuur. De binnenstraten blijven m.u.v. de toevoeging van één brug en hellingbaan nagenoeg onveranderd. De bloktreden, banken, verhoogde paden en plantenbakken zijn te beschouwen als (reversibel) straatmeubilair.

Met de gevelopzet is uitgegaan van de oorspronkelijke driedeling (corresponderend met de drie inmiddels verdwenen hellingbanen). Door het herintroduceren van de getoogde invullingen naar het idee van de oorspronkelijke toestand met nieuwe materialen en oppervlaktestructuur wordt het gevelbeeld in zekere zin weer in oude luister hersteld. Het gevelaanzicht is hierdoor meer gesloten en gaat op in de 'neorenaissance' straatwand van de Van Vollenhovenstraat. Met het handhaven van de horizontale band met opschrift Westelijk Handelsterrein, de hellingbanen en portiersloge blijven uit de tijdslaag van 1937 belangrijke onderdelen behouden en blijft de geschiedenis beleefbaar.

Om de bereikbaarheid van de voormalige pakhuizen te vergroten wordt een lift en twee binnentrappen toegevoegd en één verbindend looppad op de bovenstraat op te hogen naar het vloerniveau van de bovenste pakhuizen.

In het interieur van de pakhuizen zal door het heropenen van de getoogde invullingen de oorspronkelijke toestand (1892) met interne verbindingen weer (gedeeltelijk) worden teruggebracht. Om op deze plekken een interne verbinding (muurdoorbraken) te maken is vanuit de historie een logische keuze.

De invullingen van de voormalige pakhuizen met hostelkamers is vrij uniform en reversibel voorgesteld. Door het 'loshouden' van de units tegen de wanden en vloeren zijn er weinig aanpassingen aan de robuuste/ruwe binnenruimte van de pakhuizen nodig.

Door te werken met ongeveer 2,5 meter hoge wanden/plafonds van de units, die niet aansluiten op het balkenplafond, blijven de wanden/oorspronkelijke balkenvloeren vanuit de gangen alom zichtbaar. Er blijft zo nog ruimte vrij boven de units. De vrije hoogte in de



pakhuizen van de benedenstraat bedraagt 3.4 m. Bij de pakhuizen in de bovenstraat verloopt de vrije hoogte (bovenkant vloer tot de onderkant balken) van 4,5 m – 3,35 m.

De vluchtgangen aan de koppen van de pakhuizen zijn in 2001 gerealiseerd. De scheidingswanden tussen de pakhuizen naar de vluchtgangen zijn destijds nieuw gemaakt en hebben geen monumentwaarde. Het hergebruiken van deze vluchtgangen en trappenhuizen betekent dat er weinig gesloopt/aangepast hoeft te worden aan de bestaande structuur.

Het dak is op dit moment niet toegankelijk en zal ook in de nieuwe opzet niet toegankelijk worden. Er worden voorsnog geen activiteiten voor het dak voorgesteld. Er bevinden zich nu enkele omvangrijke luchtbehandelingsinstallaties en kanalen. De aanvraag geeft aan dat de klimaatinstallaties geheel vernieuwd moeten gaan worden. Bovendaks zijn nieuwe centrale units voorgesteld om de installaties in onder te brengen. De units zijn voldoende groot om de relatief eenvoudige luchtbehandelingselementen te plaatsen. Door de transformatie van extensieve horeca naar hostel (meerdere keukens van restaurants/café's naar slaapvertrekken) kan de luchtbehandelingscapaciteit worden teruggebracht. De units zijn universeel als 'tafel' van 5,20 x 2 meter vormgegeven.

Met inachtneming van de voorwaarden wordt voldoende rekening gehouden met de monumentwaarden van het rijksmonument.

9 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.

Alleen de documenten gemarkeerd met "X" zijn bij dit besluit meegezonden. Deze bevatten correcties of betreffen stukken die nog niet in uw bezit zijn. Bij een bestandsgrootte van meer dan 10 MB worden deze via een aparte service verzonden, zodat u deze kunt downloaden.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
1	22-12-2023	1.0.0 fotoblad.pdf	4341128	
2	22-12-2023	1.0.1 situatietekening-BT.pdf	4341129	
3	22-12-2023	0.0.0 renvooi-NT.pdf	4341134	
4	22-12-2023	3.0.1 situatietekening-NT.pdf	4341135	
5	22-12-2023	231018-DO-100 - Constructieschemas.pdf	4341140	
6	22-12-2023	231019-DO-200 - Constructieschema voorbouw.pdf	4341141	
7	22-12-2023	231110-schematische weergave installaties.pdf	4341143	
8	22-12-2023	231222-parkeerberekening parkeertool.pdf	4341147	



9	22-12-2023	Bureau Bouwtijd - BHO Westelijk Handelsterrein def.pdf	4341148	
10	22-12-2023	Kernwaarden-08-11-2019.pdf	4341149	
11	22-12-2023	Rotterdam Van Vollenhovenstraat 15 quickscan flora en fauna 112023.pdf	4341150	
12	28-2-2024	1.1.0 plattegronden-BT-gew A.pdf	4368610	
13	28-2-2024	1.2.1 gevelaanzicht-BT-gew A.pdf	4368611	
14	28-2-2024	1.3.1 doorsnedes-BT-gew A.pdf	4368612	
15	28-2-2024	2.1.0 plattegronden-ST-gew A.pdf	4368613	
16	28-2-2024	3.2.1 gevelaanzichten-gew A.pdf	4368616	
17	28-2-2024	3.3.1 doorsneden-NT-gew A.pdf	4368617	
18	28-2-2024	818013aa_WHT-integraal toegankelijkheid BT.pdf	4368619	
19	28-2-2024	818013aa_WHT-integraal toegankelijkheid NT.pdf	4368620	
20	28-2-2024	R818013aaa2.hru_toets en advies bouwbesluit-gew A.pdf	4368621	
21	28-2-2024	SB-1 Constructieberekening 19519.pdf	4368623	
22	28-2-2024	2301b Notitie stikstofdepositie WHT.pdf	4368625	
23	28-2-2024	240216-parkeerberekening R en A.pdf	4368626	
24	28-3-2024	240328-178-OV-6.4.3-notitie hotelgebonden restaurant.pdf	4382255	
25	28-3-2024	240328-178-OV-6.4.4-overzicht oppervlaktes.pdf	4382256	
26	24-5-2024	240524- SB-2 Aanvullende berekening 19519.pdf	4411147	
27	24-5-2024	originele blauwdrukken.pdf	4411148	
28	13-6-2024	Advies Cie O+CE OMV.23.12.00435 Van Vollenhovenstraat 15	4421816	X
29	8-7-2024	240704 - SB-3 Controle balklaag en fundatie 19519.pdf	4433832	
30	29-7-2024	240328-178-OV-3.5.0 fragmenten-NT-gew B.pdf	4445419	
31	29-7-2024	240719-178-OV-gemaatvoerde impressie fietshelling.jpg	4445423	
32	15-8-2024	240726-178-OV-plattegrond souterrain.pdf	4453319	
33	15-8-2024	240726-178-OV-plattegrond beletage.pdf	4453320	
34	22-8-2024	R818013aaa3.mma_toets en advies brandveiligheid.pdf	4456163	
35	23-8-2024	240726-178-OV-plattegrond dak.pdf	4456853	
36	23-8-2024	RCE advies 1558763 Van Vollenhovenstraat 15A, 3016BE Rotterdam 513901_513900	4457030	X
37	16-6-2025	Notitie nader akoestisch onderzoek WHT-Rotterdam, Andromigroep. Kenmerk: S202429/2403 v01		



10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen.

U moet het beroepschrift richten aan:

Rechtbank Rotterdam

sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Deze omgevingsvergunning (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage bij Stadsontwikkeling te Rotterdam (na telefonische afspraak 010 – 489 5241). De omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) is tevens beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/rotterdambericht.

10.2 Voorlopige voorziening

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen. (Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, hoofdstuk 8, titel 8.3)

U kunt dit verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

Rechtbank Rotterdam

Sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.