



**Stadsontwikkeling**  
**Afdeling Bouw- en Woningtoezicht**  
**Team Juridisch Advies**

**Bezoekadres:** de Rotterdam  
Wilhelminakade 179, Rotterdam  
**Postadres:** Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

**Datum** : 2 juli 2025

**Betreft** : Zienswijzenrapport OMV.23.12.00435  
Van Vollenhovenstraat 15

### **Aanleiding**

Op 22 december 2023 is voor de locatie Van Vollenhovenstraat 15, 3016 BE in Rotterdam een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ingediend voor de volgende activiteiten:

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

De aanvraag had betrekking op aanpassingen aan het interieur van de pakhuizen, de voor- en achtergevel, binnenstraten (inclusief trappen) en hellingbanen.

Bij de behandeling van de 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 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'. Verder is ook de positie van het hotel in het Westelijk Handelsterrein iets gewijzigd ten opzichte van de op 17 februari 2020 vergunde situatie

### **Planologische situatie**

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 hoogtepeil 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.



### **Werkzaamheden**

De aanvraag heeft betrekking op aanpassingen aan het interieur van de pakhuizen (bestemd als motel), de voor- en achtergevel, binnenstraten (inclusief trappen) en hellingbanen.

### **Procedure**

Het plan wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a, artikel 2.1 sub c in combinatie met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 van de Wabo en artikel 2.1 eerste lid onder f. van de Wabo in samenhang met artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 11 van de Monumentenwet 1988.

Het voornemen daartoe heeft van dinsdag 10 september 2024 tot en met maandag 21 oktober 2024 ter inzage gelegen.

Opgemerkt wordt dat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Dit betekent dat op grond van de Invoeringswet Omgevingswet het overgangsrecht van toepassing is en dat derhalve het oude recht van toepassing blijft.

### **Zienswijzen**

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn 21 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen.

De ingediende zienswijzen zijn hierna samengevat en van een reactie voorzien. Gelet op de aard van de zienswijzen is deels gekozen voor een thematische opzet van de beantwoording van de zienswijzen. De nummers verwijzen naar de reclamanten die over het betreffende onderwerp een zienswijze hebben ingediend.

### **Thema's**

#### **A. Komst hostel leidt tot overlast op diverse terreinen (1 tot en met 12, 13, 14, 16, 19 t/m 21)**

##### **Samenvatting van de zienswijze**

Spreekt zich uit tegen de voorgenomen bouw en ontwikkeling van een hostel en stedelijke voorzieningen aan de van Vollenhovenstraat 15, vanwege overlast op diverse terreinen:

- a) Geluidsoverlast. Een hostel trekt doorgaans een divers jong publiek aan, inclusief reizigers die op onregelmatige tijden arriveren en vertrekken. Dit zal resulteren in hogere geluidsniveaus.
- b) Toename van verkeer: De vestiging van een hostel van deze omvang zal leiden tot een toename van verkeer. De verkeersdruk in de wijk is tijdens de spitsuren al enorm groot. De verkeersstromen zullen alleen maar verder intensiveren. Dit kan niet alleen zorgen voor een enorme drukte, maar ook voor onveilige situaties, aangezien de kruispunten al behoorlijk druk en onoverzichtelijk zijn. De wijk is simpelweg niet in staat om een dergelijke toename van verkeer te verdragen zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en veiligheid.
- c) Toename parkeerdruk: De komst van een groot hostel zorgt voor een aanzienlijke toename van verkeersdruk, met name door gasten, toeleveranciers en taxiservices. Dit



verstoort de balans in de buurt en leidt tot extra parkeerdruk, terwijl de bestaande infrastructuur al beperkt is. Dit zal leiden tot nog meer opstoppen, parkeerproblemen en mogelijk onveilige situaties voor zowel bewoners als bezoekers. Het parkeren van met name scooters op de stoep zal leiden tot gevaarlijke situaties, met name voor ook rollatorgebruikers en rolstoelen.

- d) Toename overlast. De komst van het hostel zal leiden tot een toename van rokende gasten op straat (ook 's nachts), met alle gevolgen van dien: overlast door rook, geluid en zwerfafval. Dit zou niet alleen de kwaliteit van de leefomgeving voor omwonenden aantasten, maar ook een negatieve impact hebben op de aantrekkelijkheid van het gebied voor bedrijven en bezoekers.
- e) Veiligheidsrisico's. Een grootschalig hostel betekent een instroom van kortstondige bezoekers, dit kan de sociale cohesie van de buurt ondermijnen. Dit kan leiden tot veiligheidsrisico's, waaronder een toename van overlast, openbare dronkenschap en mogelijk vandalisme. De beperkte binding van deze bezoekers met de buurt kan het gevoel van veiligheid in de wijk negatief beïnvloeden.
- f) Invloed op de buurt: De karakteristieke uitstraling van onze straat zal worden aangetast door de aanwezigheid van een nieuw hostel. Op de Van Vollenhovenstraat zit al een hostel. Vreest dat de komst van een nieuw Hostel van deze grootte een uitnodiging is voor nog meer horeca waardoor de buurt zal gaan lijken op de Witte De Withstraat.

#### Reactie:

Deze zienwijzen richten zich op het toestaan van een logiesfunctie (hostel) in het pand Van Vollenhovenstraat 15. Kort samengevat wordt aangevoerd dat het hostel onaanvaardbare gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat in de omgeving onder andere vanwege geluidsoverlast, toename van verkeer en van parkeerdruk.

Onderhavige omgevingsvergunning ziet echter niet op de omzetting van naar de functie 'logies'(hostel). In de nu voorliggende omgevingsvergunning heeft de afwijking van het bestemmingsplan betrekking op de hoogte van de installaties op het dak. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier' is een maximale bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Door de aangevraagde installaties op het dak (die worden afgedekt met een overkapping) wordt de maximale bouwhoogte met ca. 0,51 tot 1,266 meter overschreden.

Voor de omzetting naar de functie 'logies'(hostel) is (al) op 17 februari 2020 een omgevingsvergunning verleend (OMV.19.11.00073). Op grond van die omgevingsvergunning is een hostelfunctie mogelijk die 50,61% van het pand beslaat. De overige toegestane functies zijn:

- Horeca: 16,5%
- Dienstverlening/detailhandel 10%
- Gemeenschappelijke ruimten: 12,9%.

In het kader van het verlenen van die betreffende omgevingsvergunning heeft de gemeente een afweging gemaakt waarin ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden zijn meegenomen. Een belangrijk aspect daarbij was dat door de toevoeging van de hostelfunctie de horecafunctie in het gebouw zal afnemen van 51% naar 16,5%.



Tegen de betreffende omgevingsvergunning is beroep ingesteld. Dit beroep is ongegrond verklaard, waardoor de omgevingsvergunning voor de hostelfunctie inmiddels definitief is. Wel is de interne positionering van de hostelfunctie enigszins gewijzigd ten opzichte van de op 17 februari 2020 vergunde situatie, in die zin dat de hostelfunctie binnen het gebouw meer geconcentreerd is aan weerszijden van de binnenstraat en richting Westmaaslaan. Daardoor neemt de afstand van de hostelfunctie richting woningen aan de Van Vollenhovenstraat toe. De hostelfunctie beslaat 49,4% van het pand en blijft dus onder de vergunde 50,61%. Er is dus geen toename van de ruimtelijke impact van de voorgenomen ontwikkeling.

In aanvulling hierop wordt nog het volgende opgemerkt:

Voor wat betreft de mogelijke geluidsoverlast als gevolg van gebruikers van de hostelfunctie wordt het volgende opgemerkt: In het kader van de op 17 februari 2020 verleende vergunning om in het Westelijk Handelsterrein een hotelfunctie onder te brengen is overwogen dat functiemenging in het Westelijk Handelsterrein, waaronder een functie voor nachtverblijf, juist zal bijdragen aan een verbetering van het geluidklimaat ten opzichte van de situatie waarin enkel sprake is van niet-verblijfshoreca in het Westelijk Handelsterrein.

Kort gezegd betekent toevoeging van de logiesfunctie dat het Westelijk Handelsterrein niet langer uitsluitend een uitgaanscentrum zal zijn. Per slot van rekening zullen hier nu ook mensen slapen. Een hotel is ook gebaat bij rust.

De verwachting hierbij is niet dat aankomende en vertrekkende gasten voor relevant hogere geluidsniveaus zullen zorgen, hierbij in aanmerking nemende dat het Westelijk Handelsterrein gelegen is op de kruising met de Scheepstimmermanslaan, een wijkontsluitingsroute. Daarbij is aan de Van Vollenhovenstraat zelf ook sprake van andere horeca en bevindt zich naast het Westelijk Handelsterrein een entree/uitrit van een parkeergarage. In die zin is al sprake van het nodige achtergrondgeluid dat ook in avond en nacht kan optreden. Eventueel optredend geluid van aankomende en vertrekkende gasten zal opgaan in dit achtergrondgeluid.

Het is niet uitgesloten dat gasten buiten staan te roken, maar dit kan ook al worden verwacht bij in het Westelijk Handelsterrein toegelaten horeca alsook bij horeca in de omgeving. Het is niet te verwachten dat de komst van het hostel hierdoor zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Voor wat betreft de toename van verkeer:

Zoals al eerder aangegeven, is de hostelfunctie reeds toegestaan op grond van de omgevingsvergunning d.d. 17 februari 2020. De nu aangevraagde omgevingsvergunning leidt niet tot uitbreiding van het bouwvolume.

Daarnaast wordt er op gewezen dat er in het Westelijk Handelsterrein al functies waren toegestaan. Een aantal van deze functies (detailhandel en horeca) zal in omvang afnemen door de komst van het hotel. Een hotel zal niet meer verkeer genereren dan die genoemde functies. Met andere woorden, de hotelfunctie zal niet leiden tot een significante invloed op het bestaande verkeersbeeld. De verkeersveiligheid is hierbij niet in het geding.



Voor wat betreft parkeren:

Het hotel voldoet aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente. Vanwege de ligging in het centrum wordt er voor autoparkeren enkel een maximum toegelaten aantal parkeerplaatsen gehanteerd, geen minimum vereist aantal. Los hiervan is reeds in het kader van de vergunning van 17 februari 2020 is overwogen dat de parkeervraag van het hotel complementair is aan de parkeervraag in de omgeving. Dit omdat de kantoorfuncties in de omgeving vooral overdag een parkeervraag kennen en een hotel vooral in de nacht en avond een parkeerbehoefte heeft.

Er wordt voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen inpandig in het Westelijk Handelsterrein zelf. Hierdoor wordt parkeeroverlast in openbaar gebied zo veel mogelijk tegengegaan.

Voor wat betreft veiligheidsrisico's:

Het gaat hier om een hotel. Mensen komen hier om te slapen. Het ligt dan ook niet voor de hand om er van uit te gaan dat er door de hotelfunctie sprake zal zijn van invloed op de openbare orde en veiligheid.

Dit neemt niet weg dat door de exploitant gedragsregels worden opgesteld voor gasten en het is de bedoeling om een strakke regie te houden ten einde overlast te voorkomen.

Voor wat betreft Incompatibiliteit met het karakter van de buurt:

Zoals al eerder aangegeven is de komst van het hostel mogelijk gemaakt met de op 17 februari 2022 verleende omgevingsvergunning. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke hotelbeleid en biedt goede kansen voor het complex. Daarnaast wordt het als één samenhangend plan ontwikkeld en komen de exploitatie en het beheer van het hele complex in één hand. In het Westelijk Handelsterrein is al niet-verblijfsrecreatie toegelaten.

Dit deel van het Scheepvaartkwartier wordt gekenmerkt door een mix van wonen en horeca, cultuur en ontspanning. Een hostelfunctie past in deze omgeving. Heractivering van het bedrijfsverzamelgebouw voorkomt leegstand en achteruitgang van het gebied. Ruimtelijk gezien is de hostelfunctie in combinatie met horeca, cultuur en ontspanning voor dit pand goed voorstelbaar. Er wordt immers geen bebouwing toegevoegd. De bijzondere functie is passend bij de eigen gebouwopzet en positie in het stedelijk weefsel, waardoor het Westelijk Handelsterrein een brede invulling krijgt.

Het plan is bereikbaar via een poort aan de Van Vollenhovenstraat en geeft geen extra druk op de omliggende omgeving, omdat het totaalconcept van een hostel met de daar bijbehorende faciliteiten zich in een afgesloten ruimte bevindt.

## **B. Geluidoverlast installaties**

### **B1. Installaties voldoen niet aan de regelgeving (15, 17 en 18)**

#### Samenvatting van de zienswijzen

Het bouwplan van het voorgenomen besluit voorziet in het plaatsen van 36 installatie-units op het monumentale dak van het WHT. De 36 units bestaan elk uit een luchtbehandelingskast en een warmtepomp en worden voorzien van een open overkapping van 5,2 x 2,0 meter met een hoogte van 1,5 meter.

In de "toets en advies bouwbesluit" bij het voorgenomen besluit wordt het volgende gesteld:

"Per beuk mag het afgestraald geluidvermogen  $L_w$  (ten gevolge van de gezamenlijke installaties, inclusief de geluid reducerende werking van de maatregelen) maximaal 56 dB(A) bedragen". Er wordt echter op geen enkele wijze onderbouwd dat onder deze voorwaarde, mede rekening houdend met het cumulerend effect van de geluidsproductie van 36 installatie-



units, voldaan wordt aan de regelgeving van het Bouwbesluit ten aanzien van de bescherming van aangrenzende percelen tegen geluid van installaties (artikel 3.8). Voor de toetsing hiervan is essentieel dat behalve met woning Koningin Emmaplein 2 ook rekening gehouden wordt met de woningen aan Westplein 16/17/18/19 (die in tegenstelling tot hetgeen gesteld wordt in de "toets en advies bouwbesluit" wel fysiek grenzen aan het WHT) en met de woningen in het appartementsgebouw de "Van Vollenhove" die weliswaar niet fysiek grenzen aan het WHT maar met woon- en slaapkamers op enkele meters afstand van het dak van het WHT zitten. Voorts wordt op geen enkele wijze aangegeven op welke wijze geluidreducerende maatregelen worden genomen ten aanzien van de installaties.

#### Reactie

Ten aanzien van de installaties is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is ingegaan op de te verwachten geluidsbelasting van de luchtbehandelingsinstallaties op het dak ter plaatse van de omliggende woningen. Daarbij is uitgegaan van een worstcasescenario waarbij er sprake is van twee installaties per beuk. Hiervoor is een ruime capaciteitsaanneمة gedaan voor de in te zetten luchtbehandelingskasten en warmtepompen met betrekking tot de benodigde luchthoeveelheden en warmte-/koelcapaciteit. Daarnaast is er in het onderzoek vanuit gegaan dat de gehele installatie 24/7 continu in bedrijf zal zijn, wat in de praktijk niet aan de orde zal zijn. Hiermee is de meest kritische situatie inzichtelijk gemaakt. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsproductie van de installaties ruimschoots binnen de toegestane grenswaarden blijft.

Betreffend akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze zienswijzenrapportage gevoegd

### **B2. De te verwachten geluidsoverlast is in strijd met de bepalingen in het Bbl (18)**

#### Samenvatting van de zienswijze

Vanaf 1 april 2021 zijn nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid ('s nachts) veroorzaken bij de bureн. In het plan wordt niet nader gespecificeerd hoeveel geluid de warmtepomp en luchtbehandelingskast samen produceren. Daarbij is er sprake van een cumulatief effect door de plaatsing van meer dan één geluidsbron. Eveneens werkt het binnengebied, dat zich de laatste jaren als woongebied manifesteert door onder andere het maken van steeds meer appartementen aan de Van Vollenhovenstraat, als klankkast waardoor geluid versterkt wordt. Ook aan de andere zijde van het Westelijk Handelsterrein bevinden zich woningen, in het woongebouw Van Vollenhoven.

#### Reactie

In het hiervoor genoemde akoestisch onderzoek is een toets uitgevoerd voor wat betreft de belasting op de geluidsgevoelige gevels van de woningen in de omgeving. Daaruit blijkt dat de 36 dakinstallaties een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L<sub>Ar</sub>, L<sub>T</sub>) veroorzaken van ten hoogste 37 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Maatgevend is de woning met adres Westplein 19, direct zuidelijk van het Westelijk Handelsterrein. De geluidgrenswaarden van 50, 45 en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode worden niet overschreden, de geluidsbelasting blijft ruimschoots binnen toegestane grenswaarden.



Dat betreft de grenswaarden op grond van het Activiteitenbesluit. Gezien de indieningsdatum van de aanvraag is het Activiteitenbesluit van toepassing.

### **B3. Onjuiste aanname in de 'Toets en advies Bouwbesluit' m.b.t. luchtbehandelingsinstallaties op het dak (18)**

#### Samenvatting van de zienswijze

In de genoemde toets staat: “De installaties binnen het bouwwerk mogen in een verblijfsgebied van een woonfunctie op een aangrenzend perceel geen te hoog installatiegeluidniveau opleveren. Aangezien geen woonfuncties fysiek aan het bouwplan grenzen wordt aannemelijk geacht dat het rechtens verkregen niveau niet wordt overschreden” (pag. 15).

Dit is onjuist, van de vier woonhuizen in het complex grenzen drie huisnummers direct aan het Westelijk Handelsterrein. Vervolgens wordt in het advies gesteld: ...Om het afstralende geluid te beperken dienen geluid reducerende maatregelen genomen te worden... In het plan zijn geen geluid reducerende maatregelen opgenomen.

#### Reactie

Ten aanzien van de installaties heeft nader akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de beoogde opzet van de installaties akoestisch inpasbaar is. Zoals hiervoor onder thema B2 al is aangegeven blijft de geluidsbelasting op woningen in de omgeving ruimschoots binnen de toegestane grenswaarden. Het nemen van maatregelen is niet nodig.

### **C. Monument**

#### **C1. Aantasting monumentaal karakter grasdak (15, 17, 18)**

#### Samenvatting van de zienswijze

In de huidige toestand is er geen sprake van vergelijkbare installatie-units op het dak van het WHT zodat dit een nieuwe toevoeging aan het gebouw betreft. Het is onbegrijpelijk dat wordt toegestaan om het grasdak, waaraan een hoge monumentale waarde wordt toegekend, vol te bouwen met 36 installatie-units zodat het huidige monumentale karakter van het grasdak compleet verloren gaat.

In het document kernwaarden wordt de waarde van het dak benoemd: “Het dak wordt behandeld als 'vijfde gevel': de ingrepen krijgen hier net zo veel ontwerpaandacht als die op andere plekken in het gebouw. Installaties worden mee-ontworpen en zoveel mogelijk 'onzichtbaar' gemaakt.” Weliswaar zijn de installaties van bovenaf onzichtbaar, maar is door de toepassing van zonnepanelen nog steeds een groot contrast aanwezig met het resterende grasdak. Vanaf het binnengebied tussen het Westplein, de Westmaaslaan en de Van Vollenhovenstraat zijn de installaties echter volledig zichtbaar.

Enige onderbouwing voor deze keuze vanuit de relevante instanties ontbreekt. In de advisering van de RCE en in die van de Welstands- en monumentencommissie wordt niet ingegaan op de impact van de beoogde installaties waardoor enige motivering ontbreekt om het in het Bouwhistorisch Onderzoek hooggewaardeerde dak op deze wijze aan te tasten. Eveneens wordt uit de stukken niet duidelijk hoe de nieuwe daklichten worden gemaakt, behalve dat deze dezelfde vorm zullen krijgen als de huidige daklichten die bestaan uit sterk verweerde kunststofpanelen.





### Reactie

In de huidige situatie staan er al allerlei installaties op het dak. In de nu voorliggende oplossing zijn de installaties geconcentreerder dan voorheen gesitueerd. De installaties zijn meer gestructureerd en decentraal vormgegeven. Dit sluit goed aan op de oorspronkelijke parcellering van het Westelijk Handelsterrein. Op deze wijze is de impact van de installaties op de omgeving en voor de cultuurhistorische waarde van het pand tot een minimum beperkt: in plaats van een groot centraal systeem met kanalen naar de individuele pakhuizen is ervoor gekozen om steeds per twee boven elkaar gelegen pakhuizen de installaties te concentreren en deze te voorzien van een ombouw die de installaties aan het zicht onttrekt. Uit een oogpunt van duurzaamheid wordt het dak gedeeltelijk voorzien van zonnepanelen. Doordat de installaties uitgevoerd worden in de vorm van een tafelconstructie blijft het dak een groene uitstraling houden. De gekozen oplossing is evenwichtig. Uit de advisering blijkt dat zowel de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam hiermee akkoord zijn gegaan.

De daklichten ter plaatse van de lichtstraten worden in lijn met de huidige vormgeving vervangen.

## **C2. Onjuiste voorstelling van zaken in het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten (18)**

### Samenvatting van de zienswijze

Citaat: Er bevinden zich nu enkele omvangrijke luchtbehandelingsinstallaties en kanalen. De aanvraag geeft aan dat de klimaatinstallaties geheel vernieuwd moeten gaan worden. Bovendien 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.

Dit is onjuist: in de huidige situatie is ongeveer 80 m<sup>2</sup> oppervlakte van het dak bezet door installaties met een hoogte van ca. 1,0 meter. In de beoogde situatie wordt ca. 375 m<sup>2</sup> van het dakoppervlak ingenomen door de installatie-units met een hoogte van ca. 1,5 meter.

Eveneens wordt aandacht gevraagd voor de ontsierende installaties die op de gevel aan de Westmaaslaan zijn aangebracht. Worden deze verwijderd/zijn deze ooit vergund?

### Reactie

Het totale oppervlak aan installaties op het dak neemt inderdaad iets toe, maar deze worden geconcentreerd vormgegeven. Er is voor gekozen om niet alleen de installaties van het hotel aan te brengen, maar de gehele verwarming en luchtbehandeling van het complex te laten voldoen aan de eisen van de tijd. De thans aanwezige installaties aan de zijde Westmaaslaan zullen hiermee komen te vervallen.

## **Overige zienswijzen**

### **1. Openbaar vervoer (14, Bewonersorganisatie Bewonersorganisatie Scheepvaartkwartier (BOS), 18)**

#### Samenvatting van de zienswijze

Een van de oplossingen om het autoverkeer in de wijk te verminderen is het verbeteren, of het minimaal op peil houden van het openbaar vervoer. Het ligt dus erg voor de hand om lijn 7 ook





in onze wijk in stand te houden. De tramhalte Westplein ligt centraal in de wijk en pal voor de ingang van het WHT. Volgens het Stikstofdepositieonderzoek, een van de bijlagen bij de ter inzage gelegde stukken, komen er 170.000 extra verkeersbewegingen (477/dag!). Dat moet worden voorkomen. Kan de gemeente het behoud van tram 7 in onze wijk serieus in overweging nemen?

Maakt gebruik van de gelegenheid om het opheffen van tramlijn 7 in het kader van deze herbestemming ter discussie te stellen. Met een rechtstreekse verbinding naar Rotterdam CS en een halte voor de deur wordt een perfecte OV-aansluiting opgeheven die bij uitstek geschikt was geweest voor de doelgroep van het hostel.

#### Reactie

Het stikstofdepositieonderzoek is gebaseerd op worst case aannames ten einde de stikstofdepositie vanwege het hotel niet de onderschatten. Het onderzoek is niet bedoeld ter beoordeling van verkeersaspecten. In het onderzoek is bijvoorbeeld ook geen rekening gehouden met de verkeersgeneratie die de reeds toegelaten functies kunnen genereren, hetgeen voor bijvoorbeeld een verkeerstechnische analyse wel relevant zou zijn. Besluiten van de vervoersregio Metropoolregio Rotterdam Den Haag over het ov-netwerk vallen buiten de scope van de onderhavige omgevingsvergunning.

## **2. Brandveiligheid (15)**

### Samenvatting van de zienswijze

Het gebruik van de Westmaaslaan als vluchtroute voldoet niet aan de veiligheidseisen en evenmin aan de daartoe gemaakte afspraken met de rechthebbenden van de Westmaaslaan. In het plan wordt gesproken van zo'n 450 bezoekers/gasten op de beneden straat, waarbij nog meerdere bezoekers/gasten elders in het gebouw aanwezig kunnen zijn. De Westmaaslaan is niet berekend op dergelijke grote aantallen, het levert een gevaarlijke situatie op die in geval van calamiteiten desastreus kan zijn. Het gebruik van de Westmaaslaan zoals dat thans door de eigenaren wordt toegestaan ziet niet op dergelijk gebruik. Daarnaast, zijn in het verleden, meerdere keren, overlast gevende situaties ontstaan door oneigenlijk gebruik van de Westmaaslaan door gebruikers van het Westelijk Handelsterrein. Dat wil zeggen: er was geen sprake van een noodsituatie, de Westmaaslaan werd gebruikt als een doorgaande weg om commerciële activiteiten en doeleinden mogelijk te maken.

In het plan wordt niet voorzien in een bediening van de nooddeuren, die onrechtmatig en overlast gevend gebruik van de Westmaaslaan tegen gaat.

#### Reactie

Er is geen toename van het toegelaten aantal mensen in het Westelijk Handelsterrein voorzien. De functionaliteit van de bestaande vluchtdeuren behoeft dus niet te worden aangepast.

Het gebruik van de Westmaaslaan als vluchtroute in geval van een calamiteit is niet verboden. Benadrukt wordt dat het alleen om een vluchtvoorziening gaat, niet om een reguliere toegang of spuivoorziening. De nooddeuren zullen worden voorzien van openingsdetectoren, zodat adequaat kan worden ingegrepen bij oneigenlijk gebruik.



### **3. Uitzicht installaties op het dak (16)**

#### Samenvatting van de zienswijze

Het voornemen is om luchtbehandelingsinstallaties op het dak van het WHT te plaatsen. Vanuit de woning van de indiener van de zienswijze wordt daarop uitgekeken. Dit zal het uitzicht in hoge mate in negatieve zin beïnvloeden en ook geluidsoverlast geven. Dit zal ook gevolgen hebben voor de waarde van het appartement.

#### Reactie

Zoals hiervoor in de reactie onder thema C1 al is aangegeven is er ten aanzien van de luchtbehandelingsinstallaties voor gekozen om de installaties per twee boven elkaar gelegen pakhuizen te concentreren en deze te voorzien van een ombouw die de installaties aan het zicht onttrekt. Op deze wijze is de impact van de installaties op de omgeving en voor de cultuurhistorische waarde van het pand tot een minimum beperkt. De gekozen oplossing is evenwichtig en wordt ook onderschreven door de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Cultureel Erfgoed.

Door de nu voorgenomen ontwikkeling zal het uitzicht van de omwonenden veranderen. Maar dat is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. Wij wijzen erop dat uit vaste jurisprudentie volgt dat in de ruimtelijke ordening geen recht bestaat op een onaangetast uitzicht.

Bovendien wordt erop gewezen dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier' een maximale bouwhoogte van 9 meter toestaat. Deze maximale bouwhoogte wordt slechts beperkt overschreden, namelijk van ca. 0,51 tot 1,266 meter.

Op grond daarvan menen wij dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het uitzicht van de omwonenden als gevolg van deze ontwikkeling.

Het geluid vanwege de klimaatinstallaties is onderwerp geweest van onderzoek. Zoals blijkt uit dat onderzoek kan worden gezorgd voor een akoestisch inpasbare situatie.

### **4. Strijdigheid met omgevingsvergunning 2020 en bestemmingsplan (17)**

#### Samenvatting van de zienswijze

Voor de transformatie naar logiesfunctie is bij besluit van 17 februari 2020 met kenmerk 4741123 I OMV.19.11.00073 voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' een Omgevingsvergunning verleend omdat een logiesfunctie niet binnen het vigerende bestemmingsplan viel. In de omgevingsvergunning met kenmerk 4741123 I OMV.19.11.00073 wordt, onder meer, goedkeuring verleend voor maximaal 40% logiesfunctie in het WHT.

Uit de stukken die ter inzage zijn gelegd, onder andere bijlage 25. Overzicht oppervlaktes, blijkt echter dat de logiesfunctie 49,4 % beslaat van het totale oppervlakte. Dat is een forse overschrijding van het in de eerdergenoemde omgevingsvergunning aangegeven percentage van 40.

Aanvullend daarop wordt opgemerkt dat de logiesfunctie ook in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Scheepvaartkwartier, aangezien het bestemmingsplan geen mogelijkheid voor deze functie biedt.



### Reactie

Zoals hiervoor al is aangegeven, is voor de omzetting naar de functie 'logies' (hostel) al op 17 februari 2020 een omgevingsvergunning verleend (OMV.19.11.00073). Met deze omgevingsvergunning uit 2020 is afgeweken van het bestemmingsplan, de op basis van het bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier' de toegestane bestemming is toen in die zin gewijzigd dat aan de bestaande functies van het Westelijk Handelsterrein de functie logies (hostel) is toegevoegd.

Op grond van die omgevingsvergunning is een hostelfunctie mogelijk die 50,61% van het pand beslaat. Dit blijkt uit de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam d.d. 16 maart 2023 met zaaknummer ROT21/1174. De nu aan de orde zijnde omgevingsvergunning leidt niet tot toename van de oppervlakte van de hostelfunctie ten opzichte van deze vergunning uit 2020.

## **5. Bouwplan voorziet niet in tegengaan van geluidsoverlast (17)**

### Samenvatting van de zienswijze

In het kader van de bezwaar- en beroepsprocedure inzake de op 17 februari 2020 verleende omgevingsvergunning met kenmerk 4741123 I OMV. 19.11.00073 heeft de indiener van de zienswijze een akoestisch expertise-rapport laten opstellen (productie 5) waaruit blijkt dat het beoogde gebruik van het WHT zonder (bouwkundige) maatregelen leidt tot overschrijding van de geluidsnormen en dat met de verwachte geluidbelasting geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de indiener van de zienswijze en andere omwonenden.

Daarbij heeft de indiener van de zienswijze er ook in eerdere procedures op gewezen dat omwonenden in het verleden veelvuldig te maken hebben gehad met onevenredige geluidhinder afkomstig van de betreffende locatie en dat deze geluidhinder in belangrijke mate veroorzaakt wordt door de bouwkundige eigenschappen van het gebouw, waaronder het akoestische effect dat veroorzaakt wordt door de open overkapping resulterend in een geluidstrechter/klankkast.

In het kader van de op 17 februari 2020 verleende omgevingsvergunning heeft de Gemeente Rotterdam aan mijn cliënt het volgende aangegeven: "De toetsing en maatregelen omtrent geluidsoverlast zullen dan ook in de tweede vergunningsaanvraag (: bouwactiviteit) een rol spelen." Het Voorgenomen Besluit omvat echter op geen enkele wijze een "toetsing en maatregelen omtrent geluidsoverlast". Een verweer van de gemeente dat een toetsing van geluidsoverlast pas aan de orde zou zijn bij de aanvraag van exploitatievergunningen, mist zijn doel aangezien (horeca- exploitatievergunningen uitsluitend aangevraagd zullen worden voor diverse delen (bijv. enkele pakhuizen) van het WHT, zodat een toetsing op de akoestische aspecten met betrekking tot de wijziging van gebruik van het perceel en gebouw als geheel, inclusief het cumulerende effect van de verschillende geluidsbronnen, in geen enkele vergunningsprocedure aan de orde zou komen.

### Reactie

Het aspect geluid is inderdaad al eerder aan de orde geweest in de bezwaar- en beroepsprocedure naar aanleiding van de op 17 februari 2020 verleende omgevingsvergunning. In die procedure is door Andromi een geluidsmemo d.d. 4 september 2020 opgesteld, door dBVision is een contra-expertise uitgevoerd (d.d. 28 april 2021), waarop door Adromi gereageerd is bij aanvullende notitie (d.d. 17 november 2022). Globale strekking van een en ander is, dat dBVision rekent met standaard aannames over de



gebouweigenschappen, maar dat Adromi zich kan baseren op gegevens van geluidmetingen die aan het gebouw zelf zijn uitgevoerd. Om die reden is er geen reden om niet uit te gaan van de conclusies van Adromi.

Aanvullend is thans ook het geluid van de installaties op het dak onderzocht. Zie ook reactie bij thema B.

In het kader van de op 17 februari 2020 verleende vergunning om in het Westelijk Handelsterrein een hotelfunctie onder te brengen is overwogen dat functiemenging in het Westelijk Handelsterrein met een functie voor nachtverblijf juist zal bijdragen aan een verbetering van het geluidklimaat ten opzichte van de situatie waarin enkel sprake is van niet-verblijfsrecreatie in het Westelijk Handelsterrein.

Kort gezegd betekent toevoeging van de logiesfunctie dat het Westelijk Handelsterrein niet langer uitsluitend uitgaanscentrum zal zijn. Per slot van rekening zullen hier nu ook mensen slapen.

## **6. Onvoldoende motivatie voor afwijking van het bestemmingsplan (18)**

### Samenvatting van de zienswijze

De afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de luchtbehandelingsinstallaties op het dak worden onderbouwd met het argument dat ze vanaf de straat niet zichtbaar zijn. Bovendien wordt gesteld dat de inrichting van het dak samen met monumenten en welstand is afgestemd en akkoord bevonden. Dit klopt niet: Vanaf het straatbeeld is het dak weliswaar nauwelijks zichtbaar maar in het binnengebied aan de Westmaaslaan en achter het Westplein en de Van Vollenhovenstraat bevindt zich nog een heel woonwerkgebied waar iedereen uitkijkt op het monumentale dak van het Westelijk Handelsterrein.

In de adviezen van de commissie omgevingskwaliteit en de RCE wordt het plan akkoord bevonden zonder enig gemotiveerde toelichting ten aanzien van de nieuwe inrichting van het dak.

### Reactie

Zoals ook al eerder aangegeven is er door de nieuwe installaties op het dak inderdaad sprake van een gewijzigd uitzicht voor een aantal van de omwonenden. Door de vormgeving van de nieuwe installaties is de impact van de installaties op de omgeving en voor de cultuurhistorische waarde van het pand tot een minimum beperkt.

Zowel de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam als de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als de Commissie Omgevingskwaliteit zijn hiermee akkoord gegaan. Het feit dat in de adviezen van beide commissies niet uitgebreid op het onderwerp 'dak' is ingegaan wil niet zeggen dat ze er geen aandacht aan hebben besteed.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot wijziging van de ter inzage gelegde ontwerp-omgevingsvergunning. Wel wordt naar aanleiding van de zienswijzen de Notitie nader akoestisch onderzoek WHT-Rotterdam d.d. 16 juni 2025 toegevoegd aan de stukken.



### **Ambtshalve wijzigingen**

Verder is er aanleiding voor een aantal ambtshalve wijzigingen:

- In de ontwerp-omgevingsvergunning is ten onrechte niet aangegeven dat de positie van het hotel in het Westelijk handelsterrein iets is gewijzigd ten opzichte van de 17 februari 2020 vergunde situatie. Dit wordt gecorrigeerd.
- De invulling van het project wordt op een aantal plekken in de vergunning nader gepreciseerd. Betreffende preciseringen zijn in de vergunning schuin gedrukt weergegeven.

### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande wordt besloten:

- de zienswijzen ongegrond te verklaren;
- de omgevingsvergunning te verlenen

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

Bijlage: Notitie nader akoestisch onderzoek WHT-Rotterdam d.d. 16 juni 2025, Andromigroep.  
Kenmerk: S202429/2403 v01