



**Datum** : 02 september 2024

**Betreft** : Zienswijzenrapport Koningin  
Emmaplein 12 OMV.22.09.00461

## **1. Aanleiding**

Op 30 september 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten “bouwen” en “Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten”. De aanvraag heeft betrekking op de Koningin Emmaplein 12, 3016AB in Rotterdam.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft de volgende activiteiten:

- “Bouwen”
- “Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten”

### **1.1. Planologische situatie**

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan “Scheepvaartkwartier” en heeft hierin de Enkelbestemming “Gemengd – 1” en de Dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie - 2” en “Waarde – Cultuurhistorie”.

### **1.2. Werkzaamheden**

De aanvraag betreft de herbestemming van het pand van kantoor naar woonhuis, alsmede het uitvoeren van een aantal wijzigingen aan het gebouw.

### **1.3. Procedure**

Het plan wordt mogelijk gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 3.10 lid 1 onder 3 (Algemene bepalingen omgevingsrecht) Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In dat kader heeft het ontwerp van het besluit van 15 maart 2024 tot en met donderdag 25 april 2024 ter inzage gelegen.

## **2. Bbeantwoording schriftelijke zienswijze**

Hieronder worden de zienswijzen aangegeven en per zienswijze wordt een reactie gegeven.

### **A. Onvoldoende onderbouwing van adviezen**

Reclamant stelt dat de adviezen van de commissie Welstand en Monumenten (hierna: Welstandscommissie) en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) onvoldoende onderbouwd zijn en dat zij slechts summiere redenen geven voor hun negatieve advies. Daarnaast suggereert reclamant dat het advies van de Welstandscommissie beïnvloed is door verontwaardiging over eerdere handelingen van reclamant, wat de objectiviteit van het advies in twijfel zou trekken.

**Reactie:** de Welstandscommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hebben beiden een negatief advies uitgebracht op basis van de monumentale en welstandscriteria. De Welstandscommissie heeft geen blijk gegeven van verontwaardiging, maar onderstreept dat elke eigenaar van een rijksmonument verplicht is zich te houden aan de wettelijke voorschriften, waaronder de vergunningplicht. Dit is een feitelijke constatering, geen uiting van verontwaardiging. Het advies is objectief en gericht op de bescherming van de monumentale waarden van het pand, die door de uitgevoerde wijzigingen zijn aangetast.

### **B. Rol van de Welstandscommissie en focus op monumentale waarden**

Reclamant betoogt dat de Welstandscommissie zich ten onrechte heeft gericht op monumentale waarden, terwijl haar taak beperkt zou moeten zijn tot welstandscriteria. Volgens reclamant is de beoordeling van monumentenzorg exclusief de taak van de RCE.

**Reactie:** de gemeente Rotterdam heeft een gecombineerde Commissie voor Welstand en Monumenten, die zowel over welstand als over monumentenzorg adviseert. Dit is in overeenstemming met artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 15 van de Monumentenwet 1988. De Welstandscommissie heeft daarom terecht ook de monumentale waarden van het pand beoordeeld, inclusief de bescherming van originele onderdelen. Haar advies is daarmee volledig op zijn plaats en binnen de wettelijke kaders gegeven.

### **C. Geen concrete richtlijnen voor aanpassingen**

Reclamant stelt dat de adviezen van de Welstandscommissie en de RCE geen concrete richtlijnen geven over welke aanpassingen nodig zijn om de benodigde omgevingsvergunning te krijgen.

**Reactie:** de adviezen zijn gericht op het behoud van de monumentale waarden en wijzen erop dat de uitgevoerde wijzigingen niet in overeenstemming zijn met deze waarden. Het is aan reclamant om een uitgewerkt voorstel in te dienen dat voldoet aan zowel de monumentale eisen als de welstandseisen, die openbaar en voor iedereen toegankelijk zijn. Hoewel overleg met de welstandscommissie had kunnen bijdragen aan een passende oplossing, heeft reclamant tot op heden geen concreet plan voorgelegd dat aan deze eisen voldoet.

### **D. Interieurwijzigingen tasten geen originele elementen aan**

Reclamant betoogt dat de wijzigingen in het interieur geen originele elementen hebben aangetast, en dat daarom geen bezwaar zou moeten bestaan tegen de uitgevoerde aanpassingen.



**Reactie:** hoewel de “registeromschrijving” mogelijk niet elke interieurdetail benoemt, betekent dit niet dat het interieur buiten de bescherming van het rijksmonument valt. Het interieur van het pand is beschermd, zelfs als specifieke onderdelen niet in de omschrijving worden genoemd. Bij de beoordeling is gekeken naar de aantasting van zowel originele als historische elementen, zoals schouwen, lambrizingen, en plafonds. Deze zijn onderdeel van de beschermde cultuurhistorische waarden.

### **E. Toilet op bel-etage is niet origineel**

Reclamant stelt dat het toilet op de bel-etage in 1919 is gerealiseerd en daarom niet origineel is, waardoor het geen deel uitmaakt van de monumentale waarden.

**Reactie:** hoewel het toilet later is toegevoegd en niet als origineel onderdeel wordt beschouwd, betekent dit niet dat het geen cultuurhistorische waarde heeft. Latere toevoegingen kunnen ook relevant zijn, afhankelijk van de context en het historisch gebruik van het pand. Dit sluit aan bij wat eerder in de tekst wordt gezegd over het belang van de hele onroerende zaak, inclusief latere toevoegingen. De commissie heeft geoordeeld dat het toilet niet van doorslaggevend belang is voor de monumentale waarde. Dit is in lijn met het feit dat bij de afweging van de omgevingsvergunning het toilet niet een cruciaal element vormt, maar dat andere wijzigingen aan het pand, zoals de serre en de doorbraken in de binnenstructuur, zwaarder wegen.

### **F. Serre bij buurpand nummer 6**

Reclamant voert aan dat voor een naburig pand (nummer 6) eerder een omgevingsvergunning is verleend voor een vergelijkbare serre en dat dit indruist tegen het gelijkheidsbeginsel.

**Reactie:** de situatie van het buurpand nummer 6 is niet vergelijkbaar, omdat de originele serre daar niet meer aanwezig was. In het geval van het pand van reclamant was de serre echter in oorspronkelijke staat, of had in elk geval behoud en herstel prioriteit moeten krijgen. De serres van nummer 12 en 13 vormden een samenhangend geheel en zijn beeldbepalend binnen het beschermde complex. De vergelijking met het buurpand is daarom niet van toepassing, en het gelijkheidsbeginsel gaat hier niet op.

### **G. Verzoek om opschorting van de beslissing en verdere aanpassing van het plan**

Reclamant verzoekt om de beslissing op de omgevingsvergunning op te schorten en stelt dat hij bereid is om verdere aanpassingen aan het plan door te voeren.

**Reactie:** het opschorten van de beslissing kan alleen overwogen worden als er concrete herstelplan wordt aangeboden, die in lijn is met de monumentale en welstandseisen. Tot op heden heeft reclamant geen aangepast voorstel voorgelegd dat deze eisen respecteert. Bovendien zijn de uitgevoerde wijzigingen in het interieur, zoals de doorbraken in wanden, het samenvoegen van ruimtes en het verwijderen van originele deuren en kozijnen, in strijd met de beschermde monumentale waarden.



### 3. Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt besloten de zienswijzen ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning te **weigeren**.

Met vriendelijke groet,

drs. A.F.C.M. Mulder

afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht