



**Gemeente
Rotterdam**

Deel weigering Omgevingsvergunning

- Rijksmonumentenactiviteit

Deel verlening Omgevingsvergunning

- Bouwactiviteit (technisch)

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:	2024041501940/OMV.24.04.00182
Datum:	15 april 2025
Aanvrager:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager [REDACTED] Gemachtigde [REDACTED]
Opmerkingen:	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1 Aanvraag**
- 2 Besluit**
- 3 Inwerkingtreding**
- 4 Project**
- 5 Voorschriften**
- 6 Voorschriften 'Bouwactiviteit (technisch)'**
 - 6.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens
 - 6.2 Voorschriften uitvoering en/of gebruik
- 7 Overige vergunningen en aandachtspunten**
 - 7.1 Overige vergunningen en/of meldingen
 - 7.2 Aandachtspunten
- 8 Procedure**
- 9 Overwegingen Rijksmonumentenactiviteit**
- 10 Overwegingen Bouwactiviteit (technisch)**
- 11 Documenten behorend bij dit besluit**
- 12 Rechtsmiddelen**
 - 12.1 Beroep
 - 12.2 Voorlopige voorziening
- 13 Afkortingen & websites**



1 Aanvraag

Op 15 april 2024 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet (hierna Ow), ontvangen voor:

- **Bouwactiviteit (technisch)**
- **Rijksmonumentenactiviteit**

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Geldersekade 1, 3011WB in Rotterdam. Het project betreft een legalisatieverzoek voor een al gerealiseerde interne verbouwing van een horecapand in de plint van het Witte Huis. Het pand is een rijksmonument (monumentnummer: 334003).

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning **te weigeren** voor:

- Rijksmonumentenactiviteit *(Grondslag: Ow, artikel 5.1, eerste lid, onder b)*

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning **te verlenen** voor:

- Bouwactiviteit (technisch) *(Grondslag: Ow, artikel 5.1, tweede lid, onder a)*

Let op. De omgevingsvergunning voor uw project is voor een deel van de activiteiten geweigerd en voor een deel verleend. *(Grondslag: Ow, artikel 5.33a, onder 1)*

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan de Bouwactiviteit (technisch) zijn voorschriften verbonden.

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

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 nadat het besluit ter inzage is gelegd.

(Grondslag: Ow, artikel 16.79, eerste lid, sub b)

Let op. U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden. De aanvraag omgevingsvergunning is namelijk gedeeltelijk geweigerd. U beschikt daarom niet over alle benodigde omgevingsvergunningsactiviteiten. Zie paragraaf 'Overige vergunningen en aandachtspunten'.

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Geldersekade 1, 3011WB in Rotterdam. Het project betreft een legalisatieverzoek voor een al gerealiseerde interne verbouwing van een horecapand in de plint van het Witte Huis. Het pand is een rijksmonument (monumentnummer: 334003).

Het plan omvat een legalisatieverzoek van een reeds uitgevoerde interne verbouwing ter plaatse van de begane grond en kelderverdieping in het Witte Huis.

De interne verbouwing betrof een aantal werkzaamheden. Op de begane grond van het café is een niet oorspronkelijk kubusvormig volume met twee toiletten verwijderd.

Nadat deze toiletten zijn verwijderd is er op die positie een sparing in de vloer gemaakt om een trap naar de kelder te realiseren. Hiervoor is een rij van het oorspronkelijke troggewelf van de begane grondvloer verwijderd en is de oorspronkelijke gemetselde keldermuur deels afgehakt. Hierbij zijn ook nog oorspronkelijke facettegels (deels) van diezelfde keldermuur verwijderd. Vervolgens is er met lichte scheidingswanden een nieuwe toiletgroep tegen de buitenwand van de kelder gerealiseerd.

5 Voorschriften

Aan de Bouwactiviteit (technisch) zijn de volgende voorschriften verbonden.

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

Let op. U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden. De aanvraag omgevingsvergunning is namelijk gedeeltelijk geweigerd. U beschikt daarom niet over alle benodigde omgevingsvergunningsactiviteiten. Zie paragraaf 'Overige vergunningen en aandachtspunten'.



6 Voorschriften 'Bouwactiviteit (technisch)'

Aan deze activiteit zijn de volgende voorschriften verbonden.

(Grondslag: Ow, artikel 5.34)

6.1 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 www.omgevingswet.overheid.nl in het lopende dossier onder 2024041501940/OMV.24.04.00182 (tenzij anders vermeld). U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd. (Grondslag: Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3c, in combinatie met Omgevingsregeling, artikel 7.16)

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

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

1. Certificaten van puin, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) gelden, te weten: 60 minuten WBDBO.
2. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 en 60 minuten.

Voor wat betreft de **veiligheid en gezondheid van de directe omgeving**:

3. Risicomatrix
Een risicomatrix met een duiding van de risico's voor de veiligheid die zijn verbonden aan de beoogde bouw- of sloopwerkzaamheden. (Grondslag: Bbl artikel 7.5a eerste lid)
U gebruikt hiervoor: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid/Risicomatrix+bepalen+veiligheidsplan>.

En voor zover uit de bovengenoemde, ingevulde risicomatrix blijkt:
4. Een 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: Bbl artikel 7.5a en artikel 7.5b in samenhang met Bbl artikel 7.15 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid versie 1.2 augustus 2018, paragraaf 6.2)
5. De naam en de contactgegevens van de 'Veiligheidscoördinator directe omgeving'
(Grondslag: Bbl, artikel 7.5.b).

6.2 Voorschriften uitvoering en/of gebruik

In het algemeen:

1. Correcties in rood



De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het project moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

2. Gebruiksmelding

Het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken.

3. Rookmelders NEN 2555 De volgende voorzieningen indien nodig uitbreiden, veranderen of aanpassen

- Bestaande BMI en OAI aanpassen naar nieuwe toestand
- Vluchtdeuren
- Noodverlichting
- Vluchtrouteaanduiding
- Brandslanghaspels
- Draagbare handblusmiddelen
- De nieuwe WBDO eisen van de scheidingen en puien laten voldoen Ra en R200 criteria

7 Overige vergunningen en aandachtspunten

7.1 Overige vergunningen en/of meldingen

Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor de overige benodigde vergunningen en/of meldingen voor het uitvoeren van het project.

1. Gedeeltelijke weigering aanvraag

Uw aanvraag omgevingsvergunning is gedeeltelijk geweigerd. Uw project is pas gelegaliseerd, als u beschikt over alle van toepassing zijnde omgevingsvergunningsactiviteiten en overige vergunningen en/of meldingen.

Door de gedeeltelijke weigering beschikt u niet over alle benodigde vergunningen.

U kunt dus sowieso niet starten met de uitvoering van het project.

U zult een nieuwe aanvraag moeten indienen voor de omgevingsvergunningsactiviteit die geweigerd is (zie hieronder).

Let op. Als aanpassingen aan het project worden doorgevoerd vanwege de nieuwe aanvraag heeft dit mogelijk consequenties voor de verleende omgevingsvergunningsactiviteit(en).

2. Omgevingsvergunning rijksmonumentenactiviteit

Voor het uitvoeren van het project heeft u ook een omgevingsvergunning nodig voor de rijksmonumentenactiviteit. (= *Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument - Aanvraag vergunning (Rijk)*)

Deze aanvraag (of aanvragen) moet u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl.

U wordt verzocht deze in te dienen onder hetzelfde project.



3. 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))

4. Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopaafval 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 www.omgevingswet.overheid.nl. (Grondslag: Bbl, artikel 7.10)

(= Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk))

5. 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))

6. Vergunning gebruik van de weg voor (bouw)werkzaamheden

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger, hijskraan 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>.

7.2 Aandachtspunten

Let op. U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden. De aanvraag omgevingsvergunning is namelijk gedeeltelijk geweigerd. U beschikt daarom niet over alle benodigde omgevingsvergunningsactiviteiten. Zie paragraaf 'Overige vergunningen en aandachtspunten'.

1. Begin en beëindiging werkzaamheden

U moet het begin van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, uiterlijk twee werkdagen voordat u begint aan ons melden.

De beëindiging van de werkzaamheden wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden aan ons gemeld.

U dient deze informatie in op het omgevingsloket, www.omgevingswet.overheid.nl, door in het project van deze vergunningsaanvraag, bij "Kies activiteiten" de activiteit "Bouwactiviteit (technisch) – Informatie / Rijk" te selecteren en de bijbehorende velden in te vullen. Bij "Verzoeknummer" vult u het verzoeknummer in. (Grondslag: Bbl, artikel 7.7) (= Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk))

Alle later aan te leveren stukken moeten eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden via de betreffende bouwactiviteit.



8 Procedure

Wettelijk kader

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

Uitgebreide procedure

Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. (*Grondslag: Ow 16.65*)

Het project heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van maandag 24 februari 2025 tot en met 6 april ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid

Er zijn voldoende gegevens en bescheiden aangeleverd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de aanvraagvereisten. (*Grondslag: Ow 16.55 en de Omgevingsregeling, hoofdstuk 7*)

Eerdere kennisgeving voornemen tot weigering

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb) bent u omtrent het voornemen de omgevingsvergunning te weigeren op 15 november 2024 via e-mail geïnformeerd. (*Grondslag: Awb, artikel 4:7*)

Mededeling gedeeltelijke weigering aanvraag

Op 27 november 2024 heeft u aangegeven dat u niet instemt met een gehele weigering van de aanvraag. Daarom gaan wij over tot besluitvorming middels een gedeeltelijke weigering. (*Grondslag: Ow, artikel 5.33a, onder 1 en 2*)

9 Overwegingen Rijksmonumentenactiviteit

De aanvraag is voor wat betreft de Rijksmonumentenactiviteit getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Ow, artikel 5.22 en Erfgoedwet, artikel 9.1*)

9.1.1 Toets gestelde regels omgevingskwaliteit

Advies van de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam

Op 5 juni 2024 heeft de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam een negatief advies gegeven. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.



Advies van de staatsecretaris van Onderwijs Cultuur en Wetenschap.

Op 9 juli 2024 heeft staatsecretaris een negatief advies gegeven. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

9.1.2 Motivering

Wij volgen het advies van de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam en de staatsecretaris van Onderwijs Cultuur en Wetenschap.

Hoewel uit het aangeleverde onderzoek kan worden opgemaakt dat er voor wat betreft de indeling van begane grond ter plaatse van de voormalige toiletgroep in het verleden al wijzigingen hebben plaatsgevonden, is met de geconstateerde verbouwing fors ingegrepen op de hoge bouwhistorische waarde van het monument.

De begane grondvloer bestaande uit een balklaag met troggewelven en ook de dragende muur tussen de twee kelders van het betreffende pand en het buurpand zijn nog volledig oorspronkelijk en hebben een hoge monumentwaarde. Het verwijderen van de troggewelven en het afhakken van de betreffende keldermuur betekent een aantasting van deze waarden. Ook het verwijderen van de hooggewaardeerde facettegels in de kelder betekent een verlies van oorspronkelijk en bijzonder materiaal. De geconstateerde ingreep heeft een forse aantasting van de monumentwaarden tot gevolg gehad.

10 Overwegingen Bouwactiviteit (technisch)

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit bouwen getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Ow artikel 5.20, 5.18 en Bkl, afdeling 8.3)*

10.1.1 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De aanvraag is getoetst aan het Besluit bouwwerk leefomgeving (hierna: Bbl) met de volgende uitgangspunt(en):

- *Verbouw (Grondslag: Bbl, hoofdstuk 5)*

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bbl.



11 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.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	Correcties
1	15-4-2024	2020-a-witte huis.pdf	4390777	
2	15-4-2024	240410 02 Fragment trap.pdf	4390782	
3	15-4-2024	240410 01 Vergunningstekening.pdf	4390783	
4	15-4-2024	641 Rapportage Bouwhistorie 2023-03-09.pdf	4390787	
5	14-6-2024	Advies Cie O+CE 24.04.00182 Geldersekade 1 C	4422755	X
6	11-7-2024	RCE advies 1550903 Wijnhaven 3, 3011WG Rotterdam 334003	4436242	X

12 Rechtsmiddelen

12.1 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.



12.2 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.

13 Afkortingen & websites

Afkorting	Toelichting	
AMvB	Algemene maatregel van bestuur	
APV	Algemene Plaatselijke Verordening (Rotterdam 2012; kies laatste geconsolideerde tekst) https://rotterdambis.notubiz.nl/modules/11/Regelgeving/351450	
AVG	Algemene verordening gegevensbescherming	
Awb	Algemene wet bestuursrecht https://wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2023-08-01	
Bal	Besluit activiteiten leefomgeving	= AMvB
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving (Vergelijkbaar met voormalige Bouwbesluit) https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2024-01-01	= AMvB
Bkl	Besluit kwaliteit leefomgeving	= AMvB
"Bruidsschat"	Invoeringsbesluit Omgevingsbesluit, onderdeel van Omgevingsbesluit. → Omgevingsplan gemeente Rotterdam (via Omgevingsloket)	= AMvB
Commissie Ocer	Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam (Vergelijkbaar met voormalig Welstand)	
ETFAL	Evenwichtige toedeling van functie aan locaties (Vergelijkbaar met Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO))	
Omgevingsbesluit	Omgevingsbesluit	= AMvB
Opa	Omgevingsplanactiviteit (Staat op het omgevingsloket als "Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Aanvraag vergunning (Gemeente)")	
Ow	Omgevingswet https://wetten.overheid.nl/BWBR0037885/2024-01-01/0	
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	



Wkb	Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	
-----	---------------------------------------	--

Websites	Web adres
Omgevingsloket	https://omgevingswet.overheid.nl/home
Regels op de kaart	https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels (Vergelijkbaar met het voormalige Ruimtelijke Plannen, bevat ook Omgevingsplan gemeente Rotterdam)
IPLO, Informatiepunt leefomgeving	https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/ (Toelichtingen m.b.t. de Omgevingswet, Wet kwaliteitsborging bouwen en andere afgeleide wetgeving)

In wet-, besluit-, regeling- of APV-teksten:	In het omgevingsloket (bij "Aanvragen", "Mijn activiteiten")
Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot:	
▪ Bouwwerken	Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Afwijken regels omgevingsplan	Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Werk of werkzaamheden uitvoeren	Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Slopen (Vergelijkbaar met voormalig slopen op grond van ruimtelijke regels / o.a. bestemmingsplan)	Bouwwerk slopen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Gemeentelijk monument	Aanvraag die betrekking heeft op een gemeentelijk monument - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg	Weg of spoorweg, zonder geluidproductieplafonds, aanleggen of wijzigen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Maken en veranderen van een uitweg	Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Kappen	Boom kappen of houtopstand vellen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Reclame	Handelsreclame maken of voeren - Aanvraag vergunning Gemeente
Rijksmonumentenactiviteit	Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument - Aanvraag vergunning Rijk
Bouwactiviteit	Bouwactiviteit (technisch) - Aanvraag vergunning Rijk
Begin en beëindiging werkzaamheden (Bij bouwactiviteit technisch, vergunning en melding)	Bouwactiviteit (technisch) – Informatie / Rijk
Bouwmelding	Bouwactiviteit (technisch)



(Wkb, bouwactiviteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen)	- Melding Rijk
Sloopmelding (Meer dan 10 m ³ of asbest)	Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding Rijk