



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: N. Mehadi
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 23bb008226
Ons kenmerk: M2312-1062

Onderwerp: Verduurzaming Rotterdams
Erfgoed

Datum: 8 januari 2024

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Geachte heer,

In uw brief die op 30 maart 2023 is ontvangen, geeft u aan dat het proces en de opstelling van de gemeente over uw verduurzamingsplannen enorm frustrerend is gebleken. U licht in de brief toe, waarom u vindt dat het halen van de klimaatdoelen van 2030 en 2050, samen met de doelen rondom het verbeteren van de woningvoorraad en het beschermen van erfgoed, niet gaat lukken met de huidige houding van de gemeente.

Allereerst wil ik mijn excuses aanbieden voor de late beantwoording van uw brief. De beantwoording van uw brief heeft lang op zich laten wachten, omdat deze brief na ontvangst per abuis niet is geregistreerd. Er wordt momenteel onderzocht hoe dit heeft kunnen plaatsvinden, om een dergelijke vergissing in de toekomst te voorkomen.

In de raadsvragen, die op 4 december 2023 door GroenLinks aan ons college zijn gesteld over het verduurzamen van Rotterdams Erfgoed, is uw brief benoemd en hiermee onder mijn aandacht gekomen.

Ik zal hieronder puntsgewijs uw standpunten kort samenvatten en vervolgens van een reactie voorzien. Tot slot zal ik de vragen die u in uw brief heeft gesteld beantwoorden.

1. Ontbreken integraal afwegingskader

U geeft aan dat welstand uw ambitie om te verduurzamen niet heeft meegewogen en een beschermingsdrang hanteert die veel verder gaat dan het bestemmingsplan en de contouren van beschermd stadsgezichten. Daarbij neemt de afdeling Bouw- en Woningtoezicht het welstandadvies over zonder andere argumenten en weegt de algemene bezwaarschriftencommissie de wenselijkheid en duurzaamheid niet mee in haar oordeel. Daarnaast bent u van mening dat het dakenlandschap een rommeltje is, net als het aangezicht vanaf de achterkant. Uw woning energieneutraal maken wordt heel lastig of zelfs onmogelijk met alleen dakkapellen. Er is dan te weinig ruimte voor zonnepanelen en isoleren van de oude nok en bakstenen muur is volgens u lastig.

Voordat ik inhoudelijk inga op dit punt, wil ik vooropstellen dat uw woning geen monument is en ook niet is gelegen in een beschermd stadsgezicht. De bescherming van



erfgoed wat aan de orde is bij monumenten en beschermde stadsgezichten, heeft dus geen rol gespeeld bij de beoordeling van uw plannen en is niet de reden waarom u geen zonnepanelen op uw gewenste dakopbouw kunt plaatsen. Het plaatsen van de zonnepanelen is vergunningsvrij. De redenen van de afwijzing van uw gewenste dakopbouw oftewel vijfde bouwlaag met dakterras, zijn de strijdigheid met het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.

Het is mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet gewenst. Uw dakopbouw verstoort namelijk de bestaande ritmiek van zadeldaken welke kenmerkend is voor de historische bouwstijl van deze panden. U geeft aan dat het dakenlandschap een rommeltje is, net als het aanzicht vanaf de achterkant. Dit heeft u ook in de bezwaarprocedure tegen de geweigerde omgevingsvergunning bij de algemene bezwaarschriftencommissie aangevoerd. De bezwaarschriftencommissie heeft als onafhankelijke commissie naast de stedenbouwkundige motivering om de vergunning te weigeren ook uw aangevoerde stellingname getoetst. De commissie is tot het oordeel gekomen dat het handhaven van het bestaand daklandschap en het voorkomen van precedentwerking zwaarder weegt dan uw belang. De bezwaarschriftencommissie had volgens u de wenselijkheid van uw plannen en de duurzaamheidsaspecten moeten meewegen.

Bij de beoordeling van uw aanvraag en in het oordeel van voornoemde commissie, is de wenselijkheid van uw bouwplan wel degelijk meegenomen. Alleen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanwege de strijdigheid met de redelijke eisen van welstand, uw bouwplan uiteindelijk onwenselijk bevonden. Het duurzaamheidsaspect heeft geen onderdeel uitgemaakt van deze beoordeling, omdat het isoleren van uw woning en de zonnepanelen vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden.

U geeft aan dat de afdeling Bouw- en Woningtoezicht het welstandadvies heeft overgenomen zonder andere argumenten mee te wegen. Bij de welstandstoetsing is de gemeentelijke welstandnota het enige toetsingskader. Als regel wordt bij deze toets aan het advies van de welstandcommissie groot gewicht toegekend. Er kan niet worden gezegd dat het deskundigenoordeel van de welstandscommissie onzorgvuldig is voorbereid of zodanige onvolkomenheden bevat dat dit niet aan de weigering van uw bouwplan ten grondslag had mogen worden gelegd. Er is dan ook geen reden geweest om voorbij te gaan aan het advies van de welstandscommissie.

2. Gebrek aan helder beleid

De eerste tekeningen van uw bouwplan werden volgens u enthousiast ontvangen door de gemeente. Enkele aanpassingen zouden noodzakelijk zijn. U heeft vervolgens een aanpast plan ingediend, maar dit plan is afgewezen met nieuwe argumenten. Hierna heeft u opnieuw het plan aangepast om aan de gestelde voorwaarden te voldoen, en ook dit plan is afgewezen. U stelt hierdoor 3 jaar, veel geld en veel frustratie verder te zijn. Daarnaast geeft u aan dat het pand van De Koolmees aan de overkant wel toestemming heeft gekregen voor een ophoging.

Op 12 mei 2020 heeft u een conceptaanvraag ingediend. Na beoordeling is aan u doorgegeven dat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand en in strijd is met het bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven dat akkoord kan worden gegaan met de aanpassing van de bouwlaag op de vierde verdieping, onder voorwaarde dat het volume meer aansluiting zoekt bij de huidige situatie en daarmee beter in het straatbeeld past. Er is aan u verzocht om te onderzoeken hoe dit beter vormgegeven kan worden. Verder is



aangegeven dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet akkoord kan worden gegaan met de dakopbouw. De dakopbouw is te fors en past niet bij de omgeving.

Vervolgens heeft u op 29 januari 2021 een definitieve aanvraag omgevingsvergunning ingediend en deze vergunning is geweigerd, omdat, zoals ook bij de conceptaanvraag van 2020 is aangegeven niet akkoord kan worden gegaan met de dakopbouw. In de weigering is net als bij de conceptaanvraag uit 2020 een voorwaarde meegegeven voor het mogelijk maken van de transformatie van de vierde bouwlaag. Dit is mogelijk zonder toevoeging van de vijfde laag, zolang de oorspronkelijke kapvorm en noklijn zichtbaar blijven, met name aan de voorzijde van het pand.

Na deze weigering heeft u op 20 november 2022 een nieuwe conceptaanvraag ingediend. Na beoordeling is aan u doorgegeven dat een dakopbouw met een dakterras waarvan het hekwerk op de dakrand is geplaatst stedenbouwkundig niet wenselijk is, omdat het niet passend is in de stedenbouwkundige structuur van de straat en het daklandschap. De karakteristieke noklijn gaat verloren.

Uit het procesverloop van uw aanvragen is af te leiden dat vanaf het begin consequent aan u is doorgegeven dat een dakopbouw stedenbouwkundig niet akkoord is en dat onder voorwaarden transformatie van de vierde bouwlaag mogelijk is. Het pand van De Koolmees aan de 1^e Middellandstraat 68A heeft een vergunning gekregen voor onder andere het optoppen met een bouwlaag. Dit bouwplan is alleen niet vergelijkbaar met uw bouwplan, omdat sprake is van een minimale overschrijding van de toegelaten bouwhoogte en vanaf de straatzijde kappen zichtbaar blijven. Het platte dak is vanaf de straatzijde niet zichtbaar en daardoor niet storend vanuit de omgeving.

3. Gejuridiseerde taal

In plaats van dat wordt meegedacht naar mogelijkheden, wordt volgens u alleen aangegeven wat niet kan en krijgt u een brief vol juridische taal. U heeft daarnaast met kunst en vliegwerk moeten aantonen dat de leges voor de aanvraag omgevingsvergunning onredelijk was. U vraagt om een gesprek om suggesties te geven voor het verbeteren van het proces en wilt dit graag ook als inspreker bij de gemeenteraad doen.

Bij uw conceptaanvraag uit 2020 is aangegeven onder welke voorwaarden medewerking kan worden gegeven aan uw bouwplan. Ook bij de weigering van uw aanvraag in 2021 en uw conceptaanvraag uit 2022 is het gesprek hierover met u aangegaan. Niet alles is altijd mogelijk, maar er wordt altijd meegedacht en er worden voorwaarden meegegeven om medewerking aan een bouwplan mogelijk te maken.

De nieuwe welstandnota zal te zijner tijd ter inzage worden gelegd. U kunt dan een zienswijze indienen en vragen als spreker te worden uitgenodigd om uw zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de behandeling van de nieuwe nota in de gemeenteraad. Ik zal u informeren over het moment van terinzagelegging van de nieuwe nota.

Tot slot heeft u in uw brief om een reactie gevraagd op een zestal vragen. Deze vragen worden hieronder van een antwoord voorzien.

1. Hoe belangrijk vindt u het verduurzamen van de Rotterdamse woningvoorraad, zowel met de doelen van 2030 als 2050?



Het beleid van de gemeente is het (laten) verduurzamen van de Rotterdamse voorraad, in kleine en grote stappen richting '2050' en 'Paris Proof'. Per periode probeert de gemeente zoveel mogelijk geldstromen en financiële regelingen van buiten hiervoor beschikbaar te krijgen, en biedt ook zelf fondsen, regelingen en uiteenlopende services. De gemeente bepleit bij het Rijk om bestaande subsidieregelingen en leenfaciliteiten meer op maat te krijgen voor de Rotterdamse situatie: een overwegend gestapelde woningvoorraad én een hoog aandeel bewoners met een laag inkomen in zogenaamde 'energie-armoede'. Ook is er veel aandacht voor vergroening, waterbuffering en oververhitting. Het blijft wel zo dat eigenaren en gebruikers van gebouwen een groot deel van de investeringen voor eigen rekening moeten nemen.

2. Deelt u mijn mening dat zonder stimulering en facilitering de verduurzaming van vooroorlogse huizen in particulier bezit achter zal blijven op de klimaatdoelen?

Zie hiervoor ook de beantwoording van vraag 1. Om te voorkomen dat de verduurzaming van vooroorlogse huizen in particulier bezit niet gaat achterlopen op de klimaatdoelen, stelt de gemeente zich ten doel beschikbaar te zijn voor informatie, advies en overleg, verdergaand dan alleen de formele rol van de behandeling van vergunningaanvragen.

3. Hoe kijkt u aan tegen de afweging tussen erfgoedbehoud en verduurzaming? Zou het motto "Goed bepalen wat de erfgoedwaarde is, dat behouden en daarbuiten ruimte scheppen voor aanpassingen aan de moderne tijd zodat er een positieve business case bestaat om gebouwen aan te passen aan de eisen van deze tijd, terwijl we beschermen wat bescherming verdient." toepassen behulpzaam kunnen zijn?

Dit principe wordt momenteel al toegepast bij de afweging tussen duurzaamheidsaspecten en erfgoedwaarden. In de huidige welstandsnota staat met betrekking tot duurzaamheidsbeleid het volgende: "Rotterdam voert een actief duurzaamheidsbeleid. De stad wil de CO2 uitstoot sterk verminderen. Bouwen en het gebruik van bouwwerken kan daar flink aan bijdragen. Het welstandsbeleid mag dit natuurlijk niet belemmeren. Om die reden is hieraan speciale aandacht besteed, met name aan het toepassen van nieuwe duurzame technologieën, zoals zonnecellen en windmolens. Daarom zijn de eisen die hieraan gesteld worden minimaal en hebben slechts als doel ervoor te zorgen dat deze 'bouwwerken' zich op een zo natuurlijk mogelijke wijze voegen in de omgeving." In de huidige welstandsnota zijn verder geen specifieke criteria opgenomen die verduurzaming van woningen in beschermde stadsgezichten en monumenten onmogelijk maken. De welstandsnota houdt in principe niets tegen, echter mogen duurzaamheidsingrepen aan woningen in beschermde stadsgezichten en monumenten de karakteristieken niet onevenredig aantasten.

4. Wat kan ik van u verwachten om te zorgen dat dit principe wordt toegepast en dat de gemeente verduurzaming niet alleen mondeling toejuicht, maar ook in de vergunningverlening actief en zorgvuldig meeweegt? Dus in uw nieuwe welstandsnota, maar ook in de praktijk?

Zoals bij de beantwoording van vraag 3 is aangegeven wordt dit principe al toegepast. Het uitgangspunt met betrekking tot duurzaamheid zal in de geactualiseerde welstandsnota een zwaarder wegend aspect worden. Waar mogelijk wordt de welstandsnota aangevuld, daarbij wordt onderzocht welke handvatten geboden kunnen worden met betrekking tot duurzaamheid. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat het welstandsbeleid alleen toeziet op ingrepen aan de buitenkant van woningen en geen belemmering vormt voor ingrepen aan de binnenzijde van de gevel. Er zijn inmiddels vele voorbeelden van beschermde



stadsgezichten en monumenten, waarbij verduurzaming met behoud van karakteristieken goed mogelijk is door bijvoorbeeld het plaatsen van dubbelglas, het aan de binnenzijde isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen.

5. Wat is de afwegingsruimte en opdracht van welstand op het gebied van verduurzaming zolang het welstandskader nog geen update heeft gehad?

Zie hiervoor ook de beantwoording van vraag 4. Zolang het welstandskader nog niet is geüpdatet worden ingrepen op basis van de bestaande criteria beoordeeld. In de huidige welstandsnota staan overigens geen specifieke criteria die verduurzaming van woningen onmogelijk maken.

6. Wat kan ik van u verwachten om de 'computer says no' mentaliteit van de gemeente te doorbreken en dat de gemeente burgers helpt, adviseert en begeleidt en de slogan "make it happen" weer ergens op slaat?

Er wordt verwacht dat in mei 2024 het nieuwe gemeentelijke Energieloket zal openen, met name voor burgers en kleine ondernemers. Ondertussen zijn online en telefonische gemeentelijke loketten (14010 en Duurzaamheidsloket) open voor vragen van zowel burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven. Voor de beantwoording van vragen over combinaties van eisen en procedures, worden in principe de juiste deskundige ambtenaren ingeschakeld, werkend bij diverse afdelingen van de gemeente. Daarnaast maakt 40% van de Rotterdamse woningen onderdeel uit van VvE's, en van alle particuliere woningen is dit bijna twee derde van het totaal. Juist in de oudere stedelijke wijken komen veel VvE's voor. Voor beheer en verduurzaming van VvE's heeft de gemeente jaren geleden VVE-010 opgericht waar VvE-ers informatie en begeleiding krijgen op technisch, financieel, juridisch en sociaal gebied. Wanneer sprake is van een monument of een anderszins bijzondere status van een gebouw, kan een architect-adviseur ingeschakeld worden die bij het verduurzamingsadvies rekening houdt met die status en zo nodig een vergunningstraject kan begeleiden. Tenslotte zal de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 tot gevolg hebben dat er in de toekomst andere werkvormen beschikbaar komen voor initiatiefnemers van renovatie en verduurzaming.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen