



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: 6979719/OMV.22.05.00210

Datum: 7 mei 2024

Aanvrager: [REDACTED]

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 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 5.2 Voorschriften activiteit 'Bouwen'
- 5.3 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 Bezwaar
- 10.2 Voorlopige voorziening



1 Aanvraag

Op 18 mei 2022 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 Delftweg 13, 3043CC in Rotterdam. Het project betreft de transformatie van een kerkgebouw naar restaurant.

Omdat het project in strijd is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 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 2 in samenhang met Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2.7 aangezien het project past binnen de categorie gevallen van het Bor, Bijlage II, artikel 4, eerste en negende onderdeel))
- '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,

afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

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



3 Inwerkingtreding

Er is sprake van een redelijk vermoeden dat ter plaatse van het project sprake is van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit besluit treedt daarom niet eerder in werking dan nadat het traject van de (mogelijke) sanering van de bodem is doorlopen. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.2c, eerste of tweede lid)*

4 Project

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om de Petrus Banden Kerk aan de Delftweg 13 te Overschie (1831) te transformeren naar een restaurant. In de tuin van de naast gelegen Pastorie wordt er een half verdiept volume gerealiseerd ten behoeve van de keuken van het restaurant. Totale oppervlakte is ca. 430 m². Het pand betreft een rijksmonument (monumentnummer: 32926).

Het plan omvat de transformatie van een kerkgebouw naar restaurant, waarbij onder meer wordt voorgesteld om de kerkruimte opnieuw in te delen en intern toiletgroepen aan weerszijden van de hoofdentree te realiseren, in de achtergevel een venster te realiseren en een verdiept volume voor de keuken en opslag toe te voegen in de tuin van de pastorie met een aansluiting op de sacristie.

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 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.omgevingsloket.nl onder kenmerk 6979719/OMV.22.05.00210. 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 constructie (definitieve uitvoeringsdocumenten):

1. De controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;



2. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
3. De toe te passen palen en het palenplan;
4. De constructies van beton;
5. De constructies van metaal;
6. De constructies van hout;
7. De constructies van steenachtig materiaal;
8. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
9. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de brandveiligheid:

10. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
11. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
12. Certificaten van puin, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 20 WBDBO

Voor wat betreft de bouwplaats:

13. 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)

14. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;

Voor wat betreft gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica):

15. De nadere uitwerking van de akoestische maatregelen, zoals omschreven in het rapport 'Akoestisch onderzoek horecalawaai' uit het GRO.

5.1.2 Voorschriften uitvoering

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. Autom. OAI, icm BMI met ruimtebewaking bij doodlopende einden>
De op tekening met AM aangegeven ruimten moeten worden voorzien van een automatische ontruimingsalarminstallatie en een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking.
3. Omvang van de brandmeldinstallatie
Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:
 - ruimte bewaking met automatische melders in de op tekening met AM aangegeven ruimten.



4. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie
De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.
5. Vluchtdeuren
Deuren in de vluchtroutes moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.
6. 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.
7. 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. Vluchtwegaanduidingen in de met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.
8. Draagbare handblusmiddelen
Het pand moet, in afstemming met het bevoegd gezag, worden voorzien van draagbare handblusmiddelen.

Voor wat betreft de parkeren:

9. Informatieplicht geen recht op parkeervergunning
Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas na vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren.

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 www.omgevingsloket.nl onder kenmerk 6979719/OMV.22.05.00210. U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.



1. Het laten opstellen van een kleurhistorisch onderzoek, volgens de uitvoeringsrichtlijnen van Stichting ERM: Kleurhistorisch onderzoek (URL 2004)
2. Een voorstel voor de definitieve kleuren, gebaseerd op de aanbevelingen uit het kleurhistorisch onderzoek.
3. De deur aan de zijkant in de toren op het orgelbalkon is hoog gewaardeerd, deze deur met doorgang dient behouden te blijven, naast de nieuw te realiseren doorgang.
4. Het interieurplan, samen met precieze kleur en materiaalstaten dienen voor uitvoering ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten en Bureau Monumenten.

5.2.2 Voorschriften uitvoering

5. De dakrand van het keukenvolume dient niet in wit te worden uitgevoerd maar in een meer terughoudende kleur grijs.
6. Het herstel van de pilasters achter de preekstoel dient conform de nog aanwezige pilasters uitgevoerd te worden.

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 www.omgevingsloket.nl onder het huidige aanvraag/dossiernummer (6979719/OMV.22.05.00210).
Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via het omgevingsloket worden aangeboden. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)
2. 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.
3. Archeologie
In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij het bevoegd gezag gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR), via telefoon 010 -489 8500 of e-mail archeologie@rotterdam.nl onder vermelding van het adres.
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 www.omgevingsloket.nl. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)

6. Brandveilig gebruik

In het kader van het onderwerp brandveilig gebruik bouwwerken zijn mogelijk nog andere toestemmingen vereist. (Grondslag gebruiksmelding / melding veilig in gebruikname: Bouwbesluit 2012, artikel 1.18, of grondslag vergunning voor brandveilig gebruik: Besluit omgevingsrecht, artikel 2.2)

7. Beschermden soorten

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermden soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming 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. Horeca

U heeft (vermoedelijk) een exploitatievergunning nodig. Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning/>.

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.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. (Grondslag: Wabo, artikel 3.10, lid 1 onder d)



Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 12 juli 2022 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 9 augustus 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 overlegd, 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)*

Verlengen beslistermijn

Op 9 december 2022 hebben wij de beslistermijn met zes weken verlengd. *(Grondslag: Wabo, artikel 3.9, tweede lid)*

De ontwerpbeschikking met bij behorende stukken heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn wel zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in een zienswijzenrapportage van een reactie voorzien. De zienswijzenrapportage maakt onderdeel uit van dit besluit. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 en artikel 3.10, eerste lid, onder a)*

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 'Overschie' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemming(en):

Enkelbestemming(en)

- Artikel 19 Maatschappelijk – 2
- Artikel 24 Tuin

Dubbelbestemming(en)

- Artikel 40 Waarde - Archeologie 3
- Artikel 45 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Aanduiding(en)

- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 10 m
- Maatvoering: bebouwingspercentage: 60%

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 19.1, omdat op de bestemming "Maatschappelijk 2" het realiseren van een restaurant niet is toegestaan;
 - Artikel 24.1, omdat op de bestemming "Tuin" het realiseren van een restaurant niet is toegestaan.



Dubbelbestemming waarde archeologie

De noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden is nader beoordeeld en naar aanleiding van de plannen zijn er geen redenen tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de projectlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis.

De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 19 oktober 2021 onder kenmerk AS21/12082- 21/0017911. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit. *(Grondslag: bestemmingsplan 'Overschie', artikel 40.3.4)*

In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij de gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR). *(Grondslag: Erfgoedwet 2016, artikel 5.10)*

Dubbelbestemming waterkering

Wegens de ligging op voor waterkering bestemde gronden, geldt een bouwverbod. Van het bouwverbod kan worden afgeweken na ontvangst van een positief advies van het waterschap / dijkbeheerder. Op 3 oktober 2022 is een positief advies gegeven voor het uitvoeren van het project op deze dubbelbestemming. *(Grondslag: bestemmingsplan 'Overschie', artikel 45.3.2)*

Afwijkingsmogelijkheid

In het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Het project valt binnen de aangegeven gevallen uit het Besluit omgevingsrecht ("kruimellijst"). Er kan daarom worden afgeweken van het bestemmingsplan. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 in samenhang met Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2.7 aangezien het project past binnen de categorie gevallen van het Bor, Bijlage II, artikel 4, eerste en negende onderdeel)*

Motivering

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat. Door de transformatie blijft het rijksmonument behouden en wordt ook zorgvuldig gerestaureerd. Horeca is een publieke functie, die past bij een dergelijk markant gebouw. Horeca zorgt ook voor levendigheid en een extra aantrekkelijke functie in dit deel van historisch Overschie. Het zet Overschie op de kaart voor mensen van buiten het gebied en mogelijk zelfs vanuit regio of het land komen. De ruimtelijke onderbouw past bij de zorgvuldigheid waarmee de transformatie wordt uitgevoerd. Om de symmetrie en ruimtelijkheid van het interieur van de voormalige kerk te kunnen behouden is de keuken buiten het bestaande volume van het religieus erfgoed geplaatst. Zodoende blijft de voormalige functie als kerkgebouw voelbaar in het interieur en zal het cultureel erfgoed intact gehouden worden. Het keukenvolume wordt ca. 2 meter verdiept aangelegd om het zicht op het ensemble van pastorie en kerk vanaf de Schie te waarborgen en om het zicht vanuit de pastorie op de Schie te behouden.

Het nieuwe keukenvolume zal een moderne, eigentijdse uitstraling krijgen, waardoor het zichtbaar blijft dat dit een latere toevoeging is. Het volume zal gekoppeld worden aan de monumentale kerk, met een (deels) glazen koppeling, welke aansluit op het "litteken" dat achterblijft na het amoveren van de sacristie. Deze glazen koppeling zorgt er ook voor dat het nieuwe keukenvolume visueel los blijft van de monumentale kerk. Door het toevoegen van het keukenvolume wordt er een nieuwe tijds laag toegevoegd aan het ensemble en ontstaat er een nieuw samenspel tussen de 3 bouwvolumes, zonder de monumentale



waarde aan te tasten. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Als onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend die door de gemeente Rotterdam wordt onderschreven en onderdeel is van deze omgevingsvergunning.

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*)

8.1.2.1 Parkeereis auto

Artikel 2. Gebiedstypen

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam". De locatie van het plan ligt in gebiedstype C als bedoeld in artikel 2, tweede lid van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

Berekening nieuwe autoparkeereis

De autoparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 54 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Functie: Horeca

Restaurant	428,4 m ² bvo	12,00 per 100 m ²	51,41
------------	--------------------------	------------------------------	-------

Autoparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s):			51
--	--	--	----

Parkeeroplossing autoparkeereis

Artikel 10. Alternatieve parkeervoorziening

Er wordt afgeweken van de autoparkeereis door middel van een alternatieve parkeervoorziening. Hierbij zal tot minimaal 1 januari 2025 (met de intentie te verlengen, aangezien langer reserveren niet kan), maximaal 54 autoparkeerplekken worden gereserveerd bij een privéterrein aan Delftweg 104b van Keiretsu Europe B.V. Dit ligt op 525 meter afstand van de ontwikkeling, wat niet voldoet aan de criteria van *tabel maximale loopafstanden bij realisatie buiten eigen terrein (artikel 10)*.

Er zal daarom een shuttleservice worden opgericht om deze afstand fysiek te verminderen voor de bezoekers. De shuttle zal worden bestuurd door een medewerker van het restaurant, waarmee de gasten in eerste instantie naar het parkeerterrein van de begraafplaats worden gebracht (zie onderstaande figuur). Daar zullen de bezoekers uitstappen, waarna ze alleen de straat over hoeven te steken naar de ingang van het restaurant. Zodra de gasten het restaurantbezoek hebben afgerond, zal het restaurant ervoor zorgen dat de shuttle weer klaarstaat op de parkeerplaats van de begraafplaats, zodat we de gasten direct kunnen vervoeren naar het parkeerterrein van Keiretsu.



Aanvullend hierop zullen de medewerkers van het restaurant kunnen parkeren op het terrein van de begraafplaats, aan de overkant. Hier worden 8 parkeerplaatsen beschikbaar gesteld.

Autoparkeereis na afwijking, alternatieve parkeervoorziening 0

Conclusie autoparkeereis
Het plan voldoet wel aan de autoparkeereis.

8.1.2.2 Parkeereis fiets

De fietsparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.3 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 43 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 9 voor lang stallen en 34 voor kort stallen bedoeld. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

<u>Niet-Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	Eis
<i>Functie: Horeca</i>			
Restaurant	428,4 m ² bvo	10,00 per 100 m ²	42,84
<i>Waarvan aandeel kort stallen</i>			34,27
Fietsparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s):			43
<i>Waarvan aandeel kort stallen</i>			34

Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

Totaal: 9 langparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan
60% reguliere fpp = 6
15% beperkt afwijkend = 1 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
15% sterk en/of beperkt o.b.v. doelgroep = 1
10% sterk afwijkend = 1 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Fietsparkeereis kortparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

Totaal: 34 kortparkeren (openbaar toegankelijk)
60% reguliere fpp = 21
15% beperkt afwijkend = 5 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
15% sterk en/of beperkt afwijkend o.b.v. doelgroep = 5
10% sterk afwijkend = 3 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis

Artikel 10. Alternatieve parkeervoorziening

Er wordt afgeweken van de fietsparkeereis door middel van een alternatieve parkeervoorziening. Hierbij zal voor onbepaalde tijd, 45 fietsparkeerplekken worden gerealiseerd en gereserveerd bij een nabijgelegen privéterrein (Begraafplaats, Delftweg 8). Dit ligt op 25 meter afstand van de ontwikkeling, wat voldoet aan de criteria van tabel maximale loopafstanden bij realisatie buiten eigen terrein (artikel 10). Er is besloten deze afwijking toe te kennen.

Fietsparkeereis na afwijking, alternatieve parkeervoorziening 0

Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen

De fietsparkeeroplossing voorziet in de buitenmodelpercentages.



Voor de werknemers (langparkeerders) zal geen overdekte/inpandige stalling worden geëist vanwege het feit dat een monumentaal pand wordt getransformeerd wat complicaties met zich meebrengt. Mits redelijkerwijs mogelijk, beveelt Mobiliteit wel aan, om voor de werknemers een inpandige of overdekte fietsenstalling te realiseren.

Conclusie fietsparkeereis

Het plan voldoet wel aan de fietsparkeereis.

Opmerkingen:

Artikel 16. *Parkeervergunning op straat*

- Gebruikers van ontwikkelingen met een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregeling hebben ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook voor ontwikkelingen op locaties waar pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. De ontwikkelaar informeert toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende. Uitzonderingen op deze regel kunnen worden gemaakt wanneer het parkeren op straat wordt opgelost door toepassing van artikel 4, artikel 6, eerste lid, onderdeel b, artikel 8 of artikel 15. Bij het toepassen van artikel 15 wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd naar het parkeren op straat verwezen.

Bouwbesluit 2012 en beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 19, 17, artikel 3 lid 6 en bijlage 1 (ontwerpeisen fietsenstalling)

- De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) en bezoekers dient in beginsel binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd en te voldoen aan de ontwerpeisen (routing, hellingspercentage, sociale veiligheid, afstanden, etc.). Voor het fietsparkeren voor bezoekers is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de uitgangspunten van de Beleidsregeling. Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% buitenmodelfietsen, waarvan 10% sterk afwijkende buitenmodelfietsen (scooters, bakfietsen, etc.), 15% beperkt afwijkende fietsen (elektrische fietsen, fietsen met kratjes, etc.) en 15% sterk of beperkt afwijkende fietsen (te bepalen op basis van doelgroep).

Met toepassing van deze bijzondere bepaling wordt voldaan aan het parkeerbeleid (*Grondslag: beleidsregeling, artikel 13*)

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

Uw aanvraag voldoet niet aan de artikel 2.102 lid 9 van het Bouwbesluit, omdat er binnen het subbrandcompartiment een hoogte van meer dan 4 meter wordt overbrugd. Door het toepassen van subbrandcompartimentering rondom het trappenhuis i.c.m. de vereiste ruimtebewaking wordt een mate van vluchtveiligheid geboden die wordt gezien als gelijkwaardig aan de oorspronkelijke prestatie-eis.

(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.102 lid 9 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

Voor de toepassing van de bovengenoemde gelijkwaardigheidsoplossingen worden aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Bij de aanvraag is het onderstaande document ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem:

- "Verkennd bodemonderzoek herontwikkeling percelen Delftweg 13-15 te Rotterdam Overschie" van 15 juli 2021 met kenmerk 153227, opgesteld door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v.

Hieruit wordt geconcludeerd dat er een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging is. Er zal nader onderzoek moeten plaatsvinden en een saneringsplan of BUS-melding is van toepassing. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.2c)*

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 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.

Er is een ontheffing noodzakelijk, deze ontheffing is verleend door de provincie Zuid-Holland op 6 oktober 2023 onder ODH813242.

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

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 22 maart 2023 is positief onder voorwaarde. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

8.3.2 Advies van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 29 mei 2023 positief onder voorwaarde geadviseerd. Een afschrift van het advies van de staatssecretaris aan de Gemeente Rotterdam 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, met uitzondering van de voorgestelde deur onder het raam in het koor. Voor deze gevelwijziging volgen wij het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Kerkgebouw

De herbesteding is van groot belang voor het instandhouden van het monument. Het gebouw is dringend toe aan een grote restauratie met funderingsverbetering. Een passende herbesteding zorgt daarbij ook voor het zekerstellen van het onderhoud in de toekomst.

De funderingsverbetering en de casco-restauratie zullen aan de hand van de in 2014 verleende vergunning plaatsvinden.

Bij de aanvraag is zijn nu aanvullend een restauratieplan en een werkschrijving geleverd. Het exterieur van het kerkgebouw wordt slechts beperkt gewijzigd.

Op de nieuwe vloer wordt een afwerking aangebracht van terrazzo in een klassiek patroon. De afmetingen en verdeling ervan weerspiegelen het cassetteplafond. In de nieuwe situatie zal de vloerafwerking uit verschillende tinten grijs terrazzo bestaan en zal het hoofdpatroon van de historische vloer overgenomen worden met de vakverdeling en de 2 paden. Ook zal de plek van het huidige altaar worden benadrukt in de vloerafwerking.

De grootste ingreep vindt plaats aan de achterzijde waar een gevelopening wordt voorgesteld met openslaande deuren. De afmeting van de sparing is gebaseerd op de afmetingen van het vroegere venster dat hier heeft gezeten en dat in 1954 is verkleind. De oorspronkelijke sparing wordt weer geopend en naar beneden doorgetrokken om de deuren te kunnen plaatsen. De invulling van de opening is geïnspireerd op de oorspronkelijke indeling uit 1831. In de onderzone van de gevelopening wordt een taatsdeur geplaatst,



waarmee een relatie naar buiten wordt gerealiseerd. Met het voorgestelde raam komt de oorspronkelijke indeling weer terug, de taatsdeur volgt deze opzet in maat en indeling. De meerwaarde van een opening tot vloerniveau voor het toekomstig gebruik met het bijbehorende uitzicht aan deze zijde voor de beoogde functie wordt onderkend. De nieuwe invulling volgt de oorspronkelijke vorm en indeling en laat daarbij goed zien dat het hier niet een reconstructie betreft. De indeling van het raam wordt op een subtiele manier naar beneden doorgetrokken. Door het toepassen van een taatsdeur blijft de driedeling ook aan de onderzijde herkenbaar. Deze beperkte en terughoudende nieuwe invulling wordt als passend beschouwd en sluit aan bij de nieuwe tijdslaag die het monument krijgt met de toekomstige bestemming.

De aanbouw aan de noordzijde, achter in de tuin van de pastorie, zal worden geamoveerd. De hier aanwezige sparing zal gebruikt worden om een verbinding te maken met de nieuwe keuken, welke verdiept in de achtertuin is gedacht. Door deze uitvoering zijn de aantastingen aan het monument zo beperkt mogelijk gemaakt.

De oorspronkelijke hoofdentree aan de Delftweg blijft als zodanig behouden. Achter de bestaande buitendeuren wordt een nieuwe pui geplaatst met glazen deuren.

De nieuwe indeling van de kerk volgt de oorspronkelijke opzet van de kerk. Hierbij blijft de beleving van de ruimte als kerkzaal zo goed mogelijk behouden.

Om het orgelbalkon en de toren te bereiken wordt in de kerkzaal een nieuwe wenteltrap geplaatst aan de zijkant. Deze zal herkenbaar zijn als een nieuwe toevoeging en heeft gevolgen voor de ruimtelijkheid van de kerkzaal en de werking van het balkon hierbij. Gelet op het beoogde gebruik is deze toevoeging begrijpelijk, aangezien de restaurantplaatsen op de verdieping zo de beste relatie hebben met de zaal, voor zowel gasten als het personeel. Door de plaatsing aan de zijkant is de verstoring zo beperkt mogelijk gehouden.

De toegang naar de toren vanaf het balkon wordt verplaatst van de zijkant naar midden voor. De deur aan de zijkant in de toren is hoog gewaardeerd en dient met de bestaande doorgang behouden te blijven, naast de nieuw te realiseren doorgang. In de toren wordt een spiltrap geplaatst die leidt naar een nieuwe verdieping die wordt toegevoegd in het westwerk aan weerszijden van de toren. De doorgangen zijn zo gepositioneerd dat de bestaande houtconstructie van de toren met schoren en windverbanden ongewijzigd behouden kan blijven.

Boven de doopkapel en de sacristie zullen de technische ruimten worden gerealiseerd. In de bovenliggende dakvlakken zullen roosters worden geplaatst voor de aan- en afvoer van lucht. Door deze positionering zullen ze niet zichtbaar zijn.

De ingemetselde wijdingskruisjes worden behouden en gereinigd, de bestaande apostellichten worden teruggeplaatst op de bestaande locaties. Deze staan echter niet op tekening aangegeven, maar wel in het bijbehorende restauratieplan en werkomschrijving. De niet oorspronkelijke, recent aangebrachte, lambrisering wordt vervangen voor een nieuwe (voorzet) lambrisering t.b.v. de akoestiek. De communiebancs blijven als bestand gehandhaafd.



De ramen blijven als bestaand. Achter de ramen in de kerk worden te openen stalen achterzetramen geplaatst met HR++ glas. Dit glas is zowel thermisch als akoestisch van belang.

Bij het verwijderen van de preekstoel zullen een aantal pilasters in het zicht komen. Het is noodzakelijk dat deze hersteld worden conform de nog aanwezige pilasters.

Nieuwbouw keuken

In de bestaande situatie is aan de tuinzijde een indifferente uitbouw uit 1954 aanwezig. Deze uitbouw zal worden verwijderd ten behoeve van een keuken. Het nieuwe volume is half zo hoog, maar wel dubbelbreed. Door het half verdiepen van het volume zal de tuin, behorende bij de pastorie (woonhuis) over het dak door lopen. Door de keuken met bijbehorende technische ruimten in een zelfstandig bijgebouw te plaatsen zijn geen ingrijpende aanpassingen nodig aan het monument, of de eveneens als rijksmonument beschermde pastorie.

De toevoeging van het nieuwe volume heeft vooral invloed op de zichtbaarheid van de pastorie vanaf de achterzijde. Door de groene inrichting van de waterrand zal het volume zo veel mogelijk opgaan in de tuininrichting. De in spijlenwerk uitgevoerde balustrade, die meanderend en terugliggend wordt geplaatst, zal bijdragen aan het zo minimaal zichtbaar zijn van het nieuwe bouwvolume.

Wanneer de voorschriften in acht worden genomen, wordt met dit plan aannemelijk gemaakt dat er voldoende rekening wordt gehouden met de monumentwaarden.

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

(Grondslag: Wabo, artikel 2.3 lid b)



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	
1	18-5-2022	0370-DO-DP2-800-MAK-v1.1.pdf	4061612	
2	18-5-2022	0370-DO-DP2-902-verblijfsgebied-v1.1.pdf	4061615	
3	18-5-2022	0370-DO-DP2-903-toegankelijkheid-v1.1.pdf	4061616	
4	18-5-2022	0370-DO-DP2-werkomschrijving-v1.1.pdf	4061630	
5	18-5-2022	R-321078-DO-01a Constructief ontwerp en uitgangspunten kerk en keukenkelder.pdf	4061633	
6	18-5-2022	NEN.AG.rapport Rotterdam-Resultaten bodemonderzoek-Definitief.pdf	4061636	
7	18-5-2022	02P017423-adv-01 Petrus Bandenkerk Overschie 06-08-2021.pdf	4061638	
8	18-5-2022	N001-1282145DSG-V02-hme-NL luchtkwaliteit.pdf	4061643	
9	21-10-2022	DO-DP2-601-trap-01-v1.0.pdf	4138242	
10	21-10-2022	DO-DP2-602-trap-02-v1.0.pdf	4138243	
11	21-10-2022	DO-DP2-603-trap-03-v1.0.pdf	4138244	
12	21-10-2022	DO-DP2-900-Bouwbesluittoets-oppervlakten-v1.2.pdf	4138247	
13	1-12-2022	20221125_Kerk Petrus Banden_Bouwplantoets_v2-met bijlagen.pdf	4158777	
14	6-3-2023	0370-DO-DP2-100-situatie-begane-grond-v1.5.pdf	4203194	
15	6-3-2023	0370-DO-DP2-101-situatie-dakaanzicht-v1.5.pdf	4203195	
16	6-3-2023	0370-DO-DP2-300-doorsneden-v1.5.pdf	4203198	
17	6-3-2023	0370-DO-DP2-301-doorsneden-E-F-G-H-J-v1.5.pdf	4203199	
18	6-3-2023	0370-DO-DP2-400-gevelaanzichten-v1.5.pdf	4203200	
19	6-3-2023	0370-DO-DP2-Restauratieplan-v1.3.pdf	4203202	
20	27-3-2023	R003-1282145-VRM-V03-hme-NL Stikstof onderzoek 22 maart 23.pdf	4213786	
21	27-3-2023	0370-DO-DP2-500-details-v2.2.pdf	4213788	
22	31-3-2023	Advies welstand 22.05.00210a Delftweg 13	4216990	X
23	31-5-2023	230524 Memo parkeren en shuttle Petrus Bandenkerk.pdf	4244865	
24	31-5-2023	Bijlage 1 Getekende intentieovereenkomst parkeren Delftweg.pdf	4244866	
25	31-5-2023	Bijlage 2 Plattegrond parkeren personeel en fietsparkeren.pdf	4244867	
26	11-6-2023	RCE advies 1382829 Delftweg 13, 3043CC Rotterdam 32926	4250296	X
27	28-11-2023	RO - Beoordeling GRO	4326102	
28	29-11-2023	1617620 AA059937093 WABO Delftweg 13 Rotterdam	4326381	
29	29-11-2023	Wabo advies bouwplan Delftweg 13 Rotterdam	4326415	
30	8-12-2023	RO Transformatie Petrus Bandenkerk Overschie 05122023.pdf	4330643	X
31	15-12-2023	0370-DO-DP2-200-plattegronden-v1.5_Correcties	4334153	X
32	15-12-2023	0370-DO-DP2-201-plattegronden-v1.5_Correcties	4334154	X
33	7-5-2024	Zienswijzennota Delftweg 13	4402114	X



10 Rechtsmiddelen

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

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. 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.