

# COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Delftweg 13  
Zaaknummer : OMV.22.05.00210a  
Betreft : Transformatie Petrus Bandenkerk voor horecagelegenheid (rijksmonument)  
Type advies : Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)  
Behandeld door : AS (telefonisch bereikbaar op 06-18293721, niet op vrijdag)  
Datum : 22 maart 2023  
**Advies : Positief onder voorwaarde**

## Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de in de redengevende omschrijving beschreven monumentale waarde. (*grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 2.1, lid 1 onder f*) Daarnaast is de aanvraag getoetst aan de criteria zoals omschreven in de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: art. 9.1 van de Bouwverordening Rotterdam en art. 8 van het reglement van orde*)

## Omschrijving van het plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de herbestemming van de Petrus Banden Kerk uit 1831 naar een restaurant. Het plan is aangepast naar aanleiding van het eerdere advies van 30 november 2022.

De hoofdingrepen die zijn voorzien bij de herbestemming van het kerkgebouw naar restaurant zijn een nieuw venster in de achtergevel, een nieuwe vloer en vloerafwerking ten gevolge van noodzakelijk funderingsherstel, het aanbrengen van een spiltrap in zowel de klokkentoren als naar het voormalige orgelbalkon en twee 'private dineerruimtes' in de loze ruimte boven de gewelven van de orgelruimte. De keuken komt in een half verdiept volume in de tuin van de pastorie en staat in verbinding met het restaurant via een glazen overkapping. Dit volume is bekleed met een graspakket.

De voorgestelde aanpassingen betreffen de opening in de achtergevel, de roosters voor de installaties en de half-verdiepte keuken met verbindingslid.

Het bestaande raam in de achtergevel wordt vergroot tot de maat van het oorspronkelijke raam en verder naar beneden doorgetrokken. Op die manier wordt toegang mogelijk gemaakt tot een groenstrook achter de kerk en een zichtrelatie met buiten gerealiseerd. De aangepaste invulling van het raam met een driedeling is afgeleid van het oorspronkelijke raam. Het toegevoegde onderste deel wordt uitgevoerd als een taatsende deur, waardoor de driedeling naar beneden toe kan worden doorgezet.

De in- en uitblaasroosters voor de installaties waren voorheen geplaatst in de hoge ramen in de achtergevel. Met het nieuwe plan zijn deze roosters verplaatst naar het dak, waardoor de ramen gehandhaafd kunnen blijven. De roosters worden vlak in het dak aangebracht en zullen niet als opstand zichtbaar zijn.

De om veiligheidsredenen benodigde balustrade op het half verzonken keukenvolume wordt nu uitgevoerd als een meanderende spijlenbalustrade om minder zichtbaar aanwezig te zijn. Daarbij worden de dakrand, de waterkant en tuin verder vergroend om het volume meer in het landschap op te laten gaan.

Het verbindingslid wordt geheel in glas uitgevoerd om een heldere scheiding tussen de kerk en het keukenvolume te maken. De expeditiegang zal daarbij bekleed worden met hardsteen.

## Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype : Historische linten en kernen  
Welstandsniveau : Bijzonder (vanwege monumentenstatus)

## Relevante criteria

### Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven dragen bij aan het afwisselende karakter van het lint of de kern (lint; kleinschalig met open tussenruimte, kern; kleinschalig en gesloten karakter).*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

- *In linten blijven toegangsbruggen in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt, zodat de continuïteit van de waterloop zichtbaar blijft.*

#### Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid*
- *Als zodanig herkenbare seriematige bouw is ongewenst.*
- *Een van de omgeving afwijkende vormtaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakopbouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *De gevel aan de straatzijde heeft een uitgesproken vormgeving.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

#### Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.*
- *Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

#### **Beoordeling Welstand en Monumenten**

De commissie reageert positief op het restauratieplan voor de herbesteding van de kerk en de gepresenteerde aangepaste onderdelen van het plan.

Het gewijzigde raam in de achtergevel refereert nu aan het oorspronkelijke raam, de indeling wordt op een subtiele manier naar beneden doorgetrokken. Door het toepassen van een taatsdeur blijft de driedeling ook aan de onderzijde herkenbaar. Deze aanpak wordt als passend gezien.

De voorgestelde oplossing om de benodigde roosters voor de installaties in het dakvlak te realiseren wordt positief beoordeeld. Op die manier kunnen de bestaande ramen aan de achterzijde behouden blijven en blijven de technische toevoegingen uit het zicht.

In haar voorgaande reactie heeft de commissie aangegeven dat zij de keuze voor een half verdiepte keuken in de tuin van het pastoriehuis architectonisch intrigerend vindt, maar dat de uitwerking van de benodigde balustrade een te grote visuele impact heeft op de beeldwaarde van beide monumenten en het aanzicht vanaf het water en de oever aan de overzijde. In het aangepaste voorstel wordt door toepassing van een terugliggend en meanderend spijlenhekwerk een passende oplossing geboden, waarbij de balustrade zo min mogelijk zichtbaar wordt.

Door het toepassen van hoger groen ter plaatse van de dakrand en de groene inrichting van de waterzijde zal het volume zo veel mogelijk opgaan in de tuinrichting. Om te voorkomen dat de nu wit voorgestelde dakrand te veel afsteekt tegen de beoogde groene omgeving wordt een voorwaarde verbonden aan het advies (zie conclusie).

In haar voorgaande adviezen heeft de commissie aangegeven niet positief te zijn over een afwerking in beton, metselwerk of natuursteen van de kerkgevel ter plaatse van de te maken expeditiestraat. Het huidige voorstel om te kiezen voor een afwerking met hardsteen met grote afmetingen wordt als passend beoordeeld. Hiermee wordt in beeld aangesloten op de plint en de stoeplaten van de kerk.

Als aandachtspunt wordt nogmaals meegegeven, dat de strook achter de kerk groen van inrichting dient te blijven en niet toch op termijn wordt verhard en als terras in gebruik wordt genomen.

**Conclusie**

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft deze aanvraag getoetst aan de in de redengevende omschrijving beschreven monumentale waarden. De commissie constateert dat er in de aanvraag voldoende rekening wordt gehouden met de monumentale waarden van het rijksmonument en dat dit plan niet strijdig is met de welstandscriteria, als voldaan wordt aan de hieronder omschreven voorwaarde. Zij adviseert daarom 'positief onder voorwaarde' ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning.

Voorwaarde:

*Dat de dakrand van het keukenvolume niet in wit wordt uitgevoerd maar in een meer terughoudende kleur grijs.*

Hoogachtend,  
namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



voorzitter