



**Datum** : 24 april 2024

**Betreft** : zienswijzenrapport Delftweg 13,  
OMV.22.05.00210

### **1. Aanleiding**

Op 18 mei 2022 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van de monumentale kerk (monumentnummer: 32926) aan de Delftweg 13. De aanvraag betreft het transformeren van de kerk (hierna: het pand/de kerk) tot een restaurant. Door de aanvrager is een Goede Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld (hierna: GRO).

De aanvraag omgevingsvergunning betreft de volgende activiteiten:

- "Bouwen";
- "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening"; en
- "Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten"

#### **1.1. Planologische situatie**

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Overschie" en heeft hierin de Enkelbestemmingen "Tuin", "Maatschappelijk-begraafplaats" en "Maatschappelijk 2", en de Dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie 3" en "Waterstaat-Waterstaatkundige functie".

#### **1.2. Werkzaamheden**

De werkzaamheden betreffen het transformeren van het monumentale pand tot een restaurant. Daarnaast wordt er in de tuin van de naastgelegen Pastorie een half verdiept volume gerealiseerd ten behoeve van de keuken van het restaurant. Door middel van een (deels) glazen koppeling wordt de keuken aan het pand gekoppeld. De keuken wordt derhalve buiten het bestaande volume gerealiseerd. Het pand verkeert in slechte staat vanwege achterstallig onderhoud. Het is noodzakelijk dat het pand bouwkundig wordt hersteld.

#### **1.3. Procedure**

Het plan wordt mogelijk gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In dat kader heeft het ontwerp van het besluit van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen.



## **2. Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen**

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn 25 schriftelijke zienswijzen ingediend. Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is voor de beantwoording gekozen voor een thematische opzet. Per thema is met nummers verwezen naar de reclamanten die over het betreffende onderwerp een (deel)zienswijze hebben ingediend. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen.

### **2.1. Planologische verantwoording**

#### **2.2. Keuze “Horeca-functie”/restaurant hoger segment**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 5, 6,14,16,19, 22, 23 en 24.

##### Samenvatting van de zienswijze

Het gemeentelijke beleid richt zich voornamelijk op het transformeren van beschikbare panden naar woningen, terwijl het voorgestelde plan hiermee in strijd is. Men pleit voor transformatie van het pand naar een appartementencomplex met eigen parkeerplaatsen, zoals de transformatie van de katholieke kerk aan de Baumannlaan 171-177. Er wordt dus geen consequent beleid gevoerd door de gemeente. Het bouwplan is in strijd met het horeca-beleid en het bestemmingsplan. De motivering voor de keuze om horeca toe te staan is onvoldoende. Bovendien wordt benadrukt dat het restaurant van een dergelijk kaliber geen sociale cohesie in de wijk zal brengen, omdat het merendeel van de wijkbewoners zich niet kan veroorloven om bij het restaurant te eten.

Verder wordt aangegeven dat dit restaurant geen categorie 1 horeca is, maar categorie 2. Dit past niet in het horecabeleidsplan Overschie 2022-2024.

##### Reactie

Vooropgesteld dient te worden dat bij de aanvraag omgevingsvergunning de aanvrager een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) heeft aangeleverd, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de wenselijkheid en de inpasbaarheid van het plan. Tevens zijn alle benodigde onderzoeken toegevoegd aan de GRO.

Het betreft hier een particulier initiatief, aangezien het pand geen eigendom is van de gemeente maar van een particulier. Indien er een initiatiefplan wordt ingediend om een dergelijk pand anders dan voor woningen te gebruiken, moet het college deze aanvraag beoordelen. Het college kan de aanvraag niet weigeren op basis van het argument dat het realiseren van woningen een beter plan zou zijn.

De gemeente staat voor een woningopgave en tracht zoveel mogelijk geschikte bestaande panden om te vormen tot woningen. Maar er is geen sprake van een bestendige gedragslijn van de gemeente dat elke kerk die aan de eredienst wordt onttrokken moet worden omgezet naar woningen. Met andere woorden er is geen beleid binnen de gemeente dat vereist dat panden, zoals het betreffende pand, worden getransformeerd naar woningen.

Gezien het karakteristieke pand en de monumentale status ervan, is de functie 'Horeca' zeer wenselijk. Hiermee kunnen zoveel mogelijk elementen in de kerk behouden blijven en hoeft het monument het minst te worden aangepast. Bovendien bevindt het monumentale pand zich in een historische wijk, bekend om zijn architectonische waarde en cultureel erfgoed. De horecafunctie is passend bij een dergelijk gebouw en draagt bij aan de levendigheid van de wijk.

Het gaat om een categorie 1 horeca, omdat de invulling van het beoogde restaurant voldoet aan de definitie van categorie 1 (licht) zoals gedefinieerd in het horecabeleidsplan Overschie 2022-2024.

Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden bij de gevraagde omgevingsvergunning om het monumentale pand te transformeren naar een restaurant. Vanuit alle ruimtelijke aspecten is het initiatief beoordeeld en wenselijk geacht.

### **2.3. Parkeerdruk/parkeeroplossing en verkeersveiligheid**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23 en 24.

#### Samenvatting van de zienswijze

Samengevat benadrukken reclamanten dat de parkeerdruk reeds hoog is in de wijk. Rond 17:00 uur 's avonds is het vaak onmogelijk om een parkeerplaats in de wijk te vinden. Men vreest dat met de komst van het restaurant de parkeerdruk in de wijk verder zal toenemen, wat de leefbaarheid in de wijk onder druk zal zetten. Men verwacht dat de gasten gemakshalve een parkeerplaats in de wijk zullen zoeken.

De aanvrager heeft een intentieovereenkomst met het parkeerterrein van Keiretsu Europe B.V. gesloten tot 2025. De bedoeling is dat de gasten van het restaurant hier parkeren. Reclamanten vragen zich af hoe de gemeente handhaaft dat de gasten daadwerkelijk op het parkeerterrein zullen parkeren? Tevens vinden reclamanten dat de parkeeroplossing die door de aanvrager is voorgesteld, onduidelijk en onzeker is. Reclamanten vragen zich af hoe duurzaam deze parkeeroplossing is en wat er gebeurt als een van de partijen de overeenkomst ontbindt.

Verder wordt aangegeven dat de gevolgen voor de verkeersveiligheid door de komst van het restaurant niet in kaart zijn gebracht. Delftweg is een drukke weg met veel verkeersbewegingen (basisschool, Xtra-matrieel, buslijn 40 en fietssnelweg), en door de komst van een restaurant met een shuttleservice, zal de drukte verder toenemen.

Volgens reclamanten is het aantal parkeerplaatsen bij de begraafplaats voor het personeel en voor het laden en lossen ontoereikend. Reclamanten verwachten dat leveranciers voor de deur van het restaurant zullen parkeren. Verder is er slechts één mindervalidenparkeerplaats in de wijk, maar deze is kentekengebonden, wat betekent dat er geen mindervalidenparkeerplaats beschikbaar is voor gasten van het restaurant.

#### Reactie

Vooropgesteld dient te worden dat het college de zorgen van de bewoners aan de Delftweg 13 met betrekking tot de parkeerdruk in de wijk kan plaatsen, daarom is bij de huidige vergunningsaanvraag extra zorgvuldigheid betracht.

In een grote stad als Rotterdam is het doorgaans een terugkerend vraagstuk dat parkeerbehoefte voor een bepaalde ontwikkeling niet op eigen terrein kan worden opgelost. Daarom wordt gezocht naar alternatieve parkeeroplossingen. In het parkeerbeleid (2022) van de gemeente staat in paragraaf 3.3, artikel 10 beschreven dat de parkeerbehoefte niet op eigen terrein opgevangen hoeft te worden, indien voor een periode van ten minste 10 jaar alternatieve parkeervoorzieningen beschikbaar worden gesteld op een ander privéterrein binnen een loopafstand van 300 meter.

Bij de onderhavige omgevingsvergunningaanvraag kan de parkeerbehoefte niet op eigen terrein worden opgelost, daarom is de aanvrager op zoek gegaan naar een toereikende oplossing binnen de beschikbare terreinen in de buurt van Delftweg 13. De beste oplossing is gevonden bij het parkeerterrein van Keiretsu Europe B.V, gelegen op ongeveer 550 meter loopafstand van het pand. Het is de bedoeling dat de gasten van het restaurant gebruik maken van het parkeerterrein. Het college realiseert zich dat de afstand groter is dan in het gemeentelijk beleid toegestaan, daarom is het inzetten van een duurzame, geluidsstille elektrische shuttle-service (elektrische riksja/golfkarretje) om de gasten van het parkeerterrein naar het pand te brengen, goedgekeurd. Met behulp van de shuttle-service wordt de reisduur van en naar het parkeerterrein verminderd naar ongeveer 2 minuten.

De aanvrager zal - nadat de omgevingsvergunning is verleend - een nieuwe huurovereenkomst met Keiretsu Europe B.V. afsluiten. Het is de bedoeling dat er een duurzame huurovereenkomst voor minstens 10 jaar wordt aangegaan. De intentieovereenkomst waar reclamanten naar verwijzen, is afgesloten met de bedoeling om later (na 2025) een nieuwe definitieve overeenkomst af te sluiten. Dit betekent echter niet dat de huurovereenkomst loopt tot 2025. In de intentieovereenkomst is 2025 genoemd, omdat bij een dergelijke transformatie veel geregeld moet worden en ook nog geen sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Kortom: nadat de omgevingsvergunning is verleend, zal de aanvrager een overeenkomst aangaan met Keiretsu Europe B.V. voor een periode van 10 jaar of langer. Het gebruik van een stille elektronische shuttlebus zal de "loopafstand" tot ongeveer 2 minuten verkorten. Hierdoor wordt voldaan aan de eisen van artikel 10 van het gemeentelijke parkeerbeleid (2022).

In de meeste zienswijzen wordt verondersteld dat het parkeerterrein door de week niet beschikbaar zal zijn voor bezoekers van het restaurant, maar dit berust op een misverstand. Het restaurant is op werkdagen alleen in de avonden geopend. Op werkdagen is het restaurant tijdens de lunch dus gesloten. In het weekend is het parkeerterrein van Keiretsu Europe B.V. ook tijdens de lunch beschikbaar voor de gasten van het restaurant.

Tevens wordt in de meeste zienswijzen benadrukt op welke wijze gegarandeerd kan worden dat de gasten van het restaurant niet in de wijk zullen parkeren. Het restaurant zal een actief beleid voeren met betrekking tot parkeren op het terrein van Keiretsu Europe B.V. Bij het reserveren van een tafel zal tegelijkertijd een parkeerplaats worden gereserveerd, en bij de bevestiging zal ook de routebeschrijving naar de parkeerplaats worden meegezonden. Ook de gasten die telefonisch reserveren zullen actief hierop geattendeerd worden.

In de zienswijzen wordt voornamelijk aangegeven dat men in de wijk na 17:00 uur geen parkeerplaats kan vinden. Het restaurant gaat pas om 17:30 uur open. Uit de zienswijzen blijkt dat op dat tijdstip reeds alle parkeerplaatsen in de wijk zijn vergeven. Daarom is de kans minimaal dat de gasten van het restaurant die pas op zijn vroegst om 17:30 uur naar binnen kunnen, een parkeerplaats in de wijk zullen vinden.

Tegenover het restaurant bevindt zich de parkeerplaats van de begraafplaats. De eigenaar van het pand heeft gebruiksrecht over een aantal parkeerplaatsen van de begraafplaats, die bestemd zijn voor fietsers, het personeel, leveranciers en mindervaliden. In een aantal zienswijzen komt naar voren dat men vreest dat leveranciers op de stoep zullen parkeren. De eigenaar van het restaurant zal al zijn leveranciers erop wijzen dat het restaurant zich in een woonwijk bevindt met allerlei verkeersbewegingen en dat men tegenover het restaurant op de parkeerplaats van de begraafplaats dient te parkeren. Dit zal consequent gebeuren om de kans te minimaliseren dat een leverancier op de stoep parkeert.

Het huren van een parkeerterrein ten behoeve van de parkeerbehoefte voor een ontwikkeling is gebruikelijk. Volgens vaste jurisprudentie is de mogelijkheid tot opzegging van een dergelijke overeenkomst geen reden om een dergelijke oplossing niet toe te staan. Wel dient er sprake te zijn van een duurzame oplossing. De beoogde parkeeroplossing voldoet hieraan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de parkeeroverlast minimaal zal zijn.



Verkeersveiligheid: gezien de beperkte openingstijden van het restaurant, het inzetten van een stille elektrische shuttlebus en speciale parkeerplaatsen voor leveranciers en personeel, zal de toename van verkeersbewegingen minimaal zijn. Hierdoor wordt niet verwacht dat de verkeersintensiteit zodanig zal toenemen dat de verkeersveiligheid in het geding komt.

#### **2.4. Geluidshinder**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22 en 23.

##### Samenvatting van de zienswijze

Samengevat geven reclamanten aan dat de geluidsoverlast in de wijk zal toenemen als gevolg van de toename van verkeersbewegingen en de gasten van het restaurant. Zoals eerder vermeld, zullen de gasten per shuttleservice naar het restaurant worden vervoerd. Reclamanten beweren dat het heen en weer rijden van de shuttles, het openen en sluiten van autodeuren, en het lawaai dat de gasten zullen maken, geluidshinder in de wijk zal veroorzaken. Verder wordt opgemerkt dat het akoestisch onderzoek niet adequaat is uitgevoerd.

##### Reactie

De shuttlebus die wordt gebruikt is elektrisch en veroorzaakt daardoor minimale geluidsoverlast. Bij aankomst zullen de gasten bij de parkeerplaats van de begraafplaats worden afgezet en direct naar het restaurant gaan. Er is geen reden om te verwachten dat de gasten in de wijk zullen rondhangen en geluidsoverlast zullen veroorzaken. Er wordt aangestuurd op parkeren bij het parkeerterrein van Keiretsu Europe B.V. om overlast van het openen en sluiten van autoportieren te minimaliseren. Bovendien is de kans klein dat het te verwachten publiek zich ongepast zal gedragen.

In het akoestisch onderzoek (onderdeel van het GRO) zijn uitgebreide metingen verricht van de geluiduitstralingen van een (toekomstig) restaurant naar woningen (geluidgevoelige bestemmingen) in de omgeving. Ook is gekeken naar stemgeluidpieken. Als conclusie is vastgesteld dat er maatregelen nodig zijn voor de glas-in-lood-ramen in het restaurant. De aanvrager was al voornemens om voorzetramen te plaatsen voor de thermische isolatie van de glas-in-lood-ramen. De voorzetramen zullen ook geluidswerend zijn. Verder wordt aanbevolen om geluidsabsorberende maatregelen te treffen. Om dit te bereiken, kunnen plafonds worden voorzien van materiaal zoals akoestisch spuitwerk (zoals Sonaspray), of geluidsabsorberende schuimen in de vorm van panelen of vlakken tegen plafonds en/of wanden. Dit komt de spraakverstaanbaarheid voor gasten en personeel ten goede en maakt het verblijf in de ruimte tevens aangenamer. Ook deze maatregelen zullen worden toegepast. Verder is bij het akoestisch onderzoek gekeken naar het geluidsniveau van juichende of schreeuwende gasten. Het dB(A)-niveau dat hierbij optreedt, is als toelaatbaar geacht zonder aanvullende maatregelen.

In tegenstelling tot wat in de zienswijzen is opgenomen, maakt het tijdstip of de dag waarop de metingen worden verricht niet uit. De metingen worden uitgevoerd volgens een vast protocol, waarbij verwachte geluiden worden nagebootst. Het tijdstip of de dag van de meting is dus niet relevant.

De aanvrager zal alle genoemde maatregelen die in het akoestisch onderzoek worden aanbevolen, uitvoeren. Zo worden er voorzetramen toegepast om zowel thermische als akoestische isolatie te bewerkstelligen. Daarnaast zullen akoestische (en thermische) isolatiematerialen worden toegepast aan de binnenwanden van de kerk en in het plafond. Voorts is in de ontwerp-omgevingsvergunning een voorschrift opgenomen waarin nadere uitwerking van die maatregelen wordt geëist.

## 2.5. Aantasting monument

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 8, 9 en 25.

### Samenvatting van de zienswijze

Samengevat betreffen de zienswijzen van reclamanten het volgende.

Er is weerstand tegen het voorgenomen besluit om de preekstoel naar de Sint Lambertuskerk van Kralingen te verplaatsen, wat in lijn zou zijn met het advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (hierna: RCE). De preekstoel is volgens reclamanten iconografisch verbonden met de kerk en zal niet zonder schade verplaatst kunnen worden.

In het huidige voorstel loopt het venster in de koorsluiting tot aan de grond, op de plek waar het te verwijderen hoofdaltaar staat. Het doorbreken van de muur achter het altaar wordt gezien als het wegnemen van de essentie van de plaats van het altaar. Reclamanten benadrukken dat het niet noodzakelijk is dat het raam in het priesterkoor tot aan de grond doorloopt, vooral omdat het pand wordt getransformeerd tot een restaurant. Daarnaast pleiten zij voor het behoud van zoveel mogelijk interieurelementen van het monument, inclusief het orgel en de doopvont.

### Reactie

De aanvraag omgevingsvergunning voor het verwijderen van liturgische elementen, zoals een preekstoel, is ingediend door het Bisdom. Dit heeft te maken met hun wens om te voorkomen dat er verkeerde handelingen zullen plaatsvinden met voor hen vanuit geloofsovertuiging waardevolle elementen, of dat deze worden verkocht. Verder is het college positief over de opstelling van het Bisdom Rotterdam, dat in overleg is getreden over het verplaatsen van liturgische elementen. Hierbij is in goed overleg diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen in de kerk behouden gebleven, welke de toekomstige eigenaar ook in zijn plannen heeft opgenomen. Daarnaast heeft het bisdom alle onderdelen uitgebreid laten inventariseren en waarden door Museum Catharijneconvent. Voor alle waardevolle onderdelen die niet in de kerk behouden kunnen blijven, is gezocht naar een passende herbestemming, waar mogelijk in een ander rijksmonument.

Dat de preekstoel iconografisch verbonden is met de oorspronkelijke kerk wordt erkend. Echter, de opvatting dat de preekstoel op maat is gemaakt en niet zonder schade te verwijderen is, wordt niet gedeeld. De preekstoel is pas later in de kerk geplaatst. De kerk is gebouwd in 1830 en ingewijd in 1831, terwijl de preekstoel pas 27 jaar later - in 1858 - is ingepast. Onderzoek naar de beweegbaarheid van de preekstoel heeft aangetoond dat deze voor de muur is geplaatst, vrij staat en tegen omvallen wordt gezekerd door middel van haken aan de muur. Ondanks dat de preekstoel technisch gezien los staat, is vastgesteld dat een vergunning nog steeds noodzakelijk is vanwege de vermelding ervan in de registerbeschrijving van het (rijks)monument.

De preekstoel was verder niet op maat gemaakt voor deze locatie. Voor de plaatsing is de afwerking van het interieur, in de vorm van het lijstwerk op de muur, weggekapt om een vlak muurveld te realiseren waar de preekstoel tegenaan kon worden geplaatst. Daarbij staat de preekstoel moeizaam tussen de kolommen en het raam gewrongen.

Verwijdering van de preekstoel zal niet leiden tot schade aan het monument. Bovendien zal de historische afwerking van het monument kunnen worden hersteld na verwijdering van de preekstoel. Zoals reeds aangegeven, is de preekstoel pas 27 jaar na de inwijding in 1858 geplaatst. Daarmee is het een toegevoegd element dat, vanwege de expressieve uitstraling, als een karakteristiek onderdeel kan worden beschouwd. De preekstoel zal dus ook in een



andere kerk een expressief element zijn. Dit komt voort uit de vormgeving en het wezen van een preekstoel, niet vanwege de verbinding met de waterstaatskerk.

Verplaatsing preekstoel naar de St. Lambertuskerk: het college vindt het waardevol dat de preekstoel behouden blijft in een kerk in Rotterdam. Tot 1969 was er een preekstoel aanwezig in de St. Lambertuskerk, maar deze is verwijderd met de wijzigingen in de liturgie. Plaatsing op exact dezelfde positie is helaas niet mogelijk vanwege de huidige opstelling in de kerk als gevolg van de gewijzigde liturgie. Echter, met de voorgestelde positie tegen een kolom direct rechts naast de vieringpijler krijgt de preekstoel toch een prominente plaats, net naast het liturgisch centrum. Er zal zeker een verschil zijn in stijl, maar dit is niet ongebruikelijk voor historische kerken. Vaak worden liturgische elementen verplaatst naar andere kerken. Bovendien blijft de preekstoel niet alleen behouden, maar heeft het bisdom aangegeven dat de preekstoel zal worden gerestaureerd, wat zeer wenselijk is.

De toekomstige eigenaar een onderbouwing gegeven waarin zij aangeven wat het effect is van het behoud van de preekstoel op hun exploitatie. Het handhaven van de preekstoel betekent een afname van het aantal zitplaatsen in het restaurant met 9%, wat resulteert in een omzetsdaling van ruim €100.000,-.

In de zienswijzen wordt vaak geopperd dat het college voorbij is gegaan aan het advies van de RCE, met betrekking tot de preekstoel. Dit is niet geheel juist. Het advies van de RCE was positief, mits kon worden aangetoond dat de preekstoel in de nieuwe bestemming niet behouden kon blijven.

Gezien het voorgaande en gezien de grote investeringen die nodig zijn om het pand te herstellen, is besloten om de preekstoel te verplaatsen.

Hoofdaltaar: bij herbestemmingen worden bijna altijd aanpassingen aan het gebouw gedaan ten behoeve van de nieuwe functie. Met de herbestemming naar een restaurant kan veel van de kerk ongewijzigd blijven. Er was echter een sterke wens om een zichtverbinding naar buiten te creëren. Daarom is besloten om deze verbinding juist in het koor te realiseren. In een kerk wordt de blik vaak naar het koor gestuurd, waar het altaar staat. Met de voorgestelde transformatie wordt de aandacht echter juist gericht op het uitzicht naar achteren, over het water. Het huidige venster zal in het plan worden vervangen door een nieuw venster, gebaseerd op het oorspronkelijke raam uit 1831. Hiervoor zal de in 1954 verkleinde opening weer worden teruggebracht tot haar oorspronkelijke afmetingen. De sparing van het raam zal verder naar beneden worden doorgezet, zodat er ruimte ontstaat voor een taatsendedeur. Deze keuze is gemaakt om de driedeling van het raam ook in de deur door te laten lopen, waardoor een harmonieus geheel ontstaat. Deze aanpak is ook als passend beoordeeld door de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Orgel: voor de herbestemming van het orgel is aan de toekomstige eigenaar gevraagd of hij het orgel zou willen behouden en wat de gevolgen daarvan zouden zijn voor de herbestemming. De eigenaar heeft een exploitatieonderzoek laten uitvoeren, waaruit is gebleken dat het behouden van het orgel in de kerk betekent dat de herbestemming niet mogelijk is. Bovendien zou het orgel alleen als decoratief element behouden blijven en niet meer worden bespeeld, wat de instandhouding van het orgel niet ten goede komt. Tot slot zijn orgels zeer gevoelig voor het juiste binnenklimaat, en met de beoogde nieuwe functie zouden (zeer) negatieve gevolgen kunnen optreden voor het orgel. Het orgel is door de RCE slechts als van beperkte historische waarde beschouwd. Bovendien zal de kerk nog steeds aan betekenis winnen zonder het orgel, prevaleert een goede herbestemming die de instandhouding van de kerk waarborgt

Doopvont: de doopvont is een roerend onderdeel en maakt geen deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.





Gezien de beperkte ingrepen aan het monument bij transformatie tot een restaurant, heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten positief geadviseerd. Bij een eventuele andere bestemming zouden de ingrepen veel groter zijn.

### **2.6. Omgevingsvergunningaanvraag Delftweg 60**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 4, 5, en 23.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten geven aan dat de bewoner van Delftweg 60 een omgevingsvergunningaanvraag heeft ingediend voor een fietsenreparatiewinkel. Reclamanten beweren dat de gemeente deze vergunningsaanvraag heeft afgewezen vanwege de verwachte overlast, terwijl zij van mening zijn dat de overlast van het restaurant in verhouding veel groter zal zijn.

#### Reactie

Er is geen recente aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een fietsenreparatiewinkel aan Delftweg 60. Daarom kan niet beoordeeld worden of er sprake is van een vergelijkbare aanvraag of situatie.

De beslissing om al dan niet met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort tot de bevoegdheid van het college, waarbij het college een grote mate van beleidsvrijheid heeft. Na een deugdelijke en zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, neemt het college een beslissing.

### **2.7. Participatie**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 6,4 en 11.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten vinden dat er onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

#### Reactie

De aanvrager heeft in het kader van participatie verschillende keren met de burens gesproken en hen betrokken bij het ontwerp en de plannen. Ook heeft de aanvrager in mei 2023 een brede bewonersavond in de kerk georganiseerd, waarbij op ruim 100 adressen een uitnodiging in de brievenbus is gedaan. De bewonersavond werd door circa 80 mensen bijgewoond. Tijdens deze bijeenkomst heeft de aanvrager het plan zo uitgebreid mogelijk toegelicht. Daarna is nog contact geweest met de directe burens. Naar aanleiding hiervan heeft de aanvrager bijvoorbeeld nadere geluidsmetingen gedaan.

### **3. Specifieke bezwaren reclamanten 6 en 11**

#### **3.1 Reclamant 6**

Reclamanten 6 en 11 hebben een aantal specifieke bezwaren genoemd. Hieronder worden die bezwaren per onderwerp samengevat.

Rookgelegenheid: er is geen rookgelegenheid in het restaurant, wat kan leiden tot extra geluids- en stankoverlast.

Nieuwste Aerius versie: reclamant wenst dat bij de stikstofberekening gebruik wordt gemaakt van de nieuwste versie van Aerius.

Alternatieve vluchtroute: de voorgestelde vluchtroute verstoort de privacy van reclamant en doet inbreuk op hun privacy. Reclamant stelt voor om de vluchtroute naar de andere kant van het pand te verplaatsen.

Hek bij de steeg: er wordt geëist dat de steeg tussen het huis achter en het pand met een geluiddempend hek wordt afgesloten.

Schade: men beweert dat het niet duidelijk is wat de impact van het funderingsherstel en andere herstelwerkzaamheden zal zijn op de nabijgelegen woningen. Men eist duidelijkheid en eist dat bepaalde voorschriften in de definitieve omgevingsvergunning worden opgenomen om deze zorgen weg te nemen. Er wordt duidelijkheid geëist over de vergoeding van eventuele schade aan de woning van reclamant(en).

Geluidshinder in de tuin: de tuin zou ook door de gasten kunnen worden gebruikt, waardoor de directe burens geluidshinder zullen ondervinden.

#### **Reactie**

Rookgelegenheid: er komt geen rookgelegenheid in het restaurant. Als mensen willen roken, zullen ze dat buiten moeten doen. Er zal aan de voorzijde van het restaurant, richting de pastorie (bij de expeditie-ingang), een asbak worden geplaatst om eventuele rokers zoveel mogelijk bij de directe burens vandaan te houden.

Nieuwste Aerius versie: alle berekeningen zijn uitgevoerd volgens de versie van Aerius die geldig was ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Alternatieve vluchtroute: de voorgestelde vluchtroute via de andere kant, zoals wordt voorgesteld, is niet mogelijk vanwege de verdiepte kelderbak aan die kant waar de keuken van het restaurant komt. De vluchtroute aan de andere zijde van het pand ligt op eigen grond en is een veiligere route die sneller naar de openbare ruimte (de Delftweg) leidt. Gezien het voorgaande is het niet mogelijk om de vluchtroute te verplaatsen.

Hek bij de steeg: de aanvrager heeft in principe geen bezwaar tegen het plaatsen van een geluiddempend hek, echter eist de Veiligheidsregio dat de vluchtweg naar het openbaar gebied beschikbaar is. Dat betekent dat het hek van binnenuit te openen moet zijn, zonder dat daar een sleutel voor nodig is. De vluchtweg dient uiteraard ook vrij te zijn van obstakels.

Schade: de ingediende bezwaren en vragen met betrekking tot de gevolgen van het funderingsherstel en andere herstelwerkzaamheden betreffen aspecten die aan de orde komen bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden na het verlenen van de omgevingsvergunning. Het betreft hier het feitelijk verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden. De bouwveiligheid wordt gewaarborgd in het Bouwbesluit 2012 (thans het Besluit bouwwerken leefomgeving). Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden dienen alle maatregelen te worden genomen om gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving te voorkomen. Onder gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving wordt onder andere verstaan beschadiging van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel. Bij de bouw- en sloopwerkzaamheden dienen dus maatregelen te worden getroffen ter voorkoming van beschadiging van zaken op belendende percelen. Deze maatregelen zullen worden



vastgelegd in een bouw- en sloopveiligheidsplan, die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in acht zullen worden genomen.

De kans op schade aan belendende panden is bijzonder klein, omdat de meeste werkzaamheden bouwkundig van aard zijn en inpandig zullen plaatsvinden. Deze werkzaamheden zullen geen trillingen of verzakkingen veroorzaken, inclusief de funderingswerkzaamheden. In het bestek staat aangegeven dat de aannemer schroefpalen moet gebruiken om trillingen, bijvoorbeeld bij het plaatsen van heipalen, te voorkomen. Werkzaamheden aan de gevel zullen vanaf steigers plaatsvinden, waarbij geen schade aan belendende panden wordt verwacht.

Ondanks de verwachting dat er geen schade zal ontstaan door de werkzaamheden, kan schade door onvoorziene omstandigheden, ongevallen of foutief handelen nooit geheel worden uitgesloten. Daarom zal vooraf een bouwkundige opname van de belendende panden worden uitgevoerd, zodat achteraf kan worden vastgesteld of er aantoonbare schade is ontstaan tijdens de bouw.

Geluidshinder in de tuin: de tuin is een privé-tuin van de pastorie en zal niet door de gasten van het restaurant worden gebruikt.

#### **4. Positieve zienswijze**

Reclamant 3 heeft positieve zienswijzen ingediend met betrekking tot de komst van het restaurant. Samengevat heeft reclamant 3 de volgende punten belicht.

Werkgelegenheid: het restaurant zal zorgen voor meer werkgelegenheid.

Lokale inkoopkracht: de lokale leveranciers zijn bereid om het restaurant te voorzien van benodigde producten.

Kwaliteit: het restaurant in het hogere segment vormt een goede aanvulling op de reeds bestaande horeca in de wijk, aangezien dit niveau van aanbod momenteel ontbreekt.

Behoud van monument: het voorgestelde restaurant past goed bij de monumentale status van het pand, en op deze manier kan het monument behouden blijven.

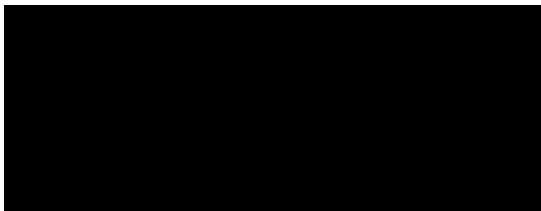
#### **Reactie**

We onderschrijven de door reclamant 3 genoemde positieve punten, en hebben deze positieve ontwikkelingen meegenomen in onze overwegingen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

#### **5. Conclusie**

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

Met vriendelijke groet,



afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht