

Postadres

Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E gemeente@texel.nl

I www.texel.nl

Zaaknummer 2969230
Uw aanvraag van 24 maart 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 29 juni 2021

Geachte heer xxx,

Wij hebben van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over het wijzigen van kerk De Poort naar galerie/expositieruimte aan de Elemert 3 en het veranderen van de bijbehorende pastoriewoning aan de Keesomlaan 18 in Den Burg. Wij hebben uw aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*).

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de activiteiten: *bouwen* en *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* te verlenen. Het besluit is genomen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.10 en 2.12, lid 1, sub a, onder 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over het wijzigen van kerk De Poort naar galerie/expositieruimte aan de Elemert 3 en 3A en het veranderen van de bijbehorende pastoriewoning aan de Keesomlaan 18 in Den Burg. Na vergunningverlening zijn Elemert 3 en 3A samengevoegd tot Elemert 3 (zie huisnummerbesluit zaak 3017433).
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 19 april 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 26 mei 2021 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- U heeft op 14 juni 2021 aangepaste tekeningen aangeleverd.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg met de bestemming Maatschappelijk (artikel 14) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 35).

Wijziging gebruik Elemert 3 en 3A

- In de aanvraag wordt het kerkgebouw ingericht als galerie/expositieruimte. De vergaderruimte achter het kerkgebouw wordt ingericht als galerie/deli.

- De wijziging van het gebruik van de kerk en het achtergelegen pand naar galerie/expositieruimte past niet binnen de bestemming Maatschappelijk en is hiermee in strijd met de bestemmingsplanregels.
Dit gebruik valt onder 'Cultuur en Ontspanning', genoemd in artikel 10 van de planregels, een bestemming die op dit perceel niet van toepassing is. In de planregels is 'cultuur en ontspanning' als volgt gedefinieerd: een atelier, een bioscoop, een creativiteitscentrum, een dansschool, een museum, een muziekschool, een muziektheater, een sauna, een theater, en/of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning.
- Het bouwplan wordt voor dit onderdeel ook aangemerkt als een verzoek om af te wijken van de bestemmingsplanregels (activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*).
- Binnen het bestemmingsplan is geen afwijkmogelijkheid opgenomen.
- Medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 4, lid 9, bijlage II van het Besluit.
- Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het gebruik van het gebouw als expositieruimte. Het verlenen van medewerking aan dit verzoek leidt in ieder geval tot behoud van dit beeldbepalende pand.
- Wij zijn bereid om met toepassing van artikel 4, lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht medewerking te verlenen aan het wijzigen van het gebruik.
- Het bestemmingsplan laat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor ondergeschikte lichte horeca ten behoeve van de bestemming toe. Onder ondergeschikte horeca wordt verstaan horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Tot ondergeschikte horeca worden mede gerekend mobiele horecastands, drankautomaten en dergelijke. In deze situatie geldt dit uitsluitend voor bezoekers aan de galerie.

Bedrijfswoning

- Het gedeelte tussen de voormalige pastoriwoning en de voormalige kerk wordt in de nieuwe situatie ingericht als onderdeel van de bedrijfswoning. Dit gedeelte hoort nu nog bij de vergaderruimte (Elemert 3A) en zal in de nieuwe situatie als bijbehorende bouwwerk onderdeel uitmaken van de bedrijfswoning. Dit tussengedeelte heeft een oppervlakte van circa 70 m².
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de maximale oppervlakte van de bedrijfswoning maximaal 120 m² bedragen. De bestaande pastoriwoning heeft een oppervlakte van circa 61 m². Met de gevraagde uitbreiding komt de totale oppervlakte van de bedrijfswoning op circa 132 m². Dit is in strijd met de bestemmingsplanregels.
- Het bouwplan wordt daarom aangemerkt als een verzoek om af te wijken van de bestemmingsplanregels (activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*).
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per woonhuis of in pandige woning ten hoogste 80 m² bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen.
- De oppervlakte van het gedeelte tussen het voormalige kerkgebouw en de pastoriwoning past hierbinnen. Maar omdat op het terrein al een bijbehorend bouwwerk staat (garage) met een oppervlakte van ongeveer 30 m², wordt hiermee de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning overschreden.
- Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om hiervan af te wijken.
- Medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 4, lid 1, bijlage II Bor voor het overschrijden van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning. Dit in combinatie met artikel 4, lid 9 bijlage II Bor voor het wijzigen van het gebruik naar wonen.

- Tegen de uitbreiding van de bedrijfswoning in het tussengedeelte zijn geen ruimtelijke bezwaren en daarom zijn wij bereid hieraan medewerking te geven.
- De bouwwerkzaamheden die aan de bedrijfswoning worden uitgevoerd zijn in overeenstemming met het bestemmingplan.
- Onder een bedrijfswoning wordt verstaan: Een gebouw geheel of gedeeltelijk ingericht ten behoeve van het wonen op een terrein behorende bij een op hetzelfde bouwperceel aanwezig bedrijf, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, die een redelijk belang heeft om bij het bedrijf te wonen in verband met de bedrijfsvoering. De eigenaar van het bedrijf wordt geacht een redelijk belang te hebben.
- Uit de aanvraag maken wij op dat de eigenaar van de galerie/expositieruimte in de woning gaat wonen. Het gebruik van de woning is hiermee in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Uitbreiding Elemert 3 A

- Elemert 3 A wordt aan de zijde van de deli een klein stukje uitgebreid. Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60° bedragen. De gevraagde uitbreiding heeft een plat dak en is hiermee in strijd met de bestemmingsplanregels.
- Het bestemmingsplan biedt een afwijkingsmogelijkheid in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen mag worden verlaagd en/of worden verhoogd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord en wordt met het bouwen met een plat dak geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Wij zijn bereid met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het bouwen met een plat dak.

Overige overwegingen

- Wij hebben op 31 mei 2021 gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn te verlengen met maximaal 6 weken omdat de inhoudelijke beoordeling nog niet volledig was afgerond.
- Op 11 juni 2021 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft het Bouwbesluit, waaronder de brandveiligheid en adviezen die vanuit de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 9 juni 2021 zijn gemaakt.
- Op 14 juni 2021 hebben wij aangepaste tekeningen ontvangen.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 23 juni 2021 en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Op 3 juni 2021 hebben wij het besluit op uw principeverzoek meegedeeld (zaak 2845529). In het principeverzoek heeft u de plannen met het perceel Elemert 3, 3 A en Keesomlaan 18 uiteengezet. De aanvraag past in de kaders waarmee wij in principe hebben ingestemd.
- De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

Procedure

Wij hebben de in artikel 3.7 t/m 3.9 van de Wabo omschreven reguliere procedure gevolgd.

Voorschriften

Parkeren

- Er dienen op eigen terrein minimaal 4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Ondergeschikte lichte horeca

- Er wordt uitsluitend ondergeschikte lichte horeca toegestaan ten behoeve van de bezoekers van de galerie. Het betreft horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Tot ondergeschikte horeca worden mede gerekend mobiele horecastands, drankautomaten en dergelijke.

Bouwbesluit

- De rookgasafvoer van de cv-installatie van de woning ligt te dicht bij het ventilatierooster in het raam van de oostgevel. Deze voldoet daarmee niet aan de verdunningsfactor (artikel 3.33/3.35 Bouwbesluit 2012). Omdat dit onderdeel vergunningsvrij is valt deze buiten de scope van deze aanvraag.

Brandveiligheid

- Als in het gebouw met de bijeenkomstfunctie meer dan 50 personen gelijktijdig aanwezig zijn, dan is een melding brandveilig gebruik noodzakelijk. Deze melding moet minimaal 4 weken voor aanvang van het gebruik worden ingediend.
- De hoofd draagconstructie heeft een weerstand op bezwijken bij brand van ten minste 60 minuten (artikel 2.12 Bouwbesluit 2012). De brandwerende bekleding van de staalconstructie dient uitgevoerd te worden overeenkomstig de voorschriften van de fabrikant. De dikte van de beplating hangt af van de profielafmeting.
- De vloer tussen de voormalige kerk en de woning (detail N11) dient een brandwerendheid van ten minste 30 minuten te bezitten op de criteria vlamdichtheid (E) en temperatuur (I) (artikel 2.85 Bouwbesluit 2012 en NEN 6069). Tussen de balklaag dient een onbrandbare isolatiedeken van ten minste 80 mm steenwol of 120 mm glaswol aangebracht te worden.
- De op de tekening aangegeven brandblussers dienen een netto blusinhoud van ten minste 6 liter sproeischuim te bezitten. Bij de keuken is een AF-blusser van 6 liter vereist (artikel 6.31 Bouwbesluit 2012).
- De deuren op de vluchtroutes kunnen tijdens het vluchten bij brand zonder sleutel worden geopend (artikel 7.12 Bouwbesluit 2012).

Constructie

- Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende uitgangspunten van de constructieberekening gecontroleerd te worden:
 - De dikte van de muren is 400 mm. Als de dikte meer dan 400 mm bedraagt, dan dient de berekening herzien te worden.
 - Voor de aanbouw is er vanuit gegaan dat de daken van de aanbouwen niet afdragen op de buitenwanden van de kerk. Mocht blijken dat deze daken wel afdragen op de kerkmuren, dan dient de berekening herzien te worden.

Aandachtspunten

Uitbreiding toegangsportaal

- In het principeverzoek heeft u ook gevraagd om aanpassing/uitbreiding van het toegangsportaal van de voormalige kerk aan de zijde van de Elemert. Deze aanpassing maakt echter geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning. Als u het toegangsportaal wilt wijzigen moet daarvoor een aparte aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Zaaknummer 2969230

Bouwbesluit

- Wij wijzen u er op dat elk bouwwerk aan alle van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit 2012 moet voldoen. In het toezicht kunnen wij hierop controleren. Van belang is dus dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is en blijft voor een goede toepassing van het Bouwbesluit 2012.

Vogels in het broedseizoen

- Als er in of direct nabij het te (ver)bouwen of aan te leggen object mogelijk vogels broeden, adviseren wij u de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten dan wel uit te voeren. Het broedseizoen loopt (globaal) van half maart tot begin augustus.

Natuur

- In Nederland zijn planten- en diersoorten beschermd via de Wet natuurbescherming. De wet stelt dat beschermde diersoorten niet verstoord of gedood mogen worden en dat vaste rust- en verblijfplaatsen niet onklaar of vernield mogen worden. Als tijdens de voorgenomen activiteit(en) beschermde soorten worden aangetroffen dan is naar alle waarschijnlijkheid een ontheffing nodig. Om te beoordelen of dit zich voordoet kan een erkende ecoloog worden ingeschakeld. Deze kan u informatie geven over mogelijk aanwezige beschermde soorten en wat u moet doen vóórdat u aan het werk gaat. Meer informatie over de bescherming van planten- en diersoorten is te vinden op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) (www.odnhn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage	1/14	Situatie bestaand.
Bijlage	2/14	Situatie nieuw.
Bijlage	3/14	Tekening 01 - bestaand.
Bijlage	4/14	Tekening 02 - gevels nieuw.
Bijlage	5/14	Tekening 03 - plattegrond begane grond nieuw.
Bijlage	6/14	Tekening 04 - plattegronden verdieping.
Bijlage	7/14	Tekening 05 - details nieuw.
Bijlage	8/14	Ventilatieberekening - pastorie.
Bijlage	9/14	Ventilatieberekening - kerk.
Bijlage	10/14	Tekening dakconstructie - woning.
Bijlage	11/14	Tekening staalconstructie - woning.
Bijlage	12/14	Constructief adviesrapport - woning.
Bijlage	13/14	Constructief adviesrapport - voormalige kerk.
Bijlage	14/14	Constructieberekening.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2021 zijn de leges € xxx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Bezwaarclausule

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Tegen het besluit kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na bekendmaking bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Als een bezwaarschrift is ingediend, kan in spoedeisende gevallen een 'verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening' worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland,

Sectie Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden.

Zaaknummer 2969230

Brochures en informatie

Op de site www.texel.nl kunt u door te zoeken met het zoekwoord 'omgevingsvergunning' de brochures en formulieren inzien die van toepassing zijn op deze omgevingsvergunning.

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

namens de burgemeester en wethouders van Texel,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving