

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 3236478
Uw aanvraag van 6 september 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 14 december 2022

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer I. Veeger van Architectenburo Louis Uriot B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over de verbouw van de Martinuskerk tot een kantoor aan de Vliestraat 9 in Oosterend.

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 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de verbouw van de Martinuskerk tot een kantoor.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 20 september 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 19 oktober 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Oosterend met de bestemming Maatschappelijk (artikel 13) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel 27).
- De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor: gebouwen en overkappingen ten behoeve van een maatschappelijke voorziening al dan niet in combinatie met ondergeschikte lichte horeca
- Het gebruik van de kerk als kantoorfunctie is strijdig met de gebruiksregels van de bestemmingsplanregels.
- In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan. Er kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van een kleine buitenplanse afwijking (artikel 4, lid 9 Bor) voor het afwijkend gebruik.

- Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:
het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.
- De Sint-Martinuskerk werd in 1905 gebouwd naar een ontwerp van de architect C.L.M. Robbers uit Haarlem. De kerk werd gebouwd als bijkerk voor de parochie van Den Burg, waartoe Oosterend behoorde, en werd gewijd aan de Heilige Martinus.
- De kerk is door het teruglopende gebruik in onbruik geraakt en sinds oktober 2018 niet meer in gebruik voor kerkdiensten. In Oosterend zijn nog meerder kerken aanwezig die wel nog dienstdoen als kerk of een andere maatschappelijke voorziening hebben.
- Assurantiekantoor Bremer dat in Oosterend is gevestigd, is de laatste jaren gegroeid en heeft op de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden. Om in Oosterend gevestigd te kunnen blijven is de kerk aangekocht om hier het kantoor in voort te kunnen zetten.
- Door medewerking te verlenen aan het gebruik van de kerk voor kantoor blijft het bijzondere pand aan de Vliestraat 9 behouden voor het dorp Oosterend.
- Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord en wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van een kleine buitenlandse afwijking medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan.
- Er worden 8 overdekte fietsparkeerplaatsen voor medewerkers gerealiseerd en 8 fietsparkeerplaatsen aan de voorkant van het pand. De 5 bezoekersparkeerplaatsen worden op eigen terrein gesitueerd.
- Op 11 november 2022 hebben wij u, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft het Bouwbesluit en de brandveiligheid. Ook hebben wij gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn voor deze aanvraag éénmalig met 6 weken te verlengen.
- De gevraagde planaanpassing is op 17 november 2022 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 5 oktober en 7 december 2022 en voldoet (na een kleine aanpassing) aan redelijke eisen van welstand.
- 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

Bouwbesluit

- De ramen op de verdieping die op minder dan 0,6 meter boven het vloerpeil liggen moeten voorzien zijn van een vloerafscheiding (artikel 2.24 Bouwbesluit 2012). Deze ramen moeten worden voorzien van doorvalveilig en letselveilig glas (artikel 2.2, 2.3 en 2.4, lid 2 Bouwbesluit 2012).

Zaaknummer 3236478

- De nieuwe begane grondvloer dient een warmteweerstand van ten minste 2,6 m².K/W te bezitten (artikel 5.6, lid 2 Bouwbesluit 2012). De detaillering van de vloerconstructie van 500 mm schuimbeton voldoet, de tekst in de doorsnedetekeningen is niet correct.

Civiel technisch

- Het aanleggen van de inrit en de aanpassingen van de parkeervakken langs de straat dient in overleg met de afdeling Gemeentewerken te worden uitgevoerd. De 3 parkeerplaatsen langs de straat dienen in ieder geval te blijven. Het aanpassen van deze parkeervakken is in overleg mogelijk. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer D. van Sijp, telefoonnummer: 0222 - 36 21 77.

Melding uitrit

- Voor de gewenste uitrit dient nog een melding uitrit aanleggen of veranderen te worden aangevraagd, Deze melding kunt via <https://www.texel.nl/zoeken/?q=melding+uitrit> aanvragen.

Constructie

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling bij de gemeente Texel aangeleverd te worden. Pas na goedkeuring mag worden begonnen met de werkzaamheden. De berekening bevat gegevens over de belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle nieuwe constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel (Afdeling 2.1 Bouwbesluit, Artikel 2.7 Regeling omgevingsrecht). De constructietekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering en vloerconstructies inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

Aandachtspunten

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 ecooloog 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.odnbn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/9 Tekening S01 - situatie.

Bijlage 2/9 Tekening 20.1 - ontwerptekening.

Zaaknummer 3236478

Bijlage 3/9	Tekening 20.7 - achtergevel wijzigingen.
Bijlage 4/9	Tekening 30.1 - technische uitwerking.
Bijlage 5/9	Tekening 30.2 - details.
Bijlage 6/9	Tekening voorstel constructie.
Bijlage 7/9	Ventilatieberekening.
Bijlage 8/9	Productinformatie.
Bijlage 9/9	AERIUS-berekening.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2022 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.

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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving