

Aan Eilandbar B.V.
t.a.v. de heer [REDACTED]
Willem Barentszstraat
8881BP WEST-TERSCHELLING

Zaaknummer: 2023-0093-00346272
Uw kenmerk: Olo-nummer 7477955
Datum: 28 december 2023
Onderwerp: Brief en ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED],

Op 17 mei 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk slopen en verbouwen van het pand op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie A, perceelnummer 2649, plaatselijk bekend als Willem Barentszstraat 19, 8881 BP te West-Terschelling. In deze brief informeren wij u over de voorgenomen beslissing die wij op de aanvraag willen nemen.

Ontwerp omgevingsvergunning

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. U treft de ontwerp omgevingsvergunning hierbij aan. Wij raden u aan om de ontwerpbeschikking met de bijlagen goed te lezen. Aan de ontwerpbeschikking zijn voorschriften verbonden, waaraan u zich dient te houden.

Let op: deze brief is dus nog niet de definitieve vergunning!

Ter inzage

Met ingang van 29 december 2023 leggen wij uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bij behorende stukken zes weken ter inzage. U kunt tijdens de periode van ter inzagelegging een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen. U treft een exemplaar van de ontwerpbeschikking aan in de bijlage.

Publicatie

Wij publiceren de ontwerpbeschikking in de Terschellinger, op overheid.nl, en op de gemeentelijke website.

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit een zienswijze indienen.

Wanneer kunt u gebruik maken van de vergunning

U kunt pas gebruik maken van de vergunning als u de definitieve omgevingsvergunning heeft ontvangen en deze in werking is getreden.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED] via telefoonnummer [REDACTED] of via [REDACTED].


Houd het zaaknummer bij de hand zodat u sneller wordt geholpen.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,



Teamleider Samenwerkingspool VTH Harlingen Terschelling

Bijlage(n): Ontwerpbeschikking + stukken

Afschrift aan: W3 Architecten en Ingenieurs B.V.
t.a.v. de heer 
Wagengouw 12
1151 EG Broek in Waterland

Ontwerpbeschikking

Vergunningnummer: 2023-0093-00346272

OLO-nummer: 7477955

Verzenddatum: 28 december 2023

Ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Gezien de aanvraag van Eilandbar B.V.
de heer [REDACTED]
adres Willem Barentszstraat 21
postcode en woonplaats 8881 BP West-Terschelling
datum indiening 17 mei 2023

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het gedeeltelijk slopen en verbouwen van het pand op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie A, perceelnummer 2649, plaatselijk bekend als Willem Barentszstraat 19, 8881 BP te West-Terschelling.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de in de bijlage(n) opgenomen voorschriften en overwegingen. De bijlage(n) en de stukken maken integraal deel uit van deze vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a Wabo).
2. handelen in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo).
3. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een monument (artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo).

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben de aanvraag getoetst aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de (indienings)vereisten zoals genoemd in de Mor.

Overige bijbehorende documenten

De volgende documenten zijn behandeld bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning en maken onderdeel uit van deze beschikking:

1. Aanvraagformulier (publiceerbaar), d.d. 17-05-2023;
2. Bouwhistorische verkenning, d.d. 09-05-2023;
3. Tekening si-01, situatie, d.d. 16-05-2023;
4. Tekening ao-01, bestaande situatie, d.d. 16-05-2023;
5. Tekening ao-02, plattegronden nieuwe situatie, d.d. 16-05-2023;
6. Tekening ao-03, gevels nieuw 22179, d.d.13-09-2023;
7. Tekening ao-04, doorsneden nieuwe situatie, d.d. 16-05-2023;
8. Tekening ao-05, balklaag en kapplan, d.d. 16-05-2023;
9. Tekening ao-06, gebruiksfuncties en brandcompartimenten, d.d. 16-05-2023;
10. Tekeningen ao-001, principedetails 1, 2, 3 en 4, d.d. 16-05-2023;
11. Tekening detail 5, d.d.16-05-2023;
12. Tekening detail 6, d.d. 13-09-2023;
13. Tekening detail 7, d.d. 13-09-2023;
14. Toelichting werkzaamheden, d.d. 16-05-2023;
15. Aanvullende werkzaamheden aanbrengen waterkerende folie, d.d. 20-11-2023;
16. Verslag Monumentenspreekuur, d.d. 17-01-2023;
17. Verslag Monumentenspreekuur, d.d. 09-05-2023;
18. RCE advies 1414497 Willem Barentszstraat 19, d.d. 13-07-2023;
19. Asbestinventarisatierapport 736B22, d.d. 31-10-2022;
20. Statische berekening 22179, d.d. 25-05-2023.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 29 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen over de ontwerp-omgevingsvergunning indienen bij de gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA te WEST-TERSCHELLING.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED] via telefoonnummer [REDACTED] of via [REDACTED].
Houd het zaaknummer bij de hand zodat u sneller wordt geholpen.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

[REDACTED]

[REDACTED],

Teamleider Samenwerkingspool VTH Harlingen Terschelling

Bijlage bij Omgevingsvergunning kenmerknummer 2023-0093-00346272

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteit:

- 1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a Wabo).**

Voorschriften

- 1. bouwen van een bouwwerk**

Voorschriften

- 1.1 Constructieve veiligheid. Wat moet u 6 tot 3 weken vóór de bouw aanleveren?**

De definitieve constructieve berekeningen en tekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort. Als de gemeente fouten ziet leidt dit al snel tot vertragingen in de bouw. Wij raden daarom aan om een periode van zes weken aan te houden. Met de werkzaamheden mag pas na goedkeuring worden gestart.

Nog aan te leveren gegevens.

- 1.2** Uiterlijk vier weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen nog de volgende gegevens ter beoordeling te worden aangeleverd:

- a) Een attest van de toe te passen deurkozijnconstructie waaruit blijkt dat de nieuwe deurkozijnconstructie voldoet aan de gestelde brandwerendheid.

De hiervoor bedoelde gegevens moeten schriftelijk worden gericht aan de gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA West-Terschelling of via



Kennisgeving aanvang.

- 1.3** Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen voor de aanvang van elk van de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:

- a) De aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden, daaronder begrepen;
- b) De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- c) De aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
- d) Het storten van de betonconstructie.

Het bouwtoezicht dient ten minste drie dagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

De hiervoor bedoelde kennisgevingen en gegevens moeten schriftelijk worden gericht aan de gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA West-Terschelling of via



Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken.

- 1.4** Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 nodig acht.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden.

- 1.5
- a) Van het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bouwtoezicht onmiddellijk na die voltooiing in kennis worden gesteld;
 - b) Onderdelen van het bouwwerk, waarop lid a betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van de kennisgeving;
 - c) Het bepaalde in lid b) is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald;
 - d) Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.

De hiervoor bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk worden gericht aan de gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA West-Terschelling of via



Verbod tot ingebruikneming.

- 1.6
- Na de bouw van een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
- a) het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht;
 - b) er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteit:

2. handelen in strijd met een bestemmingsplan

Voorschriften

- De in de zuidgevel (Dominee's Glop) aanwezige deur mag uitsluitend gebruikt worden als nooddeur en dient te worden voorzien van een panieksluiting zodat deze deur in het geval van nood voor de ontvluchting van de in het pand aanwezige personen gebruikt kan worden. Deze deur mag onder normale omstandigheden niet gebruikt worden.

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteit:

3. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een monument (artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo).

Voorschriften

- Ruim voor uitvoering van de werkzaamheden (minimaal vijf weken) dient de nadere uitvoering van zowel het geluidsscherm als de afvoerpijp in de kap, inclusief bemonstering, ter beoordeling te worden aangeleverd. Deze dienen te worden uitgevoerd in een donkere gedekte kleurstelling. Met het plaatsen mag niet eerder worden begonnen dan na goedkeuring van de uitvoering/kleurstelling.

- Op grond van artikel 1.26 lid 8 van het Bouwbesluit 2012 geldt het volgende: als tijdens het slopen asbest wordt ontdekt dat niet is opgenomen in de sloopmelding, dan moet de FUMO hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld. En er moet een nieuwe melding via het OLO worden gedaan, inclusief een herzien asbestinventarisatierapport.
- Schade aan gemeente- of andere openbare eigendommen ten gevolge van de sloopwerkzaamheden, wordt door of vanwege de gemeente op kosten van de melder hersteld.
- Ter voorkoming van zwerfvuil op en rond de sloopplaats dienen de vuilcontainers te zijn afgesloten.
- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient u rekening te houden met het Arbeidsomstandighedenbesluit.
- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient u verder rekening te houden met de Wet natuurbescherming. De meeste dieren die in en om gebouwen voorkomen zijn namelijk beschermd. Wanneer beschermde dieren van het gebouw gebruik maken (bijvoorbeeld om te broeden), dan heeft u voor de werkzaamheden mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Neem voor overleg of vragen contact op met de provincie Fryslân, Team Groene Regelgeving, telefoonnummer [REDACTED].
- Het is mogelijk dat uw gemeente precariobelasting heft als vergoeding voor het gebruik van openbare grond. Bijvoorbeeld voor opslag van afval of bouwmaterialen. Wij adviseren u om dit, voordat u begint met de werkzaamheden, na te gaan bij de gemeente. Dit om onverwachte kosten te voorkomen.

Intrekken vergunning

De gemeente kan de vergunning intrekken als:

- er niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning gestart wordt met de werkzaamheden;
- de werkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen;
- er afgeweken wordt van de vergunning of de hieraan verbonden voorschriften;
- de vergunninghouder hierom verzoekt.

Burgerplicht en overige toestemmingen en voorzieningen

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw vergunning. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Het is verboden om bij de uitvoering van werkzaamheden schade, gevaar of ernstige hinder te veroorzaken. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze vergunning, zijn voor rekening van de vergunninghouder.

Inhoudelijke Overwegingen

1. Bouwen van een bouwwerk

Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a van de Wabo) kan alleen worden verleend als deze voldoet aan de in artikel 2.10, eerste lid van de Wabo gestelde toetsingscriteria. Het betreft hier het gedeeltelijk slopen en verbouwen van het pand op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie A, perceelnummer 2649, plaatselijk bekend als Willem Barentszstraat 19, 8881 BP te West-Terschelling.

Een toetsing aan deze criteria heeft plaatsgevonden.

Welstand

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 25 oktober 2023 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadviesing en Monumentenzorg (hierna "de commissie"). De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand (M23TSL072-2).

Wij nemen dit advies van de commissie over en zijn van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning, zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Op grond van de ingediende stukken bij deze aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de voorschriften van de Bouwverordening Terschelling 2010. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "West - Terschelling". De gronden/percelen zijn voorzien van de bestemmingen "Horeca" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 10 en artikel 32 van het bestemmingsplan).

De functieaanduiding van de Willem Barentszstraat 19 (de bar) is "horeca van categorie 2" en de functieaanduiding van de Dominee's Glop 2 (de snackbar) is "horeca van categorie 1".

Het aangevraagde gebruik van de Dominee's Glop 2 als horeca van categorie 2 is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor afwijking of wijziging.

In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als verzoek tot afwijking van het geldende bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo. De aanvraag omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is. Zie ook onderdeel: “handelen in strijd met het bestemmingsplan”.

2. Handelen in strijd met een bestemmingsplan

Overwegingen

Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning kan slechts worden geweigerd indien vergunningverlening voor afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Bestemmingsplan/beheersverordening

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan West - Terschelling”. De gronden/percelen zijn voorzien van de bestemmingen “Horeca” en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” (artikel 10 en artikel 32 van het bestemmingsplan).

De functieaanduiding van de Willem Barentszstraat 19 (de bar) is “horeca van categorie 2” en de functieaanduiding van de Dominee’s Glop 2 (de snackbar) is “horeca van categorie 1”.

Het aangevraagde gebruik van de Dominee’s Glop 2 als horeca van categorie 2 is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor afwijking of wijziging.

Beoordeling

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo) kan de vergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend:

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking op basis van de kruimelgevallenlijst), of;
- c. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking - projectafwijkingbesluit);

Ad. a. Toetsing binnenplanse afwijking

Er is geen mogelijkheid om op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1° van de Wabo, in samenhang met het bestemmingsplan gebruik te maken van een binnenplanse afwijking.

Ad. b. Toetsing buitenplanse afwijking - kruimelgeval

In dit geval wordt gebruik gemaakt van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo, in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht gebruik te maken van een buitenplanse afwijking.

Ad. c. Toetsing buitenplanse afwijking - projectafwijkingsbesluit

Aan een buitenplanse afwijking voor een omgevingsvergunning die is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (projectafwijkingsbesluit) wordt niet toegekomen, omdat een buitenplanse afwijking - kruimelgeval tot de procedurele mogelijkheden behoort.

Overwegingen

Het aangevraagde gebruik van de Dominee's Glop 2 als horeca van categorie 2 is in strijd met het bestemmingsplan. Het aangevraagde gebruik kan worden toegestaan door af te wijken van het bestemmingsplan middels toepassing van artikel 4, negende lid, bijlage II Bor. In de beleidsregels afwijken bestemmingplan en beheerverordening staat: "Voor verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4, negende lid, Bijlage II Bor komt in aanmerking:

1. het gebruik van bouwwerken en het aansluitende terrein binnen de bebouwde kom, mits:
 - a. in overeenstemming met een door de gemeenteraad of college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsnotitie en/of beleidsregel en/of vastgesteld uitvoeringsprogramma en/of
 - b. voor zover het bestemmingsplan wijzigingsregels bevat, voldaan wordt aan die regels en/of
 - c. het gebruik van gedeelten van een woonhuis en/of daarbij behorende gebouwen voor de uitoefening van een vrij beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit voor zover opgenomen in bijlage 2".

In deze overweging wordt het bovengenoemde lid a uit de voorgenoemde beleidsregels toegepast. In het Horecabeleid Terschelling (29 januari 2013, gedeeltelijk herzien 24 juni 2014) staat dat, rekening houdend met de relatief grote druk op het woon- en leefklimaat en prioriteiten in het toeristische beleid (rust, natuur, etc.), de verdere groei van *het aantal* danscafés en/of discotheken niet gewenst is. In de betreffende situatie is er echter geen sprake van groei van het aantal danscafés en/of discotheken, maar van een huidige bar die uitbreidt. Het gaat in dit geval om kwaliteitsverbetering. Dit sluit aan op een van de doelstellingen uit het horecabeleid: een gezond ondernemersklimaat, met kansen voor vernieuwing en innovatie. Ook brengt de ontwikkeling als voordeel met zich mee dat de gevel in de Dominee's Glop een stille gevel wordt, met daarin slechts een vluchtdeur en vaste puien ten behoeve van daglicht. Dit maakt het plan ruimtelijk aanvaardbaar en leidt tevens tot minder druk op de woon- en leefomgeving. De dichte deur en de stille gevel zijn in dit geval van doorslaggevende betekenis om van het bestemmingsplan af te wijken.

Wet natuurbescherming (Wnb)

In de ruimtelijke onderbouwing en het ecologisch onderzoek is omschreven hoe dit bouwplan zich verhoudt tot de randvoorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming. Op basis van deze omschrijving haakt de Wet natuurbescherming niet aan in deze procedure aangezien er geen toestemming op basis van deze wet benodigd is.

Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen is het college van mening dat er geen beletsel is voor het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

3. Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument. Aangevraagd is de activiteit het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument. Het project betreft het gedeeltelijk slopen en verbouwen van het pand op het perceel Willem Barentszstraat 19, 8881 BP te West-Terschelling.

Het pand is een rijksmonument met monumentnummer 35081.
Het pand wordt gedeeltelijk gesloopt en verbouwd ten behoeven van een horecagelegenheid. Ook zal het pand worden verduurzaamd.

Omschrijving van het monument (monumentenregister)

Laag breed pand onder tentdak tegenover de Molenstraat gelegen. Vier vensters met zes ruiten.

Voor de beoordeling zijn adviezen ingewonnen van de wettelijk aangewezen adviseurs zoals genoemd in de Wabo en het Bor en de Erfgoedverordening van de gemeente Terschelling 2019.

Monumentenadvisering

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Wij hebben de aanvraag ter advisering verzonden aan:

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26, lid 3 Wabo en op grond van artikel 6.4, lid 1, onder a, van het Bor hebben wij op 17 januari 2023 advies gevraagd aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (t.a.v. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) middels het Monumentenspreekuur van het Steunpunt Monumentenzorg Fryslân. Naar aanleiding hiervan hebben wij op 24 januari 2023 de volgende notulen ontvangen.

MS23-003-V (online bespreking)

Willem Barentszstraat 19, West-Terschelling (Terschelling) RM 35081

Online aanwezig:

- De heren [REDACTED] en [REDACTED] (W3 Architecten en Ingenieurs)
- De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] (gemeente, VTH / Monumentenzorg)
- RCE, Hûs en Hiem en Steunpunt Monumentenzorg

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het rijksmonument met achteraanbouw, gebouwd als woonhuis, waar nu cafetaria plus café gevestigd zijn en de gewenste toekomstige functie één groot café is.

Vragen van de adviespartijen

De bouwhistorische verkenning is in feite een combinatie van plan en onderzoek. Deze is opgesteld door W3. Hierover zijn meerdere vragen:

- Is er onderzoek gedaan naar voorgangers van dit pand?
Nee, de beschikbare gegevens via gemeente (bouwtekeningen) en internet zijn bekeken.
- Waarom heeft de voormalige achtergevel van het monument de waarde 'indifferent'?
Dit is in feite een combinatie van 'hoge waarde' en 'indifferent'. Hoge waarde vanwege de waarde voor de structuur en indifferent vanwege het materiaalgebruik (deels nieuwe steen en deels hergebruikte steen met nieuwe mortel).

- Is de geschiedenis en ouderdom van de te verwijderen trap bekend?
Nee, het is waarschijnlijk wel altijd een trapgat geweest, maar dit is qua materiaal en uitvoering zeker een nieuwere trap. Deze is te gevaarlijk om te gebruiken als vaste opgang naar boven.
- Is de kelder oorspronkelijk?
Hoogstwaarschijnlijk deels wel, gezien de kleine gemetselde toog in Friese geeltjes. De rest is recenter en van beton.

Verdere vragen:

- Is er gedacht aan verduurzamen? Ja, o.a. het dak van binnen isoleren en voorzetbeglazing voor de ramen. In de bestaande situatie is ook reeds sprake van voorzetbeglazing voor de ramen.
- Wordt met 'herstel van het voegwerk', op tekening, bedoeld: herstel van gehele gevels? Nee, het plan is om het voegwerk partieel te herstellen.
- Is er gedacht aan een oplossing voor de werking en scheurvorming tussen het oude pand en de nieuwere aanbouw? Gedacht is aan dilateren, maar dit moet nog uitgewerkt worden.
- Zijn er voor nieuwe installaties meer of andere afvoeren nodig? De bestaande installaties en afvoerpijpen op het dak zullen worden verwijderd. Er komt wel nog een installatie op het dak voor terug, maar dit moet nog nader uitgewerkt worden.
- Is er al goedkeuring om boven te werken, gelet op de veiligheid (vluchtwegen)? Ja, de brandweer heeft dit al goedgekeurd.

Eerste reactie van de adviespartijen

RCE:

Het is voor een monument positief dat het een functie heeft, wat dat betreft is dit een goed plan. Er is ook op eigen initiatief aandacht voor de historie en de bouwfases van het pand. De keuzes worden ook deels hierop gebaseerd. De nieuwe trap komt op de plek waar zeer waarschijnlijk altijd de trapopgang is geweest, waarvoor complimenten.

Het is voorstelbaar dat het moeilijk is om voor benodigde aanpassingen een oplossing te vinden met behoud van de monumentale waarden. Daarom is het ook goed om in dit stadium over een plan te praten. Hierbij moet ook worden gelet op de stedenbouwkundige waarde van dit pand, in de straat en in het dorp. Het is een prominent pand, dat midden in een zichtlijn is gepositioneerd.

Vergeet dan ook niet om in de bouwhistorische waardering ook situationele waarden/stedenbouwkundige waarde op te nemen.

- De oorspronkelijke achtergevel is echt van groot belang voor dit monument. Juist ook omdat het al vaak verbouwd is en er niet veel oorspronkelijke elementen meer te vinden zijn. De achtergevel zou als je de richtlijnen erop naslaat, minstens een 'positieve monumentwaarde' moeten krijgen in de bouwhistorische verkenning, omdat deze ondersteunend is voor de structuur van het pand. Deze gevel zou vanuit oogpunt van de monumentenzorg behouden moeten worden.
- Probeer wat er nog is aan monumentale waarden te integreren in het plan.
- De dakkapel kan wel vervangen worden, mits het noodzakelijk is en er zorgvuldig gekeken wordt naar hergebruik van onderdelen, bijvoorbeeld de kozijnen.
- Graag een nadere uitwerking van de werkzaamheden, zoals voegwerk vernieuwen; is vervangen noodzakelijk, zo ja, hoe ga je dit doen?
- Het is positief dat de balken er nog zijn, het casco is in feite nog vrij intact. De hanenbalken op de verdieping verhogen, heeft dan ook niet de voorkeur.

Hûs en Hiem:

Voor een goede beoordeling van de wijzigingen aan een rijksmonument, is het van belang om te weten welke delen van het monument nog oorspronkelijk zijn en waar we nu naar kijken. De bijgeleverde bouwhistorische verkenning geeft hier slechts deels antwoord op, maar niet voor wat betreft alle onderdelen. Sommige onderdelen worden in het rapport niet benoemd, terwijl andere onderdelen (zoals de oude achtergevel) twee

tegenovergestelde waarderingen krijgen in de waardestelling. De bouwhistorische verkenning is bovendien opgesteld door het bureau dat ook het plan opstelt. Het heeft de voorkeur dat dit twee verschillende partijen zijn.

- De ingrepen zijn wellicht denkbaar, met een terughoudende aanpak, doe niet meer dan nodig is en strijk niet alles glad. Het achterwege laten van de oorspronkelijke achtergevel stuit op bezwaren.
- Kijk wat er behouden kan worden van oorspronkelijke onderdelen, zoals bij de dakkapel.
- Het in het zicht houden van de balken heeft de voorkeur.
- Benodigde leidingen en afvoeren etc. zijn nog niet in het plan ingetekend. Gebruik bij voorkeur zo veel mogelijk de bestaande doorvoeren. Het is positief dat de bestaande afvoerpijp van de afzuiginstallatie wordt verwijderd. Wel vragen wij specifieke aandacht voor de technische installaties in het monument maar ook op en aan het monument. Wij vragen eventuele installaties en doorvoeren zo veel mogelijk te beperken, gezien de zichtbaarheid van de weg en vanwege de materiele impact op het monument.
- Het is nu een moment om het pand 100 jaar verder te brengen. Los bijvoorbeeld de scheurvorming (de problemen tussen oorspronkelijke huis en aanbouw) op, als het kan.
- Er moet meer over dit pand bekend zijn op Terschelling. Er is een verhaal over het oude uithangbord van het café. Wellicht is het de moeite waard om dit terug te zoeken.

Conclusie

De adviespartijen hadden liefst een verder uitgewerkte en door een onafhankelijke partij opgestelde bouwhistorische verkenning gezien. Echter, met de voorliggende verkenning, de foto's en de uitleg in dit Monumentenspreekuur erbij, hebben ze eerst voldoende inzicht in de wijzigingen en zien ze wel mogelijkheden voor dit plan.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- De oorspronkelijke achtergevel zou behouden moeten worden, vanuit oogpunt van de monumentenzorg; vanwege het belang van die gevel voor de herkenbaarheid van de oorspronkelijke structuur.
- De hanenbalken niet verhogen, maar integreren in het plan.
- Strijk niet alles glad, laat bouwsporen herkenbaar.
- Laat bij voorkeur de balken in het zicht.
- Graag nader uitwerken: installaties en afvoeren, vernieuwen voegwerk en metselwerk, verduurzaming, herstel dakkapel, herstel balkkoppen.
- Onderzoek de oorzaak en zoek een oplossing voor de scheurvorming tussen het oude pand en de nieuwere aanbouw (wellicht dilateren).
- Houd overal rekening met de monumentale waarden, in de uitwerking en ook tijdens de werkzaamheden later.

Op 9 mei 2023 hebben wij nader advies gevraagd aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (t.a.v. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) middels het Monumentenspreekuur van het Steunpunt Monumentenzorg Fryslân voor het nader uitgewerkte plan.

Naar aanleiding hiervan hebben wij op 26 mei 2023 de volgende notulen ontvangen.

MS23-003-V2 (online bespreking)

Willem Barentzstraat 19, West-Terschelling (Terschelling) RM 35081

Online aanwezig:

- De eigenaren van het pand (De Eilandbar)

- De heren ██████ en ██████ (W3 Architecten en Ingenieurs)
- De heer ██████ en mevrouw ██████ (gemeente, VTH/ Monumentenzorg)
- RCE, Hûs en Hiem en Steunpunt Monumentenzorg

Het betreft het tweede overleg over de ingrepen t.b.v. de bestaande horecafunctie.

Vragen van de adviespartijen

- Wat zijn de wijzigingen ten opzichte van de vorige keer?
Er ligt nu een bouwhistorisch onderzoek (van de hand van bureau W3 architecten). De zolderverdieping wijzigt niet. Er zal één penant in de vroegere achtergevel verdwijnen, de rest blijft herkenbaar, vooral ook door het in het plafond de scheidslijn zichtbaar te laten. In de voorzijde blijven de balken in het zicht.
- Blijft het huidige hoogteverschil?
Het idee is om dit recht te maken maar dit kan ook anders.
- Is isoleren van de verdiepingvloeren voldoende en kan de kap ongemoeid blijven?
Voor de warmte wel, er moet nog geluidsonderzoek volgen.
- Komt de kelder onder de nieuwe vloer?
Ja, er wordt gewerkt met een ondersteunende kolom en een extra ligger.
- Komt de nieuwe klimaatkast in het zicht?
Nee, dit is niet de verwachting. De huidige hoge pijp verdwijnt.

Eerste reactie van de adviespartijen

Hûs en Hiem

Het is positief dat de zolder ongemoeid blijft, en dat er gekozen wordt voor de optie om de vloeren te isoleren en dat er geen vaste trap komt (maar een vlizotrap). De keuze voor de nieuwe ramen is geen bezwaar, Fineo-glas leent zich er hier goed voor.

Aandachtspunten zijn:

- Ook met de huidige tekeningen is nog niet echt duidelijk wat straks nog te zien is van de oorspronkelijke achtergevel en of dit nog herkend kan worden als zodanig. Gepleit wordt om niet één grote opening te maken en de openingen recht te trekken, maar zoveel mogelijk muurwerk te houden.
- De klimaatkast en hoe deze zich toont, vooral vanuit oogpunt van welstand (zichtbaarheid vanaf de openbare weg).

RCE

Mevrouw ██████ geeft complimenten voor de stappen die gezet zijn. Vooral de zolder die ongemoeid blijft is een positieve keuze gelet op de waarden van het monument. Dat de grote pijp op het dak verdwijnt is ook positief. Wat betreft de oorspronkelijke achtergevel; de waarderingstekening is bijgewerkt, de waarde betreft vooral de structuur. Neem wat er nu is als uitgangspunt. Er kan hier wel iets, maar dit blijft een ontwerp-opgave, het moet iets aangescherpt ten opzichte van dit plan. Houd zoveel mogelijk bouwsporen intact en zorg dat er een duidelijk afleesbare muur overblijft. Installaties zijn ook een aandachtspunt voor het hele pand.

De eigenaren geven aan wat betreft de openingen, dat veiligheid ook van groot belang is.

Conclusie

De adviseurs vinden dit tweede plan een verbetering voor het behoud van de monumentale waarden. Aandachtspunten zijn:

- De herkenbaarheid van de oorspronkelijke achtergevel (gelet op de openingen die men wil maken).
- Het geheel van installaties, aansluitingen op het monument en doorvoeren.
- De klimaatkast en hoe deze zich toont, vooral vanuit oogpunt van welstand.

Definitief advies Erfgoedcommissie

Volgens artikel 34 van de Erfgoedverordening van de gemeente Terschelling 2019 moet het voorliggende plan worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Het plan is op 29 juni 2023 voor advies voorgelegd aan het RCE. Deze heeft op 31 juli 2023 een definitief advies afgegeven. Verderop in de overwegingen wordt nader op dit advies ingegaan en is aangegeven hoe wij deze adviezen bij onze besluitvorming hebben betrokken.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften: het uitwerken van de toe te voegen installaties in tekening. Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag

Het plan

De vergunningaanvraag betreft de verbouwing van de Willem Barentszstraat 19 op Terschelling. Het gaat om een woonhuis uit circa 1850 met een aanbouw aan de achterzijde uit 1990. Tegenwoordig is het pand in gebruik als café. Bij de op stapel staande verbouwing wordt het pand geïsoleerd door middel van voorzetwanden. Hierbij wordt de bestaande verdiepingsvloer versterkt. Ook wordt de indeling gewijzigd. De opening in de voormalige achtergevel van het woonpand wordt vergroot om één grote ruimte te maken. De bestaande (niet monumentale) trap wordt vervangen door een vlizotrap. De koppen van de balken worden waar nodig vernieuwd en het voegwerk van de rechterzijgevel wordt opnieuw aangebracht.

Motivering

Het project is enkele malen besproken in het monumentenspreekuur. Hierbij is onder meer gesproken over het verhogen van de hanenbalken, een ingrijpende wijziging, die na overleg achterwege is gelaten. Ook hebben de RCE en Hûs en Hiem geadviseerd om zo terughoudend mogelijk te restaureren en zoveel mogelijk bouwsporen herkenbaar te houden. Er is bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd, dat als onderlegger is benut bij de planvorming. Zo is de nieuwe vlizotrap ingepast in de bestaande raveling. Aanbeveling was ook om de oorspronkelijke achtergevel (die in het bouwhistorisch onderzoek positief is gewaardeerd) zoveel mogelijk te behouden om het huis uit 1850 als volume herkenbaar te houden. Het huidige voorstel vormt wat dat betreft een verbetering ten opzichte van de vorige plannen.

Daarbij is ook gesproken over de inpassing van de installaties. De bestaande installaties met bijbehorende pijpen op de aanbouw vormen een stoorzender voor het monument. Deze worden vervangen door kleinere exemplaren, wat zeer positief is. In de tekeningen is aangegeven dat de exacte uitvoering van de nieuwe ventilatie-installatie nog nader te bepalen is. De uitwerking van de installaties heeft grote impact op het totaalbeeld, vandaar dat deze aanvullende gegevens nog wel gewenst zijn.

Samenvattend zijn de overwegingen bij deze werkzaamheden in tekst en tekening helder toegelicht en de ingrepen zijn zo terughoudend mogelijk gehouden.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl.

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of

Reactie op de adviezen

Het college heeft kennisgenomen van de adviezen van de RCE.

De werkzaamheden vallen niet onder de categorie waarvoor Gedeputeerde Staten een adviesplicht heeft omdat het betreffende rijksmonument zich binnen de bebouwde kom van het dorp West-Terschelling bevindt.

Conclusie

Er is geen bezwaar het project uit te voeren, mits de te realiseren installatie met bijbehorende pijpen op de aanbouw worden vervangen door kleinere exemplaren. Op 25 oktober 2023 is de voorgestelde uitvoering van zowel het geluidsscherm als van de afvoerpijp voorgelegd aan onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie"). De commissie is van oordeel dat het plan, op grond van de beschikbare gegevens, voldoet aan de normen, welke ten aanzien van monumentenzorg en welstand worden gesteld. Daarbij is ervan uitgegaan dat de kleur van zowel het geluidsscherm als van de afvoerpijp in de kap een donkere, gedekte kleurstelling krijgen. (M23TSL072-2).

Wij nemen dit advies van de commissie over en zijn van mening dat de aanvraag voldoet aan de normen, welke ten aanzien van monumentenzorg en welstand worden gesteld, onder de voorwaarde dat zowel het geluidsscherm als de afvoerpijp in de kap dient te worden uitgevoerd in een donkere gedekte kleurstelling.

Dit dient nog nader ter beoordeling te worden voorgelegd voor beoordeling.

Indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan is er geen bezwaar om het plan uit te voeren. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op handelen met gevolgen voor beschermde monumenten zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Sloop

Ten behoeve van de uit te voeren sloopwerkzaamheden is een asbestinventarisatie-rapport aangeleverd.

Hieruit blijkt dat er geen vermoeden is van de aanwezigheid is van asbesthoudende materialen.

Conclusie

De sloopwerkzaamheden kunnen dan ook worden uitgevoerd.