
P.H. van der Sar

Oosterringweg 40 d
8315 PV Luttelgeest
tel: 06 31378193

e-mail: pvdsar@solcon.nl

Gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD Emmeloord

Luttelgeest, 1 augustus 2025

Betreft: **BEZWAAR**

Tegen het besluit door burgemeester en wethouders in de periode van 5 juli tot en met 17 juli tot verlenen van een omgevingsvergunning voor:

Het transformeren van een kerkgebouw naar 6 woningen en een pension met 4 units, met de activiteiten: bouwactiviteit (Omgevingsplan), technische bouwactiviteit, afwijken van regels in het omgevingsplan en activiteit gemeentelijk monument.

Locatie: **Kerkstraat 1 t/m 13 (oneven) te Luttelgeest.**

Datum: 14 juli 2025.

Ondergetekende maakt bezwaar tegen bovenstaand besluit omdat hierbij onvoldoende rekening is gehouden met de verandering van een gemeentelijk monument door het aanbrengen van deuren, ramen en brandtrap in en aan de toren, waardoor het aanzicht van met name de toren van een gemeentelijk monument, wordt aangetast en verminkt. (afb. 01)

Gebouw.

De kerk is in opdracht van het toenmalige (1955) kerkbestuur gebouwd naar een ontwerp van de Haagse architecten Ir. A. van Kranendonk (schip) samen met Ir. A. Thunnissen en Ir. H. Thunnissen jr. (toren)

De in een aan de Delftse School verwante, traditionele stijl gebouwde kerk heeft een 32 meter hoge robuuste ronde toren, die sterk bijdraagt aan het vroeg-middeleeuwse karakter van de kerk. Het gebouw kan qua type zowel worden gerekend tot de zaalkerken als tot de pseudo-basilieken. (afb. 02)

De nu geplande transformatie van met name de toren van een gemeentelijk monument wordt gedirigeerd door de aanpassing van het interieur van de toren voor het toekomstig geplande gebruik daarvan als pension.

Daarbij is onvoldoende rekening gehouden met de daardoor ontstane veranderingen aan het exterieur van de toren. De plaatsing van ramen, vluchtdeuren en een brandtrap verstoren en vernielen het aanzicht en karakter van de toren en dus van een gemeentelijk monument.

Met name het al zeventig jaar lange karakteristieke zicht op de kerk vanaf de ingang van het dorp (Kamplaan) verandert desastreus door deze excessieve transformatie. (afb.03)

Door met name het aanbrengen van de "wokkelachtig" gevormde brandtrap en de vluchtdeuren veranderen de karakteristieke toren in een lelijke "Pernis"- achtige olieraffinaderijtoren, of zo u wilt, een "voedersilo". (afb.04) (afb.05) Ook de geplande ramen verwoesten het aanzicht van de toren.

Wegens landelijke voorschriften over brandveiligheid en vluchtwegen dreigen er ontsierende ingrepen zoals een stalen brandtrap, vluchtdeuren en raamopeningen te worden aangebracht. In een aparte bijlage (Bijlage Alt.01) wordt een aantal opties, alternatieven en maatregelen genoemd, die op zijn minst onderzocht en gecombineerd kunnen worden om de ontsierende ingrepen te vermijden.

Geacht College, het gaat niet aan om de voormalige R.K. St. Jozefkerk te benoemen tot gemeentelijk monument en het nu uiteindelijk ten behoeve van het gebruik als pension te degraderen tot "Pernistoren". Er is op het hele westelijk halfroond geen architect of bouwkundige te vinden die kan beweren dat de geplande transformatie aan het exterieur van de Luttelgeester toren bijdraagt aan een verrijking daarvan.

Zelfs de veel hogere Poldertoren, waarin het gebruik van hotelkamers is gepland, krijgt geen uitwendige vluchtwegen. Het gebruik hierbij van alternatieve voorzieningen en voorschriften, zou ook van toepassing kunnen zijn op onze prachtige Luttelgeester toren. (afb.06)

Nog een paar voorbeelden ?? De Euromast in Rotterdam. Dagelijks in gebruik als volwaardig restaurant, zonder het gebruik van uitwendige vluchtvoorzieningen. (afb.07) De Dromedaris (1540) te Enkhuizen. Dagelijks in gebruik als Cultureel centrum/trouwzaal/bar-restaurant, ook zonder gebruik van uitwendige vluchtvoorzieningen. (afb.08)

Men kan zich afvragen wat de transformatie aan het exterieur van onze Luttelgeester toren bijdraagt aan de niet-verliesgevende exploitatie van een pension in deze toren.

Voor Luttelgeest levert het nu al verlies op door de vermindering van onze ruim zeventig jaar oude prachtige toren, dat al die jaren het gezicht en karakter van Luttelgeest heeft bepaald en nu ten prooi dreigt te vallen aan de commercie.

Ondergetekende beseft dat transformatie van de voormalige R.K. St. Jozef kerk noodzakelijk is om het gebouw in stand te kunnen houden en te behouden voor de toekomst. Maar de transformatie van met name de toren kan ook op andere, meer exterieursparende manieren. Nu is hier voor de eenvoudigste en gemakkelijkste maar lelijkste manier gekozen.

Geacht College, ik verzoek u, lopend de behandeling van dit bezwaar, de transformatiewerkzaamheden, tenminste aan die van de toren van het gebouw, stil te leggen om te voorkomen dat er niet herstelbare beschadigingen en/of vernielingen plaats vinden.

Ondergetekende verzoekt bij gehele of gedeeltelijke afwijzing van dit bezwaar voordien te worden gehoord, teneinde het bezwaar ook namens de bevolking van Luttelgeest persoonlijk kracht bij te zetten en een petitie aan te bieden.

Hoogachtend,

P.H. van der Sar

Bijlagen: afbeeldingen 01 t/m 09. (pag.3-5)
Alt.01 (pag.6-7)



Afb. 01



Afb. 02



Afb. 03



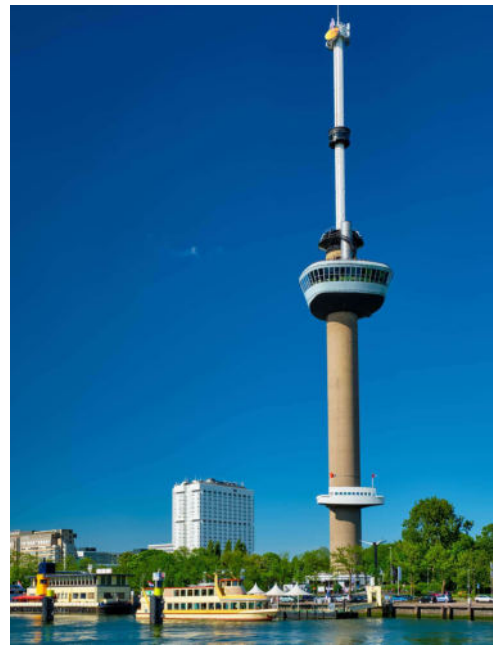
Afb. 04



Afb.05



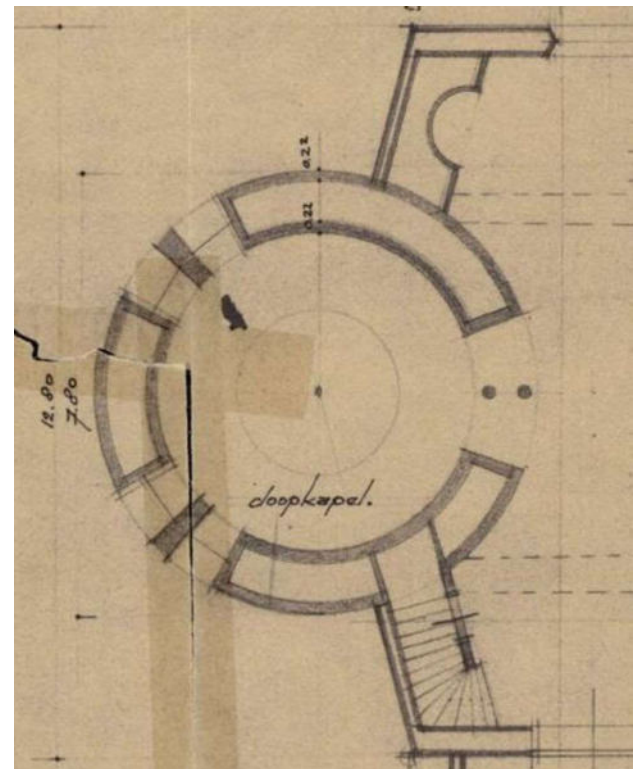
Afb.06



Afb. 07



Afb. 08



Afb. 09

Bijlage Alt.01

Opties, alternatieven en maatregelen om ontsierende externe ingrepen te vermijden

Om te voorkomen dat aan de buitenkant van een bestaande kerktoeren van 32 meter hoogte (waarin een pension met 4 units is gepland) een vluchtrap moet worden geplaatst, moet worden voldaan aan de eisen voor "vluchtwegen en brandveiligheid" zoals vastgelegd in het "Bouwbesluit 2012" (of de opvolger daarvan, het "Besluit bouwwerken leefomgeving", Bbl, sinds 2024). Hieronder de belangrijkste aandachtspunten:

#01: Wat bepaalt of een "vluchtrap aan de buitenzijde" nodig is?

In het algemeen is een buitenvluchtrap verplicht als:

- * Er geen tweede onafhankelijke vluchtroute binnen het gebouw aanwezig is.
- * De enige beschikbare interne route niet brandveilig genoeg is.
- * De hoogte van de verblijfsruimte de grens van 20 meter overschrijdt zonder aanvullende maatregelen.

#02: Opties om een externe vluchtrap te vermijden

Hieronder verschillende opties, alternatieven of maatregelen die onderzocht of gecombineerd kunnen worden:

-1. Brandcompartimentering en rookvrije vluchtroute realiseren (intern).

Creëer een interne rookvrije vluchtroute met brandwerende deuren en wanden (minimaal 60 minuten WBDBO, soms is 30 min. voldoende bij kleine brandcompartimenten).

-2. Installeer een brandwerende interne trap die is afgeschermd van de units.

Zorg dat vluchtroutes maximaal 30 meter lang zijn tot aan een veilige uitgang (of gebruikspraktijk afhankelijk).

Voordeel: Geen externe trap nodig als de interne route voldoet.

-3. Automatische blusinstallatie (sprinklerinstallatie)

Door een gecertificeerde sprinklerinstallatie aan te brengen, kunnen sommige eisen voor tweede vluchtroute versoepeld worden.

Bij gebruik van sprinklerinstallaties mag in bepaalde gevallen worden afgezien van een tweede vluchtroute (zie §2.104 Bbl).

03: Verhoogde brandveiligheid + beperkt gebruiksoppervlak per unit

Als elke unit kleiner is dan 50 m² !!! en voldoet aan eisen voor brandwerendheid en rookvrije vluchtroute, mag één vluchtroute soms voldoende zijn.

Belangrijk bij gebruiksfuncties zoals logies (pension).

04: Nooduitgang via aangrenzende ruimte.

Als de kerktoeren grenst aan een ander brandcompartiment of gebouw, kan worden onderzocht of er via een aangrenzend compartiment vluchtwegen zijn.

Mits daar een veilige en wettelijk toegestane route is.

05: Gebruik maken van gelijkwaardigheid (alternatieve oplossingen)

Er kan met een gelijkwaardigheidstoets worden aangetoond dat andere oplossingen hetzelfde veiligheidsniveau bieden als de standaardregels. Dit vereist een brandveiligheidsrapport van een deskundige (bv. een brandveiligheids-adviseur of architect).

Bijvoorbeeld: een combinatie van automatische detectie, rookafvoer en instructievoorzieningen kan acceptabel zijn.

06: Praktisch advies

1. Kijk nog eens goed en beoordeel het oppervlak van de afzonderlijk pension-units, die volgens de originele tekening niet groter dan 50m² kunnen zijn. (Afb. 09, deel originele tekening)
2. Laat een brandveiligheidsadvies opstellen door een expert. Dit is meestal vereist bij afwijkingen van standaardregels.
3. Overleg met de gemeente (omgevingsdienst) of brandweer: zij moeten het plan goedkeuren in het kader van de omgevingsvergunning.
4. Verwijs naar het Bbl / oude Bouwbesluit en controleer de bepalingen voor logiesfuncties op hoogte.
5. Laat een "technisch onderbouwd voorstel / gelijkwaardigheidstest" opstellen door daartoe bevoegde instanties.