

J&R projecten B.V.  
De heer J. Kroeze  
Rijksweg 76  
7986 PD Wittelte

Joure, 19 augustus 2013  
Verzonden:

Ons kenmerk : OV 20130039/731497  
Uw kenmerk : 731497  
In behandeling bij : de heer J. van der Vlugt  
Bijlage(n) : 0

Onderwerp:  
omgevingsvergunning fase 1

Geachte heer Kroeze,

#### **Aanvraag**

Op 14 februari 2013 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 8 woningen, plaatselijk bekend Elisabethhoeve 21 t/m 27, Aliehoeve 9 t/m 15 Joure en kadastraal bekend als gemeente JRE00, sectie D, nummer 4162, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteit:

- afwijken ruimtelijke regels (uitgebreid)

#### **Beoordeling**

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld aan de relevante criteria als beschreven in paragraaf 2.3 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de krachtens die regelingen gestelde nadere bepalingen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn van zes maanden te verlengen met maximaal zes weken als bedoeld in art. 3.12, lid 8 Wabo.

#### Afwijken ruimtelijke regels (uitgebreid)

Het plan voldoet niet aan art. 4, lid 2, sub b van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Wyldehoarne" en de "Partiële herziening bestemmingsplannen (parapluplan ontheffingen)". Er dient in deelgebied 3 complexgewijze appartementen gebouwd te worden, in maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap of dakopbouw. De aanvraag betreft de bouw van 8 grondgebonden koopwoningen van 3 lagen met kap. Ingevolge art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup> Wabo kan hiervan afgeweken worden, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De gewenste beeldkwaliteit van een accentbebouwing op de aangegeven locatie wordt behouden in de gevraagde woningen. De bijzonderheid van de plek uit zich met name in het wonen op de eerste verdieping en de verticale opbouw. Dit sluit aan bij het straatbeeld van de al gerealiseerde waterwoningen. Dat wordt vooral bepaald door garages en mee ontworpen bergingen en niet door de naar de straat gekeerde gevels.

Uitvoeringsorganisatie De Friese Meren verzorgt de werkzaamheden voor de gemeenten Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân. Voor meer informatie verwijzen wij u naar [www.defriesemeren.nl](http://www.defriesemeren.nl).

De uitstraling bevindt zich vooral aan de waterkant. Daarnaast onderscheiden de woningen zich door de topgevels gericht naar de straatkant en de drie bouwlagen met kap, ten opzichte van de langskappen van de woningen aan het middengebied. Hierdoor ontstaat het gewenste accent aan de fietsbrug. Daarnaast hebben bewoners aan de andere kant van de fietsbrug in een eerder stadium aangegeven een appartementengebouw te fors te vinden op deze plek. Stedenbouwkundig is het veranderen van appartementen naar grondgebonden woningen daardoor acceptabel, met de aangegeven bijzondere accenten. De gemeenteraad heeft op 14 december 2010 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, voor zover de het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Skarsterlân het bevoegd gezag is ten aanzien van de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>e</sup> Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

### **Ter inzage legging**

Vanaf vrijdag 6 september heeft het plan zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

*extra paragraaf bij zienswijzen*

### **Zienswijzen**

Door zijn zienswijzen naar voren gebracht. Hierover vermelden wij het volgende.

Puntsgewijze omschrijving en weerleging zienswijzen.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat betreffende belangen niet onevenredig nadelig zullen worden geschaad door de verlening van de gevraagde activiteit.

### **besluit**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Skarsterlân hebben, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), besloten de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase te verlenen voor de aangevraagde activiteit.

### **De volgende onderdelen maken deel uit van het besluit**

- 1 731497\_1360845105093\_situatie\_s1\_14-02-2013.pdf
- 2 731497\_1360845168345\_v1\_voorlopig\_ontwerp\_14-02-2013.pdf
- 3 731497\_1360845192202\_kleur\_en\_materialenschema\_14-02-13.pdf
- 4 advies Hûs en Hiem welstandsadvisering en monumentenzorg d.d. 06-11-2012

### **Inwerkingtreding**

Bij een gefaseerde omgevingsvergunning moeten eerst beide fases verleend en in werking getreden zijn, voordat gebruik kan worden gemaakt van de vergunning.

### **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 omgevingsvergunning. 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 uw omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,

de secretaris,  
G. de Wolff.

de burgemeester,  
mevrouw M. Looman-Struijs.

ONTWERP

### **Beroepsclausule**

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt beroep instellen bij de rechtbank Noord-Nederland te Leeuwarden, afdeling Bestuursrecht, Postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en tenminste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Tegelijk met het instellen van beroep kunnen belanghebbenden vragen de beschikking tijdelijk ongedaan te maken. Zo'n verzoek om een voorlopige voorziening moet gericht worden aan de voorzieningenrechter van de hierboven vermelde rechtbank.

Belanghebbenden kunnen ook digitaal beroep instellen en een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet je wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Desgewenst kunt u nadere inlichtingen inwinnen op het gemeentehuis Herema State te Joure, juridische zaken, telefoonnummer 14 05 14.

ONTWERP

Formulierversie  
2012.02

# Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	731497
Aanvraagnaam	Bouw 8 woningen Joure
Uw referentiecode	Id
Ingediend op	14-02-2013
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	1e fase is in strijd met de ruimtelijke regels. Zoals afgesproken met dhr. Willem Tadema dienen wij nu het voorlopige ontwerp in, met gevels, plattegronden en de situatie. Tevens worden als extra bijlagen de stukken van de welstand toegevoegd. Indien gunstig resultaat, zullen wij hieropvolgend de volledige bouwaanvraag indienen.
Opmerking	gefaseerde aanvraag omdat de aanvraag in strijd is met de ruimtelijke regels (grondgebonden woningen ipv appartementen). de oppervlakte berekeningen zijn niet ingevuld, dit wordt in fase 2 gedaan. stukken zijn ingediend volgens afspraak met dhr. W. Tadema.
Gefaseerd	Ja, fase 1
Gerelateerde aanvraag/melding:	732263
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	ontbrekende en dus nog benodigde stukken worden in de volgende fase aangevuld.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

**Bevoegd gezag**

Naam: Gemeente Skarsterlân

Bezoekadres: Herema State 1  
8501 AA JOURE

Postadres: Postbus 101  
8500 AC JOURE

Telefoonnummer: 14 05 14

E-mailadres algemeen: [info@defriesemereren.nl](mailto:info@defriesemereren.nl)

Website: [www.defriesemereren.nl](http://www.defriesemereren.nl)

Contactpersoon: de heer W.J. Tadema / afd. VVH

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

# Aanvrager bedrijf

## 1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer	011654600000
Statutaire naam	J&R projecten B.V.
Handelsnaam	J&R projecten B.V.

## 2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	J
Voorvoegsels	-
Achternaam	Kroeze
Functie	directeur

## 3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	7986PD
Huisnummer	76
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Rijksweg
Woonplaats	Wittelte

## 4 Correspondentieadres

Adres	Rijksweg 76 7986PD Wittelte
-------	--------------------------------

## 5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0521599422
Faxnummer	-
E-mailadres	wittelte@planet.nl



# Gemachtigde bedrijf

## 1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer	010472150000
Statutaire naam	Van Manen en Zwart Architecten BV
Handelsnaam	Van Manen en Zwart Architecten

## 2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	L.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Doevenspek
Functie	Bouwkundige

## 3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	9203 JC
Huisnummer	11
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Dr M Luther Kingsngl
Woonplaats	DRACHTEN

## 4 Correspondentieadres

Adres	Dr M Luther Kingsngl 11 9203 JC DRACHTEN
-------	---

## 5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0512-584646
Faxnummer	-
E-mailadres	I.doevenspek@vanmanenenzwart.nl

# Locatie

## 1 Adres

Postcode 8502CM

Huisnummer 1

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Elisabethhoeve

Plaatsnaam Joure

Gelden de werkzaamheden in deze  
aanvraag/melding voor meerdere  
adressen of percelen?  Ja  
 Nee

Specificatie locatie Bouw gaat om 8 woningen, waarvan  
4 aan de Elisabethhoeve en 4 aan de Aliehoeve. Zie situatie.  
De huisnummers zijn bij ons niet bekend.

## 2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel  U bent eigenaar van het perceel  
 U bent erfpachter van het perceel  
 U bent huurder van het perceel  
 Anders

# Bouwen

## Woning bouwen

### 1 Zorgwoning

Gaat het om de bouw van één of meerdere zorgwoning(en)?

- Zorgwoning(en)  
 Geen zorgwoning(en)

### 2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen  
 Het wordt gedeeltelijk vervangen  
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- Ja  
 Nee

### 3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

### 4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja  
 Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

### 5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja  
 Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

## 6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?  Ja  
 Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

## 7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?  Ja  
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?  Ja  
 Nee

## 8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?  Wonen  
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. braak liggend terrein

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?  Wonen  
 Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0

## 9 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

## 10 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 8

Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

## 11 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?  Ja  
 Nee

## 12 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en zie kleur en materialenschema  
bijbehorende materialen en kleuren  
in.

## 13 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan  
mondeling toelichten voor  
de welstandscommissie/  
stadsbouwmeester.

- Ja  
 Nee

# Bijlagen

## Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
OV_20120323_2e_vooroverleg_pdf	OV_20120323_2e_vooroverleg.pdf	Welstand	14-02-2013	In behandeling
ov_20120323_ruimtelijke_ouderbouwing_pdf	ov_20120323_ruimtelijke_ouderbouwing.pdf	Anders	14-02-2013	In behandeling
Situatie_S1_14--02-2-013_PDF	Situatie_S1_14--02-2-013.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	14-02-2013	In behandeling
V1_Voorlopig_ontwerp_14-02-2013_PDF	V1_Voorlopig_ontwerp_14-02-2013.PDF	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	14-02-2013	In behandeling
Kleur_en_materialenschema_14-02-13_pdf	Kleur_en_materialenschema_14--02-13-.pdf	Anders	14-02-2013	In behandeling

Formulierversie  
2012.02

# Kosten

## Bouwen

### Woning bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in  
euro's (exclusief BTW)? 0

### Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten  
voor het totale project in euro's  
(exclusief BTW)? 0

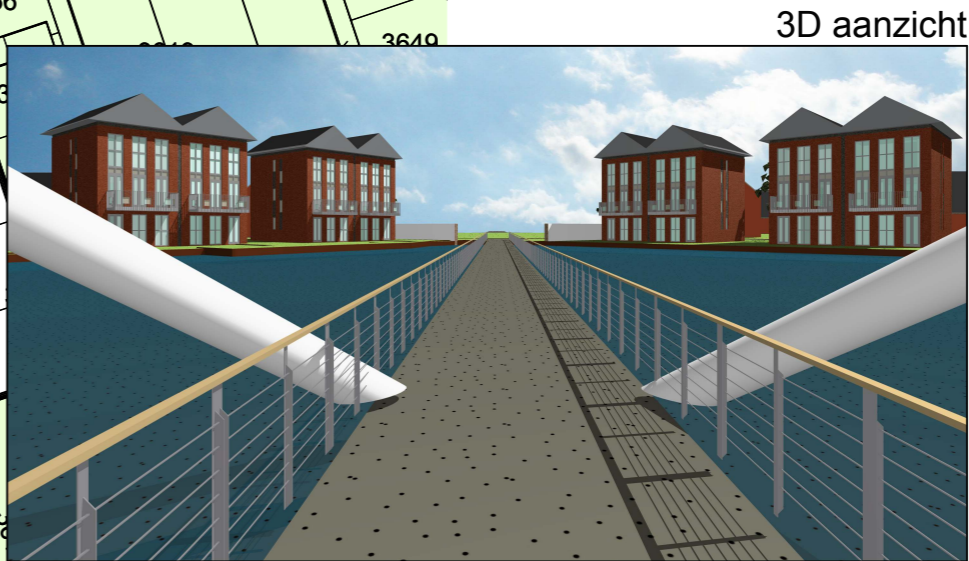
**Van Manen en Zwart**  
architecten

kingsingel 11  
9203 jc drachten  
tel 0512 584646  
fax 0512 584649  
info@ vanmanenezwart.nl  
www. vanmanenezwart.nl



Schaal: 1:500  
Datum: 14-06-2012  
Gewijz: 14-02-2013

**1207-OS1**



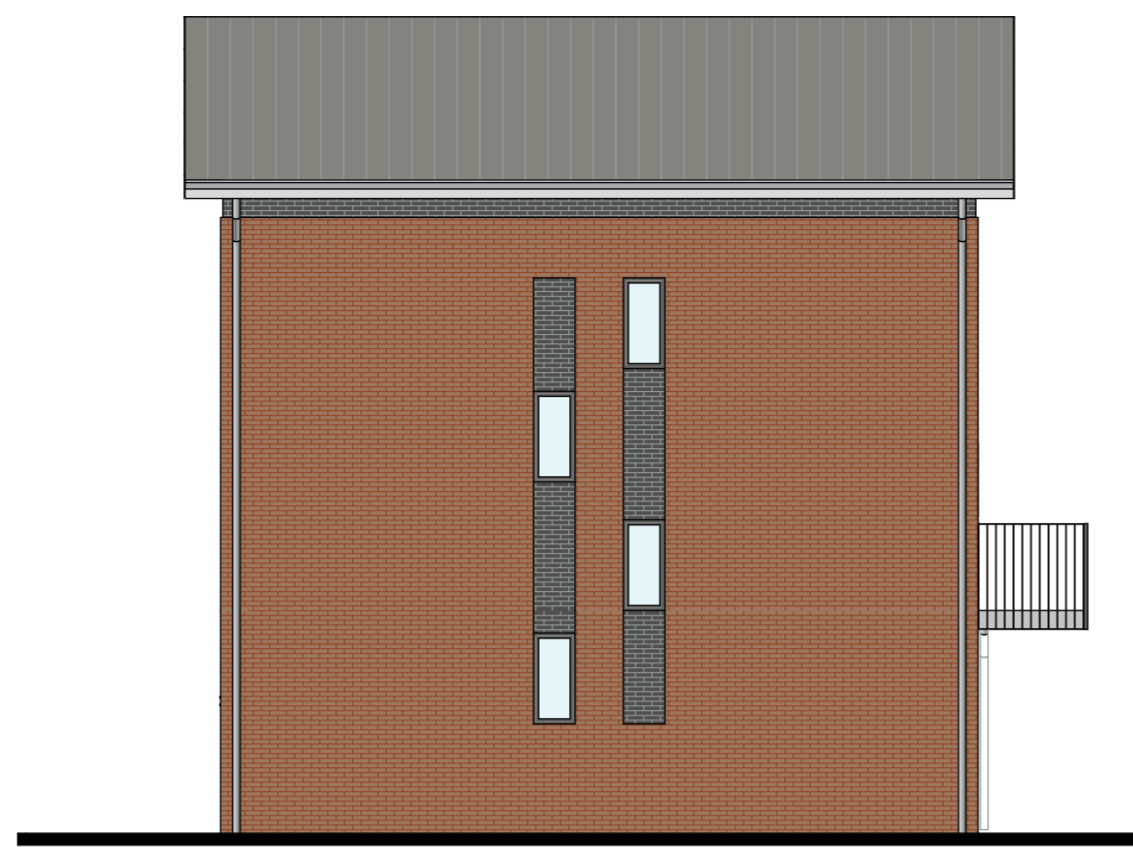
3D aanzicht

J&R Projecten  
Bouw 8 woningen  
te Joure  
Situatie





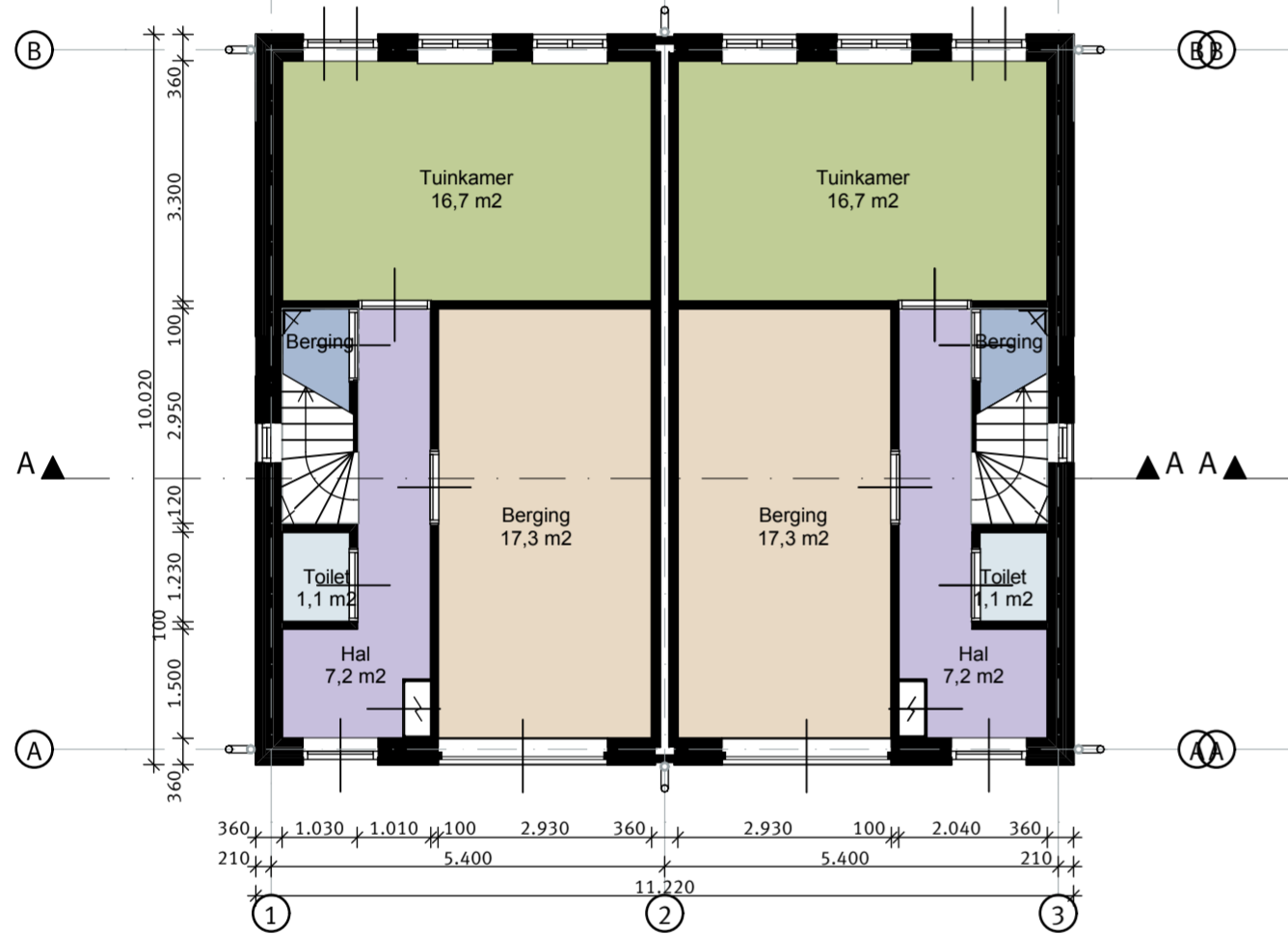
VOORGEVEL



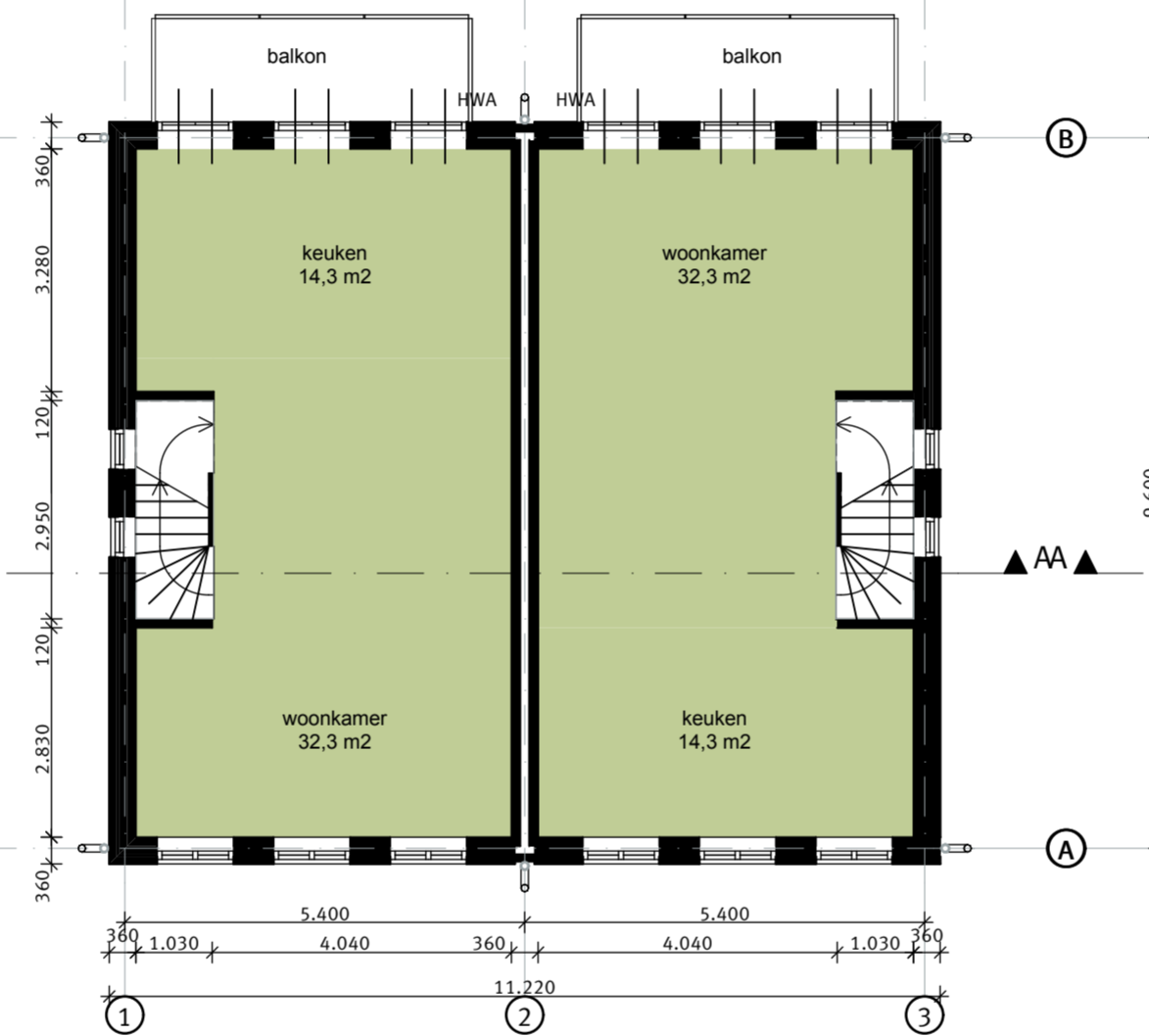
RECHTER ZIJGEVEL



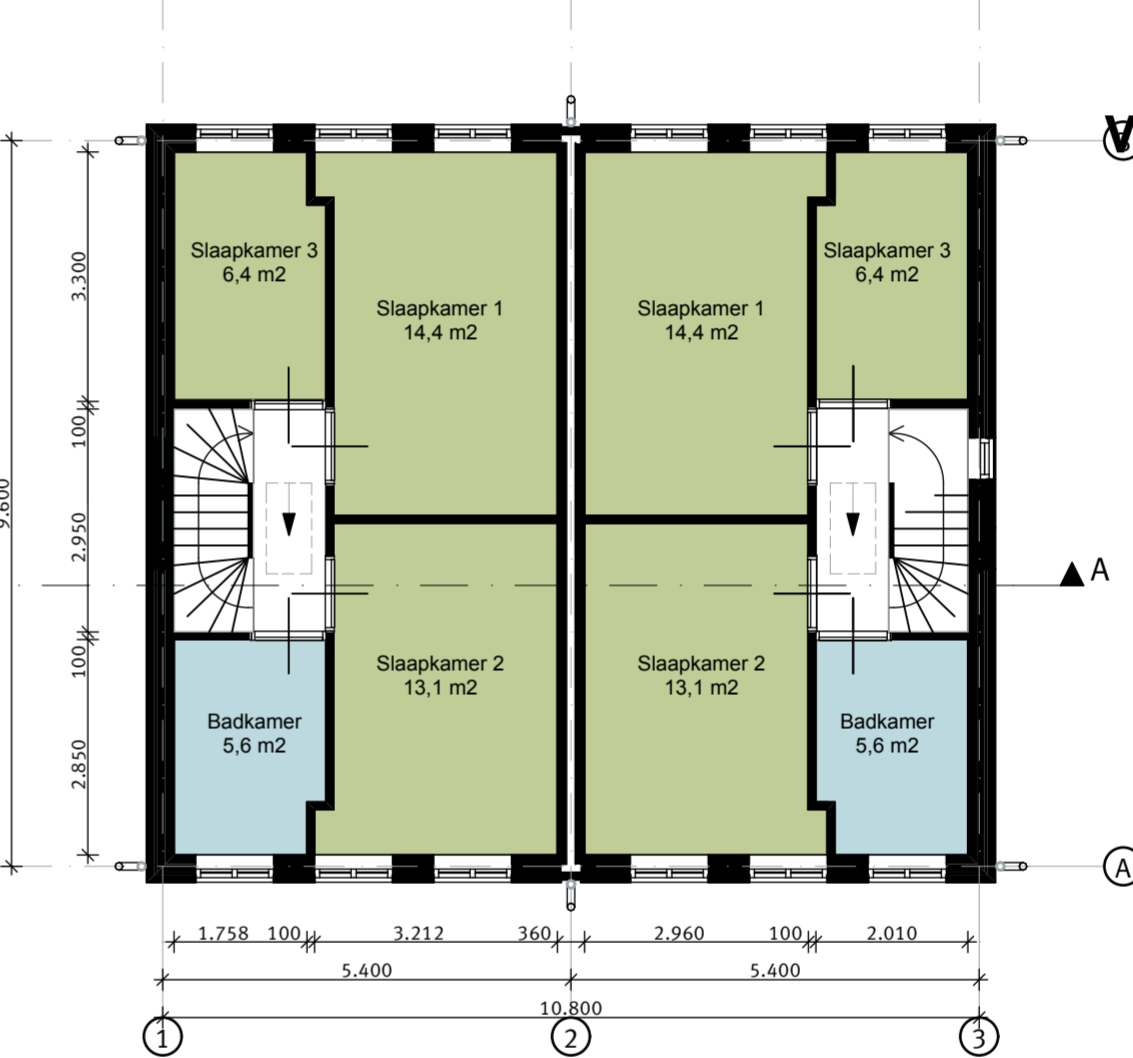
ACHTERGEVEL



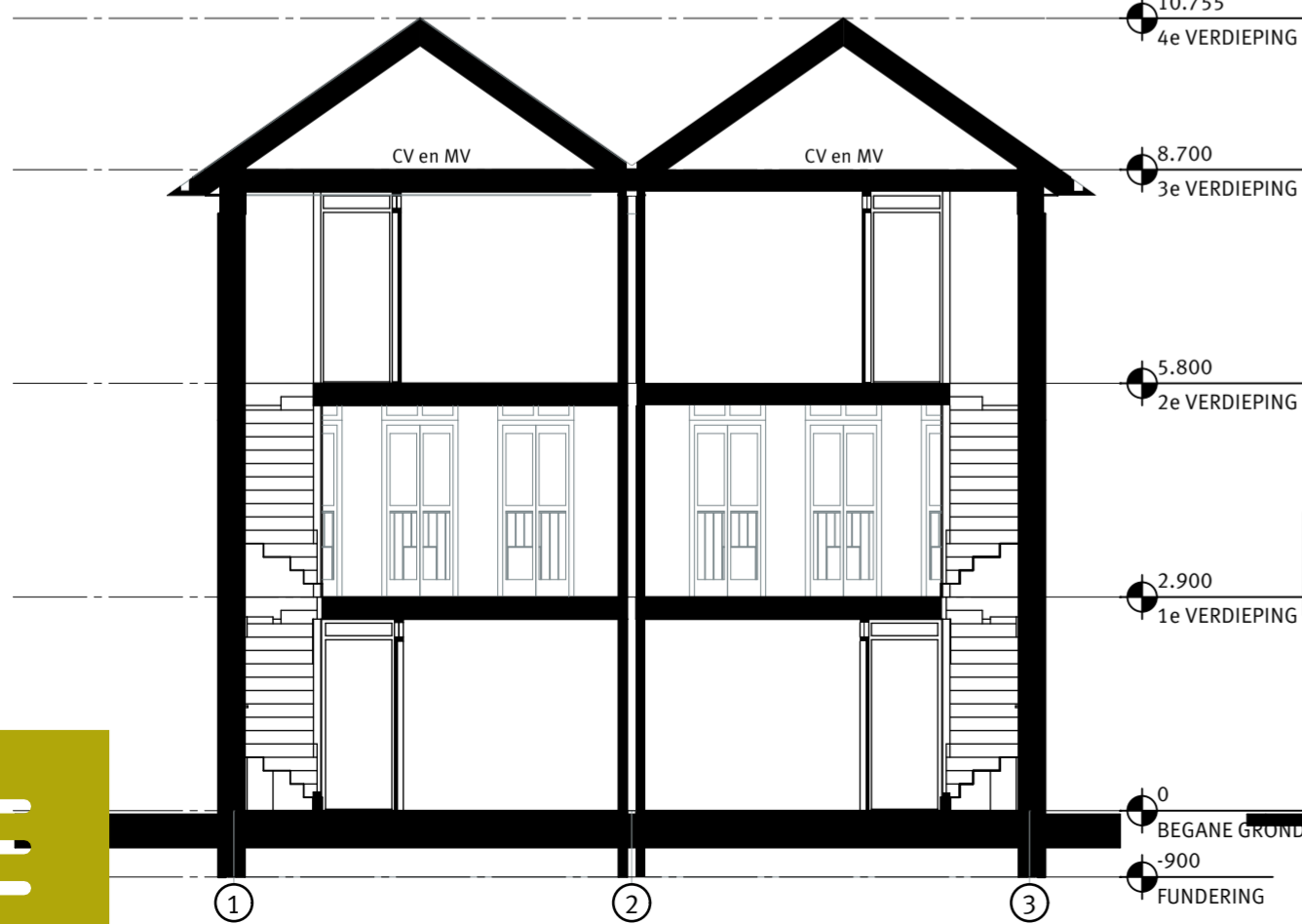
BEGANE GROND



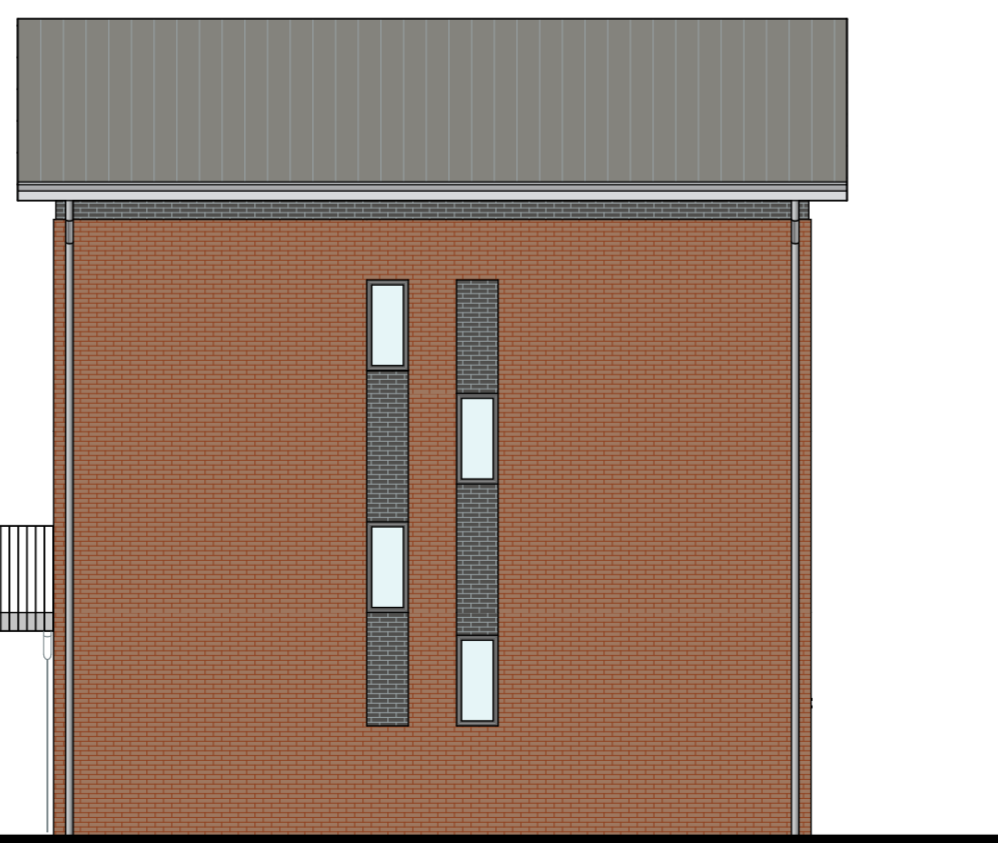
1e VERDIEPING



2e VERDIEPING



DOORSNEDE A-A



LINKER ZIJGEVEL



Van Manen en Zwart  
architecten

kingsingel 11  
9203 jc drachten  
tel 0512 584646  
fax 0512 584649  
info@ vanmanenezwart.nl  
www. vanmanenezwart.nl



schaal 1:100  
datum 14-02-2013  
gewijzigd

1207-V1

J&R Projecten  
Bouw 8 woningen  
Joure  
Voorlopig ontwerp



B en W van de gemeente :  
Skarsterlân  
Uw nummer : OV 2012232 d.d.: 6-11-2012  
Adr.bouwpl. : Aliehoeve en Elisabethhoeve 9-15 en 21-27  
te JOURE  
Betreft bouwvraag van :  
J&R PROJECTEN B.V.

dossiernummer : W12SKA081-2  
datum : 6 november 2012  
kosten : € 40,00  
behandeld door : J.C. van Zellingen  
conclusie : VOOROVERLEG

J.W. Frisostraat 1  
8933 BN Leeuwarden

administratie

(058) 233 79 30

(058) 233 79 44

e-mail

husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank

2850.22.350

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

In het kader van dit vooroverleg is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat de ingediende stukken, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, uitzicht bieden op een positieve welstandsadviesering.

Hierbij is uitgegaan van een terugplaatsing van het donkere metselwerk tussen entree deur en garagedeur en een zijgevel waarbij twee verticale kozijnstroken met glas tot op ca. 1m boven peil als aangegeven op de bijgevoegde schetsen en besproken met de ontwerper die bij de beoordeling aanwezig was.

Wij verwachten voor het welstandsadvies een definitieve aanvraag, waarbij ook de materialen en kleuren voor gevel en dak worden getoond. Wilt u bij de toezending ervan ons dossiernummer vermelden?

Een exemplaar van de plangegevens is reeds in uw bezit.

Namens de commissie,

ir. J.C. van Zellingen  
voorzitter.



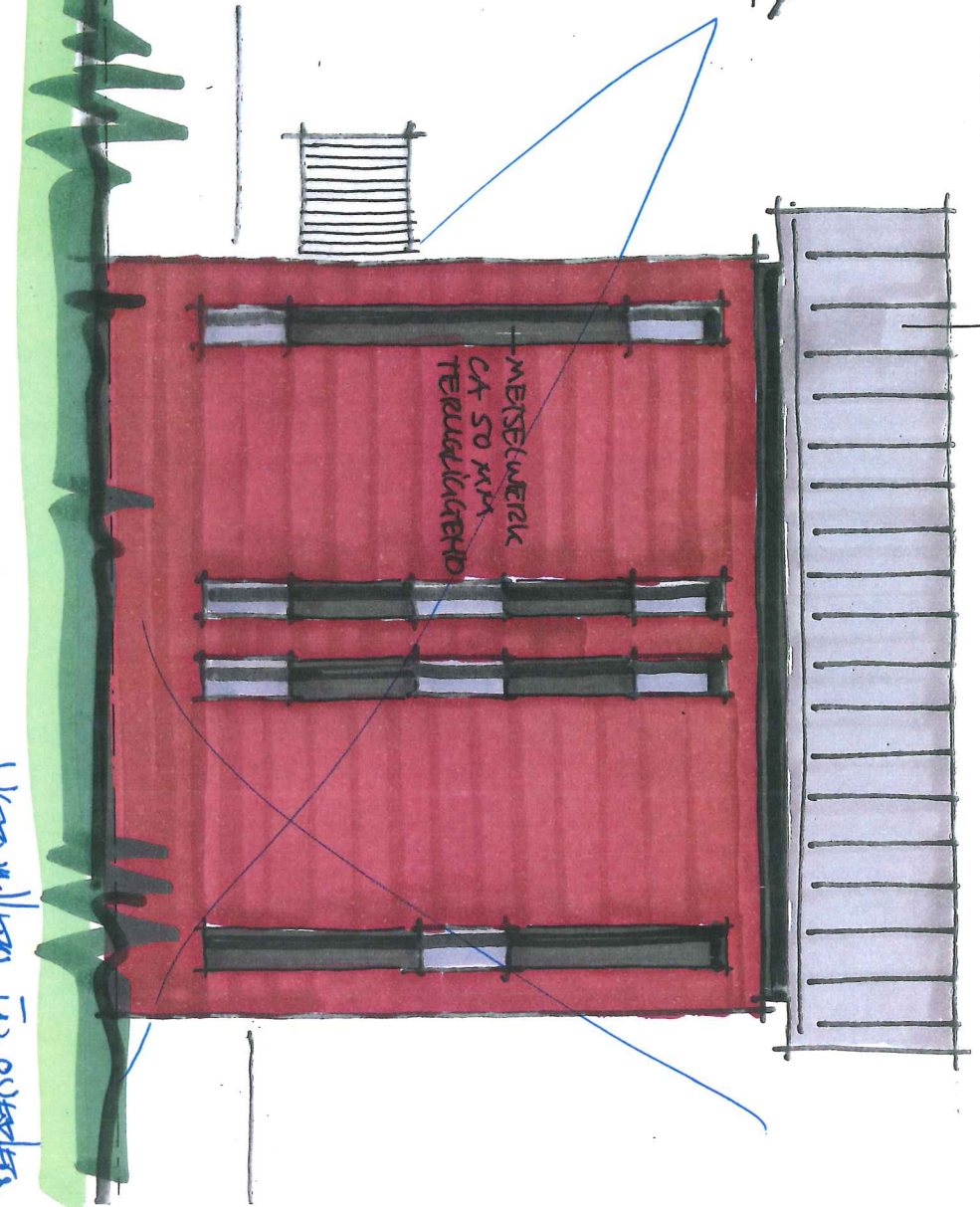
PANNELEN

METSSELWERK ANTRACIEET

NEG. 000000

2102 NOV 2012

Hüs en Hiem



PANNELEN

METSSELWERK  
CA. 50 MM  
TERUGLIJDEND

Aard van het advies:

Voors overlees

Datum:

06/11/2012

hüsenhiem

Regio-architect:

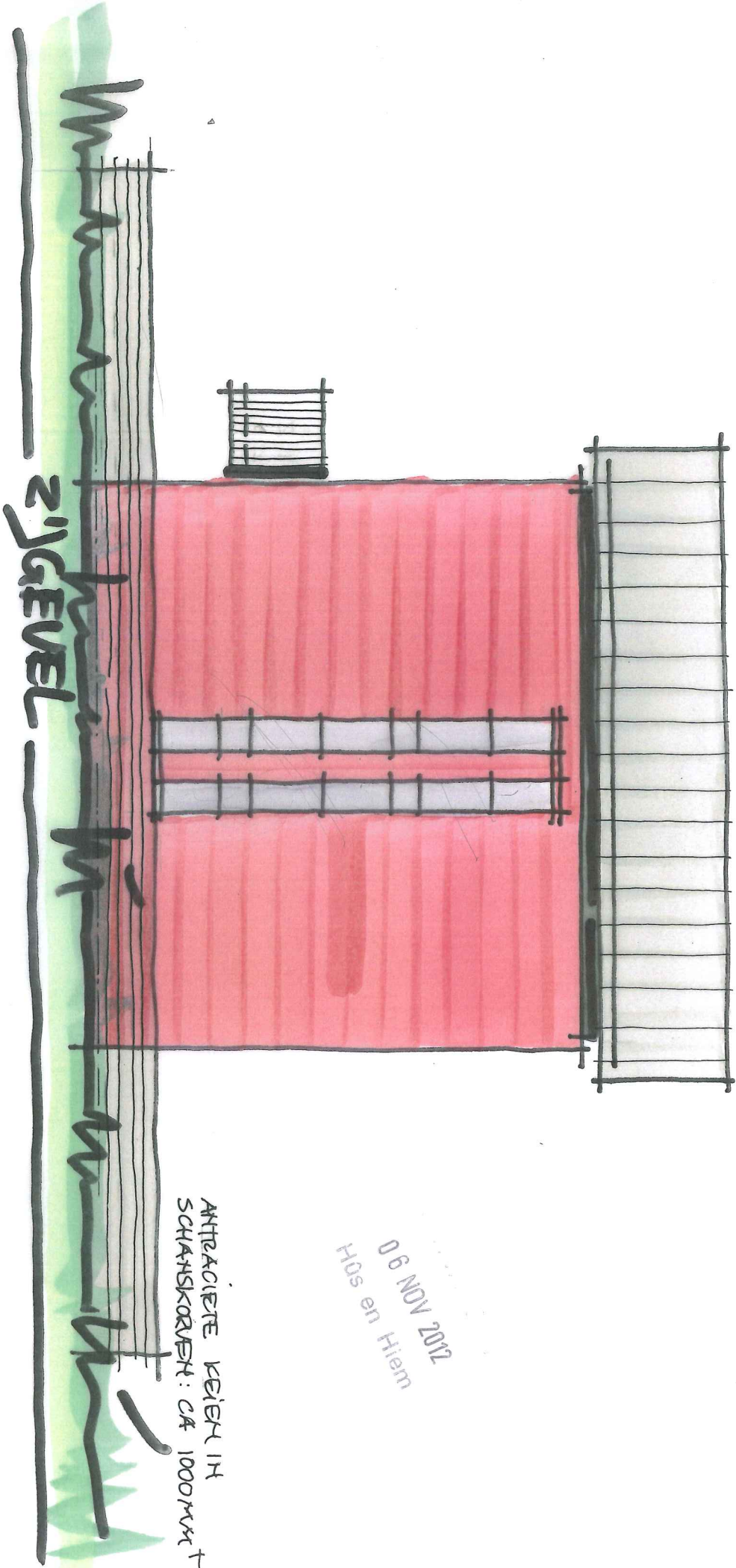
Sasper v. Zellingen

STRAATGEVELBEEFD

ZYGEVEL

Verwilt in overlees  
MET ARCHITECT

J&R PROJECTEN VM32  
Bouw P WOUKINGEN 28 09 12  
TE JOURNEE 11200



zijgevel

ANTHROPOMETRIE REIS EN  
SCHAKELKORVEN: CA 1000 PKW

06 NOV 2012  
Hos en Hiem



J&R Projecten B.V.  
Bouw 8 woningen Plan Wyldehoarne Fase 2 te Joure

**Materiaal- en kleurenoverzicht d.d. 14 februari 2013**



nr.	materiaal	kleur	code
<b>EXTERIEUR</b>			
<b>Gevels</b>			
Metselwerk			
▪ Donker	Baksteen	Antraciet	
▪ licht	Baksteen	Warm rood	
Voegwerk			
▪ donker	Voeg mortel	Antraciet	
▪ licht	Voeg mortel	Donker grijs	
Buitenkozijnen			
▪ ramen	Hout, binnen beglazing	Donker grijs	
▪ deuren	Hout	Donker grijs	
▪ panelen	Plaatmateriaal, glas		
Kanteldeur	n.t.b. geïsoleerd	Donker grijs	
Raamdorpelstenen	Keramisch	antraciet	
Lateien	Staal gemoffeld	Donker grijs	
Schuindak	Betonpan	Licht grijs, mat	
Overstek			
▪ onderzijde	Plaatmateriaal	Licht grijs	Kleur als pan
▪ voorzijde	Plaatmateriaal	Licht grijs	Kleur als pan
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs	
Verholen Goot	Zink	Grijs	
Balkon	Staalprofiel gemoffeld	antraciet	UNP
Hekwerk	Staalstrips gemoffeld	antraciet	
Balkonvloer	Houtendelen		Anti-slip





