

Aan: D.E. Kamstra en L.G.M. Pietjou
Froonacker 9
8801 KD Franeker

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 16 september 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de ingang van Froonacker 9 en het slopen van de woning en het herbouwen van een pakhuis Froonacker 13. De aanvraag gaat over Froonacker 9 en 13 te Franeker. De aanvraag is geregistreerd onder nummer O-2016-0157.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en verder van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijgevoegde gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- (Ver)bouwen van een bouwwerk;
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Slopen van een bouwwerk op grond van het bestemmingsplan;
- Slopen van een bouwwerk in het beschermd stadsgezicht.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Wijzigen van de voorgevel van Froonacker 9;
- Realiseren van een doorgang van Froonacker 9 naar Froonacker 13;
- Het slopen van de woning Froonacker 13;
- Het bouwen van een pakhuis Froonacker 13.

Het volgende onderdeel is vergunningsvrij:

- Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan de artikel 2.10, 2.12, 2.15 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulier met registratienummer F16.113483
- Tekeningen met registratienummers F16.113475 t/m F16.113482

- Historische tekeningen met registratienummers F16.109940 en F16.109931
- Foto's bestaande situatie met registratienummer F16.109936
- Beeldmateriaal historische situatie met registratienummers F16.106857 t/m F16.106861
- Advies commissie ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem met registratienummer F16.118931
- Ruimtelijke onderbouwing met registratienummer F16.116426
- (Ontwerp)-verklaring van geen bedenkingen met registratienummer F16.203003

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Indien het project door een ander dan de aanvrager wordt uitgevoerd de naam, adres en woonplaats van de uitvoerder;
- constructietekeningen en berekeningen, waarmee voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de krachtens het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen ten aanzien van de constructieve veiligheid van bouwwerken;
- bouw- en sloopveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012.

Er mag niet worden gestart met de werkzaamheden dan nadat wij hebben vastgesteld dat het voldoende aannemelijk is dat de door of namens u uit te voeren werkzaamheden voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van constructieve veiligheid en bouwveiligheid.

Voorwaarden

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarde:

Voor de bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht:

- Binnen 12 maanden na start van de sloopwerkzaamheden dient het pakhuis te zijn gerealiseerd conform onderhavige vergunning en de bijlagen bij deze vergunning.

Aandachtspunten

Wij wijzen de vergunninghouder er op dat indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, de vergunninghouder contact op dient te nemen met de gemeente, om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is. Dit geldt evenzeer voor werkzaamheden welke niet onder de werking van deze vergunning vallen.

Rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de eerste dag na afloop van de beroepstermijn. Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u hiertegen beroep indienen (Algemene wet bestuursrecht). Doet u dat binnen zes weken na de datum van de beslissing. Uw beroep kunt u in het Fries of het Nederlands indienen. U stuurt uw beroep naar de Rechtbank Noord- Nederland, afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Uw beroepschrift bevat in ieder geval uw naam en adres, de datum, het beschikkingsnummer van het besluit waarmee u het niet eens bent, een kopie van het besluit, de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit, aanvullende informatie die uw beroep ondersteunt, uw handtekening.

Voor de behandeling van een beroep betaalt u griffierecht. Het bedrag kunt u opvragen bij de rechtbank.

U kunt ook digitaal beroep indienen bij de rechtbank

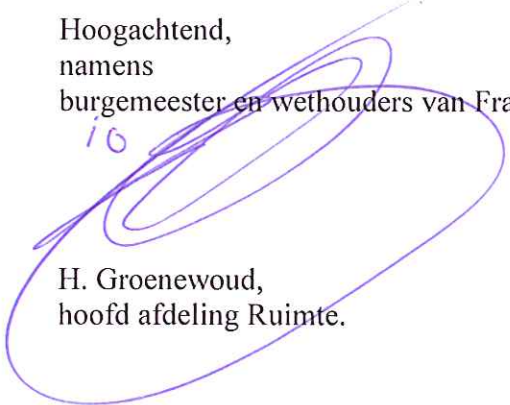
Dit kan op de website: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de website vindt u meer informatie over de voorwaarden. U kunt ook met de rechtbank bellen voor meer informatie.

Wilt u niet dat de beslissing meteen ingaat?

Dan kunt u en 'voorlopige voorziening' vragen bij de rechtbank. Dit is een voorlopige beslissing om een bepaalde handeling uit te stellen of juist door te laten gaan. Een voorlopige beslissing vraagt u aan bij: Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Franeker, 30 MRT 2017

Hoogachtend,
namens
burgemeester en wethouders van Franekeradeel,

10

H. Groenewoud,
hoofd afdeling Ruimte.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, voor het project het wijzigen van de ingang van Froonacker 9 en het slopen van de woning en het herbouwen van een pakhuis Froonacker 13 te Franeker.

- Pagina 5 Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Pagina 6 Het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan
- Pagina 8 Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Pagina 9 Het slopen van een bouwwerk op grond van het bestemmingsplan / Het slopen van een bouwwerk in het beschermd stadsgezicht

Vergunningvrij onderdeel:

- Pagina 10 Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder a en artikel 2.12 Wabo
- Bestemmingsplan “Franeker – Binnenstad 2006”
- Bestemmingsplan “Franeker – Binnenstad 2016”
- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- De aanvraag heeft betrekking op de percelen Froonacker 9 en 13 in Franeker. Deze percelen liggen in het bestemmingsplan Franeker – Binnenstad 2006. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming “Woondoeleinden” met de overkoepelende bestemming “Beschermd Stadsgezicht”. Binnen deze bestemming zijn geen pakhuizen voor opslag toegestaan. Op 12 januari 2017 is voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan in werking getreden, te weten “Franeker – Binnenstad 2016”. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming “Wonen” met de aanvullende bestemmingen “Waarde – Beschermd Stadsgezicht” en “Waarde – Archeologie”. Ook binnen de bestemming “Wonen” zijn geen pakhuizen voor opslag toegestaan. De aanvraag is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Er is reden om af te wijken van het bestemmingsplan. Er is aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor de motivering om af te wijken van het bestemmingsplan verwijzen wij naar pagina 6.
- De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem heeft het bouwplan op 15 december 2016 voorzien van een positief advies. Dit advies nemen wij over. Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.
- Het bouwwerk voldoet aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening.
- Met de ingediende gegevens en bescheiden is voldoende aannemelijk gemaakt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de technische voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Dit behoudens de eisen ten aanzien van de constructieve veiligheid en bouw/sloopveiligheid. De aanvrager mag deze gegevens in een later stadium, maar voor aanvang van de werkzaamheden indienen. Dit aspect is dan ook niet beoordeeld. Vóórdat een aanvang wordt gemaakt met de werkzaamheden zal de aanvrager alsnog aannemelijk dienen te maken dat wat betreft deze aspecten wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012.

3. Conclusie

Er is geen aanleiding om de vergunning te weigeren voor zover het betreft het onderdeel “(Ver)bouwen van een bouwwerk”.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a onder 3° Wabo
- Bestemmingsplan “Franeker – Binnenstad 2006”
- Bestemmingsplan “Franeker – Binnenstad 2016”

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- De aanvraag heeft betrekking op de percelen Froonacker 9 en 13 in Franeker. Deze percelen liggen in het bestemmingsplan Franeker – Binnenstad 2006. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming “Woondoeleinden” met de overkoepelende bestemming “Beschermd Stadsgezicht”. Binnen deze bestemming zijn geen pakhuisen voor opslag toegestaan. Op 11 januari 2017 is voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan in werking getreden, te weten “Franeker – Binnenstad 2016”. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming “Wonen” met de aanvullende bestemmingen “Waarde – Beschermd Stadsgezicht” en “Waarde – Archeologie”. Ook binnen de bestemming “Wonen” zijn geen pakhuisen voor opslag toegestaan. Daarnaast is voor het perceel Froonacker 13 de bouwhoogte gemaximeerd op 9 meter. Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 10 meter. De aanvraag is daarom in strijd met het bestemmingsplan. De aanvrager heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan.
- In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen op basis waarvan burgemeester en wethouders af kunnen wijken van de planregels en toe kunnen staan dat een pakhuis voor opslag wordt gebouwd in een woonbestemming. Het is voorts geen project die voorkomt op de zogenaamde kruimellijst ex artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Dit houdt in dat burgemeester en wethouders moeten beoordelen in hoeverre het mogelijk en wenselijk is om medewerking te verlenen aan het project met toepassing van artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a onder 3° van de Wabo.
- Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde omgevingsvergunning verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Ten behoeve van het besluit is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld (registratienummer F16.116426). Uit deze onderbouwing blijkt dat het project uitvoerbaar is en geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de motivering van dit besluit.
- Het college is voorts van mening dat, gelet op de aard en omvang van het project, derden met het verlenen van de vergunning niet onevenredig in hun belangen worden aangetast.

- Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a onder 3° Wabo kan alleen worden verleend als een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de gemeenteraad. Deze verklaring is niet vereist als het gaat om een geval ten aanzien waarvan de gemeenteraad dat heeft bepaald (artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad heeft op 22 december 2016 verklaart geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van de gevraagde vergunning (ontwerp-verklaring van geen bedenkingen). Tevens heeft de gemeenteraad bepaald dat het college de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen mag aanmerken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien er geen zienswijzen worden ingediend met betrekking tot het ontwerpbesluit. Het ontwerpbesluit heeft van 16 januari 2017 tot 27 februari 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Conclusie

Er is geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren, voor zover de aanvraag ziet op het onderdeel “Handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan”.

Handelingen met gevolgen voor een beschermd monument

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder f en artikel 2.15 Wabo
- Erfgoedwet
- Erfgoedverordening gemeente Franekeradeel

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- De aanvraag gaat (onder andere) over het pand Froonacker 9 in Franeker. Dit pand is aangewezen als beschermd Rijksmonument (monumentnummer 15681). Wij hebben beoordeeld of de werkzaamheden voldoende rekening houden met de aanwezige monumentale waarden.
- Voor deze beoordeling hebben wij advies gevraagd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van Hûs en Hiem. Op 15 december 2016 heeft de Adviescommissie een advies uitgebracht. Uit het advies blijkt dat met de aanvraag de monumentale en cultuurhistorische waarden in voldoende mate gerespecteerd worden. Het advies voldoet aan de regels die daarvoor gelden. Wij nemen daarom dit advies over.

3. Conclusie

De vergunning voor het onderdeel “Handelingen met gevolgen voor een beschermd monument” kan worden verleend.

Het slopen van een bouwwerk op grond van het bestemmingsplan en in het beschermd stadsgezicht

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder g en h en artikel 2.16 Wabo
- Bestemmingsplan Franeker - Binnenstad 2016

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft ligt in het beschermd stadsgezicht van Franeker. De aanvraag ziet (onder andere) op het slopen van een woning. In het bestemmingsplan "Franeker – Binnenstad 2016" is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk nodig is voor het geheel of gedeeltelijk slopen van in de gevellijn gebouwde gebouwen, voorzover niet reeds een vergunning op grond van de Monumentenwet is vereist.
- In artikel 2.16 van de Wabo is bepaald dat een aanvraag die betrekking heeft op een activiteit slopen op grond van het bestemmingsplan en in het beschermd stadsgezicht kan worden geweigerd indien naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.
- De aanvraag ziet niet alleen op het slopen van de woning, maar ook op het herbouwen van een pakhuis. Gelet hierop is het aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk wordt gebouwd. Om te waarborgen dat dit pakhuis ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, wordt aan de vergunning de voorwaarde verbonden dat binnen 1 jaar na aanvang van de sloopwerkzaamheden het pakhuis conform onderhavige vergunning geheel gerealiseerd is.
- In het bestemmingsplan Franeker – Binnenstad 2016 is bepaald dat de vergunning uitsluitend kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied (artikel 26.6.6.3).
- Ten behoeve van het besluit is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld (registratienummer F16.116426). In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante ruimtelijke aspecten, waaronder de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan deze waarden.

3. Conclusie

Voor de onderdelen "Het slopen van een bouwwerk op grond van het bestemmingsplan" en "Hets slopen van een bouwwerk in het beschermd stadsgezicht" kan worden verleend, mits daaraan de volgende voorwaarde wordt verbonden:

- Binnen 12 maanden na start van de sloopwerkzaamheden dient het pakhuis te zijn gerealiseerd conform onderhavige vergunning en de bijlagen bij deze vergunning.

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder b en 2.11 Wabo;
- Bestemmingsplan “Franeker – Binnenstad 2006”
- Bestemmingsplan “Franeker – Binnenstad 2016”

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- De aanvrager heeft een omgevingsvergunning gevraagd voor het uitvoeren van werkzaamheden, voor het slopen in het beschermd stadsgezicht en het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm.
- Voor deze activiteiten is geen vergunning nodig voor het uitvoeren van een werk. Hierna motiveren wij per onderdeel waarom geen vergunning nodig is.
- *Uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm*
In zowel het bestemmingsplan “Franeker – Binnenstad 2006” als het bestemmingsplan “Franeker – 2016” is een omgevingsvergunning nodig voor grondbewerkingen dieper dan 30 cm. Deze vergunningplicht geldt enkel als de grondbewerkingen een grotere oppervlakte hebben van in totaal 50 m². De grondbewerkingen die nodig zijn voor onderhavig project hebben echter betrekking op een oppervlakte van circa 20 m². Gelet op de oppervlakte zijn deze grondbewerkingen in beide bestemmingsplannen niet vergunningplichtig.
- *Het slopen van een bouwwerk in het beschermd stadsgezicht*
In het bestemmingsplan “Franeker – Binnenstad 2006” was een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het slopen van gebouwen in de (voor)gevelbouwrens. Op grond hiervan had de aanvrager een vergunning nodig voor het uitvoeren van een werk voor het slopen van de woning op de Froomacker 13 te Franeker. Op 12 januari 2016 is het nieuwe bestemmingsplan “Franeker – Binnenstad 2016” in werking getreden. In dit bestemmingsplan is geen aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het slopen van het gebouw. De bescherming is in dit bestemmingsplan namelijk geregeld met een omgevingsvergunning voor de activiteit “slopen van een bouwwerk op grond van het bestemmingsplan” in plaats van “uitvoeren van een werk”. Met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan is derhalve niet langer een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van werk.

3. Conclusie

Voor het onderdeel “Het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden” is geen omgevingsvergunning nodig