

-A-

Aan: Bouwbedrijf Jelle Bruinsma BV
t.a.v. de heer J. Bruinsma
Industrieweg 1 C
8861 VH Harlingen

VERZONDEN 20 OKT. 2016

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Franekeradeel hebben op 3 februari 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 22 (zorg)appartementen ten behoeve van begeleid zelfstandig wonen¹ met bijbehorende bergingen. De aanvraag gaat over de locatie Noorderbleek 1 te Franeker. De aanvraag is geregistreerd onder nummer O-2016-0022.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 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:

- Het bouwen van 22 (zorg)appartementen ten behoeve van begeleid zelfstandig wonen in strijd met het bestemmingsplan;
- het bouwen van bij die appartementen behorende bergingen.

Onderdeel van het besluit vormen:

- (Ver)bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het onderdeel '(ver)bouwen van een bouwwerk' aan artikel 2.10 en voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen/reacties overlegpartners

De aanvraag en de ontwerpvergunning hebben vanaf 16 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden belanghebbenden een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De indiener van de zienswijze heeft echter na onderling overleg en na aanpassing van de besluittekst en de ruimtelijke onderbouwing besloten deze zienswijze in te trekken.

¹ Onder 'begeleid zelfstandig wonen' wordt in dit kader verstaan de woonvorm voor de doelgroep van personen zoals die door aanvrager is beschreven in het bij deze vergunning behorende document met registratienummer F16.114336 (bijgevoegd als bijlage bij deze beschikking).

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning O-2016-0022 (F16.103487)
- Toelichting op aanvulling/aanpassing aanvraag (F16.103494)
- 3d-impressie van het complex (F16.101540)
- Tekeningen: Situatietekeningen, plattegrondtekeningen, principedetails etc. (F16.103482, F16.103483, F16.103484, F16.101537, F16.113264, F16.113267, F16.113262, F16.103497, F16.103498, F16.103486, F16.103488, F16.101538)
- Constructieberekeningen (F16.101544)
- Overzicht brandveiligheidsvoorzieningen (F16.113263)
- Bouwveiligheidsplan met tekening bouwterrein (F16.103491, F16.103493)
- Berekeningen Bouwbesluit (F16.103489)
- Toelichting op brandvoorzieningen (F16.103495)
- Attest materiaal dragende wanden (F16.103496)
- Advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) Hûs en Hiem (F16.109462)
- Verklaring van geen bedenkingen (F16.201417)
- Ruimtelijke onderbouwing (F16.202793), inclusief bijlagen: Rapportage verkennend bodemonderzoek (F16.103845) en akoestisch rapport wegverkeerslawaaï (F16.106404)
- Wateradvies Wetterskip Fryslân (F16.110265)
- Toelichting aanvrager: Doelgroep gebruikers (F16.114336)
- Toelichting aanvullende informatie brandveiligheid en constructieve veiligheid (F16.113268)
- Tekeningen t.a.v. constructieve veiligheid (F16.113339, F16.113340, F16.113341, F16.113342)

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.
- Berekeningen ten aanzien van de constructieve veiligheid van het bouwwerk als genoemd in de toelichting met kenmerk F16.113268.

Inwerkingtreding van het besluit

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking (verzenddatum) van het besluit.

Rechtsbescherming

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 bekendmaking van deze beslissing. Uw beroep kunt u in het Fries of in het Nederlands indienen. U stuurt uw beroep naar:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Uw beroep bevat in ieder geval:

- uw naam en adres;
- de datum;
- het beschikingsnummer van het besluit waarmee u het niet eens bent;
- een kopie van het besluit;
- 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 dat de beslissing niet meteen ingaat?

Dan kunt u om een '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 voorziening vraagt u eveneens aan bij de Rechtbank Noord-Nederland.

Franeke, 14 oktober 2016

Hoogachtend,
namens
burgemeester en wethouders van Franekeradeel,
i.o.

H. Groenewoud,
hoofd afdeling Ruimte.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 14 oktober 2016 aan Bouwbedrijf Jelle Bruinsma BV voor het bouwen van 22 (zorg)appartementen ten behoeve van begeleid zelfstandig wonen met bergingen op de locatie Noorderbleek 1 te Franeker.

5. - Het (ver)bouwen van een bouwwerk
6. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

(Ver)bouwen van een bouwwerk

1. Regels

De volgende algemene regels gelden:

- Artikel 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.10 Wabo
- Bestemmingsplan 'Franeker-Westelijke woongebieden'
- Welstandsnota Franekeradeel
- Gemeentelijke bouwverordening
- Bouwbesluit 2012

2. Overwegingen

Hierop baseren wij ons besluit:

- De aanvraag gaat over het adres Noorderbleek 1 in Franeker. Hier geldt het bestemmingsplan 'Franeker-Westelijke woongebieden. De grond heeft de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De aanvraag voldoet niet aan de bouwregels en de gebruiksregels van het bestemmingsplan.
Toch wil het college de omgevingsvergunning verlenen. De reden hiervoor is hierna te lezen in het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.
- Het uiterlijk van het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben aan de welstandscommissie Hûs en Hiem gevraagd om uw bouwplan te beoordelen. Op 27 juni 2016 heeft de welstandscommissie een advies uitgebracht. Het advies is bijgevoegd bij de vergunning. Uit het advies blijkt dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies voldoet aan de regels die daarvoor gelden. Het college heeft daarom besloten om dit advies over te nemen.
- Het bouwwerk voldoet aan de regels in de gemeentelijke bouwverordening.
- Met de aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat de bouwwerken voldoen aan de technische regels uit het Bouwbesluit. Dit behoudens de eisen ten aanzien van constructieve veiligheid. Aanvrager heeft wat dit betreft verzocht de berekeningen op een later tijdstip in te mogen dienen, welk verzoek wij besloten hebben te honoreren. De werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd dan nadat de berekeningen door ons zijn beoordeeld.

3. Conclusie

De vergunning voor het onderdeel '(ver)bouwen van een bouwwerk' kan worden verleend.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. Regels

De volgende regels gelden:

- Artikel 2.1 lid 1 onder c en artikel 2.12 Wabo
- Bestemmingsplan 'Franeker-Westelijke woongebieden'

2. Overwegingen

Hierop baseren wij ons besluit:

- De aanvraag gaat over het adres Noorderbleek 1 in Franeker. Hier geldt het bestemmingsplan 'Franeker-Westelijke woongebieden'. De grond heeft de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De aanvraag voldoet niet aan de bouwregels en niet aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

De raad heeft namelijk bepaald dat de voor 'Maatschappelijke doeleinden' bestemde gronden hoofdzakelijk en voor zover in dit kader relevant mogen worden gebruikt voor gebouwen ten behoeve van:

1. educatieve en informatieve voorzieningen, waaronder sportieve educatie;
2. levensbeschouwelijke voorzieningen;
3. medische en sociaal-medische voorzieningen;
4. openbare dienstverlenende voorzieningen in de vorm van kantoren;

Het project behelst de bouw van appartementen voor begeleid zelfstandig wonen. Er is sprake van een woonfunctie. De woonfunctie is geen functie die valt te scharen onder het binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden toegelaten gebruik. Om deze reden is het project in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

De raad heeft voorts bepaald dat voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de maximale bouwhoogte ten hoogste 5,00 meter bedraagt. Het aangevraagde gebouw kent een bouwhoogte van bijna 6,5 meter. Het complex wordt aan de westzijde over een lengte van ongeveer 15 meter buiten het bouwvlak gesitueerd. Ook de bergingen aan de noordzijde van het complex bevinden zich deels buiten het bouwvlak.

Het project is om voornoemde redenen in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

- De aanvraag gaat over het (ver)bouwen van een bouwwerk. Als een bouwplan in strijd is met een bestemmingsplan is de aanvraag tegelijk een aanvraag voor een vergunning om te handelen in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.10 lid 2 Wabo.
- Het bestemmingsplan zelf kent geen regels op grond waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn om toe te staan dat ten behoeve van het onderhavige project wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er is daarnaast geen sprake van een beoogd gebruik dat voorkomt op de 'kruimellijst' ex artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Dit houdt in dat burgemeester en wethouders moeten afwegen in hoeverre het mogelijk/wenselijk is om planologische medewerking te verlenen aan het project met toepassing van artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a onder 3° 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 ruimtelijke onderbouwing opgesteld. 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 in combinatie met de aard en omvang van de strijd met het bestemmingsplan, derden met het verlenen van de vergunning niet, of althans niet onevenredig, in hun belangen worden geschaad.
- 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.
Op 30 juni 2016 heeft de raad besloten om de verklaring van geen bedenkingen af te geven. Een kopie van de verklaring is bijgevoegd bij dit besluit.

3. Conclusie

De vergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' kan worden verleend.