

Bouwbedrijf Koster B.V.
t.a.v. [REDACTED]
p/a Edisonstraat 18
8606 JJ Sneek

Joure, 24 september 2024
Verzonden: **24 SEP 2024**

Ons kenmerk : OV 20230446/7957239
Uw kenmerk :
In behandeling bij : mevrouw [REDACTED]
Bijlage(n) :

Onderwerp:
verlening omgevingsvergunning

Beste meneer [REDACTED],

U heeft vergunning aangevraagd voor het realiseren van 3 appartementen op de locatie Roggemolenstraat 3 te Joure. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 21 juli 2023.

Verlening vergunning

Wij hebben besloten de vergunning te verlenen. Het gaat om de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteit(en):

- afwijken (uitgebreide procedure)
- bouwen van een bouwwerk

Dit besluit is genomen op basis van de artikelen 2.1 en paragraaf 2.3 van de Wabo.

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

- 230925 Ruimtelijke onderbouwing Roggemolenstraat 3.pdf
- 7957239_1689940462251_22-0593_DO-00_situaties_20230301.pdf
- 7957239_1689940462257_22-0593_DO-02_details_20230301.pdf
- 7957239_1689940462271_22-0593_DO-04_bijlagen_20230301.pdf
- 7957239_1689940462348_22-0593_documentenlijst_DO_20230301.pdf
- 7957239_1689940462481_AERIUS_projectberekening_Roggemolen_3_bouw.pdf
- 7957239_1689940462518_AERIUS_projectberekening_Roggemolen_3_gebruik.pdf
- 7957239_1689940462536_BENG_berekening.pdf
- 7957239_1689940462653_Brandweer_advies.pdf
- 7957239_1689940462860_Sloopopname_Roggemolenstraat_3.pdf
- 7957239_1689940462872_Stedenbouwkundig_advies_inpassen.pdf
- 7957239_1689941808790_publiceerbareaanvraag.pdf
- 7957239_1693292179311_2023145-BER-DO-02.pdf
- 7957239_1693292179449_61222232_IJB_Geotechniek.pdf
- 7957239_1693292219630_22-0593_DO-01_overzichtsblad_20230818.pdf
- 7957239_1693292219756_22-0593_DO-03_trap_20230818.pdf
- 7957239_1693292439129_stroomschema_ventilatie.pdf
- 7957239_1693292474993_Veiligheidsplan.pdf
- Geotechnisch bodemonderzoek.pdf

- Quicksan.pdf
- Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad De Fryske Marren van 29 mei 2024

Beoordeling

Bij de besluitvorming is de uitgebreide voorbereidingsprocedure toegepast. Deze procedure staat beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

De aanvraag is getoetst 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.

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van de ingediende stukken is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening De Fryske Marren 2014.

Op grond van de ingediende gegevens is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor verwijzen wij naar de motivatie voor 'Afwijken van regels ruimtelijke ordening'.

Brandveilig gebruik van een bouwwerk

De aanvraag is door Brandweer Fryslân inhoudelijk getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in de hoofdstukken 2, 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012.

Hierbij is geadviseerd dat voor het brandveilig gebruik een vergunning verleend kan worden. Dit advies hebben wij overgenomen in deze vergunning.

Afwijken van regels ruimtelijke ordening

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan Joure - Kom. Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Centrum' en de functieaanduiding 'specifieke form van horeca – e'. In dit bestemmingsplan zijn verschillende functies toegestaan. Zo mogen gebouwen gebruikt worden ten behoeve van woningen, kantoren, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven gericht op verstrekken van voedsel.

Voor de gebouwen geldt dat deze niet enkel binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Binnen het projectgebied is geen bouwvlak aanwezig. Voor gebouwen buiten het bouwvlak geldt dat de goothoogte ten hoogste 3,00 meter bedraagt en de bouwhoogte 6,00 meter. Met dit project wordt een gebouw gerealiseerd met een bouwhoogte van 9 meter, waardoor het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Joure-kom'.

Voorts voldoet het plan niet aan het bestemmingsplan 'Partiële herziening Joure – Kom'. De partiële herziening voegt aan artikel 5.4 van het bestemmingsplan 'Joure – Kom' onderdeel 'f' toe. Artikel 5.4 geeft specifieke gebruiksregels aan welke tot een strijdig gebruik worden gerekend. Onderdeel 'f' geeft aan dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal strijdig is met de bestemming. Het toevoegen van een drietal appartementen (woningen) voldoet derhalve niet aan de regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Joure – Kom'.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo kan hiervan worden afgeweken, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar bijlage '230925 Ruimtelijke onderbouwing Roggemolenstraat 3.pdf' die onderdeel uitmaakt van het besluit.

Mede gezien de ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening en kan er medewerking worden verleend aan het plan.

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 (paragraaf 6.2) van het Bor wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen (vvgb) heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben en dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Een (ontwerp)vvgb is door de gemeenteraad afgegeven op 8 mei 2024. Op 30 maart 2016 heeft de raad in een algemeen besluit (beleidsregel) opgenomen dat indien er geen zienswijzen worden ingediend de ontwerp-vvgb direct definitief is.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van 5 juli tot 16 augustus 2024 kon een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen tegen deze ontwerpbesluiten. Ook zijn instanties als het Wetterskip en de Provincie in kennis gesteld van de terinzagelegging. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt niet eerder in werking dan nadat de termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepschrift is verstreken.

Nadere informatie

Lees ook de bijlage 'Overige informatie'. Hierin staat onder meer welke kosten aan deze vergunning verbonden zijn.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via telefoonnummer 14 05 14 of e-mail info@defryskemarren.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier


burgemeester,
Fred Veenstra

Voorschriften

behorende bij omgevingsvergunning OV 20230446/7957239

Algemeen

- De aanvang en het einde van de werkzaamheden moeten uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouder*, met vermelding van het nummer van de vergunning en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft.

Bouwen van een bouwwerk

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, moeten de volgende stukken bij de gemeente zijn ingediend:
 - monsters van de toe te passen gevelsteen/-bekleding en dakpan/-plaat
 - constructieberekening(en) (met bijbehorende tekeningen en onderzoeken)
 - bouwveiligheidsplan
- De situering en de peilhoogte van het bouwwerk moeten door de toezichthouder* worden uitgezet (eventueel in overleg met de eigenaar).
- De aanvang van de volgende onderdelen moet, indien toegepast, uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouder* (met vermelding van het nummer van de vergunning en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft):
 - grond(verbeterings)werkzaamheden
 - het aanbrengen van funderingspalen
 - het storten van beton
- Installatie van een gesloten bodemenergiesysteem moet ten minste vier weken voor aanvang worden gemeld. Gaat het om een systeem ten behoeve van:
 - een bedrijfsgebouw: melden via de Activiteitenbesluit Internet Module (<https://www.aimonline.nl>)
 - een woning: melden via het Omgevingsloket online (<https://www.omgevingsloket.nl>)

Slopen van een bouwwerk

- Uiterlijk drie weken voordat met de sloopwerkzaamheden wordt begonnen, moet het sloopveiligheidsplan bij ons zijn ingediend.
- Asbest dient te worden verwijderd overeenkomstig het asbestinventarisatierapport en artikel 10 van het asbestverwijderingsbesluit, in combinatie met artikel 4.51a van het arbeidsomstandighedenbesluit.

In het kader van de Wnb

- In het voorjaar van 2024 wordt nader onderzoek uitgevoerd naar kraamverblijfplaatsen. De resultaten van het nadere onderzoek worden ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag, gezamenlijk met een ecologisch werkprotocol (met daarin de vereisten t.a.v. vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen)
- De werkzaamheden mogen pas worden gestart als instemming is verkregen van het bevoegd gezag.

* Gegevens toezichthouder:

de heer [REDACTED] bereikbaar via telefoonnummer: 14 05 14 / e-mail: info@defryskemarren.nl

Rechtsbescherming

behorende bij omgevingsvergunning OV 20230446/7957239

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en ten minste 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 het besluit tijdelijk ongedaan te maken. Zo'n verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank.

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> kan het instellen van beroep en/of het verzoek om voorlopige voorziening digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u meer weten over de procedure? Bel met de afdeling juridische zaken van de gemeente, te bereiken via telefoonnummer 14 05 14.

Overige informatie

behorende bij omgevingsvergunning OV 20230446/7957239

Wat zijn de kosten?

Aan de vergunningverlening zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen € [REDACTED].

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Leges behandeling bouwactiviteit: € [REDACTED]

Leges behandeling buitenplanse afwijking: € [REDACTED]

Leges welstandsadvies: € [REDACTED]

Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota.

De legeskosten zijn gebaseerd op de Legesverordening van het jaar waarin u uw aanvraag heeft ingediend. U kunt de Legesverordening vinden op www.overheid.nl onder 'Overheidsinformatie', 'Lokale wet- en regelgeving'. Vervolgens vult u het zoekwoord 'leges' in en selecteert u de betreffende gemeente.

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.

Vrijkomende grond

Vrijkomende grond mag (indien de grond niet tussentijds is bewerkt) op of nabij dezelfde plaats als waar het is ontgraven weer als bodem worden toegepast. Aangevoerde grond die wordt toegepast (en afgevoerde grond die elders wordt gebruikt) dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit c.q. de Vrijstellingsregeling grondverzet.

(Gedeeltelijke) wegafsluitingen

Gehele of gedeeltelijke wegafsluitingen ten behoeve van de bouw dienen uiterlijk twee weken van tevoren te worden gemeld via het formulier 'tijdelijke verkeersmaatregel aanvragen' op de website van de gemeente de Fryske Marren.

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.