

CU Living Lemmer B.V.

T.a.v. mevrouw [REDACTED]

Nieuwburen 36

8531 EH Lemmer

Joure, 21 juli 2020

Verzonden:

Ons kenmerk : OV 20190431/4666685

Uw kenmerk : 18169

In behandeling bij: [REDACTED]

Bijlage(n) :

Onderwerp:

verlening omgevingsvergunning

Beste mevrouw [REDACTED]

U heeft vergunning aangevraagd voor het verbouwen van de voormalige gereformeerde kerk, pastorie, consistorie en verenigingsgebouw en het bouwen van 17 appartementen, een gemeenschapsruimte, een bijeenkomstfunctie, consultatiebureau en kantoor in afwijking van het bestemmingsplan (betreft wijziging van een gemeentelijk monument) op de locatie Nieuwburen 36-38 en Wiepke Hofstraat 2 en 4 te Lemmer. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 20 september 2019.

Verlening vergunning

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

- bouwen van een bouwwerk
- kleinere wijziging van een monument
- afwijken regels ruimtelijke ordening

Dit besluit is genomen op basis van de artikelen 2.1 en 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo. Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. Bij de uitvoering van het project moet hieraan worden voldaan.

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

- 4666685_1571667518824_indieningsformulier-pdf_21-10-2019_v2.pdf
- 4666685_1568992115342_18169-c1-17-01.pdf
- 4666685_1570459341014_18169-c0-02_gevels_bestaand_v2.pdf
- 4666685_1570459341028_18169-c0-03_doorsneden_bestaand_v2.pdf
- 4666685_1570459341040_18169-c0-10-01_plattegronden_sloop.pdf
- 4666685_1570459341206_18169-c1-17-01_situatie_ontwerp_v2.pdf
- 4666685_1570465418708_18169-dc-a1-01_ventilatieberekening.pdf
- 4666685_1573035787277_18169-c0-01_plattegronden_bestaand_v3.pdf
- 4666685_1578647932020_18169-c1-04_technische_plattegronden_v3.pdf
- 4666685_1573035787528_18169-c1-30_kozijndetails.pdf

- 4666685_1573035787536_18169-c1-32-01_buitentrap_v2.pdf
- 4666685_1573035787550_18169-c1-32-02_trappenhuis_v2.pdf
- 4666685_1573035787559_18169-c1-32-03_trappen_app_q_en_r_v2.pdf
- 4666685_1573035787568_18169-c1-32-04_trappen_kantoren_v2.pdf
- 4666685_1573035787605_18169-cbv-02_brief_bij_aanvullingen.pdf
- 4666685_1573035787612_18169-dc-z1-01_bouwveiligheidsplan.pdf
- 4666685_1573636469915_18169-cd-m-01_tm_04_brando_.pdf
- 4666685_1573730930006_18169-c1-03a_details.pdf
- 4666685_1573730930042_18169-c1-61-01_go_vg_en_ventilatie_v3.pdf
- 4666685_1576059090192_rho_ruimtelijke_onderbouwing_het_baken_v3.pdf
- 4666685_1576078588636_aerius_20191210092735_s4ssur68rauc_v2.pdf
- 4666685_1576832831577_inbouw_onder_orgel.pdf
- 4666685_1578500250859_18169-c1-01_plattegronden_ontwerp_v4.pdf
- 4666685_1578500250948_18169-c1-02_gevels_ontwerp_v4.pdf
- 4666685_1578647931939_18169-c1-03_doorsneden_ontwerp_v4.pdf
- advies hûs en hiem welstandsadvisering van 21 januari 2020
- advies Brandweer Fryslân van 16 januari 2020

Beoordeling

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

De beslistermijn is met 4 weken opgeschort omdat er nog aanvullende/aangepaste gegevens ingediend moesten worden, overeenkomstig artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van de ingediende stukken is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012, Erfgoedverordening De Fryske Marren 2019 en Bouwverordening De Fryske Marren 2014.

Het plan is op 21 januari 2020, onder nummer M19DFM037-5, door welstandscommissie hûs en hiem getoetst aan het welstandsgebied 'Grotere oude dorpskernen' van Welstandsnota De Friese Meren 2014. Het plan 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'.

Afwijken van regels ruimtelijke ordening

Het plan voldoet niet aan artikel 12.1 sub a van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Lemmer Centrum. Hierin wordt aangegeven dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. De gevraagde toevoeging van 17 (zorg) appartementen (woonbestemming) is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan van het bestemmingsplan 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 de bijlage '4666685_1576059090192_rho_ruimtelijke_onderbouwing_het_baken_v3.pdf' met de daarbij behorende bijlagen die eveneens onderdeel uitmaken van het besluit.

Overwegingen.

Het plan betreft het herbestemmen van de monumentale gereformeerde kerk, de voormalige consistorie, een voormalige pastorie en een verenigingsgebouw bekend onder de naam 'Het Baken'. De gebouwen worden herontwikkeld ten behoeve van 17 appartementen en gemeenschappelijke ruimten. Deze gemeenschappelijke ruimten zijn onderverdeeld in een gemeenschapsruimte, consultatiebureau plus kantoor van de GGD en culturele horecafuncties in de vorm van een buurthuis, koffiecafé en evenementenlocatie.

Door het herbestemmen worden de voormalige 3 monumentale panden (kerk, consistorie en pastorie) weer functioneel gebruikt. Het herbestemmen van deze monumentale panden is een zorgvuldig tot stand gekomen initiatief. Door het inpassen van maatschappelijke functies en het toevoegen van 17 (zorg) appartementen, met respect voor de monumentale waarden, blijven de monumenten voor de toekomst behouden. Gelet hierop kunnen wij concluderen dat hier sprake is van een win-win situatie.

Gelet op de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen overwegingen, waarbij is ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten, kan er geconcludeerd worden dat er na uitvoering van de plannen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 15 april 2020. 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 1 mei 2020 tot en met 11 juni 2020 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.

Bij de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt niet eerder in werking dan nadat de termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepsschrift 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 20190431/4666685

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:
 - Een verkorte QuickScan. Zoals in punt 3.3. van de QuickScan is aangegeven, zal er nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de aanwezigheid van huismus, gierzwaluw en vleermuizen.
 - monsters van de toe te passen gevelsteen/-bekleding en dakpan/-plaat
 - constructieberekening(en) (met bijbehorende tekeningen en onderzoeken)
 - bouwveiligheidsplan
- 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):
 - het aanbrengen van funderingspalen
 - het storten van beton

* Gegevens toezichthouder:

de heer R. Agricola, bereikbaar via telefoonnummer: 14 05 14 / e-mail: info@defryskemarren.nl

Rechtsbescherming

behorende bij omgevingsvergunning OV 20190431/4666685

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 20190431/4666685

Wat zijn de kosten?

Aan de vergunningverlening zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen € 34.215,00.

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Leges behandeling bouwactiviteit: € 30.000,00

Leges welstandsadvies: € 2.102,00

Leges advies monumentenzorg H&H: € 563,00

Leges behandeling wijzigen monument: € 150,00

Leges behandeling buitenplanse afwijking: € 1.400,00

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.

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.