

St V/d Wal Monumentenrestauratie
Postbus 28
8560 AA Balk

Joure, 4 september 2023
Verzonden: **06 SEP. 2023**

Ons kenmerk : OV 20220034/6669347
Uw kenmerk : -
In behandeling bij : de heer [REDACTED]
Bijlage(n) : -

Onderwerp:
verlenen omgevingsvergunning

Geachte heer, mevrouw,

U heeft vergunning aangevraagd voor het bouwen van een twee onder één kapwoning op de locatie Baanweg 160 te Sloten. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 10 oktober 2022.

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
- slopen in beschermd stads-/dorpsgezicht
- afwijken (Uitgebreid)

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:

- 6669347_1665406162943_publiceerbareaanvraag.pdf
- 6669347_1668519400164_situatie-bestaand-nieuw-blad-3.pdf
- 6669347_1668519400125_schetsvoorstel-do-blad-4.pdf
- 6669347_1668519400111_bestekblad-blad-5.pdf
- 6669347_1668519400098_detailblad-blad-6.pdf
- 6669347_1691335382966_bouwveiligheidsblad-7v2.pdf
- 6669347_1675170384145_2220094-versie-31-01-2023-brandadvies-baanweg-160-sloten.pdf
- 6669347_1680512228120_rob-baanweg-160-sloten-nieuw-240220232.pdf
- 6669347_1678114296326_aerius_projectberekening_20230214161601_bouwfaseric94pgc8fmd.pdf
- 6669347_1678114296260_aerius_projectberekening_20230214161552_beoogdesituatieru79turz3krp.pdf
- 6669347_1668519799448_rapport-vbo-milieu-aan-de-baanweg-160-sloten.pdf

- 6669347_1665405832106_geotechnisch-onderzoek.pdf
- 6669347_1665405762802_flora-fauna-quickscan.pdf
- 6669347_1665405806842_flora-fauna-quickscan-aanvulling.pdf
- 6669347_1665405132130_asbestinventarisatie.pdf
- 6669347_1665405092225_archeologie.pdf

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, de erfgoedverordening en de Bouwverordening De Fryske Marren 2014.

Welstand

Het plan is op 13 december 2023 door welstandscommissie hûs en hiem getoetst aan het welstandsgebied '7.3 Kern Sloten' van Welstandsnota De Friese Meren 2014. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie geeft als vrijblijvende aanbeveling om te overwegen om de gevelbeschieting verticaal te plaatsen om nog sterker te refereren aan het (vermoedelijk) oorspronkelijk beeld. De aanbeveling is met de ontwerper van het plan (tevens de gemachtigde van de aanvrager) overlegd, de aanbeveling is niet overgenomen omdat de ontwerper van mening is dat de horizontale beschieting het oorspronkelijk karakter is.

Onderzoeken

De vereiste onderzoeken zijn verricht, de onderzoeken en de conclusies zijn vastgelegd in de Ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van het besluit. Wat de Quickscan Natuur betreft zijn er voorwaarden gesteld onder de voorschriften.

Slopen in beschermd stadsgezicht

De bestaande schuur verkeert in een zeer slechte bouwkundige staat (slooprijp) waardoor het verworpen is tot een dissonant tussen de bestaande bebouwing binnen de historische kern van de stad Sloten. De schuur betreft geen beschermd monument. Wel bevindt de schuur zich binnen de contouren van de beschermde stadsgezicht. Gelet op de staat van het object en de herbouw in zijn karakteristieke hoofdvorm op dezelfde plaats is er uit oogpunt geen bezwaar tegen de sloop van de bestaande schuur omdat de belangen van het beschermde stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

Bestemmingsplan

De aangewezen gronden waarop de woningen zijn gesitueerd maken deel uit van de volgende bestemmingsplannen.

1. Paraplubestemmingsplan parkeernormen
2. Sloten - Historische kern

De gronden waarop de woningen zijn gesitueerd hebben de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie"/"Waarde - Cultuurhistorie" en vallen de gronden binnen de

vrijwaringszone "molenbiotoop". Het plan is in strijd met de "parkeernormen" en de bestemming "Wonen". Het plan is niet in strijd met de regels van de beide dubbelbestemmingen en de vrijwaringszone molenbiotoop, voor de toetsing en onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage "6669347_1680512228120_rob-baanweg-160-sloten-nieuw-240220232.pdf" die onderdeel uitmaakt van het besluit.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Wonen)

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan "Historische kern Sloten". De gronden zijn onder anderen aangewezen en bestemd voor "Wonen". Het plan is in strijd met de regels voor Wonen. Voor de strijdigheid regels en de motivatie om af te wijken van de regels verwijzen wij naar "Afwijken van regels ruimtelijke ordening".

Afwijken van regels ruimtelijke ordening

Het plan voldoet niet aan artikel 16, lid 16.2, sub 16.2.2 juncto artikel 20.2.2 en artikel 16.3 (gebruiksregels) van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Historische kern Sloten". De bestemming van de gronden is "Wonen". Op de gronden waarop de twee onder één kapwoning is gesitueerd ligt geen bouwvlak om gebouwen te mogen bouwen en gebruiken ten behoeve voor de functie Wonen. Buiten het bouwvlak zijn voor niet tot bewoning zijnde gebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 3.00 m1, een maximale oppervlakte van 60 m2 en een maximaal bebouwingspercentage van 50 % van het perceel. Met de bouw van de twee onder één kapwoning worden deze regels overschreden (een gedeeltelijke goothoogte van 5.75 m1, een oppervlakte van 85.96 m² en een bebouwingspercentage van 86 %).

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 de bijlage "6669347_1680512228120_rob-baanweg-160-sloten-nieuw-240220232.pdf" die onderdeel uitmaakt van het besluit. Hierbij merken wij het volgende op.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de herbouw van de schuur met de nieuwe functie van een twee onder één kapwoning omdat de karakteristieke hoofdvorm van de schuur wordt gehandhaafd, de bebouwde oppervlakte nagenoeg (ca 2 m² minder) hetzelfde is als de schuur, de goothoogten niet wijzigen en de twee onder één kapwoning op dezelfde plaats zal worden gebouwd als de schuur. De woningen passen prima op deze locatie omdat er sprake is van een binnenstedelijke situatie (typerend is geen voortuin, aaneengesloten bebouwing) en sluit uit stedenbouwkundig oogpunt goed aan in het bestaande woonlint. Verder blijft er voldoende grond beschikbaar voor een achtertuin om in te kunnen verblijven. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende omgeving omdat de bouwmassa reeds aanwezig is en de gronden bestemd zijn voor wonen (gronden mogen reeds als tuin, erf en verhardingen worden gebruikt).

Het plan wordt vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt acceptabel bevonden.

Parkeren

Op grond van artikel 4, lid 4.1 van het "Paraplubestemmingsplan parkeernormen" onder a moet er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd en in strand worden gehouden. Omdat er op het eigen terrein geen mogelijkheden zijn om parkeergelegenheid aan te leggen kan er bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden en de parkeernormen zoals opgenomen in de "Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren" mits dit geen

onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Beleidsregels parkeren opgenomen regels en voorwaarden.

Er kan niet worden voldaan aan artikel 4, sub 1 t/m 5 vastgelegde regels van de "Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren". De regels betreffen alternatieven op redelijke loopafstand. Omdat er niet kan worden voldaan aan de regels onder artikel 4, sub 1 t/m 5 hebben wij besloten om hiervan afwijken.

Afwijken

Op grond van artikel 4, lid 4.1 van het "Paraplubestemmingsplan parkeernormen" onder c juncto artikel 5 lid 2 van de 'Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren' kan van het bepaalde van het beleid door bijzondere omstandigheden stuitende op bezwaren het college dan wel gemeenteraad hiervan afwijken. Hierbij merken wij het volgende op. Er is sprake van bijzondere omstandigheden omdat de karakteristieke schuur wordt vernieuwd, er in principe geen mogelijkheden zijn om binnen de oude historische stadskern woningen te kunnen bouwen en de vraag naar woonruimte in Sloten groot is. Voor de 2 woningen is een parkeereis van 3.2 parkeerplaatsen vereist. Op grond van de regels wordt een loopafstand 150 m1 naar een parkeerplaats als acceptabel beschouwd. Evenwijdig langs de Rûnwei ter plaatse van de Lytse Jerden heeft de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat eind vorige eeuw op een loopafstand van circa 325 m1 (kortste loopafstand) vanaf de Baanweg 160 een groot aantal parkeerplaatsen aangelegd voor de inwoners, bezoekers en toeristen van Sloten. Op dit parkeerterrein kunnen de toekomstige bewoners en bezoekers van de twee onder één kapwoning hun auto parkeren. De afstand is in strijd met de acceptabele loopafstand maar aanvaardbaar omdat de herbouw van de karakteristieke schuur ten behoeve voor een twee onder één kapwoning van groter belang is dan de acceptabele loopafstand.

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 21 juni 2023. 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 18 juli 2023 tot en met 29 augustus 2023 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. Er zijn geen zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning ingediend.

Inwerkingtreding

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

(vervolg van blz 4 omgevingsvergunning OV 20220034/6669347)

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

b.a. C. van Hes
locoburgemeester

Voorschriften

behorende bij omgevingsvergunning OV 20220034/6669347

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.
- Natuurinclusief bouwen: cat. 4, Omgevingsvisie De Romte Diele van de Provincie Friesland, interpretatie verordening Romte Fryslân.
In het plan is geen aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen (ontwerpen). Wij vragen u dit aspect bij de verdere uitwerking van het plan mee te nemen.
In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die - een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Wellicht is hierbij ook inspiratie op te doen met de "40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (zie ook Natuurinclusief bouwen met deze 40 punten - Stadszaken.nl).
- Natuur (soorten): cat. 3, overige provinciale belangen.
Gebleken is dat in de schuur geen kerkuil aanwezig is. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) hoeft daarom ook niet te worden aangevraagd bij de Provincie Friesland. De volgende voorwaarden dienen te worden nageleefd, hiermee wordt voorkomen dat er strijd met de Wnb ontstaat.

Het betreffende de volgende onderstaande voorwaarden:

-de werkzaamheden uitvoeren buiten de winterrustperiode van vrijgestelde amfibieën. Als blijkt dat er buiten de winterrustperiode nog enkele dieren gevangen en herplaatst zouden moeten worden, dan kan dat conform voorschrift 14 van de Verordening Wet natuurbescherming Fryslân, met de hand of met een net geschikt om amfibieën levend en zonder beschadigingen te vangen.

-de werkzaamheden starten buiten de broedperiode van broedende vogels en tijdens de broedperiode aaneengesloten door te werken zodat er geen mogelijkheden ontstaan om in die periode een nest te bouwen.

Bouwen van een bouwwerk

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, moeten de volgende stukken bij de gemeente zijn ingediend:
 - constructieberekening(en) (met bijbehorende tekeningen en onderzoeken)
- 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

Slopen van een bouwwerk

- Asbest dient te worden verwijderd overeenkomstig het asbestinventarisatierapport en artikel 10 van het asbestverwijderingsbesluit, in combinatie met artikel 4.51a van het arbeidsomstandighedenbesluit.

* Gegevens toezichthouder:

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

Rechtsbescherming

behorende bij omgevingsvergunning OV 20220034/6669347

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 20220034/6669347

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 welstandsadvies: € [REDACTED]

Leges behandeling buitenplanse afwijking: € [REDACTED]

Leges slopen in beschermd stads-/dorpsgezicht: € [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.

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.