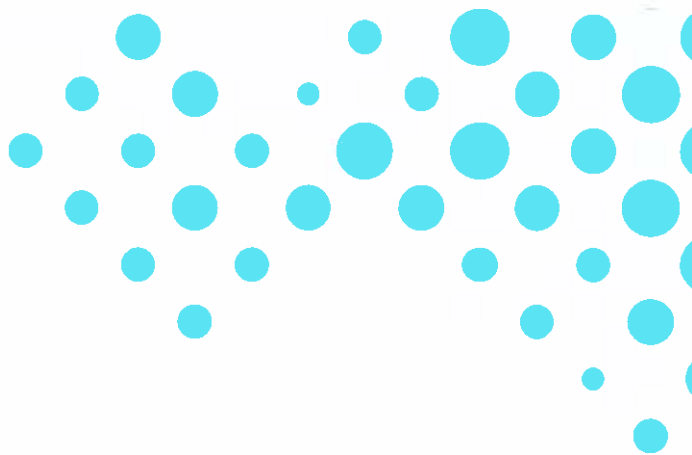




Aan: B.V. Friese Onroerend Goed Maatschappij
Spanjaardslaan 127
8917 AR Leeuwarden

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 4 november 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 12 appartementen en 3 woningen en een erfafscheiding. De aanvraag gaat over Molensteeg 16 te Franeker. De aanvraag is geregistreerd onder nummer O-2017-0190.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.11, 2.12, 2.16 en 2.18 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:

- Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht
- (Ver)bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Werk of werkzaamheden uitvoeren
- Weg aanleggen of veranderen.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Bouwen van 12 appartementen en 3 woningen en een erfafscheiding

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het onderdeel '(ver)bouwen van een bouwwerk' aan artikel 2.10, voor het onderdeel werk of werkzaamheden uitvoeren aan artikel 2.11, voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aan artikel 2.12, voor het slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht aan artikel 2.16 en voor weg aanleggen of veranderen aan artikel 2.18 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 F17.118517)
- Aanvulling aanvraagformulier Werk of werkzaamheden uitvoeren + tekening 32 (met registratienummer 18.101550)
- Aanvulling aanvraagformulier Weg aanleggen of veranderen (met registratienummer 18.101551)
- Tekeningen (met registratienummer 18.107836 - m.u.v. tekening 02 / 18.107837 / 18.107838 - m.u.v. tekening 30 / 18.107839 / 18.116189 tekening 02 / 18.116190 tekening 30)
- Ruimtelijke onderbouwing (met registratienummer 18.115752)
- Verkennend bodemonderzoek 2010 (met registratienummer F17.118510)
- Nader bodemonderzoek 2013 (met registratienummer F13.102035)
- Memo bodemonderzoek 4 juni 2018 (met registratienummer 18.116186)
- Asbestinventarisatie (met registratienummer F17.118508)
- Daglicht en ventilatie appartementen (met registratienummer F17.118516)
- Daglicht en ventilatie woningen (met registratienummer F17.118518)
- EPC berekeningen (met registratienummer F17.118512 en F17.119771)
- Advies commissie ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem (met registratienummer 18.104497)
- Rapportage Brandweer (VR) Fryslân d.d. 26-3-2018 (met registratienummer 18.107824)
- Nadere eisen riolering (met registratienummer 18.116212)

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

Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

(Ver)bouwen van een bouwwerk

- Voldaan moet worden aan de nadere eisen voor de riolering zoals opgenomen in bijgevoegd document met registratienummer I8 I16212. Er moet contact worden opgenomen met dhr. Smit van de gemeente zodra de rioleringswerkzaamheden zullen worden uitgevoerd.
- Voldaan moet worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de rapportage van Brandweer (VR) Fryslân d.d. 26-3-2018.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Het beplantingsplan zoals op tekening weergegeven moet worden uitgevoerd binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en in stand worden gehouden.

Weg aanleggen of veranderen

- Na het uitvoeren van de werkzaamheden moet worden herstraten met bestaande materialen.

Rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Uw bezwaarschrift kunt u richten aan:

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke
Postbus 58
8800 AB Franeker

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en dient ten minste de volgende onderdelen te bevatten:

- Naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde-belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Een verzoek tot het nemen van een voorlopige voorziening kunt u richten aan:

De Rechtbank Noord Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Ondertekening

Franeke, 14 juni 2018

Hoogachtend,
namens
burgemeester en wethouders van Waadhoeke,



F. Levering,
hoofd afdeling Veiligheid&VTH

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 14 juni 2018 aan B.V. Friese Onroerend Goed Maatschappij voor het bouwen van 12 appartementen en 3 woningen en een erfafscheiding op Molensteeg 16 te Franeker, onder nummer O-2017-0190.

Pagina 6	Het slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht
Pagina 7	Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Pagina 10	Het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit
Pagina 12	Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald
Pagina 14	Het aanleggen van een weg of het veranderen van de wijze van aanleg van een weg

Het slopen van een bouwwerk in een Beschermd Stadsgezicht

1. Regels

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder h Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Artikel 26 Bestemmingsplan "Franeker – Binnenstad 2016".

2. Overwegingen

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Franeker – Binnenstad 2016". Het perceel heeft daarin onder meer de dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht (artikel 26);
- Binnen de dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht mag men niet zomaar bouwwerken slopen. Op grond van artikel 26.6.1 onder a is een omgevingsvergunning vereist voor het geheel of gedeeltelijk slopen van in de gevellijn gebouwde gebouwen. Dit op basis van artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo;
- In artikel 26.6.3 staan de toetsingscriteria aangegeven. De in artikel 26.6.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage I van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied;
- Het vereiste tot omgevingsvergunning voor het slopen heeft tot doel te voorkomen dat in beschermde stadsgezichten onderbrekingen ontstaan in de voor het betreffende gebied kenmerkende bebouwing. In de binnenstad van Franeker is met name de gesloten straatgevelwand een kenmerk dat bescherming geniet;
- Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het slopen in beschermd stadsgezicht waarbij aannemelijk is gemaakt dat er op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk zal worden gebouwd, namelijk 3 woningen en een erfafscheiding;
- Het te slopen pand op de hoek van de Molensteeg en het Noorderbolwerk is in de gevellijn gebouwd, ca. 20 meter aan de zijde van de Molensteeg en ca. 6 meter aan de zijde van het Noorderbolwerk;
- Er kan vergunning worden verleend voor het slopen van het pand, omdat de te realiseren woningen in dezelfde gevellijn komen te staan aan het Noorderbolwerk en de Molensteeg. Tevens wordt de gevellijn aan de zijde van de Molensteeg doorgezet met een tuinmuur;
- Met het slopen van het pand wordt daarom geen onevenredige afbreuk gedaan aan de kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht en wordt voldaan aan de toetsingscriteria;
- Voor het slopen van het pand is eerder al een sloopmelding gedaan, geregistreerd onder nummer SM-2015-0100.

3. Conclusie

De vergunning voor het onderdeel 'slopen in beschermd stadsgezicht' kan worden verleend.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Regels

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo.
- Artikel 2.10 Wabo.
- Artikel 13, 25 en 26 bestemmingsplan "Franeker – Binnenstad 2016".
- Bouwbesluit 2012.
- Bouwverordening
- Welstandsnota Franekeradeel 2012.

2. Overwegingen

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

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Franeker – Binnenstad 2016". Het perceel heeft daarin de bestemming "Groen" met de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie" en "Waarde – Beschermde stadsgezicht". Bovendien geldt voor dit gebied de gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied". De aanvraag is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels.

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- bebossing;
- wegen en paden;
- speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- tuinen, erven en terreinen;
- horecaterrassen;
- in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen;
- waterlopen en waterpartijen;
- nutsvoorzieningen;

Op of in de gronden aangewezen voor 'Groen' mogen geen gebouwen en geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming "Groen".

De aanvraag voorziet in het bouwen van een woongebouw (bestaande uit 12 appartementen) en 3 woningen. Er is dus strijd met de bouw- en gebruiksregels uit het vigerende bestemmingsplan.

Er is echter aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor de motivering om af te wijken van het bestemmingsplan verwijzen wij naar pagina 8;

- de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem heeft het bouwplan op 23 februari 2018 voorzien van een negatief advies. Dit advies nemen wij niet over. Het college heeft in een eerder stadium voor de aanvraag Vooroverleg Omgevingsvergunning (VO-2016-0009) reeds besloten om het negatieve welstandsadvies niet op te volgen en dus daar van af te wijken. De voorgestelde woningen aan het Noorderbolwerk zorgen voor een opvulling van een gat in het straatbeeld, doordat deze woningen in de rooilijn van de omliggende woningen worden geplaatst. Het appartementengebouw, dat volgens de welstandscommissie te massaal is en een ongedefinieerd bouwvolume heeft, dat heeft een vergelijkbare hoogte als de naastgelegen bebouwing aan de Molensteeg en het appartementengebouw van het Botniahuis. Ook is het in verband met de economische haalbaarheid van het project niet mogelijk om een bouwlaag van het gebouw te halen. De positionering van het gebouw zou in de lijn van de steeg moeten, om zo de structuur van de steeg te benadrukken. Doordat een nieuwe stenen muur rondom de locatie wordt gebouwd, wordt de structuur van de steeg benadrukt op een vergelijkbare manier als de huidige situatie. Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zijn volgens het college niet in strijd is 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, mits uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden constructietekeningen en berekeningen worden ingediend, waarmee voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de te bouwen bouwwerken voldoen aan de krachtens het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen ten aanzien van constructieve veiligheid van bouwwerken;
- uit het nader bodemonderzoek blijkt dat er in de zin van de Wet Bodembescherming geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood in de grond. Wel kan worden aangenomen dat de gehele locatie licht tot matig is verontreinigd met zware metalen. Een sanering is formeel niet aan de orde. Ook blijkt uit de memo d.d. 4 juni 2018, dat er niet gewerkt zal worden in de verontreinigde grond en daarom hoeven hieraan geen voorwaarden te worden gesteld;

- uit het rioleringsplan zoals weergegeven op tekening 02 app en tekening 30 blijkt dat voor de riolering een gescheiden aansluiting wordt gemaakt, waarbij het vuile water aangesloten wordt op de riolering welke ligt in het Noorderbolwerk en het regenwater rechtstreeks op de stadsgracht geloosd zal worden. Er moet voor de riolering worden voldaan aan de nadere eisen zoals opgenomen in bijgevoegd document met registratienummer 18.116212 en moet de start van de rioleringswerkzaamheden gemeld;
- verder moet voldaan worden aan de voorwaarden welke in de vergunning zijn opgenomen op grond van het advies van Brandweer (VR) Fryslân.

3. Conclusie

Er is geen aanleiding om de vergunning te weigeren voor zover het betreft het onderdeel "Bouwen", mits voldaan wordt aan de voorwaarden en uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden constructie- tekeningen en berekeningen worden ingediend, waarmee voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de te bouwen bouwwerken voldoen aan de krachtens het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen ten aanzien van constructieve veiligheid van bouwwerken.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

1. Regels

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo.
- Artikel 13 van het bestemmingsplan "Franeker – Binnenstad 2016".
- artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o Wabo.

2. Overwegingen

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

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan . Het perceel heeft daarin de bestemming "Groen" met de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie" en " Waarde - Beschermd stadsgezicht". Bovendien geldt voor dit gebied de gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied". De aanvraag is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van de bestemming "Groen";
- de aanvrager heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik en de bouw ten behoeve van het wonen;
- het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid op een binnenplanse afwijking voor de aanvraag en ook is geen sprake van een zogenaamd kruimelgeval, waardoor verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, alleen mogelijk is met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo;
- burgemeester en wethouders kunnen de vergunning verlenen indien het project geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing wordt hier naar onze mening aan voldaan;
- het bouwen van 12 appartementen en 3 woningen en een erfafscheiding op de hoek Noorderbolwerk en Molensteeg te Franeker, geeft een goede invulling aan deze locatie;
- het aantal parkeerplaatsen zoals op tekening is aangegeven voldoet aan de parkeernormen;
- het erfinrichtingsplan met de stenen muur aan de Molensteeg en het beplantingsplan met bomen en hедера als onderbeplanting geeft een goede inpassing van de bouwplannen;

- de raad heeft op 6 juli 2017 besloten de herstructureringslocatie Noorderbolwerk/Molensteeg voor de bouw van 12 appartementen en 3 woningen aan te wijzen als geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

3. Conclusie

De vergunning voor het onderdeel "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" kan worden verleend

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

1. Regels

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Artikel 2 I, eerste lid, onder b Wabo.
- artikel 2 II Wabo.
- artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid Wet ruimtelijke ordening.
- artikel 25 bestemmingsplan "Franeker – Binnenstad 2016".

2. Overwegingen

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

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Franeker – Binnenstad 2016". Het perceel heeft daarin onder meer de dubbelbestemming Waarde – Archeologie (artikel 25), waardoor de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de aldaar of in de grond aanwezige archeologische waarden.
- artikel 25.3 I van het bestemmingsplan bepaalt dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren, voor zover opgesomd in dit artikel.
- de aanvraag voor "Werk of werkzaamheden uitvoeren" heeft betrekking op het:
 - aanleggen, verbreden, verleggen en verharderen van wegen en paden;
 - aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - egaliseren van gronden;
 - verrichten van graafwerkzaamheden;
 - het aanbrengen van leidingen.

Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is een vergunning vereist op grond van artikel 25.3 I.

- de provincie Fryslân geeft door middel van de Friese Archeologisch Monumentenkaart (FAMKE) aan waar de aanwezige archeologische waarden zich in Friesland bevinden. Volgens de provinciale advieskaart FAMKE is de binnenstad van Franeker als terrein bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode na de bronstijd bevatten. Hier wordt gestreefd naar behoud.
- voor inzicht in de in de bodem aanwezige archeologische resten is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er binnen het

projectgebied geen intacte terplagen aanwezig zijn. Het archeologisch onderzoek en de conclusies hiervan maken onderdeel uit van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. Vanuit archeologisch standpunt bestaan er geen bezwaren tegen het project.

3. Conclusie

De vergunning voor het onderdeel "Werk of werkzaamheden uitvoeren" kan worden verleend.

Het aanleggen van een weg of het veranderen van de wijze van aanleg van een weg

1. Regels

De volgende voorschriften zijn van toepassing

- Artikel 2.2, eerste lid, onder d Wabo.
- artikel 2.18 Wabo.
- Algemene plaatselijke verordening Waadhoeke (Apv).
- artikel 13, 25 en 26 bestemmingsplan "Franeker – Binnenstad 2016".

2. Overwegingen

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

- De uit te voeren werkzaamheden zijn niet verboden bij een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit.
- tegelijkertijd met de aanvraag voor een vergunning voor het aanleggen van de weg of het veranderen van de wijze van aanleg van de weg is een vergunning gevraagd voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde/het uitvoeren van werkzaamheden, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo. Er is geen grond om een vergunning hiervoor te weigeren.
- de aanvraag voor "Weg aanleggen of veranderen" heeft betrekking op het
 - opnemen van de bestrating;
 - verrichten van graafwerkzaamheden;
 - het aanbrengen van leidingen;
 - aanvullen.

Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is vergunning vereist op grond van de Apv.

- de vergunning voor dit onderdeel kan worden verleend onder voorwaarde dat na het uitvoeren van de werkzaamheden met bestaande materialen wordt herstraten.

3. Conclusie

De vergunning voor het onderdeel "Weg aanleggen of veranderen" kan worden verleend.