

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning CLZ-00003974

Burgemeester en wethouders hebben op 20 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek, sectie C, perceelnummer 3182, 3492 en 3493, plaatselijk bekend als Oppenhuizerweg 17, 8606 AP te Sneek. De aanvraag is geregistreerd onder nummer CLZ-00003974 met de volgende activiteiten:

UV Bouwen	het realiseren van nieuwbouw Wonen met 24 uurs zorg
UV Werk Of Werkzaamheden Uitvoeren	het realiseren van nieuwbouw Wonen met 24 uurs zorg
UV In- Of Uitrit	het realiseren van nieuwbouw Wonen met 24 uurs zorg

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in artikel 3.10 (uitgebreide besluitvormingsprocedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân zijn voornemens:

- I. gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
- II. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
 - bouwen (2.1 en 2.10 Wabo);
 - strijdig planologisch gebruik (2.1 en 2.12 Wabo);
- III. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;
- IV. dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven;
- V. af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Sneek- Sperkhem Tuindorp, conform artikel 2.12, 1e lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Wanneer kunt u uw plan uitvoeren?

Tijdens de duur van de ter inzagelegging mag een ieder een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen. Belangrijk voor u om te weten is dan ook dat u nog niet mag beginnen met de uitvoering van uw plan. Dit mag pas wanneer de vereiste omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden.

Bent u het niet eens met deze ontwerpbeschikking?

Bent u het niet eens met deze ontwerpbeschikking? Een ieder kan zienswijzen indienen. U doet dit door een brief te sturen naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân. Let erop dat u reageert binnen zes weken na publicatie van deze ontwerp-beschikking.

Stuur uw brief naar:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân

Postbus 10.000

8600 HA SNEEK

U kunt ook digitaal een zienswijze indienen via www.sudwestfryslan.nl. Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
teammanager Vergunningen,



ONTWERP

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het realiseren van nieuwbouw Wonen met 24 uren zorg op het perceel plaatselijk bekend als Oppenhuizerweg 17, 8606 AP te Sneek met het nummer CLZ-00003974 en moeten worden geacht deel uit te maken van deze omgevingsvergunning.

- Bijlage 1: Overwegingen
- Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken
- Bijlage 3: Voorschriften

ONTWERP

Bijlage 1 - Overwegingen

In deze bijlage geven wij aan welke overwegingen hebben geleid tot ons besluit.

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 20 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van nieuwbouw Wonen met 24 uren zorg op het perceel plaatselijk bekend als Oppenhuizerweg 17, 8606 AP te Sneek.

Geen vergunningsplicht voor het aanleggen van een uitweg / inrit

Op basis van de “oude” regelgeving (wabo) was voor het aanleggen van een uitrit / inrit geen vergunningsplicht van toepassing. Op basis van de Omgevingswet is voor het aanleggen van een uitrit / inrit de omgevingsplanactiviteit “uitweg” van toepassing. Deze omgevingsactiviteit “uitweg” dient nog apart aangevraagd te worden. Zie: <https://omgevingswet.overheid.nl/home/>

Geen omgevingsvergunning vereist voor aangevraagde activiteit “Werk of werkzaamheden uitvoeren”

Bij de beoordeling van uw aanvraag is geconstateerd dat voor de activiteit “Werk of werkzaamheden uitvoeren” geen omgevingsvergunning vergunning vereist is. Deze vergunningplicht bestaat slechts voor zover dit in het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

De uit te voeren werkzaamheden zijn gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Sneek- Sperkhem Tuindorp”. De gronden zijn voorzien van de bestemmingen “Woongebied” (artikel 17 van de voorschriften). Binnen de bestemming “Garagebedrijf, met bijbehorende erven” is geen omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van de door u omschreven werkzaamheden.

Gelet op het bovenstaande is de activiteit “Werk of werkzaamheden uitvoeren” niet van toepassing op uw plan.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten die in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) staan en is ontvankelijk, nadat er aanvullende gegevens zijn ingediend.

Procedure en weigeringsgronden

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Openbare voorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In verband met deze voorbereidingsprocedure hebben wij na ontvangst van de adviezen de ontwerpbeschikking voor een ieder ter inzage gelegd van donderdag 17 oktober 2024 tot en met woensdag 27 november 2024.

Activiteit Bouwen en Strijdig planologisch gebruik:

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het geldende bestemmingsplan “Sneek- Sperkhem Tuindorp”. De gronden zijn voorzien van de bestemming “Garagebedrijf, met bijbehorende erven” (artikel 9 van de voorschriften).

In artikel 9, lid A, onder I is bepaald dat de op de kaart als zodanig aangewezen gronden in de eerste bouwlaag van de gebouwen zijn bestemd voor garagebedrijven ter plaatse van de op de kaart voorkomende bestemming -B(g)-. Alsmede voor bedrijven, welke niet vergunning- of meldingsplichtig zijn in het kader van de Wet milieubeheer, bedrijven in de categorie 1 en 2

van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" en bedrijven niet genoemd in categorie 1 of 2 van de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten", doch welke naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijven. In de bovengelige bouwlaag van de gebouwen zijn woningen toegestaan. Verder zijn de daarbij behorende bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

Gelet op het voorgaande is de realisatie van het beoogde kleinschalige woonzorgcomplex niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als verzoek tot afwijking van het geldende bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en wordt de aanvraag omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is.

Beoordeling

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo) kan de vergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend:

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking \ (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse kleine afwijking - "kruimelgeval"), of;
- c. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking - voorheen projectbesluit);

a. Toetsing binnenplanse afwijking

Er is geen binnenplanse planologische afwijking in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Daarom is geen afwijking mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo.

b. Toetsing buitenplanse kleine afwijking

Er is in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken middels een buitenplanse kleine afwijking. Daarom is geen afwijking mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo.

c. Toetsing buitenplanse afwijking

De omgevingsvergunning kan alleen worden afgegeven met toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo die is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Overwegingen

Afwijking van het bestemmingsplan is alleen wenselijk indien na een afweging van diverse belangen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om de navolgende redenen is ons inziens sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het college is (met inachtneming van de voorschriften, zie onderstaand) voornemens toepassing te geven aan genoemde buitenplanse afwijking (projectafwijkingbesluit). Daarbij is overwogen dat:

- er ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo welke is gewaarmerkt en onderdeel uitmaakt van dit besluit;

- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan ruimtelijk aanvaardbaar is;
- Tijdens de ter inzage periode zijn **wel / geen** zienswijze ingediend;

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Het projectafwijkingbesluit valt onder de Wabo. Met dit besluit kan het college afwijken van het bestemmingsplan. Hierbij geldt als voorwaarde dat het plan niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en het besluit moet worden gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Om een projectafwijkingbesluit te kunnen nemen heeft het college wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde ‘verklaring van geen bedenkingen’. Op 22 december 2022 heeft de raad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Dit plan valt niet onder één van deze categorieën. Dit betekent concreet dat het plan voor planologische instemming aan de raad moet worden voorgelegd. Door het nemen van dit specifieke besluit valt het plan alsnog onder categorie 6 van de lijst. Zo wordt voorkomen dat het plan aan het eind van de procedure nogmaals aan de raad moet worden voorgelegd.

Op 26 september 2024 heeft de raad planologische ingestemd (verklaring van geen bedenkingen) met het realiseren van een woon-zorgcomplex met 24 uurszorg op het perceel plaatselijk bekend als Oppenhuizerweg 17, 8606 AP te Sneek.

Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen is het college van mening dat er geen beletsel is voor het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Welstandscommissie

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria in de gemeentelijke welstandsnota.

De aanvraag (advies nummer: 24020018) is op 4 maart 2024 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna “de commissie”). Op grond van de ingediende gegevens is de commissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wij gaan ervan uit en merken op dat;

- De ingrepen in de zijgevel (o.a. de kaders rond de verdiepingsopeningen en bloembakken), ook in de gevel aan de Oppenhuizerweg toegepast worden.
- De installaties, indien nodig, op het lage dak zullen worden geplaatst, minder opvallen en geïntegreerd in de architectuur. Mocht e.e.a. uitmonden in een concreet voorstel dan wordt die ter beoordeling nog tegemoet gezien.
- De getoonde bemonstering akkoord is.

Wij nemen dit advies van de commissie over. De aanvraag voldoet, met inachtneming van het bovenstaande, aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit en bouwverordening

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Súdwest-Fryslân. De toetsing heeft plaatsgevonden aan de hand van het door de gemeente vastgestelde bouwbeleidsplan.

Bodemgesteldheid

Op de locatie is bodemverontreiniging aanwezig. Hiervoor is een deelsaneringsplan opgesteld. Dit deelsaneringsplan moet goedgekeurd worden door de Fryske Utfieringstsjinst Miljeu en Omjouwing (hierna: FUMO). Over deze goedkeuring kunt u contact opnemen met de FUMO.

Mogelijk moet u nog een melding en/of vergunning aanvragen bij het bevoegd gezag (FUMO namens provincie Fryslân).

Stikstof

Op grond van de Wabo hebben wij onderzocht of de regels vanuit de Wet natuurbescherming ook onderdeel van deze aanvraag dienen uit te maken. Dit onderdeel moet in bepaalde gevallen namelijk aanhaken. Op basis van de door u aangeleverde stukken zien wij geen directe aanleiding voor dit onderdeel. Zo heeft u een AERIUS berekening aangeleverd waarin naar voren komt dat de stikstofdepositie 0,00 bedraagt. Het bevoegd gezag op grond van de Wet natuurbescherming is de provincie Fryslân. Als gemeente toetsen wij dus niet of er aan de natuurwetgeving wordt voldaan. Wij maken alleen een inschatting of deze natuurwetgeving aan de orde is. Dat doen wij mede op basis van de door u aangeleverde stukken. Uitsluitend de provincie is bevoegd om te oordelen of de Wet natuurbescherming aan de orde is en/of u hieraan voldoet. Het verlenen van deze omgevingsvergunning maakt dit juridisch gezien niet anders. U kunt er dus geen rechten aan ontleen op dat vlak. Indien u zekerheid wenst te krijgen of u voldoet aan de voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming, dan kunt u een verzoek bij de provincie indienen.

Archeologie

Op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek worden er geen archeologische waarden (meer) verwacht. Vanuit de archeologische monumentenzorg worden er geen eisen gesteld aan de omgevingsvergunning. Wel blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen, waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij de gemeente.

Wet natuurbescherming (Wnb)

Uit het nader onderzoek blijkt dat er 1 verblijfplaats van de gierzwaluw aanwezig is in de te slopen bebouwing. Voor de sloop moet een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie en het verlies van de verblijfplaats moet worden gecompenseerd. Verder moeten de aanbevelingen vanuit de natuurtoets worden opgevolgd.

Het bevoegd gezag op grond van de Wet natuurbescherming is de provincie Fryslân. Als gemeente toetsen wij dus niet of er aan de natuurwetgeving wordt voldaan. Wij maken alleen een inschatting of deze natuurwetgeving aan de orde is. Dat doen wij mede op basis van de door u aangeleverde stukken. Uitsluitend de provincie is bevoegd om te oordelen of de Wet natuurbescherming aan de orde is en/of u hieraan voldoet. Het verlenen van deze omgevingsvergunning maakt dit juridisch gezien niet anders. U kunt er dus geen rechten aan ontleen op dat vlak. Indien u zekerheid wenst te krijgen of u voldoet aan de voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming, dan kunt u een verzoek bij de provincie indienen.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden gewaarmerkt meegezonden en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

1. Aanvraagformulier (publiceerbaar), d.d. 20-12-2023;
2. Arcom_Kleuren_Materialenstaat_231204_pdf;
3. presentatie 240220 Oppenhuizerweg Sneek - voorstel aanpassing hoekgevel;
4. D1000_BGG_240612_pdf;
5. D1010 1e verdieping 241011;
6. D1020_2VD_240612_pdf;
7. D1030_dak_240326_pdf;
8. D2000_doorsnedes_240612pdf;
9. D3000_gevels_240326_pdf;
10. D4000_principe_details_240326_pdf;
11. D5000_situatie_240326_pdf;
12. D5020_straatprofiel_240326_pdf;
13. BAvdB_231220_100D_Principe_details_pdf;
14. B5000_situatie_bestaand_sloop_240326_pdf;
15. Arcom_mpg_231214_GPR_Materiaal_pdf;
16. Arcom_Bouwbesluittoets_231220_pdf;
17. Instecq_231220_Ventilatieberekening_231220_pdf;
18. Instecq_231211_BENG-berekening_pdf;
19. Registratie_energielabel_pdf;
20. Instecq_231211_Vabi_Rapportage_pdf;
21. Instecq_231211_HWA_en_VWA_PDF;
22. 23-0203 Brandveiligheidsrapport Groepzorgwoning Oppenhuizerweg Sneek 10-06-2024;
23. 23-0203 Brandveiligheidstekeningen Groepzorgwoning Oppenhuizerweg Sneek, d.d. 10-06-2024;
24. BAvdB_231220_C-05_3D_Vogelvluchten_pdf;
25. Rapportage_geluid_2300692_2100_r01_240326_pdf;
26. Deelsaneringsplan Voormalig tankstation Maria_Louisestraat 20a_Sneek_versie_2_pdf;
27. Beschikking V1C Constructie Sonderingen IJB_231115_geotechn_bodemonderz_pdf;
28. Beschikking V1C Constructie BAvdB_231220_C-00_Palenplan_pdf;
29. Beschikking V1C Constructie Berekening Uitgangspuntenrapport_pdf;
30. Beschikking V1C Constructie Funderingsadvies IJB_231219_funderingsadvies_pdf
31. Beschikking V1C Constructie begane grondvloer C-01_Beg_gr_pdf;
32. Beschikking V1C Constructie C-02_1e_Verd_pdf;
33. Beschikking V1C Constructie C-03_2e_Verd_en_dak_pdf;
34. Beschikking V1C Constructie C-04_Dak_pdf;
35. Beschikking V1C - Aandachtspunten Leidingen in breedplaatvloeren;
36. Beschikking V1C - Aandachtspunten Bouwwerkzaamheden;
37. Beschikking V1C - Aandachtspunten Avegaarpalen volgens NEN-EN 1536 - november 2021;
38. Arcom_Bouwveiligheidsplan_231122_pdf;
39. Ruimtelijke onderbouwing;
Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing:
 1. Beeldkwaliteitscriteria Oppenhuizerweg 17;
 2. Natuurtoets;
 3. Berekening stikstofdepositie;
 4. Nader onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuis;
 5. Archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek;
 6. Evaluatie bodemsanering;
 7. Beoordeling grondwatermonitoring;
 8. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
 9. Akoestisch onderzoek Flexaterrein;
 10. Digitale watertoets.
40. Memo_231211_verslag_participatieavond_pdf.

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid: ontvankelijkheid.

Het aangeleverde constructieprincipe (t.b.v. de ontvankelijkheid van de omgevingsvergunning) is op hoofdlijnen gezien en akkoord bevonden. Dit betekent dat alleen de basisopzet van de constructie akkoord is maar dat er nog geen definitieve berekeningen en tekeningen zijn gecontroleerd omdat die nog niet zijn aangeleverd.

Welke constructieve gegevens moet u nog aanleveren?

U moet nog definitieve constructieve gegevens, berekeningen en tekeningen aanleveren. Zoals bijv. de sonderingen, de fundering, de beton-, staal- en houtconstructies. U moet deze gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de desbetreffende bouwwerkzaamheden aanleveren. De constructies moeten zijn ontworpen en berekend om voldoende sterkte en stabiliteit te bezitten (ook m.b.t. de brandwerendheid indien van toepassing). De berekeningen moeten voldoen aan eisen zoals die vermeld zijn in de Eurocodes. U mag pas bouwen als de gemeente de berekeningen en tekeningen heeft goedgekeurd.

Omgevingsveiligheid; bouw- en/of sloopveiligheidsplan

U moet nog een bouw- en/of sloopveiligheidsplan indienen. Dit moet u uiterlijk 21 dagen voor de start van de werkzaamheden doen. Het doel van een bouw- en/of sloopveiligheidsplan is het vooraf inzichtelijk maken of een beoogd initiatief veilig en verantwoord in zijn relatie tot de directe omgeving en openbare ruimte gerealiseerd kan worden. In het bouw- en/of sloopveiligheidsplan moet u aangeven hoe u de veiligheid van de openbare ruimte, het bouwwerk, de belendende en/of onderliggende percelen tijdens de bouw of sloop zal garanderen en waarborgen.

Zie ook: Omgevingsveiligheid op <https://sudwestfryslan.nl/onderwerp/bouwen-en-wet-kwaliteitsborging/> en de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid op <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid> (geldt voor alle gebruiksklassen).

Wat moet u 2 dagen vóór de start van de bouw doen?

De start van de bouw (2 dagen van te voren) en de gereed melding van het werk moet gemaild worden aan: bouwtoezicht@sudwestfryslan.nl

U moet minimaal twee dagen van te voren een melding doen van:

- de start van het graafwerk;
- de start van de werkzaamheden voor grondverbetering;
- de start van de heikwerkzaamheden of het boren van de funderingspalen;
- de start van het betonstorten.

Nieuwbouw: u mag pas bouwen als de gemeente het peil en de rooilijnen heeft gecontroleerd. Het peil is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer. De rooilijnen zijn de grenzen op uw terrein waarbinnen u moet bouwen. U kunt hiervoor contact opnemen met team Toezicht Handhaving en Omgeving via bouwtoezicht@sudwestfryslan.nl of via het algemene telefoonnummer 14 0515.

Als u werkzaamheden laat uitvoeren door een aannemer, spreek dan goed af wie de meldingen aan de gemeente zal doen. Als er geen melding wordt gedaan kan dit leiden tot een (tijdelijke) stillegging van de werkzaamheden.

Geluid

Bij het bouwen moeten (met betrekking tot beglazing, uitvoering van de kozijnen en dakramen, de keuze van de dakconstructie en de HSB-constructies) geluidwerende voorzieningen worden toegepast overeenkomstig het rapport met nummer 2300692.2100.r01 d.d. 26 maart 2024, of andere voorzieningen met een aantoonbaar minimaal gelijkwaardige geluidwering.

Brandveiligheid

Gebruiksmelding brandveilig gebruik

Voor het beoogde gebruik moet een gebruiksmelding brandveilig gebruik worden gedaan via het Omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Zoek vervolgens via Vergunning aanvragen of melding doen op “Gebruiken”

De gebruiksmelding dient ten minste vier weken voor ingebruikname van het bouwwerk te zijn ingediend. Voor het behandelen van een gebruiksmelding brengen wij geen kosten in rekening.

Voorwaarden:

- Omdat de vluchtroute vanaf de 2^e verdieping langer is dan 30 meter moet het trappenhuis de status EBV krijgen. Daarmee wordt de loopafstand verkleind en worden er voorwaarden gesteld aan de inrichting en aankleding van deze vluchtroute waardoor de vluchtroute veiliger wordt. De gelijkwaardige oplossing is dan niet meer noodzakelijk.
- 4 weken voor aanvang bouw moet de volgende documenten worden ingediend:
 - Een PVE van de BMI en de OAI ter ondertekening worden ingediend.
 - Tekening van de luchtbehandelingsinstallatie waaruit het verloop van de kanalen blijkt en de toegepaste brandwerende kleppen of manchetten.
 - Certificaten van de brandwerende en rookwerende deur constructies.
 - Certificaten waaruit blijkt dat de lift voldoet aan het R200 criteria.

Advies:

- Voer de MIVA toiletten niet uit met deurdrangers i.v.m. de bruikbaarheid.
- Houdt rekening met mogelijke brandwerendheidseisen aan de kasten in de gangen als de inrichting daar reden toe geeft.

Containers en steigers

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden moeten open bouwcontainers en (sloop)afvalcontainers 's morgens worden gebracht en 's middags weer worden opgehaald. Als dit niet geval is moet er een afsluitbare container worden gebruikt. In het weekend moeten alle, zowel open als gesloten, containers worden opgehaald.

Dek de container(s) goed af zodat zwerfafval wordt voorkomen.

In stads- en dorpskernen, winkelgebieden en uitgaansgebieden mogen steigers niet te beklimmen zijn. De steigers moeten worden afgeschermd door een schutting of gelijkwaardige voorzieningen.

Mag u grond afvoeren?

Vrijkomende grond mag u alleen afvoeren als u daarvoor toestemming krijgt van de gemeente of provincie. Er kan in dat geval ook een bodemonderzoek nodig zijn.

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen?

Is uw woning of gebouw niet aangesloten op de riolering en wilt u dit? Ga naar de gemeentelijke website en zoek op “rioolaansluiting aanvragen”. U moet een formulier invullen en opsturen.

Archeologie

Als u bij uw werkzaamheden archeologische vondsten doet (of dit vermoedt) moet u dit melden aan de gemeente.

Gaat u ook slopen?

Als u bij uw werkzaamheden iets moet slopen kan het zijn dat u een melding bij de gemeente moet aanleveren. Dit is het geval wanneer:

- er meer dan 10 m³ bouw- en sloopafval ontstaat;
- er asbest moet worden verwijderd.

Informatie over slopen en asbest is te vinden op de gemeentelijke website. U moet de melding tenminste vier weken voordat u met het slopen start aanleveren bij de gemeente. Het meldingsformulier hiervoor staat op <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

Wet natuurbescherming

Bij alle soorten werkzaamheden heeft u te maken met de Wet natuurbescherming. Volgens deze wet zijn alle inheemse planten en dieren altijd beschermd. Uitzonderingen zijn de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis in of rondom woningen.

U mag geen werkzaamheden uitvoeren als u in gebruik zijnde vogelnesten aantreft. De kans op verstoring van nesten door werkzaamheden is het grootst in de periode tussen 15 maart en 15 juli, maar de bescherming geldt ook buiten deze periode.

Bepaalde vogelsoorten maken het hele jaar gebruik van hun nest of komen jaarlijks terug op hetzelfde nest. Nesten van deze soorten zijn daarom het hele jaar beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de huismus, gierzwaluw en de meeste roofvogelsoorten. Deze nesten mogen niet verwijderd, verstoord of leeggehaald worden. Het afzagen van takken wordt door de wetgever al gauw gelijkgesteld aan rooien en is dus ook niet toegestaan in bovengenoemde situaties.

Ook vleermuizen die hun verblijfplaats in een woning hebben (bijvoorbeeld in het dak of spouwmuur) zijn beschermd. Bouwen en slopen is dan niet toegestaan.

Uit het nader onderzoek blijkt dat er 1 verblijfplaats van de gierzwaluw aanwezig is in de te slopen bebouwing. Voor de sloop moet een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie en het verlies van de verblijfplaats moet worden gecompenseerd. Verder moeten de aanbevelingen vanuit de natuurtoets worden opgevolgd.

Wat doet u als de bouw klaar is?

Als de bouw klaar is meldt u dit aan de gemeente. Dit kan via de gemeentelijke website. Ga via [Regelen, aanvragen of informatie](#) naar de pagina [Bouwen en verbouwen](#) en kies daar [Start- of gereedmelding verbouwing](#). Zonder gereedmelding mag het gebouw niet in gebruik worden genomen. Een toezichthouder kan dan een afspraak met u maken en controleren of volgens de vergunning is gebouwd. Als alles in orde is, wordt uw bouwdoossier afgesloten. U mag daarna het gebouw in gebruik nemen. Als het gebouw een (nieuw) adres heeft gekregen moet u binnen 14 dagen een huisnummerplaatje aanbrengen.

Intrekking omgevingsvergunning

Indien de vergunninghouder geen gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning kan deze worden ingetrokken.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken wanneer:

- de vergunninghouder daarom heeft verzocht;
- het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd.

Activiteit handelen in strijd met een bestemmingsplan

Voorschriften

Op de activiteit “handelen in strijd met een bestemmingsplan”, welke onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, zijn geen voorschriften van toepassing.

Ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder realisatie Woonzorgcomplex aan de Oppenhuizerweg 17 te Sneek

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen de ruimtelijke onderbouwing 'Oppenhuizerweg 17 / Maria Louisestraat 20', waardoor planologisch medewerking kan worden verleend om het gebied te herontwikkelen in een woon-zorgcomplex met 31 onzelfstandige wooneenheden en maatschappelijke voorzieningen te bouwen;

overwegende, dat

- vanwege de ligging ten opzichte van de Oppenhuizerweg en overige wegen in de omgeving ingevolge artikel 77 van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek is verricht;
- daaruit blijkt dat voor het woon-zorgcomplex aan de Oppenhuizerweg 17 sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer van de Oppenhuizerweg.
- de maximaal berekende geluidbelasting inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh, 62 dB ten gevolge van de Oppenhuizerweg bedraagt;
- het treffen van bronmaatregelen door middel van het toepassen van geluid reducerend asfalt, het verlagen van de verkeersintensiteit, het (verder) verlagen van de maximaal toegestane rijsnelheid en/of het veranderen van de samenstelling van het verkeer, gelet op het huidige karakter en de functie van de wegen, op voorhand als niet realistisch worden aangemerkt;
- het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied (= tussen bron en ontvanger) door het vergroten van de afstand dan wel het oprichten van geluid afschermende voorzieningen, in de vorm van grondwallen/schermen (of een combinatie daarvan) vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet als realistisch wordt geacht;
- uit voorgaande blijkt dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerstechnische en/of financiële aard;
- een hogere grenswaarde uitsluitend kan worden vastgesteld als aan de wettelijke binnen niveaus en aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan (wettelijk binnen niveau geldt bij gesloten ramen en deuren);
- voorgaande impliceert dat voor het mogelijk maken van het woon-zorgcomplex aan de Oppenhuizerweg 17 een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld van 62 dB ten gevolge van de Oppenhuizerweg;
- gelet op het feit dat met het vaststellen van een hogere grenswaarde kan worden voldaan aan de daarvoor in de Wet geluidhinder gestelde ten hoogste toelaatbare waarde, er voor onderhavig plan geen aanleiding bestaat tot c.q.

ONTWERPBESLUIT

noodzaak voor het creëren van een zogenaamde 'dove gevel';

- In de omgevingsvergunning een voorschrift opgenomen is waarin de minimaal benodigde karakteristieke geluidwering is aangegeven die benodigd is voor de woonfunctie om te kunnen voldoen aan het wettelijke binnen niveau van 33 dB;
- het in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen akoestisch onderzoek hier als ingelast dient te worden beschouwd;
- op grond van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht in relatie met artikel 110c, lid 1 van de Wgh het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken met ingang van 17 oktober 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen in te dienen.
- van de mogelijkheid zienswijzen in te dienen **wel/geen** gebruik is gemaakt;

gelet op de artikelen 83 lid 1 en lid 2, en 110a van de Wet geluidhinder en gelet op de afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Besluit:

een hogere waarde vast te stellen van 62 dB ten gevolge van wegverkeer op de Oppenhuizerweg te Sneek zodat planologisch medewerking kan worden verleend om het gebied te her ontwikkelen en een woon-zorgcomplex met 31 onzelfstandige wooneenheden en maatschappelijke voorzieningen te bouwen, zoals nader aangegeven op bijgaande tekening op het perceel kadastraal bekend: gemeente Sneek, sectie C, nummers 3492 en 3182 in de ruimtelijke onderbouwing 'Oppenhuizerweg 17 / Maria Louisestraat 20'.



Sneek, 17 oktober 2024

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,

De burgemeester,

De secretaris,

ONTWERPBESLUIT