

Datum besluit: 30 september 2024

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning CLZ-00004929

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het uitbreiden van het verzorgingshuis en renoveren van 8 zorgappartementen op het perceel **Skilwyk 15, 8701 KM Bolsward**. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer CLZ-00004929 en betreft een omgevingsvergunning die bestaat uit de activiteiten:

Handelen In Strijd Met Regels Ruimtelijke Ordening
Bouwen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân besluiten:

- I. gelet op artikel 2.1, 2.10, en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen (2.1 en 2.10);
 - strijdig planologisch gebruik (2.1 en 2.12);
- II. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;
 - III. dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven;
 - IV. af te wijken van het geldende bestemmingsplan “Bolsward-Binnenstad”, 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'W' followed by a vertical line and a small loop at the top.

W. Smid

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het uitbreiden van het verzorgingshuis en renoveren van 8 zorgappartementen op het perceel **Skilwyk 15, 8701 KM Bolsward** met het nummer CLZ-00004929 en moeten worden geacht deel uit te maken van deze omgevingsvergunning.

Bijlage 1: Overwegingen.

Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken.

Bijlage 3: Voorschriften.

Bijlage 1 - Overwegingen

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

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het uitbreiden van het verzorgingshuis en renoveren van 8 zorgappartementen op het perceel [Skilwyk 15, 8701 KM Bolsward](#).

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 van de Wabo. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bolsward-Binnenstad'. De gronden zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd-1', de dubbelbestemmingen 'Archeologisch, cultuurhistorisch en (cultuur)landschappelijk waardevol gebied' en 'Beschermd Stadsgezicht' en de gebiedsaanduiding 'wijziging naar detailhandel van toepassing'. Ter plaatse van de bouwvlakken die grenzen aan de Skilwyk geldt ook de lettertekenaanduiding 'beschermde gevelwand klasse 2'. (artikel 11, 30, 31 en 36 van de voorschriften). Wij zijn van mening dat het plan niet geheel voldoet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Het gebouw wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd en heeft een afwijkende maximale goot en bouwhoogte. Tevens is het niet toegestaan om op de eerste bouwlaag te wonen.

Gelet op het bovenstaande is uw bouwplan in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Willen wij afwijken van de regels?

Wij kunnen voor uw plan afwijken van de regels. Hieronder geven we aan waarom wij kunnen afwijken. En welke overwegingen wij daarbij hebben gemaakt.

Situatie

Het projectgebied ligt in de historische binnenstad en daarmee in het Beschermd Stadsgezicht van Bolsward. Met uw plan wilt u ter plaatse van het voormalige Rabobankgebouw een nieuw woonzorgcentrum realiseren. In het woonzorgcentrum komen 32 zorgplaatsen, verdeeld over 4 groepen van elk 8 bewoners. Het gaat daarbij om intramurale zorgeenheden, die volledig in bezit zijn van een corporatie. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de huidige bebouwing gesloopt. Naast de nieuwbouw wordt het bestaande Menniste Skil aan het Laag Bolwerk gerenoveerd. De renovatie is passend binnen het bestemmingsplan en maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plan.

Bestemmingsplan

De aanvraag om omgevingsvergunning is op 22 december 2023 ingediend. Omdat de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, geldt voor het plan nog de oude wet- en regelgeving (Wro en Wabo).

Het plan is getoetst aan het bestemmingsplan 'Bolsward-Binnenstad'. Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd-1', de dubbelbestemmingen 'Archeologisch, cultuurhistorisch en (cultuur)landschappelijk waardevol gebied' en 'Beschermd Stadsgezicht' en de gebiedsaanduiding 'wijziging naar detailhandel van toepassing'. Ter plaatse van de bouwvlakken die grenzen aan de Skilwyk geldt ook de lettertekenaanduiding 'beschermde gevelwand klasse 2'. Voor de verschillende bouwvlakken gelden verschillende maatvoeringen voor de goot- en bouwhoogte.

Strijdigheid

Het plan is op verschillende onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het nieuwe woonzorgcentrum wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd en aan de zijde van Skilwyk wordt de maximaal toegestane bouw- en goothoogte overschreden. Verder is een woonfunctie op de eerste bouwlaag in strijd met het bestemmingsplan.

Projectafwijkingsprocedure

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen dient een uitgebreide (projectafwijkings)procedure te worden doorlopen. Al op 6 oktober 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het plan voor de herontwikkeling van de locatie Menniste Skil aan Skilwyk 15 te Bolsward. Het plan heeft enige jaren stilgelegen maar is in 2023 weer opgepakt. Het plan kan nu verder in procedure worden gebracht en wordt in dat kader in ontwerp ter inzage gelegd.

Afweging

Ruimtelijke- en beeldkwaliteit

Vanwege de ligging van het projectgebied in de historische binnenstad van Bolsward, is er sprake van een hoge cultuurhistorische waarde in en rondom het projectgebied. Om die reden is extra aandacht besteed aan een goede beeldkwaliteit welke is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan (bijlage I van de Ruimtelijke onderbouwing).

Om aan te sluiten bij het oorspronkelijke, historische stadsbeeld heeft het plan aan de zijde van Skilwyk een wisselend en divers gevelbeeld met onderling herkenbare panden. De individuele, historische pandenstructuur komt tot uiting door te variëren in nokhoogte, kapvorm en de kleurstelling van de bakstenen gevels. Ondanks de individuele uitstraling wordt een samenhangend straatbeeld gevormd.

De achterzijde van het complex (grenzend aan het binnenterrein) zal één geheel vormen en een rustige en eenduidige uitstraling krijgen. Dit gebouwdeel wordt plat afgedekt (conform bestemmingsplan) en is niet zichtbaar vanaf Skilwyk.

Overschrijding goot- en bouwhoogte

Er is sprake van een overschrijding van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten. Het gaat hierbij om de zijde van Skilwyk. Hier is de maximaal toegestane goothoogte 7 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte 9,5 meter. De goothoogte in het plan aan de zijde van Skilwyk varieert tussen 6,4 meter en 7,45 meter en de nokhoogte aan deze zijde varieert tussen 9,77 meter en 10,57 meter. Het betreft daarom een relatief kleine overschrijding van de goot- en bouwhoogte.

Zoals hiervoor aangegeven is bij de gevelwand aan de zijde van Skilwyk aansluiting gezocht bij het oorspronkelijke historische stadsbeeld. De historische panden in de directe omgeving kenmerken zich door hoge gootlijnen en forse bouwhoogten. Het plan voegt zich daarom goed in het bestaande historische straatbeeld. Verder ondervinden omliggende panden geen extra hinder in de zin van extra schaduwwerking of schending van privacy door de overschrijding van de goot- en bouwhoogte.

Overschrijding bouwvlak

Ter plaatse van de noordwestelijke- en zuidwestelijke hoek is er sprake van een overschrijding van het bouwvlak.

De overschrijding ter plaatse van de noordwestelijke hoek is ten behoeve van de corridor naar het bestaande pand Menniste Skil aan het Laag Bolwerk. De corridor bestaat uit één bouwlaag en loopt achter de bestaande bergingen bij de woningen aan Laag Bolwerk 9 en 10 langs. Vanwege deze hoogte en situering van de corridor, is er als gevolg van deze overschrijding geen sprake van hinder in de zin van extra schaduwwerking of schending van privacy voor omliggende percelen.

Ter plaatse van de overschrijding van de zuidwestelijke hoek bestaat het pand uit twee bouwlagen. Gelet op de situering ten opzichte van de omliggende woonpercelen is hier ook geen sprake van hinder in de zin van extra schaduwwerking. Ter plaatse van deze overschrijding wordt de zuidgevel als blinde gevel uitgevoerd. Er is daarom ook geen sprake van extra schending van privacy als gevolg van de overschrijding van het bouwvlak.

Verkeer en parkeren

Om de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling te berekenen is gebruik gemaakt van CROW-kencijfers van publicatie 381. Omdat de CROW-publicatie geen kengetallen voor het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar een woonzorgcentrum biedt, is aangesloten bij de kengetallen van een serviceflat/aanleunwoning. Het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal betreft 76 mvt/etmaal. Gelet op dit aantal en de verkeersbewegingen die op grond van het huidige planologische beleid te verwachten zijn, wordt niet verwacht dat de verkeersgeneratie knelpunten zal opleveren.

Op grond van de Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018 heeft een zorgcomplex een parkeerbehoefte van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor de voorgenomen ontwikkeling komt dit neer op 16 parkeerplaatsen. Aan de achterzijde van het pand is ruimte voor circa 10 auto's. De overige parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte in de omgeving van het projectgebied. Dit is ook in de huidige situatie het geval. Om die reden wordt er geen extra parkeerdruk op de omgeving verwacht.

Wonen

Specifiek op het gebied van wonen, participatie en zorg, wil de gemeente dat zoveel mogelijk inwoners die zorg en begeleiding nodig hebben, zelfstandig in de gemeente kunnen wonen en dat zij kunnen beschikken over een woning en woonomgeving die daar het beste bij past. De gemeente erkent dat de vraag naar intra- en extramurale zorg toeneemt. Hierbij gaat het om zelfstandig wonen of geclusterd wonen. In dit geval worden intramurale zorgeenheden gerealiseerd. Het plan voegt zich daarmee goed in het woonbeleid van de gemeente.

Ruimtelijke onderbouwing

In de bij het plan behorende Ruimtelijke Onderbouwing worden alle relevante omgevingsaspecten afgewogen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande en de ingediende ruimtelijke onderbouwing kunnen wij meewerken aan uw plan middels een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure (projectafwijakingsbesluit).

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 aangepaste aanvraag (advies nummer W22SWF537 is op 24 juni 2024 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie"). De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

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 (paragraaf 4 van de Bouwverordening)

Burgemeester en wethouders wijken af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht. De reden daarvoor is dat er bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn (artikel 2.4.1 van de Bouwverordening).

Een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem is bekend bij Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân (verkennend bodemonderzoek, WMR Rinsumageest bv, rapportnummer: 220328/JvdM met datum 15 december 2022;

Hieruit blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat er een belemmering is voor de voorgenomen bouw;

Wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt die niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel en daarom moet worden afgevoerd, moet deze worden afgevoerd zoals dat in de Wet Bodembescherming is geregeld. Mogelijk is een partijkeuring van deze grond nodig (AP 04). Let op deze partij moet ook op Pfas worden gecontroleerd.

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

De gronden hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Archeologisch, cultuurhistorisch en (cultuur)landschappelijk waardevol gebied(Artikel 30)”. Omdat het te verstoren oppervlakte meer dan 50 m2 bedraagt is er op voorhand archeologisch onderzoek te gedaan.

Het ingediende archeologische Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek met kenmerk “Steekproefrapport 2023-09/02” is beoordeeld door de gemeentelijke archeoloog. Voor de bovengrondse sloop is geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk. De ondergrondse sloopwerkzaamheden, onder het maaiveld, dienen pas na het proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de proefsleuven dient te worden vastgesteld of de ondergrondse sloopwerkzaamheden al dan niet onder archeologische begeleiding te dienen worden uitgevoerd. Er kan dus niet ondergronds worden gesloopt zonder dat er een proefsleuvenonderzoek is geweest.

Vanwege de bovenstaande redenen wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven. Het doel van dit proefsleuvenonderzoek is het waarderen en in kaart brengen van de aard en dateringen van de verschillende archeologische niveaus. Dit proefsleuvenonderzoek kan echter pas plaatsvinden na de sloop van de bovengrondse bebouwing.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

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

Installatie MS-MS-E75-00

Bolsward - Menniste Skil versie 09-09-2024 ROB

h-h - W22SWF537-CLZ-00004929 (VB20220497) - 24-06-2024

Installatie MS-MS-E75-01

TO-101-1e verdieping overzicht nieuw

Beschikking V1C Constructie Nieuwbouw 9002-Stat-berek_nieuwbouw_15-12-2023_.pdf

TO-060-Situatie nieuw 1-500

bestaande_begane_grond_blok_A_C_en_D_.pdf

TO-005-Dakoverzicht_bestaand_.pdf

Tekeningenlijst 2024-06-10

TO-102-2e verdieping overzicht nieuw

TO-100-Begane grond overzicht nieuw

OMS-Doorsneden_A-A_t-m_C-C_bestaand_.pdf

TO-bijlage wijziging entree appartementen

TO-200R-Gevelaanzichten

rale_advisering_Bouwbesluit_bestaand_.pdf

03-1e_Verdieping_overzicht_bestaand_.pdf

kleuren_en_materialen_Menniste_Skil_.pdf

TO-950-Principe_verpleegkamer_.pdf

Beschikking V1C Constructie Palenplan 9002-P1-Rev0-15-12-23_.pdf

nieuwbouw renovatie Menniste Skil Bolsward

Beschikking V1C Constructie Plattegronden 9002-G1-Rev0-15-12-23_.pdf

TO-050-Situatie_bestaand_1-500_.pdf

Huisnummerbesluit

Geanonimiseerd - TO-050-Situatie bestaand 1-500.pdf

O-020MS-Gevelaanzichten_bestaand_MS_.pdf

TO-050-Situatie bestaand 1-500

20220287_Integrale advisering Bouwbesluit Menniste Skil 20240515 - Gezondheidszorgfunctie staande_1e_verdieping_blok_A_C_en_D_.pdf

Installatie-E75-01

bestaande_2e_verdieping_blok_A_C_en_D_.pdf

TO-400-Principe_details_.pdf

TO-103-Dak overzicht nieuw

04-2e_Verdieping_overzicht_bestaand_.pdf

002-Begane grond overzicht bestaand_.pdf

Installatie-E75-00

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid

De aangeleverde constructieve gegevens zijn op hoofdlijnen gecontroleerd en akkoord bevonden. Van de nieuwbouw betreft dit alleen de berekening van de bovenbouw.

Opmerkingen m.b.t. de ingediende constructieve gegevens:

- Zie de bijlage(n).
- Wij adviseren u om vooraf aan de funderingswerkzaamheden alle omwonenden in te lichten en een vooropname te maken van de bestaande bebouwing.
- Realisatie van paalfunderingen moet volgens CUR-aanbeveling 114 plaatsvinden.
- Indien nodig moeten in bebouwd gebied geluidwerende maatregelen worden genomen (artikel 7.17 van het Bbl).
- Conform artikel 7.18 van het Bbl moeten in bebouwd gebied de trillingen in de omgeving worden gemeten en onder de daarvoor gestelde grenswaarden blijven.
- Er worden avegaarpalen toegepast. Zie de bijlage: Aandachtspunten Avegaarpalen volgens NEN-EN 1536.
- Onder alle op de grond gestorte betonconstructies moet een harde (drukvast) werkvloer worden aangebracht. Een werkvloer bestaande uit (noppen)folie op een (verdicht) zandbed is niet toegestaan.
- Bij EPS-werkvloeren zijn kunststof-lijnafstandhouders (lange lijns) niet toegestaan.
- Betontegels, klinkers e.d. zijn niet toegestaan als afstandhouders (betondekking).
- Doorvoeringen door funderingen (bijv. riolering) overleggen met uw constructeur.
- De brandwerendheidseis van de dragende constructie is 60 minuten.

Welke constructieve gegevens moet u nog aanleveren?

U moet de onderstaande constructieve gegevens uiterlijk drie weken (21 dagen) voor de start van de desbetreffende bouwwerkzaamheden nog aanleveren:

- de sonderingen, de berekening van de avegaarpalen, de wapeningskorf, enz.
- alle revisietekeningen (incl. berekeningen). ("as built")
- de werktekeningen (o.a. gemaatvoerd palenplan met paalnummering)
- de wapening van de fundering (en overige in het werk gestorte betonconstructies)
- de vloeren van de begane grond, verdieping(en) en het dak
- (het leidingenverloop in breedplaatvloeren e.d. dient u ter beoordeling aan te bieden bij uw vloerleverancier (info: www.breedplaatinfo.nl))
- de stabiliteit van de constructie(delen); koppelwapening, trekbanden, deuvels, enz.
- de staalconstructies: berekeningen en overzichtstekeningen van de staalconstructie, het ankerplan, (moment)verbindingen, overzichtstekeningen (staalleverancier)
- de gegevens m.b.t. de brandwerendheid van de constructies (bijv. brandwerende bekleding / coating)
- de noodafvoeren (wateraccumulatie)
- de prefab betonconstructies: berekeningen en overzichtstekeningen; isokorven, enz.
- de kalkzandsteenboekjes
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen, liggers, balklagen, lateien, geveldraggers en andere bouwkundige constructies

De constructies moeten zijn ontworpen en berekend om voldoende sterkte en stabiliteit te bezitten. De berekeningen moeten voldoen aan eisen zoals die vermeld zijn in de Eurocodes. De Eurocodes zijn technische voorschriften voor het maken van constructieberekeningen.

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: Veiligheid van de omgeving 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 gemaaild 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 heiwerkzaamheden 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 het 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.

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?

Wij adviseren om te werken met een gesloten grondbalans. Dit betekent dat u vrijkomende grond op uw eigen terrein verwerkt. Als dit niet kan dan moet u contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer 14 0515. Vraag naar het team Vergunningen. 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.

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 slooafval 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 www.omgevingsloket.nl.

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.

Archeologie

Op basis van de ingediende archeologische rapportage moet een vervolgonderzoek worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. Het doel van dit proefsleuvenonderzoek is het waardereren en in kaart brengen van de aard en dateringen van de verschillende archeologische niveaus. Op basis van de resultaten van de proefsleuven dient te worden vastgesteld of de ondergrondse sloopwerkzaamheden al dan niet onder archeologische begeleiding uitgevoerd moeten worden. Dit proefsleuvenonderzoek kan echter pas plaatsvinden na de sloop van de bovengrondse bebouwing. De ondergrondse sloopwerkzaamheden, onder het maaiveld, mogen pas na goedkeuring van het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. U moet eerst het archeologische onderzoek laten uitvoeren en ter goedkeuring indienen.

Opmerking 1

Er kan dus niet ondergronds worden gesloopt zonder dat er een proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd.

Opmerking 2

Voor de bovengrondse sloop is geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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.

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.