

Datum besluit: 14 november 2022

Beschikking UV20190886

Op 01 november 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het bouwen van 9 studios en een winkelruimte op het perceel Grootzand 51, 101 t/m 51 202 en Scharnestraat 25 001 t/m 25 202 te Sneek. Kadastraal bekend als Gem. Sneek, sectie B, nr. 4049. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer UV 20190886 en betreft een omgevingsvergunning die bestaat uit de activiteiten:

OV Bouwen	het bouwen van 9 studios en een winkelruimte
OV Slopen	het bouwen van 9 studios en een winkelruimte
OV Strijdig planologisch gebruik	het bouwen van 9 studios en een winkelruimte

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân besluiten:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân besluiten:

- I. gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen (2.1 lid 1 onder a en 2.10 Wabo);
 - strijdig planologisch gebruik (2.1 lid 1 onder c en 2.12 lid 1 onder a.3 Wabo);
 - slopen beschermd stads- en dorpsgezicht (2.1 lid 1 onder h en 2.16 Wabo);
- 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 'de Beheersverordening Binnenstad Sneek', conform artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- V. vrijstelling te verlenen voor het indienen van een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem. De gemaakte overweging is na te lezen in bijlage 1;

Bent u het niet eens met dit besluit?

Een dag nadat de beschikking ter inzage is gelegd, start de beroepstermijn van zes weken. In die periode kunnen zowel u als belanghebbenden (en geen belanghebbenden mits zij een zienswijze ingediend hebben tegen het ontwerpbesluit) beroep aantekenen tegen deze beschikking bij de rechtbank Noord-Nederland.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres
- de datum
- het besluit waartegen u in beroep gaat
- de redenen waarom u in beroep gaat
- uw handtekening

Stuur uw brief naar:
Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD GRONINGEN

U kunt ook digitaal in beroep gaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.
Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u de uitspraak op uw beroep niet afwachten?

Als u in beroep gaat, blijft ons besluit in ieder geval geldig totdat er een uitspraak gedaan is over het besluit door de rechter. Wilt u deze uitspraak niet afwachten en snel duidelijkheid? Vraag dan de voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening. Dit betekent dat de rechter snel naar uw verzoek kijkt en alvast een voorlopige uitspraak doet.

Het adres van de voorzieningenrechter is:
Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD Groningen.
U moet hiervoor wel kosten betalen. Vraag dit na bij de rechtbank.

Met vriendelijke groet,

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



P. Nijkamp

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor HP het bouwen van 9 studios en een winkelruimte op het perceel Grootzand 51, 101 t/m 51 202 en Scharnestraat 25 001 t/m 25 202 te Sneek met het nummer UV20190886 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 zetten wij uiteen welke overwegingen hebben geleid tot ons besluit.

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

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 1 november 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 9 studios en een winkelruimte op het perceel Grootzand 51, 101 t/m 51 202 en Scharnestraat 25 001 t/m 25 202 te Sneek.

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, 2.12 en 2.16 van de Wabo.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Inleiding

Op 29 mei 2020 is er een omgevingsvergunning verleend voor het project 'het bouwen van 9 studio's en een winkelruimte' op het perceel Grootzand 51 / Scharnestraat 25 te Sneek. Tegen deze verlening is op 13 juli 2020 bezwaar ingediend door een omwonende. In de beslissing op bezwaar van 11 september 2020 is het bezwaar gegrond verklaard. De aanvraag omgevingsvergunning had de reguliere voorbereidingsprocedure doorlopen en volgens de bezwaarmaker diende de uitgebreide procedure doorlopen te worden. Gebleken is dat de reguliere procedure niet gevolgd kon worden omdat een aantal zelfstandige woningen ook op de bestemming 'Erf' wordt uitgebreid (op grond van de beheersverordening zijn daar geen woningen toegestaan). Gelet daarop had de aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure moeten doorlopen. De verleende omgevingsvergunning kon hierdoor niet in stand blijven en daarom is de vergunning met de beslissing op bezwaar herroepen.

De aanvraag is daarom alsnog voorbereid met de uitgebreide procedure. Het plan heeft in het kader van vooroverleg ter inzage gelegen. De reacties zijn in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van negen studio's en een winkelruimte. De bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt. Op de begane grond komt een winkel en een studio. De andere 8 studio's worden op de verdieping gerealiseerd. Het nieuwe gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap.

Beheersverordening

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de ter plaatse geldende "Beheersverordening Binnenstad Sneek". De gronden zijn voorzien van de bestemming(en) "gemengde doeleinden" en "Erf" (artikel 4, 6 en 21 van de voorschriften).

Binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' geldt als algemeen uitgangspunt dat de toegestane functies anders dan wonen, uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond. Voor de verdiepingen wordt er gestreefd naar het behoud en het versterken van de woonfuncties. Binnen de bestemming 'Erf' wordt niet voldaan aan de bouwregels (maximaal 60% van de bestemming mag worden bebouwd) en tevens niet aan de gebruiksbepalingen van deze bestemming. Het realiseren van zelfstandige studio's (woningen) die geheel op de erfbestemming staan en toegankelijk zijn is binnen de erfbestemming op grond van de beheersverordening niet toegestaan.

Zowel de binnenplanse afwijkmogelijkheden als de kruimelregeling van artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheden om het bouwplan mogelijk te maken. Doordat het aantal woningen wordt uitgebreid binnen de erfbestemming (waar geen zelfstandige woningen zijn toegestaan), kan er niet worden volstaan met de zogenaamde kruimelgevallenregeling.

Medewerking is alleen mogelijk door toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Belangenafweging en conclusie ruimtelijke onderbouwing

De gebouwen in de omgeving hebben over het algemeen een karakteristiek uiterlijk. Met het bouwplan, wordt aangesloten op het karakteristieke uiterlijk van de omliggende gebouwen. Met de nieuwbouw krijgt het gebouw een ander soort kap die beter aansluit bij de aangrenzende gebouwen. Zoals beschreven, komt op de begane grond een winkel. Met het ontwerp van de voorgevel is er bewust voor gekozen om in het aanzicht geen verschil te maken tussen het commerciële deel en het woongedeelte. Hierdoor ontstaat er eenheid in het ontwerp en een rustig aanzicht. De verticale lijn die ontstaat door terugliggende delen in het metselwerk passen bij de uitstraling van een grachtenpand.

Het projectgebied grenst met de noordoostzijde aan de Scharnestraat. Door het ontbreken van openingen in de gevel op de begane grond, zoals ramen en deuren, heeft deze straat ter hoogte van het projectgebied een gesloten en onveilig karakter. Met de beoogde ontwikkeling komt aan de Scharnestraat een toegang van een deel van de studio's. Daarnaast zijn er, ten behoeve van de winkel op de begane grond, openingen in de gevel (ramen). Dit samen zorgt voor een meer open karakter en zal de sociale veiligheid versterken.

Met het bouwplan worden negen studio's en een winkelruimte op de begane grond gerealiseerd. In de huidige situatie zijn deze functies (een winkel en twee woningen) al aanwezig, daarnaast zijn deze functies niet gebiedsvreemd. De omgeving heeft namelijk een gemengd karakter waar gewoond, gewinkeld en gewerkt wordt. Het toevoegen van zeven extra appartementen vormt dan ook geen belemmering.

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de plannen voorts nader omschreven en voorzien van een ruimtelijke afweging om af te wijken van de geldende beheersverordening.

In deze ruimtelijke onderbouwing is tevens, met het oog op sectorale wet en regelgeving, aandacht besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het aangevraagde project binnen de bestemming op de voorgenomen wijze aanvaardbaar is. De realisatie van het project op voorgenomen wijze heeft geen onevenredig zware gevolgen voor de omgeving en de naastgelegen omgeving.

De ruimtelijke ingreep heeft binnen de bestaande bebouwde omgeving geen aantoonbare nadelige gevolgen voor het milieu en de omgeving. Het project veroorzaakt verder ook geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. Instemmen met het project levert in onze optiek dus een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten.

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen heeft het college besloten toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en artikel 2.27 lid 1 Wabo is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de afwijking op het bestemmingsplan. Dit staat verwoord in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor).

In het derde lid van artikel 6.5 is opgenomen dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een vvgb niet is vereist. Dit heeft de gemeenteraad ook gedaan middels besluit van 19 december 2019, gepubliceerd op 8 januari 2020. Er is toen besloten dat realisatie van woningen die passend zijn binnen een door de raad vastgestelde woonvisie, als categorie zijn aangewezen waarop geen vvgb vereist is (categorie 3.3).

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017-2022' van 20 juli 2017 is in paragraaf 4.3.2 onder punt 4 onderstaande opgenomen:

‘Wij hanteren het uitgangspunt dat we bij toevoeging van nieuwe woningen aan de voorraad, de voorkeur geven aan het benutten van de fysieke mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving (inbreiding) boven uitbreiding van de bebouwde omgeving (uitleglocaties)’.

Het bouwplan ziet op inbreiding van de bebouwde omgeving, waardoor er geen vvgb van de gemeenteraad vereist is.

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 W20SWF150-2) is op 04-05-2020 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. Bij goedkeuring van de voor de aanvang van de bouw te tonen materiaal monsters.

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.

Slopen binnen beschermd stadsgezicht

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder h Wabo is een omgevingsvergunning nodig voor het slopen binnen beschermd stadsgezicht. Op grond van artikel 2.16 Wabo dienen wij bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met het volgende. De omgevingsvergunning kan alleen worden geweigerd indien naar ons oordeel niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Achtergrond van deze wettelijke bepaling is dat een beschermd stadsgezicht intact moet blijven met doorlopende bebouwing. Er moet geen leeg gat ontstaan. Met de onderliggende omgevingsvergunning wordt voorzien in de bouw van een ander bouwwerk op deze plek waar er wordt gesloopt. Op basis hiervan is het voor ons aannemelijk dat er een nieuw gebouw komt op de locatie van het te slopen pand. Daarom kunnen wij meewerken aan deze deelactiviteit.

Bodemgesteldheid (paragraaf 4 van de Bouwverordening)

Er heeft hier een bodemsanering plaatsgebonden. Op 20 juni 2016 heeft de provincie het saneringsverslag goedgekeurd en is de sanering afgerond. Hiermee is de grond geschikt voor woningbouw.

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 (ROB) zien wij geen directe aanleiding voor dit onderdeel. 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

Er is een zeer wenselijke plaanpassing doorgevoerd, waarbij de eventueel nog aanwezige archeologische waarden minimaal worden verstoord en er sprake is van een archeologievriendelijk palenplan met voldoende ruimte tussen de rijen. Men blijft hiermee binnen de vrijstellingsgrens van

maximaal 50 m2 verstoren dieper dan 40 cm. Vanuit de archeologische monumentenzorg worden er geen verdere eisen gesteld aan de Omgevingsvergunning. Wel blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht (art. 5.10, lid 1 Erfgoedwet). Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit moet worden gemeld bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente. Graag in de sloopvergunning opnemen dat men zorgvuldig sloopt en niet dieper gaat dan de fundering van de te verwijderen bestaande bebouwing.

Het zou zeer op prijs worden gesteld als een amateur-archeoloog in de gelegenheid wordt gesteld om even mee te kijken bij de noodzakelijke uitgravingen voor het riool. Dit kan op een moment passend voor de uitvoerder natuurlijk. Als gemeente zijn we erg benieuwd naar de geschiedenis van deze locatie, dit kunnen we uit de bodemopbouw halen van een rioolsleuf en/of uit de vondsten. Hiervoor kan met mij (Yvonne Boonstra, y.boonstra@sudwestfryslan.nl) contact op worden genomen. Ook hoor ik graag wanneer de werkzaamheden beginnen.

Parkeren

Het plan is getoetst aan de Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018. Voor de huidige situatie geldt conform de parkeernormennota een parkeerbehoefte van zes parkeerplaatsen. Voor de aangevraagde ontwikkeling geldt op grond van de parkeernormennota een parkeerbehoefte van acht parkeerplaatsen. De huidige parkeerbehoefte kan in mindering worden gebracht met de parkeerbehoefte voor de aangevraagde ontwikkeling. Dit betekent dat er twee extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Op eigen terrein is dit niet mogelijk. Aan de overkant van het water op het Grootzand is hier wel een mogelijkheid voor. Het realiseren van deze parkeerplaatsen wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden. Voor de realisatie van de extra twee parkeerplaatsen sluit de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Slopmelding op basis van het Bouwbesluit

Voor het slopen van de bestaande bebouwing is een slopmelding op basis van het Bouwbesluit vereist. Dit is namelijk aan de orde indien u ofwel meer dan 10m3 sloopafval heeft danwel er asbest moet worden verwijderd. Onderdeel van deze slopmelding is, gelet op de locatie van de plannen, een sloopveiligheidsplan. Indien u deze slopmelding nog niet heeft aangevraagd danwel verkregen, dan dient u dit nog separaat te doen voordat de sloopwerkzaamheden van start gaan.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben vanaf 2 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel zienswijzen ingediend;

Zienswijzen en reactienota zijn als bijlage bijgevoegd.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd, deze maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

UV 01 Detail hellend dak met woningscheidende wand.pdf
UV 02 Detail verdiepingsvloer met woningscheidende wand.pdf
UV 03 Detail hellend dak met woningscheidende wand.pdf
UV 2481 20210902 BV-300D bouwaanvraagtekening.pdf
UV 2481_20221103_Zonnestudie Grootzand 51.pdf
UV 4750211_1572623607682_publiceerbareaanvraag.pdf
UV AERIUS_bijlage_20221021100654_Situatie1RyX9utu3cLb6.pdf
UV AERIUS_bijlage_20221021101626_AanlagfaseRgAM3MdopTPE.pdf
UV Arius berekening.pdf
UV BV-300C_bouwaanvraagtekening_def.
UV Begeleidende_tekst_Solatube.pdf
UV Daglichtberekening.pdf
UV EP_rapport_2481_Nieuwbouw_11_Studios_Grootzand_51.pdf
UV Grootzand_Sneek_App_0.2_Solatube.pdf
UV Grootzand_Sneek_App_0.2_Venster.pdf
UV Grootzand_Sneek_App_1.2_Solatube.pdf
UV Grootzand_Sneek_App_1.2_Venster.pdf
UV Grootzand_Sneek_App_1.3_Solatube.pdf
UV Grootzand_Sneek_App_1.3_Venster.pdf
UV Nader Onderzoek vervolgstappen Wnb FaunaX- Grootzand 51 te Sneek- Oktober 2021.pdf
UV Parkeren OVK Grootzand.pdf
UV ROB Omgevingsvergunning Sneek - Grootzand 51 - Scharnestraat 25.pdf
UV Reactienota zienswijzen.pdf
UV Ventilatieberekening.pdf
UV W20SWF150-2.pdf
UV Fundering 210449-SO woongebouw Grootzand 51 Archeologisch palenplan
UV 17290_1_1.DOC.pdf

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit Bouwen

Constructieve veiligheid. Wat moet u minimaal 3 weken vóór de bouw aanleveren?

U moet nog constructieve berekeningen en tekeningen aanleveren. Zoals bijvoorbeeld de fundering, de beton-, staal- en houtconstructies. U moet deze gegevens uiterlijk drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden aanleveren. In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort. Als de gemeente fouten ziet leidt dit al snel tot vertragingen in de bouw. Wij raden daarom aan om een periode van zes weken aan te houden.

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.

U mag pas bouwen als de gemeente de berekeningen en tekeningen heeft goedgekeurd.

Veiligheidsplan

U moet nog een plan met betrekking tot de veiligheid indienen. Dit moet u uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden doen. Het doel van dit plan is het vooraf inzichtelijk maken of een beoogd initiatief veilig en verantwoord in relatie tot de directe omgeving en openbare ruimte gerealiseerd kan worden. In dit plan 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. Raadpleeg hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit en de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>

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 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.

Bemonsteren materialen

U dient nav het welstandsadvies (advies nummer W20SWF150-2) voor de aanvang van de bouw goedkeuring te hebben ontvangen van Hus en Hiem, op de keuze van de te toe te passen materialen zoals steenmonster dakpan en beplating.

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 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 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 naar de pagina [Bouwen, verbouwen](#) en kies daar [Omgevingsvergunning, start- en gereedmelding](#). 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

Als u bij uw werkzaamheden archeologische vondsten doet (of dit vermoedt) moet u dit melden aan de gemeente. Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit moet worden gemeld bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente. Graag in de sloopvergunning opnemen dat men zorgvuldig sloopt en niet dieper gaat dan de fundering van de te verwijderen bestaande bebouwing.

Het zou zeer op prijs worden gesteld als een amateur-archeoloog in de gelegenheid wordt gesteld om even mee te kijken bij de noodzakelijke uitgravingen voor het riool. Dit kan op een moment passend voor de uitvoerder natuurlijk. Als gemeente zijn we erg benieuwd naar de geschiedenis van deze locatie, dit kunnen we uit de bodemopbouw halen van een rioolsleuf en/of uit de vondsten. Hiervoor kan met mij (Yvonne Boonstra, y.boonstra@sudwestfryslan.nl) contact op worden genomen. Ook hoor ik graag wanneer de werkzaamheden beginnen.

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.

Uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt gecontroleerd of het bouwplan gerealiseerd dan wel in uitvoering is. Indien na deze periode van twee jaar het bouwplan niet gerealiseerd dan wel niet in uitvoering is, wordt overlegd met de vergunninghouder. Aan de vergunninghouder kan in dat geval het voornemen tot intrekking van de omgevingsvergunning kenbaar worden gemaakt, wanneer het bouwplan niet binnen 3 jaar gerealiseerd wordt.

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 zijn de 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.