

Datum besluit: 9 december 2024

Beschikking

Omgevingsvergunning UV20221170

(CLZ-00053491) Olonummer 7493059

Burgemeester en wethouders hebben op 30 december 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 7 (huur) appartementen binnen het Rijks beschermd stadsgezicht in strijd met het bestemmingsplan ontvangen op het perceel kadastraal bekend gemeente Sneek, sectie A, nummer 5853, plaatselijk bekend als Lange Veemarktstraat 2P en 2P 001 t/m 2P 202 te Sneek. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV20221170 met de volgende activiteiten:

UV Bouwen
UV Strijdig planologisch gebruik

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 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. af te wijken van het geldende bestemmingsplan “Sneek - Stationsgebied”, conform artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- III. 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;
- IV. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;
- V. dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden, zoals hieronder zijn aangegeven.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. Belanghebbenden kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen de termijn van terinzagelegging beroep instellen 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,

het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
burgemeester, gemeentesecretaris,



mr. drs. J.A. de Vries



drs. E.K. Strijker

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het realiseren van 7 (huur) appartementen binnen het Rijks beschermd stadsgezicht in strijd met het bestemmingsplan op het perceel plaatselijk bekend als Lange Veemarktstraat 2P en 2P 001 t/m 2P 202 te Sneek met het nummer UV20221170 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 30 december 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 7 (huur) appartementen binnen het Rijks beschermd stadsgezicht in strijd met het bestemmingsplan op het perceel plaatselijke bekend als Lange Veemarktstraat 2P en 2P 001 t/m 2P 202 te Sneek.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is conform artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren.

Dit verzoek hebben wij aan de aanvrager kenbaar gemaakt per brief van 10 februari 2023. Vervolgens hebben wij de aanvullende gegevens op 30 maart 2023 ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag samen met de latere aanvulling ter completering voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk bevonden en in behandeling genomen.

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 ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegd van donderdag 21 maart 2024 tot en met woensdag 1 mei 2024. Binnen deze termijn zijn er zienswijzen naar voren gebracht.

Activiteit Bouwen en Strijdig planologisch gebruik:

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Sneek - Stationsgebied". De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming "Gemengd", de dubbelbestemming "waarde - Cultuurhistorie" en de functieaanduiding "garage" (artikel 6, en 18 van de voorschriften).

In lid 6.2, sub a, onder 2 is bepaald dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal, dan wel het op de verbeelding aangegeven aantal mag bedragen. Er is geen aantal aangegeven op de verbeelding. Het bestaande aantal bedraagt twee woningen, waardoor het toevoegen van nog vijf extra appartementen niet passend is binnen deze regel.

In lid 6.2, sub a, onder 6 is bepaald dat de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter moet bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is. De huidige bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw en uitbreidingen hiervan, dit geheel ligt niet aan alle zijden 3 meter van de perceelsgrenzen, maar ook niet op alle perceelsgrenzen tegen de perceelgrens. De nieuwe bebouwing betreft een hoofdgebouw welke tegen de zijdelingse perceelgrens op alle zijden, op de achterzijde na, wordt gesitueerd, daarom is het plan in strijd met deze regel.

Tevens is in lid 18.2, sub 1 bepaald dat de kapvorm, nokrichting en dakhelling van de hoofdgebouwen zoals deze bestond ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan niet mag worden gewijzigd. De bestaande bebouwing van 1 laag met kap wordt gesloopt. Het nieuwe bouwwerk heeft 2 bouwlagen met een andere kapvorm, waardoor het plan in strijd is met deze regel.

Tenslotte is in lid 18.2, sub 2 bepaald dat de verhouding tussen de hoogte en de breedte van een hoofdgebouw zoals deze bestond ten tijde van terinzagelegging van het bestemmingsplan gehandhaafd dient te worden. De bestaande bebouwing van 1 laag met kap wordt gesloopt. De bestaande bouwwerken vullen niet het gehele perceel. Het nieuwe bouwwerk heeft 2 bouwlagen met een kap en vult een groot gedeelte van het perceel, waardoor het plan in strijd is met deze regel.

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

Afwijking

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);

Ad. 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.

Ad 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.

Ad 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 afwijking. 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;
- uit de Reactienota Zienswijzen blijkt dat de zienswijzen niet hebben geleid tot een gewijzigd standpunt of wijzigingen in het plan.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist

Om een projectafwijkingsbesluit (buitenplanse afwijking met toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo) te kunnen nemen heeft het college wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde ‘verklaring van geen bedenkingen’, tenzij de raad heeft aangegeven dat deze niet nodig is. 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 onder categorie 3 van deze lijst. Dit betekent dat het college de aanvraag om omgevingsvergunning mag afdoen zonder tussenkomst van de raad.

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. Het college heeft op 19 maart 2024 (C24.000156) besloten om in te stemmen met het ingediende verzoek om via een projectafwijkingsbesluit medewerking te verlenen aan het voorliggende project.

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 W22SWF388-3) is op 5 juni 2023 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.

Wij nemen dit advies van de commissie over. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit en bouwverordening

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan onder voorwaarden 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

Voor de bodemparagraaf in de bestemmingsplanwijziging kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart in combinatie met een historisch onderzoek.

Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de locatie bodembedreigende activiteiten aanwezig zijn geweest, dient onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem plaats te vinden.

Indien uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming, kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

Voor de locatie zijn in de bodemfunctieklassenkaart en bodemkwaliteitskaart de volgende gegevens bekend:

- Bodemkwaliteitzone bovengrond: B1. Historisch bebouwd gebied, verwachte ontgravingsklasse 'Wonen' (licht verontreinigde grond met relatief veel hoge gehalten met lood) .
- Bodemkwaliteitzone ondergrond: O1. Historisch bebouwd gebied, verwachte ontgravingsklasse 'Wonen' (licht verontreinigde grond).

Op basis hiervan kan in dit geval geen gebruik worden gemaakt van de vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek bij omgevingsvergunningaanvraag activiteit bouwen en ruimtelijke ordening.

Er dient na de sloop, maar voorafgaand aan de bouwactiviteiten een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Het verkennend bodemonderzoek moet ter beoordeling voorgelegd worden aan de gemeente. De gemeente dient eerst goedkeuring te geven voordat er in de grond geroerd wordt, dit wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Wanneer er bij de bouwactiviteiten grond vrij komt welke niet kan worden hergebruikt op het eigen perceel en daarom moet worden vervoerd, is toestemming nodig van het bevoegd gezag. Neem in dat geval contact op met de gemeente via het telefoonnummer 14 0515. Er kan een bodemonderzoek nodig zijn volgens de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit.

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.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben vanaf 21 maart 2024 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde reactienota is een samenvatting van alle zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop verwerkt. De reactienota is door het college op 26 november 2024 vastgesteld. (C24.000682).

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

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

- Publiceerbaar aanvraagformulier 7493059;
- Documenten:
 - rapport 24001 woningen Westersingel te Sneek GAK sv_070224, pagina 1 t/m 24;
 - 240229 ROB Sneek Lange Veemarktstraat, d.d. 29-2-2024, pagina 1 t/m 57;
 - 7493059_1701763269967_AERIUS_projectberekening_20231204175707_AanlegengebruiksfaseRv4rGcyPiFD Q, pagina 1 t/m 6;
 - 7493059_1696406923441_inventarisatie_westersingel_42-1_sneek, pagina 1 t/m 28;
 - 7493059_1690372558262_app_Sneek_B2_20230726, pagina 1;
 - 7493059_1690276194167_Sneek_det_B3_20230725 pagina 1;
 - 7493059_1690276155644_Sneek_det_B2_20230725 pagina 1;
 - 7493059_1690276021079_Sneek_det_B1_20230725 pagina 1;
 - 7493059_1687170402256_installatie_ontwerp_d.d._27-3-2023, pagina 1 t/m 4;
 - 7493059_1687170311883_MA_app_Sneek_B2_20230619, pagina 1;
 - 7493059_1687170272903_MA_app_Sneek_B1_20230619, pagina 1;
 - 7493059_1687169697332_B3_20230619, pagina 1;
 - 7493059_1680177300645_11190.D01_A_BRB-S, pagina 1 t/m 57;
 - 7493059_1680177177083_uniec3_Apartementen_IMRlstate_Lange_VeemarktstraatWestersingel_2023-03-30_112452, pagina 1 t/m 58;
 - 7493059_1680177177042_970518134_455258ED3321405B808CD48569717811, pagina 1 t/m 7;
 - 7493059_1680177177027_906156506_F07568BDED5E4CC08AA2D8754D65693C, pagina 1 t/m 7;
 - 7493059_1680177177012_770290085_413C18215C1B4EA998D4342A90006C3D, pagina 1 t/m 8;
 - 7493059_1680177176996_550248675_552586CAEAA7407DAC9C0E119C3CDE34, pagina 1 t/m 8;
 - 7493059_1680177176981_424992115_D595945AFC654BBB84545CB176E08513, pagina 1 t/m 8;
 - 7493059_1680177176965_399334129_21BFBBE49F8A4A74B138CA783E59CF9D, pagina 1 t/m 7;
 - 7493059_1680177176949_211910650_DE9D1F3010834CE1B32939C4EAF0111C, pagina 1 t/m 7;
 - 7493059_1680177176918_22332_IMRlstate_Westersingel_Sneek_Ventilatie_30-03-2023, pagina 1 t/m 19;
 - 7493059_1680177176865_22332_IMRlstate_Westersingel_Sneek_Rc_waarden_20-02-2023, pagina 1 t/m 14;
 - 7493059_1680177176846_22332_IMRlstate_Westersingel_Sneek_Oppervlakte_30-03-2023, pagina 1 t/m 5;
 - 7493059_1680177176821_22332_IMRlstate_Westersingel_Sneek_Nagalm_27-03-2023, pagina 1 t/m 4;
 - 7493059_1680177176802_22332_IMRlstate_Westersingel_Sneek_Daglicht_30-03-2023, pagina 1 t/m 8;
- Welstandsadvies, nummer W22SWF388-3, d.d. 5-6-2023;
- Huisnummerbesluit U23.000066;
- Parkeerovereenkomst UV20221170 getekend;
- O24.002923 Reactienota Zienswijzen Lange Veemarktstraat 2 Sneek
- Offerte 179893 - 7 appartementen IMRlstate Westersingel-Lange Veemarktstraat te Sneek, pagina 1 t/m 23;
- Westersingel Sneek - Zonnestudie, pagina 1 t/m 22;
- Brief sudwest 2 van oktober 2024.

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

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.

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.

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.

Bodem

Er dient na de sloop, maar voorafgaand aan de bouwactiviteiten een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Het verkennend bodemonderzoek moet ter beoordeling voorgelegd worden aan de gemeente. De gemeente dient eerst goedkeuring te geven voordat er in de grond geroerd wordt.

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.

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.

Brandveiligheid

Brandcompartimentering

Het dak detail moet worden aangepast. De toe te passen isolatie moet voldoen aan brandklasse B. Of een FM Approval bezitten. Hierover dient duidelijkheid te worden gegeven al voor er met de bouw wordt begonnen.

De indeling van de installatietekening komt niet overeen met de bestek tekening en moet worden aangepast. Op de installatietekening moeten brand- en/of rookwerende-brandkleppen worden aangegeven. De installatie tekeningen moeten 4 weken voor aanvang bouw worden aangeleverd.

Subbrandcompartimentering

De schachten moet naast brandwerend ook rookwerend worden uitgevoerd.

Rookmelders

Advies: voorzie de slaapkamers ook van rookmelders zodat personen ook in hun slaap worden gealarmeerd. De rookmelders in de woonkamer en de berging zijn ook aanvullend.

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.