

Datum besluit: 17 december 2019

Beschikking UV 20190484

Burgemeester en wethouders hebben op 7 juni 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen op het perceel plaatselijk bekend Tjalke van der Walstraat 26, 26 10 t/m 26 87 te Koudum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV20190484 met de volgende activiteiten:

OV Bouwen	het realiseren van nieuwbouw woonzorgcomplex Finke;
OV Strijdig planologisch gebruik	het realiseren van nieuwbouw woonzorgcomplex Finke;
OV Inrit/uitweg	het realiseren van inrit/uitweg.

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:

- I. gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 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);
 - Inrit / uitweg (2.2 en 2.18).
- 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 “Koudum”, door toepassing te geven aan 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?

Belanghebbenden die het niet eens zijn met bovenstaande beschikking en tegen het ontwerpbesluit zienswijzen hebben ingediend, 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,

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



A. Kloosterman

Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het realiseren van nieuwbouw woonzorgcomplex Finke op het perceel Tjalke van der Walstraat 26, 26 10 t/m 26 87 te Koudum met het nummer UV 20190484 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.

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 7 juni 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van nieuwbouw woonzorgcomplex Finke op het perceel Tjalke van der Walstraat 26, 26 10 t/m 26 87 te Koudum.

Bevoegd gezag

Ons college is het bevoegd gezag om een beslissing te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu en natuur. Verder dienen wij er zorg voor te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd en worden nageleefd.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

Artikel 2.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit 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 van de Wabo. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel a van de Wabo) kan alleen worden verleend als deze voldoet aan de daarvoor gestelde toetsingscriteria en kent daarmee een aantal weigeringsgronden.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet op grond van artikel 2.10 van de Wabo worden geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstreekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van ons college het niet aannemelijk maken dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet (hierna "Bouwbesluit");
- b. de aanvraag en de daarbij verstreekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van ons college het niet aannemelijk maken dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld in de gemeentelijke bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;

- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria als bedoeld in de gemeentelijke welstandsnota, tenzij ons college van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Ad a & b: 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.

Ad c: Bestemmingsplan

Zorgorganisatie Patyna is voornemens vervangende nieuwbouw te realiseren voor het zorgcomplex De Finke aan Tjalke van der Walstraat 26, 26 10 t/m 26 87 te Koudum. Door de nieuwbouw krijgt Koudum een regiofunctie voor de zorg. Voor de nieuwbouw van zorgcomplex De Finke is een plan opgesteld dat niet past binnen het vigerende bestemmingsplan Koudum.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Koudum' van de voormalige gemeente Nijefurd, dat is vastgesteld op 10 juli 2007. De gronden zijn grotendeels bestemd als 'Wooncentrum' en gedeeltelijk als 'Groenvoorzieningen', 'Water' en 'Cultuurgrond' met een wijzigingsbevoegdheid. De gronden met de bestemming 'Wooncentrum' zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van bijzondere woonvormen en voor gebouwen, voor zover ten dienste van de bijzondere woonvormen, ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogtes van 4,00, 7,00 en 10,00 meter niet mogen worden overschreden.

De bestemming 'Cultuurgrond' is bestemd voor cultuurgrond en grasvelden. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In artikel 21.6 is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid staat toe dat, onder de gestelde voorwaarden in artikel 21.6 sub 1 t/m 7, burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming "Cultuurgrond" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden 3". De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, overtuinen en speelvoorzieningen. Binnen 'Water' zijn waterlopen en waterpartijen, kaden en oevers en aanleggelegenheid toegestaan.

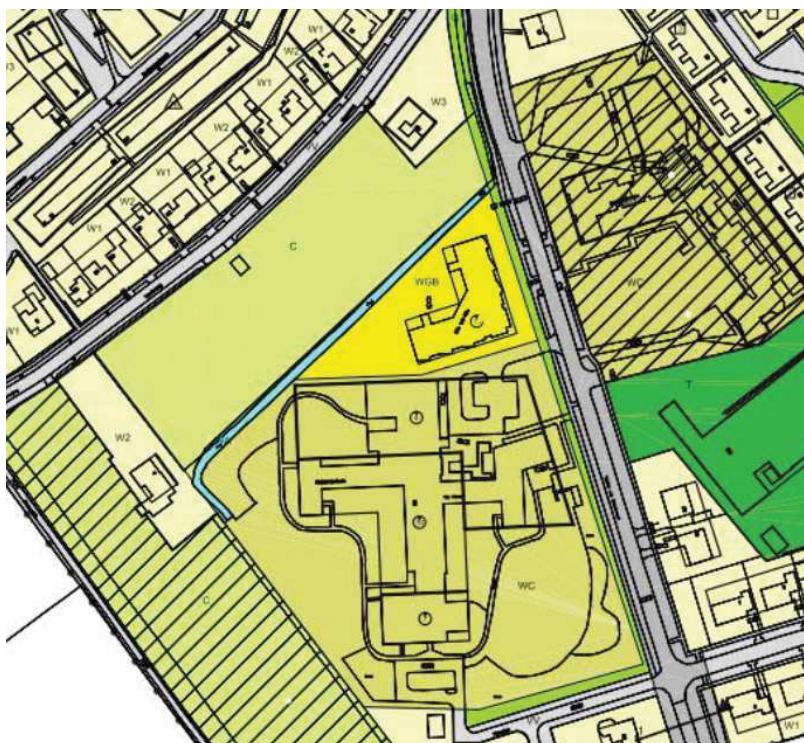
Belangenafweging en conclusie ruimtelijke onderbouwing

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit. In de ruimtelijke onderbouwing (ruimtelijke onderbouwing 'De Finke Koudum') zijn de plannen nader omschreven en voorzien van een ruimtelijke afweging om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

In deze ruimtelijke onderbouwing is tevens, met het oog op sectorale wet en regelgeving, aandacht besteedt aan milieu en omgevingsaspecten (o.a. flora- en fauna, archeologie, geluid, watertoets). 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 bedrijven en woning(en).

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 bovenstaande hebben 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.



Ad d: 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 W19SWF370-1) is op 9 september 2019 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadviesering en Monumentenzorg (hierna “de commissie”). De commissie is van mening dat de aanvraag met opmerkingen voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

Advies commissie

De bebouwing op het terrein zal zich deels op de interne structuur richten. De nieuwe interne structuur mist op sommige plekken echter een zekere overtuiging als gevolg van de beperkte onderlinge afstand tussen de gebouwen en de beperkte maat van de zichtassen. De straatgerichte gevels en de zij/kopgevels zijn soms erg dicht op elkaar gepositioneerd. Daarnaast lijkt de inrichting van het binnenterrein overladen met programma waardoor een versnipperd totaalbeeld kan ontstaan. De schaal van de openruimte tussen de gebouwen en de schaal van de inrichting lijken nog niet geheel op elkaar aan te sluiten.

De aanzichten en de opmaak

De zonwering van de gemetselde gevels zijn niet geïntegreerd in de dagkant van de gevelopeningen terwijl de zonwering van de gevels in hout wel worden weggewerkt in de dagkant van de openingen. Deze verschillen in detaillering geven een onsaamhangend gevelbeeld, mede gelet op de goed zichtbare overgang van de houten gevels naar de gemetselde gevels.

De gevelsteen oogt erg licht van tint. In combinatie met de donkere dakbedekking levert dit een sterk contrast op. Dit komt het monolietkarakter van het gebouw, waarbij dak en gevel een scherpe overgang hebben, niet ten goede.

Reactie gemeente

Voor het project is specifiek een beeldkwaliteitsplan opgesteld, 'beeldkwaliteitsplan De Finke'. De nieuwe interne structuur past ons inziens binnen het gestelde toetsingskader van het beeldkwaliteitsplan. De zonwering ligt terug ten opzichte van de gevellijn, waardoor hier geen nadruk op ligt. De bak en de geleiders van de zonwering worden toegepast in kleur, waardoor deze zullen passen in het totale gevelbeeld. Om een geheel te creëren in het plan, worden er bij de ramen waar geen zonwering benodigd is, schijn (lege) screenbakken toegepast. De kleuren en materialen van de gevelstenen dienen nog te worden bemonsterd en dit zal als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Bodemgesteldheid (paragraaf 4 van de Bouwverordening)

Gezien de resultaten van de verschillende onderzoeken staat het aspect bodemkwaliteit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg. Wel zijn op bepaalde delen van het plangebied matig tot sterk verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen (DDT / DDE), alsmede een matige verontreiniging met kwik en een lichte verontreiniging met overige zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetroffen. Gezien de toekomstige bestemming van het perceel (verzorgings-complex) diende het geval aan bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen gesaneerd te worden. De Provincie is akkoord met saneringsplan en daarmee is de lopende sanering geen belemmering voor vergunnen.

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.

Melding activiteitenbesluit milieubeheer

Er is een melding activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) gedaan. Deze melding is door ons ontvangen en compleet bevonden.

Archeologisch onderzoek

Er zijn tijdens het onderzoek geen archeologische indicatoren of vondsten aangetroffen. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Wel blijft de archeologische meldingsplicht van toevalsvondsten van kracht (artikel 53 Monumentenwet). 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.

Stikstof / Aerius

Met het vervallen van de PAS moet voor elk project worden aangetoond dat de stikstofemissie op Natura 2000 gebieden voldoende beperkt is. Voor wat betreft de stikstofdepositie van het plan is met een AERIUS berekening aangetoond dat deze niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofemissie is dus geen belemmering voor het plan.

Inrit / Uitweg

Op grond van artikel 2:12 lid 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening kan een omgevingsvergunning geweigerd kan worden als door de aanleg:

- het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht
- dat het zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats
- het openbaar groen door de aanleg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats
- indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Geen van de bovengenoemde belangen komt door het toestaan van de activiteit in het geding.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben vanaf [datum start ter visie] zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 Ontwerpberekening_SB-03 Zelfst. woningen	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Ontwerpberekening_SB-02 De Kas	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Ontwerpberekening_SB-01 Enkele en Dubbele Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Concept Palenplan_CW-501 De Kas	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Concept Palenplan_CW-301 Zelfst. woningen	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Concept Palenplan deel B_CW-401b Slapersdijk	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Concept Palenplan deel A_CW-401 Slapersdijk	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Concept Palenplan deel A_CW-201a Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Concept Palenplan deel B_CW-201b Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Zoldervloer_CB-402 Slapersdijk	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Zoldervloer_CB-302 Zelfst. woningen	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Zoldervloer_CB-202 Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Zoldervloer_CB-102 Enkele Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Tekeningenlijst_TB-599 De Kas	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Tekeningenlijst_TB-499 Slapersdijk	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Tekeningenlijst_TB-399 Zelfst. woningen	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Tekeningenlijst_TB-299 Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Tekeningenlijst_TB-199 Enkele Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Kap_CB-503 De Kas	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Kap_CB-403 Slapersdijk	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Kap_CB-303 Zelfst. woningen	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Kap_CB-203 Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Kap_CB-103 Enkele Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Doorsneden_CB-504 De Kas	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Doorsneden_CB-404 Slapersdijk	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Doorsneden_CB-304 Zelfst. woningen	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Doorsneden_CB-204 Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Doorsneden_CB-104 Enkele Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Details_CB-505 De Kas	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Details_CB-405 Slapersdijk	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Details_CB-305 Zelfst. woningen	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Details_CB-205 Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Details_CB-105 Enkele Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Dak_CB-502 De Kas	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Bgg vloer_CB-501 De Kas	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Bgg vloer_CB-401 Slapersdijk	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Bgg vloer_CB-301 Zelfst. woningen	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Bgg vloer_CB-201 Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Bestek Bgg vloer_CB-101 Enkele Zorgvilla's	Beschikking Constructie Ontvankelijkheid
☐ UV Zolder Zorvilla Slaperdijk	Beschikking Constructie
☐ UV Zolder Zorgvilla enkel	Beschikking Constructie
☐ UV Zolder Zorgvilla Slaperdijk B1	Beschikking Constructie
☐ UV Zolder Zorgvilla Geschakeld E1B	Beschikking Constructie
☐ UV Zolder Zorgvilla Geschakeld E1A	Beschikking Constructie
☐ UV Vloer - Raveelijzer	Beschikking Constructie
☐ UV Vloer - Raveelijzer	Beschikking Constructie
☐ UV Vloer - Raveelijzer	Beschikking Constructie
☐ UV Vloer - Raveelijzer	Beschikking Constructie
☐ UV Tekeningenlijst_TU-599 De Kas	Beschikking Constructie

☐ UV Tekeningenlijst_TU-499 Slapersdijk	Beschikking Constructie
☐ UV Tekeningenlijst_TU-399 Zelfst. woningen	Beschikking Constructie
☐ UV Tekeningenlijst_TU-299 Zorgvilla's	Beschikking Constructie
☐ UV Tekeningenlijst_TU-199 Enkele Zorgvilla's	Beschikking Constructie
☐ UV Sonderingen, Tjalke van der Walstraat 26, Koudum.pdf	Beschikking Constructie
☐ UV Sonderingen en Funderingsadvies_v2	Beschikking Constructie
☐ UV Palenplan_CW-101 De Kas A1	Beschikking Constructie
☐ UV Palenplan-CW-801b_Zorgvilla's C1	Beschikking Constructie
☐ UV Palenplan-CW-801a_Zorgvilla's B1	Beschikking Constructie
☐ UV Palenplan-CW-701b_Zorgvilla's E1	Beschikking Constructie
☐ UV Palenplan-CW-701a_Zorgvilla's E2	Beschikking Constructie
☐ UV Berek Zolder Zorgvilla enkel	Beschikking Constructie
☐ UV Berek Zolder Zorgvilla Slapersdijk B1	Beschikking Constructie
☐ UV Berek Zolder Zorgvilla Slapersdijk	Beschikking Constructie
☐ UV Berek Zolder Zorgvilla E1B	Beschikking Constructie
☐ UV Berek Zolder Zorgvilla E1A	Beschikking Constructie
☐ UV Berek BGG vloer Zorgvilla E2	Beschikking Constructie
☐ UV Berek BGG vloer Zorgvilla E1	Beschikking Constructie
☐ UV Berek BGG vloer Zorgvilla Blok E1 (as F-G)	Beschikking Constructie
☐ UV Berek BGG vloer Zorgvilla A1	Beschikking Constructie
☐ UV Berek BGG Zorgvilla C1	Beschikking Constructie
☐ UV Berek BGG Zorgvilla B1	Beschikking Constructie
☐ UV Balkwapening_CW-503 De Kas	Beschikking Constructie
☐ UV Balkwapening_CW-303 Zelfst. woningen	Beschikking Constructie
☐ UV Balkwapening_CW-103 Enkele Zorgvilla's	Beschikking Constructie
☐ UV Balkwapening deel B_CW-403b Slapersdijk	Beschikking Constructie
☐ UV Balkwapening deel B_CW-203b Zorgvilla's	Beschikking Constructie
☐ UV Balkwapening deel A_CW-403a Slapersdijk	Beschikking Constructie
☐ UV Balkwapening deel A_CW-203a Zorgvilla's	Beschikking Constructie
☐ UV Balkenrooster_CW-502 De Kas	Beschikking Constructie
☐ UV Balkenrooster_CW-302 Zelfst. woningen	Beschikking Constructie
☐ UV Balkenrooster_CW-102 Enkele Zorgvilla's	Beschikking Constructie
☐ UV Balkenrooster deel B_CW-402b Slapersdijk	Beschikking Constructie
☐ UV Balkenrooster deel B_CW-202b Zorgvilla's	Beschikking Constructie
☐ UV Balkenrooster deel A_CW-402a Slapersdijk	Beschikking Constructie
☐ UV Balkenrooster deel A_CW-202a Zorgvilla's	Beschikking Constructie
☐ UV BGG vloer Zorvilla E2	Beschikking Constructie
☐ UV BGG vloer Zorgvilla E1	Beschikking Constructie
☐ UV BGG vloer Zorgvilla C1	Beschikking Constructie
☐ UV BGG vloer Zorgvilla B1	Beschikking Constructie
☐ UV BGG vloer Zorgvilla A1	Beschikking Constructie
☐ UV BGG vloer Blok E1 (as F-G)	Beschikking Constructie
☐ UV Schets ontwerp met brandkranen	Beschikking
☐ UV Huisnummerbesluit U19.006375 - Tjalke van der Walstraat 26, 26 2, tm 26 8 en 26 10 tm 26 87.pdf	Beschikking
☐ UV Beeldkwaliteitsplan.pdf	Beschikking
☐ UV Archeologisch_onderzoek.pdf	Beschikking
☐ UV Akoestisch_onderzoek.pdf	Beschikking

UV 3958861_1571210754314_99_150105_DO0101_ZelfWon_okt19.pdf	Beschikking
UV 3958861_1571210754294_03_DO002_Situatie_nieuw_okt19.pdf	Beschikking
UV 3958861_1571210754283_122_18143_ZelfWon_EPC_okt19.pdf	Beschikking
UV 3958861_1571210754236_50_DO0103_ZorgVil_Gesch_SD_okt19.pdf	Beschikking
UV 3958861_1571210754164_49_DO0102_ZorgVil_Gesch_okt19.pdf	Beschikking
UV 3958861_1571210754119_48_DO0101Zorgvilla_enkel_okt19.pdf	Beschikking
UV 3958861_1571210754108_47_Zorgvilla_teklijst_okt19.pdf	Beschikking
UV 3958861_1571210466843_157_356555_Situatie_BC_gebruik_BMI.pdf	Beschikking
UV 3958861_1571210466554_152_RH111-1830_brandveiligheid_okt19.pdf	Beschikking
UV 3958861_1569925202722_95_150105_KLMST_ZelfWon_V3.pdf	Beschikking
UV 3958861_1569925202716_44_150105_KLMST_Zorgvillas_V3.pdf	Beschikking
UV 3958861_1569925202675_10_150105_KLMST_KAS_V3.pdf	Beschikking
UV 3958861_1568381584915_155_356555_Ruimtelijke_ouderbouw.pdf	Beschikking
UV 3958861_1564056006841_153_Brandveiligheid_De_Flinke.pdf	Beschikking
UV 3958861_1562666405767_152_RH111-1830_Brandveiligheid.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559914534442_publiceerbareaanvraag.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897616428_147_356555_Fasering.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897587800_145_356555_Asbestonderzoek.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897563162_144_356555_aanv_ouderzoek_ZO_perceel.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897538514_143_356555_verkennend_bodemouderzoek.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897494317_142_356555_Besluit_aanmeldingsnotitie_MER.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897468620_141_356555_QS_Flora_Fauna.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897380746_138_356555_Activiteitenplan_vleermuizen.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897357190_137_356555_Nader_ouderzoek_Wnb.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897240410_136_18143_Zorgvilla_vrij_Ventilatie.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897209622_135_18143_Zorgvilla_vrij_Legenda.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897178750_134_18143_Zorgvilla_vrij_EPC.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559897149813_133_18143_Zorgvilla_vrij_Daglicht.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896952996_132_18143_Zorgvilla_gesch_E1_E2_Ventilatie.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896837287_131_18143_Zorgvilla_gesch_E1_E2_Legenda.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896812722_130_18143_Zorgvilla_gesch_E1_E2_EPC.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896703524_129_18143_Zorgvilla_gesch_E1_E2_Daglicht.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896637661_128_18143_Zorgvilla_gesch_B1_C1_Ventilatie.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896578876_127_18143_Zorgvilla_gesch_B1_C1_Legenda.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896554678_126_18143_Zorgvilla_gesch_B1_C1_EPC.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896427511_125_18143_Zorgvilla_gesch_B1_C1_Daglicht.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896346952_124_18143_Zelfwon_Ventilatie.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896309998_123_18143_ZelfWon_Legenda.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896265394_122_18143_ZelfWon_EPC.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559896063577_121_18143_ZelfWon_Daglicht.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559895807949_120_18143_Kas_Ventilatie.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559895739158_119_18143_Kas_Legenda.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559895713012_118_18143_Kas_EPC.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559895609258_117_18143_Kas_Daglicht.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559895494435_116_7000_8W00_Elektra_inst_BG_VD.pdf	Beschikking

UV 3958861_1559895458504_115_6100_8W00_Mech_vent_BG_VD.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559895435798_114_6000_8W00_CV_BG_VD.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559895405058_113_5200_8W00_Waterinst_BG_VD.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559895374326_112_5100_8W00_Rio_HWA.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559894997482_100_150105_DO0401_ZelfWon_details.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559894922994_99_150105_DO0101_ZelfWon.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559893737842_94_7000_Z00_Elektra_inst_BG_VD.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559893714084_93_6100_Z00_Mech_vent_BG_VD.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559893687441_92_6000_Z00_CV_BG_VD.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559893658149_91_5200_Z00_Waterinstal_BG_VD.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559893551916_90_5100_Z00_Rio_HWA.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559892897916_52_150105_DO0601_Zorgvilla_BBG.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559892826262_51_150105_DO0401_Zorgvilla_Details.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559892773198_50_150105_DO0103_Zorgvilla_Gesch_SD.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559892697105_49_150105_DO0102_Zorgvilla_Geschakeld.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559892637296_48_150105_DO0101_Zorgvilla_enkel.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559891530962_42_6100_K01_3D_Tech_inst_dak.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559891478330_41_7000_K00_Elektra_inst_BG.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559890821742_40_6100_K01_Tech_inst_dak.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559890779813_39_6100_K00_Mech_vent_BG.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559890746962_38_6000_K00_CV_BG.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559890724757_37_5200_K00_Water_BG.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559890660971_36_5100_K00_Rio_HWA.pdf	Beschikking
UV 3958861_1559890425671_24_150105_DO0605_Kas_Brand_VD.pdf	Beschikking
UV 21910365n01a_191113_stikstofdepositie.pdf	Beschikking

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

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 nog niet alle definitieve berekeningen en tekeningen zijn gecontroleerd omdat die nog niet zijn aangeleverd.

Constructieve veiligheid. Wat moet u 6 tot 3 weken vóór de bouw aanleveren?

U moet nog definitieve constructieve berekeningen en tekeningen aanleveren. Zoals de fundering, de beton-, staal- en houtconstructies en separaat het volledige sonderingenrapport (incl. nog te maken sonderingen). 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 veiligheidsplan indienen. Dit moet u uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden doen. Het doel van een veiligheidsplan 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 een veiligheidsplan 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.

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

U moet tenminste twee dagen van te voren de start van de bouw bij de gemeente melden.

Dit kan via de gemeentelijke website. Ga naar de pagina [Bouwen, verbouwen](#) en kies daar [Omgevingsvergunning, start- en gereedmelding](#).

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 hh.omgevingsrecht@sudwestfryslan.nl of via het algemene telefoonnummer 14 0515.

Via hh.omgevingsrecht@sudwestfryslan.nl moet u ook 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.

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.

Brandveiligheid

Voorwaarden bij vergunning Zorgvilla's:

Brandcompartimentering

4 weken voor aanvang bouw moeten de volgende gegevens worden aangeleverd:

- details van de aansluiting van een brandwerende wand met een brandwerende vloer en/of een detail van de aansluiting van een brandwerende wand met het dak.
- Installatie tekening van de ventilatie kanalen met hierop de brandkleppen.
- Ventilatie vanuit de scootmobielstalling moet standalone zijn ivm het voorkomen van rookverspreiding richting de appartementen.

Subbrandcompartimentering

Logiesfuncties en kamers van slaapwachten moeten indien aanwezig in een beschermde subbrandcompartiment zijn gelegen. Dit is ook van toepassing op ruimten waar revaliderende personen tijdelijk verblijven.

Vluchtroutes Zorgvilla's

- Deuren in vluchtroutes moeten bij brand zonder losse voorwerpen te openen zijn.
- Deuren voorzien van een elektrische vergrendeling moeten door de BMI worden vrij gestuurd.
- Vanuit de woningen moet een verhard pad worden aangebracht richting de openbare weg omdat de dubbele deuren worden gebruikt bij de ontruiming van de appartementen.

Eigenschappen constructieonderdelen

- Constructieonderdelen moeten aan de binnenzijde voldoen aan brandklasse D en rookklasse s2.
- Constructieonderdelen aan de buitenzijde moeten voldoen aan brandklasse D.
- De houten geveldelen moeten voldoen aan brandklasse D bepaald volgens de NEN-EN 13501. Er moeten testrapporten worden aangeleverd waaruit blijkt dat de constructie van de buitengevel voldoet.

Verlichting en vluchtrouteaanduiding

Ruimten in de kas bestemd voor meer dan 50 personen moeten worden voorzien van noodverlichting en vluchtroute aanduiding.

Brandmeld- en ontruimingsinstallatie / rookmelders

De zorgvilla's moeten worden voorzien van een gecertificeerde BMI met volledige bewaking en doormelding naar de MKNN en een OAI met een stil alarm.

De zelfstandige woningen moeten worden voorzien van een BMI met volledige bewaking en een OAI met luid alarm per woning.

4 weken voor aanvang bouw moeten er PvE's worden ingediend van de verschillende installaties. Door de gebruiker kan voor een hoger niveau worden gekozen dan wettelijk bepaald.

Bestrijden van brand

Binnen 80 m afstand van een brandweeringang moet een bluswatervoorziening aanwezig zijn met een capaciteit van minimaal 30 m³ per uur. Als het schetsontwerp met bk, voor het aanbrengen van een extra brandkraan wordt uitgevoerd, wordt er voldaan aan de voorwaarde. Gashekkens moeten van buitenaf zonder sleutel te openen zijn.

Algemene voorschriften:

- Minimaal 3 maanden voor ingebruikname moet, bij de indiening van de vergunning brandveilig gebruik, worden aangegeven hoe er invulling wordt gegeven aan artikel 7.11a Bouwbesluit. Hiertoe kan de handreiking ontruimen bij zorg worden gebruikt. Bij de aanwezigheid van 1 ontruimer op het complex is er een risico op slachtoffers.
- Bij het ontruimen van de woningen moet rekening worden gehouden met een bed ontruiming. Als een bed ontruiming niet mogelijk is moeten er alternatieven worden aangedragen.

Omgevingsvergunning activiteit brandveilig gebruik/gebruiksmelding.

BOR 2.2 Via het omgevingsloket dient een omgevingsvergunning, activiteit brandveilig gebruik te worden aangevraagd, wanneer in het bouwwerk bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen of dagverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapte personen. Dit is van toepassing op de zorgvilla's en (mogelijk) de Kas.

BB 1.18: Via het omgevingsloket dient een gebruiksmelding te worden gedaan, wanneer

- in het bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn (De Kas).
- toepassing is gegeven aan artikel 1.3 in verband met een in hoofdstuk 6 of 7 uit het oogpunt van brandveiligheid gegeven voorschrift.

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.

Kleuren en materialen

De gevelstenen dienen nog ter bemonstering te worden aangeboden bij het bevoegd gezag.

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 bouwdoos afgesloten. U mag daarna het gebouw in gebruik nemen. Als het gebouw een (nieuw) adres heeft gekregen moet u binnen 14 dagen een huisnummerplaatje aanbrenge.

Hoe moet u de inrit laten uitvoeren?

Omdat de inrit op gemeentegrond ligt stelt de gemeente voorwaarden aan de uitvoering.

U moet de inrit laten aanleggen door een door de gemeente aangewezen aannemer. Met deze aannemers heeft de gemeente afspraken gemaakt over de uitvoering van inritten. De aannemers waarmee u een prijsafpraak over de aanleg van de inrit kunt maken zijn:

- Aannemersbedrijf A. Faber B.V. te Bolsward. Tel. 0515 - 572828;
- Nota Straatmakers B.V. te Sneek. Tel. 0515 - 443816;
- Aannemersbedrijf Cnossen Infra B.V. te Sneek. Tel. 0515 - 430400.

De aanleg- en onderhoudskosten moeten door u als aanvrager worden betaald.

Wat moet u melden aan de gemeente?

U moet tenminste één week van te voren de start van de aanleg melden bij Openbare Werken via het algemene telefoonnummer 14 0515. Vraag naar het team Wegen. Als het werk klaar is meldt u dit op dezelfde dag aan de gemeente.

Toegankelijkheid openbare gebouwen

Omdat uw bouwplan betrekking heeft op een openbaar gebouw willen wij graag uw aandacht vragen voor de toegankelijkheid van gebouwen voor mensen met een fysieke beperking. Sinds 2017 geldt een algemene verplichting om openbare gebouwen en bedrijven toegankelijk te maken voor mensen met een handicap of een chronische ziekte. Om aan deze verplichting te kunnen voldoen heeft de gemeente Súdwest-Fryslân hiervoor een adviescommissie CIG (Cliëntenparticipatie Integraal Gehandicaptenbeleid SWF) ingesteld. De CIG werkt aan de bevordering van de toegankelijkheid van gebouwen voor mensen met een functiebeperking. De CIG wordt gevormd door een groep personen die ervaringsdeskundigen zijn. Om de toegankelijkheid van openbare gebouwen toetsbaar te maken heeft de CIG een rapport met een checklist opgesteld. Deze checklist beschrijft per onderdeel de voorzieningen welke de toegankelijkheid naar en in gebouwen met een openbare functie voor mensen met een beperking vergroten. De punten uit de checklist moeten daarom gezien worden als een extra inspanning die bijdraagt aan de toegankelijkheid en gebruiksmogelijkheden van openbare gebouwen. Hiermee wordt de participatie van minder validen in de samenleving bevorderd wat op zijn beurt bijdraagt aan de “inclusieve samenleving” waarin iedereen, ongeacht zijn of haar beperking, mee kan doen.

Wij vragen u hierbij om de checklist in te vullen en daar waar mogelijk de voorzieningen mee te nemen in het bouwplan. Meer informatie over het CIG en de checklist vindt u op onze website: <http://www.sudwestfryslan.nl>.