



Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 14 november 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het project 'pand verbouwen tot logiesgebouw'. De aanvraag betreft Nieuwe Sluisstraat 2 B, 3111 PJ te Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie B, nummers 1287 en 3689.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 16OMGS338 en OLO-nummer 1962411.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- een aangewezen monument slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen of (laten) gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' is getoetst aan artikel 2.10, voor de activiteit 'een aangewezen monument slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of (laten) gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht' is getoetst aan artikel 2.15 en voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Voor de overwegingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde documenten. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning met OLO-nr. 1962411 ontvangen op 14 november 2016;
- beschouwing_pdf ontvangen op 14 november 2016;
- Rapportage BB en ventilatie v1_pdf ontvangen op 14 november 2016;
- T1227 - 2016-11-14 Beg_Brief_pdf ontvangen op 14 november 2016;
- ligger bordes_pdf ontvangen op 14 november 2016;
- ligger bordes 2_pdf ontvangen op 14 november 2016;
- 2017-10-07 C-01_pdf ontvangen op 20 november 2017;
- 2017-10-07 C-02_pdf ontvangen op 20 november 2017;
- 2017-10-25 ECOLOGISCHE QUICKSCAN_pdf ontvangen op 20 november 2017;
- 2017-11-07 Geluidsbelasting SRM-II_pdf ontvangen op 20 november 2017;
- 2017-11-08 Verduurzaamheidsonderzoek ontvangen op 20 november 2017;
- brief gemeenteraad Nieuwe Sluisstraat 2b d.d. 13 december 2017;
- T1227_- 2017-09-06_set_khp_pdf ontvangen op 15 januari 2018;
- 2017-11-20_Beg_brief_indiening_aanv ontvangen op 29 januari 2018;
- 2017-11-20_Ruimtelijke_onderbouwing_def ontvangen op 29 januari 2018;
- 1227_- 2018-01-31_Bestaande_Toestand_pdf ontvangen op 1 februari 2018;
- 1227_- 2018-01-31_beg_brif_aanvulling_pdf ontvangen op 1 februari 2018;
- T1227_- 2018-01-31_Ventilatie_pdf ontvangen op 1 februari 2018;
- T1227_- 2018-01-31_Tekeningen_pdf ontvangen op 1 februari 2018;
- T1227_- 2018-01-31_Principedetails_pdf ontvangen op 1 februari 2018;
- T1227_- 2018-01-31_Riolering_pdf ontvangen op 1 februari 2018;
- 2018-01-31_Wanduitslagen_Ruimte_0_04_pdf ontvangen op 1 februari 2018;
- Duurzz_voorstel_PV-panelen_Z02_pdf ontvangen op 1 februari 2018;
- Duurzz_voorstel_PV-panelen_Z01_pdf ontvangen op 1 februari 2018;
- beschouwing versie B ontvangen op 12 februari 2018.



Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

1. bouwveiligheidsplan conform Bouwbesluit 2012;
2. installatietekeningen en berekeningen van het mechanisch ventilatiesysteem;
3. tekeningen van de trappen, traphekken en balustrades;
4. nieuw kleurenvorstel exterieur;
5. T.N.O./Effectis-rapporten van te plaatsen brandwerende plafond-/vloerconstructie souterrain/BG/1e verd./ 2e verd. (scheidingswanden, plafondplaten, deuren en (eventuele) brandwerende beglazing, getest conform NEN 6068 '91 (of vergelijkbaar);
6. T.N.O./Effectis-rapporten van toe te passen brandwerende afdichtingsmaterialen voor doorvoeringen leidingkanalen, riolering, luchtkanalen etc., getest conform NEN 6068 '91;
7. informatie over de brandkleppen op brandscheidingsgrenzen ter plaatse van de ventilatie (MV);
8. gegevens van de noodverlichtingsinstallatie en transparanten (attest bij oplevering vereist); de installatie moet voldoen aan het gestelde in de afdelingen 6.1 en 6.3 van het Bouwbesluit
9. informatie over de brandblusmiddelen;
10. gegevens van soort en type deurdrangers zelfsluitende deuren;
11. productinformatie van te plaatsen rookmelders in verblijfsunits (uitvoering conform NEN 2555).

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken (zes weken na bekendmaking van het besluit).

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd van 1 maart 2018 tot en met 11 april 2018. De belanghebbenden zijn in deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.



Beroepsmogelijkheid

Indien u zich niet met deze beslissing kunt verenigen, kunt u hiertegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na verzending gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Wij adviseren u daarbij een afschrift van deze beslissing mee te zenden. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Schiedam,
namens dezen,
teammanager Vergunningen en Handhaving,

A.W.E. van Malkenhorst

Datum besluit: **18 APR. 2018**

Kenmerk: 18UIT02601

Legesbedrag: € 10.840,30

De bijlagen:

- Bijgevoegde documenten
- Gewaarmerkte stukken

CC: Toorman Architecten Schiedam B.V.
T.a.v. de heer H.W.D. Toorman
Postbus 223
3100 AE Schiedam



Inhoudsopgave bijgevoegde documenten

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op ... **1.8 APR. 2018**
aan de heer J. Huis in't Veld voor het project 'pand verbouwen tot logiesgebouw' op de locatie Nieuwe
Sluisstraat 2 B, 3111 PJ te Schiedam.

1	Procedureel	6
1.1	Gegevens aanvrager	6
1.2	Bevoegd gezag	6
1.3	Ontvankelijkheid	6
1.4	Ter inzage legging	7
1.5	Verklaring van geen bedenkingen	7
2	(Ver)bouwen van een bouwwerk.	8
2.1	Voorschriften	8
2.2	Overwegingen	9
2.3	Mededelingen	11
3	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	13
3.1	Overwegingen	13
4	Rijksmonument slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.	15
4.1	Voorschriften	15
4.2	Overwegingen	15
4.3	Mededelingen	16



1 Procedureel

1.1 Gegevens aanvrager

Op 14 november 2016 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het pand verbouwen tot logiesgebouw op de locatie Nieuwe Sluisstraat 2 B, 3111 PJ te Schiedam.

Er wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- een aangewezen monument slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen of (laten) gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1.2 Bevoegd gezag

Gelet op de aanvraag om een omgevingsvergunning, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. 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, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

1.3 Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het 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 hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de laatste aanvullende gegevens ontvangen op 12 februari 2018. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

1.4 Ter inzage legging

Van 1 maart 2018 tot en met 11 april 2018 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

1.5 Verklaring van geen bedenkingen

Alvorens kan worden afgeweken van het bestemmingsplan is op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. De gemeenteraad van Schiedam heeft op 20 september 2012 een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Het project valt onder de reikwijdte van artikel 2, lid 10 van deze verklaring (Afwijkingen ten behoeve van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan).

Alvorens gebruik kan worden gemaakt van deze 'algemene verklaring van geen bedenkingen' dient op grond van artikel 3 van de verklaring het voornemen om daarvan gebruik te maken voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. De raad wordt daarbij gedurende 3 weken in de gelegenheid gesteld om aan te geven of geen gebruik kan worden gemaakt van de algemene verklaring en een individuele behandeling van het voornemen in de raad vereist.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van artikel 3 van 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' ter inzage gelegd van 13 december 2017 tot en met 3 januari 2018 aan de gemeenteraad. Een individuele behandeling van de aanvraag heeft de raad niet noodzakelijk gevonden.



2 (Ver)bouwen van een bouwwerk.

2.1 Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening van de gemeente Schiedam.
2. De navolgende vereiste bescheiden dienen aan het Team Vergunningen en Handhaving (in 3-voud) of digitaal via omgevingsloket.nl ter goedkeuring te worden overgelegd:
 - a. bouwveiligheidsplan conform Bouwbesluit 2012;
 - b. tekeningen en statische berekeningen van de funderingsconstructie. Deze moeten zijn gebaseerd op het resultaat van een ter plaatse in te stellen grondonderzoek ten genoegen van het Team Vergunningen en Handhaving;
 - c. tekeningen en statische berekeningen van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructie(s) (inclusief voorzieningen zoals dilataties, overstort-voorzieningen platte daken etc.);
 - d. resultaten van het heiwerk en beproevingen van materialen en constructies;
 - e. tekeningen van de riolering;
 - f. installatietekeningen en berekeningen van het mechanisch ventilatiesysteem;
 - g. tekeningen van de trappen, traphekken en balustrades;
 - h. statistische berekeningen van de balustrades inclusief de eventuele panelen dan wel een certificaat waaruit blijkt dat aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan;
 - i. tekeningen en berekeningen van de voorgeschreven geluidwerende voorzieningen in de uitwendige scheidingsconstructies.
3. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden gestart nadat de in lid 2 genoemde bescheiden zijn goedgekeurd.
4. Voordat het pand in gebruik genomen wordt dient een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'brandveilig gebruik van een bouwwerk' aangevraagd te worden. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'brandveilig gebruik van een bouwwerk' een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken, waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen.
5. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie, waarvoor op grond van dit besluit een eis m.b.t. de WBDBO geldt, wordt de WBDBO op adequate wijze gecontroleerd. Er moeten zodanige voorzieningen worden getroffen, dat de geëiste brandwerendheid niet door de doorvoering nadelig wordt beïnvloed. Van het toe te passen afdichtingsstelsel moet een TNO/Efectis-rapport worden overgelegd.
6. Bouwmaterialen of bouw delen waarvoor geen kwaliteitsverklaring is afgegeven mogen niet worden verwerkt, voordat deze zijn goedgekeurd.
7. De deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie van de woning(en), die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2.
8. In noodgevallen moet de mechanische ventilatie, per woning dan wel centraal, door de bewoner(s) uitgeschakeld kunnen worden.



9. Voor wat betreft het scheiden van bouw/sloopafval dienen de voorschriften scheiding van bouw/sloopafval te worden nageleefd.
10. Na voltooiing van de daarop betrekking hebbende werkzaamheden dienen de navolgende bescheiden ter goedkeuring aan het Team Vergunningen en Handhaving worden overgelegd:
 - a. een rapport van de gemeten afzuiging per ventiel van het ventilatiesysteem.
 - b. certificaat waaruit de weerstandsklasse voor inbraakwerendheid blijkt.

2.2 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2014", waarin het perceel de bestemming "Gemengde doeleinden-1" heeft en de dubbelbestemmingen "Waarde-beschermd stadsgezicht A", "Waarde archeologie" en "Waterstaat-waterkering";

het perceel tevens is voorzien van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-molenbiotoop 400m";

het bouwplan in strijd is met artikel 11.1 van het bestemmingsplan "Binnenstad 2014", omdat een hotel niet past binnen de doelenomschrijving van het bestemmingsplan;

vanwege de gewenste functiewijziging een trap met (vlucht)balkon aan de voorzijde en aan de achterzijde van het gebouw gerealiseerd wordt en deze voorgestelde trap met balkon vanwege de bouwhoogte niet binnen de bouwregels van de bestemming "Gemengde doeleinden-1" past;

deze trap met balkon hiermee ook in strijd is met de dubbelbestemming "Waarde-beschermd stadsgezicht A", omdat de bestaande hoogtebepalingen worden overschreden;

het project tevens in strijd is met de dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering", omdat op deze gronden uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan ten behoeve van waterstaatsdoeleinden;

het Hoogheemraadschap op 24 november 2017 heeft laten weten dat er geen effecten zijn op de waterstaatswerken en hiermee de bebouwing geen belemmering vormt in het kader van de dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering";

voor wat betreft de dubbelbestemming "Waarde- archeologie" volstaan kan worden met het feit, dat het plan primair een functiewijziging betreft en de hieruit voortvloeiende bouwkundige (grondroerende) ingrepen minimaal zijn en geen overschrijding plaatsvindt van de diepte- en oppervlaktecriterium (0,5m / 50 m2);



verder voldaan wordt aan de regels omtrent de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone-molenbiotoop 400m”;

er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn om afwijking van het bestemmingsplan te verlenen;

tevens niet mogelijk is om ontheffing te verlenen op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

gelet op de aard van het project medewerking aan het plan slechts mogelijk is middels een herziening van het bestemmingsplan dan wel een afwijking van het bestemmingsplan op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing, conform artikel 2.12, eerste lid sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen als bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

het project gelet op de ingediende goede ruimtelijke onderbouwing voldoet aan een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening;

de commissie Welstand en Monumenten op 30 januari 2018 over dit bouwplan een positief advies heeft uitgebracht onder voorwaarde;

voorwaarde bij het positieve advies is, dat een nieuw kleurvoorstel ingediend wordt;

het positieve advies van deze commissie wordt overgenomen, zodat het bouwplan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de Nota Architectuur en Welstand 2004 van de gemeente Schiedam en derhalve voldoet aan artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

ingevolge artikel 2.4.1, van de bouwverordening mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond;

de aanvrager ingevolge artikel 2.4 onder d van de Regeling omgevingsrecht in beginsel een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid dient te overleggen;

echter nauwelijks grondverzet plaats zal vinden met het uitvoeren van de werkzaamheden;



tevens uit het gemeentelijk bodeminformatie-systeem is gebleken, dat het naastgelegen perceel in september 2012 onderzocht is en uit dit onderzoek gebleken is dat de bodem hier ter plaatse slecht licht is verontreinigd;

er geen aanleiding is om uit bodemhygienisch oogpunt problemen te verwachten op het onderhavige perceel;

aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bouwverordening;

aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan onder voorwaarden voldoet aan het Bouwbesluit 2012;

het bouwplan niet in strijd is met een beheersverordening of regels als bedoeld in artikel 4.1 lid 3 en/of artikel 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;

het bouwplan niet is aangewezen als bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en zodoende niet in strijd is met een exploitatieplan of daaraan verbonden eisen;

er geen sprake is van het bouwen van een wegtunnel zodat het bouwplan niet in strijd is met enig advies van de commissie voor de tunnelveiligheid.

2.3 Mededelingen

1. De aanvang van de werkzaamheden moet ten minste twee dagen van tevoren schriftelijk worden gemeld aan het Team Vergunningen en Handhaving, door middel van bijgevoegde antwoordkaart I.
2. De uitvoering moet geschieden in overleg met de inspecteur bouwtoezicht de heer R. Lakhpat van het Team Vergunningen en Handhaving, telefonisch bereikbaar onder nummer (010) 2191 865.
3. Bij verbouw werkzaamheden in of aan bouwwerken die gebouwd zijn vóór het jaar 1994 dient een sloopmelding ingediend te worden op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit in verband met de mogelijke aanwezigheid van asbest.
4. Met het storten van alle in gewapend- en voorgespannen beton uit te voeren onderdelen van het werk, mag niet worden begonnen, voordat hiervoor schriftelijk toestemming van het Team Vergunningen en Handhaving is verkregen.
5. Constructieve stalen elementen die zijn blootgesteld aan corrosieve invloeden en die na voltooiing van het bouwwerk niet meer voor inspectie en onderhoud toegankelijk zijn, moeten zodanig worden verduurzaamd, dat gedurende de aan te houden referentieperiode geen uiterste-of bruikbaarheidstoestand wordt overschreden.
6. Beton in de buitenlucht dient te voldoen aan milieuklasse XA1, zoals genoemd in NEN-EN 206-1 en NEN 8005.
7. Beton dat in aanraking komt met vorst en dooizouten (zoals bijv. balkon-, galerijplaten en de bijbehorende consoles en in de open lucht liggende vloeren van parkeergarages), dient te voldoen aan milieuklasse XF4, zoals genoemd in NEN-EN 206-1 en NEN 8005. Voor niet in de



- open lucht liggende vloeren van parkeergarages dient milieuklasse XD3 te worden aangehouden.
8. Schriftelijk moet worden bericht dat het bouwen gereed is door middel van bijgevoegde antwoordkaart II. Vooruitlopend op de gereedmelding, dient een afspraak te worden gemaakt met de behandelend inspecteur de heer R. Lakhpat van het Team Vergunningen en Handhaving telefoonnummer (010) 2191 865, voor het doen van een (eerste) oplevering.
 9. De welstandscommissie geeft er de voorkeur aan, dat de kleuren uit de omgeving enigszins worden overgenomen, tenzij uit kleuronderzoek blijkt dat er voor dit pand oorspronkelijk een ander kleurschema toegepast was.
 10. Op grond van artikel 53 Monumentenwet dienen archeologische toevalsvondsten die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, direct te worden gemeld bij het bevoegd gezag, zijnde het team Vergunningen en Handhaving.
 11. Bij het eventueel in gebruik nemen van (openbare) gemeentegrond als werk- en/of opslagterrein, dient vooraf toestemming te worden gevraagd bij mevrouw F. Yurdakul van de team Vastgoed & Grondzaken, Postbus 1501, 3100 EA Schiedam telefoon 14 010. Let op voor het in gebruiknemen van gemeente grond is precario verschuldigd.
 12. Met betrekking tot de gas-, water-, electriciteits- en c.a.i.-aansluitingen en de benodigde voorzieningen hiervoor, alsmede voor de controle van de binneninstallaties, dient men zelf contact op te nemen met de betreffende energieleverancier(s).
 13. Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet het terrein zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.
 14. Op grond van artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 is het niet toegestaan om geluidhinder te veroorzaken. Praktisch gezien betekent dit dat het werken buiten de periode maandag tot en met zaterdag van 7.00 tot 19.00 uur veel al niet zal zijn toegestaan. Wanneer buiten de genoemde periode geluidhinder veroorzakende werkzaamheden moeten worden verricht dient hiervoor bij burgemeester en wethouders ontheffing te worden aangevraagd.
 15. In het kader van van de Huisvestingswet dient u een ontrekkingsvergunning aan te vragen voor de ontrekking van het huisnummer 2C. U kunt hiervoor contact opnemen met dhr. E. Romers van het team Vergunningen en Handhaving telefoonnummer 010 - 219 1892.
 16. Ondanks deze verleende omgevingsvergunning blijven de rechten van derden op basis van het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht.



3 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

3.1 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2014", waarin het perceel de bestemming "Gemengde doeleinden-1" heeft en de dubbelbestemmingen "Waarde-beschermd stadsgezicht A", "Waarde archeologie" en "Waterstaat-waterkering";

het perceel tevens is voorzien van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-molenbiotop 400m";

het bouwplan in strijd is met artikel 11.1 van het bestemmingsplan "Binnenstad 2014", omdat een hotel niet past binnen de doelenomschrijving van het bestemmingsplan;

vanwege de gewenste functiewijziging een trap met (vlucht)balkon aan de voorzijde en aan de achterzijde van het gebouw gerealiseerd wordt en deze voorgestelde trap met balkon vanwege de bouwhoogte niet binnen de bouwregels van de bestemming "Gemengde doeleinden-1" past;

deze trap met balkon hiermee ook in strijd is met de dubbelbestemming "Waarde-beschermd stadsgezicht A", omdat de bestaande hoogtewapelingen worden overschreden;

het project tevens in strijd is met de dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering", omdat op deze gronden uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan ten behoeve van waterstaatsdoeleinden;

het Hoogheemraadschap op 24 november 2017 heeft laten weten dat er geen effecten zijn op de waterstaatswerken en hiermee de bebouwing geen belemmering vormt in het kader van de dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering";

voor wat betreft de dubbelbestemming "Waarde- archeologie" volstaan kan worden met het feit, dat het plan primair een functiewijziging betreft en de hieruit voortvloeiende bouwkundige (grondroerende) ingrepen minimaal zijn en geen overschrijding plaatsvindt van de diepte- en oppervlaktecriterium (0,5m / 50 m2);

verder voldaan wordt aan de regels omtrent de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-molenbiotop 400m";



er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn om afwijking van het bestemmingsplan te verlenen;

tevens niet mogelijk is om ontheffing te verlenen op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

gelet op de aard van het project medewerking aan het plan slechts mogelijk is middels een herziening van het bestemmingsplan dan wel een afwijking van het bestemmingsplan op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing, conform artikel 2.12, eerste lid sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen als bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

het project gelet op de ingediende goede ruimtelijke onderbouwing voldoet aan een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op voornoemde afgeweken kan worden van het bestemmingsplan “Binnenstad 2014” op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



4 Rijksmonument slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

4.1 Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. De aanvang van de werkzaamheden dient 2 weken voor aanvang gemeld te worden bij de beleidsmedewerker Monumenten.
2. Indien vormgeving, materialen, bewerking, constructie veranderen ten opzichte van de ingediende tekeningen dient dit in overleg te gebeuren met de beleidsmedewerker Monumenten.
3. Voorwaarde bij het positieve advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten is dat een nieuw kleurvoorstel ingediend wordt bij de gemeente. De commissie geeft er de voorkeur aan, dat de kleuren uit de omgeving enigszins worden overgenomen, tenzij uit kleuronderzoek blijkt dat er voor dit pand oorspronkelijk een ander kleurschema toegepast was (hiervoor kunt u in overleg treden met de beleidsadviseur Monumenten de heer G. Roodbol).
4. Indien in werkomschrijving wordt gesproken over herstel/vervanging als bestaand, dan geldt dit voor materiaal, formaat en afwerking (Hardhout toepassen is niet toegestaan in het Historische casco, behalve in de nieuw te maken gevelopeningen).
5. Hoeveelheid herstel inboet- en voegwerk bepalen in overleg.
6. Voorgesteld metsel- en voegmortel is te 'scherp'. Samenstelling in overleg.
7. Te vervangen houten onderdelen in het historische casco in overleg.
8. Voor het aanschaffen van de zonnepanelen het productblad ter goedkeuring overleggen.
9. Vorsten leggen in een kalkgebonden vezelversterkte dakdekkersmortel.
10. Nieuwe gevel openingen uittanden en opnieuw in metselen. Nieuwe stenen dienen gelijk van materiaal, kleur en formaat te zijn. Stenen patineren.

4.2 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het pand waarvoor het bouwplan is aangevraagd is aangemerkt als Rijksmonument onder nummer 33147;

het pand Nieuwe Sluisstraat 2B een beschermd monument is in de zin van artikel 6 van de Monumentenwet 1988;

de commissie voor Welstand en Monumenten op 30 januari 2018 voor het wijzigen van het pand in een logiesgebouw een positief advies heeft uitgebracht onder voorwaarden;



4.3 Mededelingen

1. Het verlenen van deze vergunning houdt niet in dat hiermee is voldaan aan de bepalingen die in andere wetten, verordeningen en overeenkomsten zijn gesteld dan wel op grond hiervan worden voorgeschreven.
2. De uitvoering moet geschieden in overleg met de beleidsadviseur Monumenten de heer G. Roodbol van het domein Stadspromotie, telefoonnummer 010-2191809, email g.roodbol@schiedam.nl