

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 26 juli 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het bouwen van 7 nieuwbouw appartementen. De aanvraag betreft Warande (tussen nrs. 188 en 194) te Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie M, nr. 8663.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 21OMGS295 en OLO-nummer 6166527.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 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 bouwen van een bouwwerk’
- ‘een houtopstand te vellen of te doen vellen’
- ‘handelen in strijd met regels RO’
- ‘een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen’

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor: ‘het bouwen van een bouwwerk’ is getoetst aan artikel 2.10, ‘een houtopstand te vellen of te doen vellen’ is getoetst aan artikel 6 van de Bomenverordening Schiedam 2011, ‘Handelen in strijd met regels RO’ is getoetst aan artikel 2.12, ‘een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen’ is getoetst aan artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening, 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:

- 20210726_BA_rev.I_Overzichtstek_Wa01_TD 0.01 ontvangen op 26-07-2021
- Bijlage_GRO_wenneker estate ontvangen op 26-07-2021
- Nieuwbouw SDM01-M-8663 ontvangen op 26-07-2021
- Nieuwbouw SDM01-M-8663 ontvangen op 26-07-2021
- Locatie herplant bomen ontvangen op 31-08-2021
- Herplant 2 bomen akkoord en groenadvies beleidsmedewerker (21omgs95-12) ontvangen op 28-03-2022 en ontvangen op 31-08-2021
- Goede Ruimtelijke Onderbouwing_rev_A ontvangen op 20-10-2021
- BA_Rev_II ontvangen op 20-10-2021
- 21omgs295 - Warande - 7 Appartementen ontvangen op
- 21omgs295_Alternatieven Stabiliteit_02-11-2021 ontvangen op
- BA_Rev_A_Overzichtstekening_TD 0.01_04-11-2021 ontvangen op 10-11-2021
- Materialen Warande 190-192_04-11-2021 ontvangen op 10-11-2021
- w220393-BER-01b_Constructie Uitgangspunten_05-11-2021 ontvangen op 10-11-2021
- Gebruiksfuncties Warande 190-192_04-11-2021 ontvangen op 10-11-2021
- Details BA Warande 190-192_04-11-2021 ontvangen op 10-11-2021
- Rap_Brandoverslag_V1_0 ontvangen op 27-12-2021
- Rap_Bouwbesluittoetsing_V1_0 ontvangen op 27-12-2021
- Rap__Brandveiligheid_V1_0 ontvangen op 27-12-2021
- Rap__Milieuprestatie_V1_0 ontvangen op 27-12-2021
- BA_rev_C_pdf ontvangen op 27-12-2021
- Rap__BENG-berekening_V1_0 ontvangen op 27-12-2021
- GRO_Rev_B ontvangen op 07-02-2022
- GRO_rev_C ontvangen op 20-02-2022
- Aanvulling Advies Maarten ontvangen op 21-03-2022
- Aanvullende informatie kap ontvangen op 24-03-2022
- Aanvullende info bomenkap ontvangen op 03-04-2022
- Bijlage_GRO_wenneker estate ontvangen op 10-12-2021
- Aanvraag tot vellen houtopstand Warande 190 ontvangen op 24-03-2022
- GRO_rev_D ontvangen op 15-04-2022
- Integrale Omgevings toets d.d. 14 maart 2022
- Plan van aanpak controle Structurele verlijming van gevels, juni 2021

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. 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;

3. tekeningen en statische berekeningen van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructie(s) (inclusief voorzieningen zoals dilataties, overstort-voorzieningen platte daken etc.);
4. resultaten van het heiwerk en beproevingen van materialen en constructies;
5. tekeningen van de riolering;
6. installatietekeningen en berekeningen van het mechanisch ventilatiesysteem;
7. tekeningen van de trappen, traphekken en balustrades;
8. 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;
9. tekeningen en berekeningen van de voorgeschreven geluidwerende voorzieningen in de uitwendige scheidingsconstructies;
10. een risicoanalyse op basis van het "Plan van aanpak controle Structurele verlijming van gevels" opgesteld juni 2021", t.b.v. de steenstrips, om te kunnen bepalen of er een inspectieprotocol nodig is gedurende de komende 50 jaar om het risico op letsel voor bewoners en passanten door het naar beneden vallen van een steenstrip tot een aanvaardbaar niveau terug te kunnen brengen.

Inwerkingtreding

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

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.i.,

C.H.A. Snijders

Datum besluit:

Kenmerk: 22UIT04016

Legesbedrag: € 21.351,40

De bijlagen:

- Bijgevoegde documenten
- Gewaarmerkte stukken
- Integrale Omgevingstoets

ontwerpbesluit

Inhoudsopgave en bijgevoegde documenten

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, op verleend aan AGE Vastgoed B.V. t.a.v. De heer J.A.M.M. van Gemert voor het project het bouwen van 7 nieuwbouw appartementen op de locatie Warande (tussen nrs. 188 en 194) 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	10
3	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	13
3.1	Voorschriften	13
3.2	Overwegingen	13
3.3	Mededelingen	15
4	Aanleggen van een weg of veranderen van de wijze van aanleg van een weg.	16
4.1	Overwegingen	16
4.2	Mededelingen	17
5	Vellen of doen vellen van een houtopstand.	18
5.1	Voorschriften	18
	Mededelingen	19

1 Procedureel

1.1 Gegevens aanvrager

Op 26 juli 2021 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 bouwen van 7 nieuwbouw appartementen op de locatie Warande (tussen nrs. 188 en 194) te Schiedam.

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

- ‘het bouwen van een bouwwerk’
- ‘een houtopstand te vellen of te doen vellen’
- ‘handelen in strijd met regels RO’
- ‘een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen’

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. Wij zijn van oordeel 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 en in behandeling genomen.

1.4 Ter inzage legging

Van **datum start ter inzage legging** tot en met **datum einde ter inzage legging** 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 **wel / geen** gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

samenvatting zienswijzen

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

reactie op zienswijze(n)

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 28 januari 2020 een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Het project valt onder de reikwijdte van artikel 2, eerste lid van deze verklaring (het bouwen van 7 nieuwbouw appartementen).

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.
 - j.
3. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden gestart nadat de in lid 2 genoemde bescheiden zijn goedgekeurd.
4. Tijdens en/of voorafgaand het graven van de kelder is het verstandig om de sterk met koper verontreinigde grond te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker. Dit voordat er vermenging optreedt tijdens de graaf- en bouwwerkzaamheden.
5. De huidige toplaag van het gehele perceel heeft de kwaliteitklasse industrie. Geadviseerd wordt de toekomstige tuin (de groene delen) te voorzien met een laag grond, die minimaal de klasse Wonen heeft.
6. De deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie van de woningen, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2.
7. In noodgevallen moet de mechanische ventilatie, per woning dan wel centraal, door de bewoner(s) uitgeschakeld kunnen worden.
8. Voor wat betreft het scheiden van bouw/sloopafval dienen de voorschriften scheiding van bouw/sloopafval te worden nageleefd.
9. 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.
- c. een rapport van de geluidsmetingen. Indien hieruit blijkt dat niet wordt voldaan aan de gestelde eisen met betrekking tot de geluidwering, dan zal een rapport worden verlangd van een door het Team Vergunningen en Handhaving aanvaarde instantie waaruit moet blijken welke aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Na uitvoering van de daarbij aangegeven voorzieningen zal een tweede controlemeting noodzakelijk zijn.

2.2 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad", waarin het perceel de bestemming "Wonen" en "Tuin" heeft;

het bouwplan is tevens gelegen in dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5";

het bouwplan in strijd is met artikel 26 van het bestemmingsplan "Binnenstad", omdat het plan niet in het bouwvlak valt, de maximaal toegelaten bouwhoogte wordt overschreden en de aanbouw aan de achterzijde de toegelaten bouwdiepte overschrijdt;

het bouwplan in strijd is met artikel 27 van het bestemmingsplan "Binnenstad", omdat het plan niet aan de voorschriften voldoet. De werkzaamheden in de bodem vinden dieper dan 1 meter en een groter oppervlakte dan 200m²;

het bouwplan tevens in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Parkeren";

er binnen de genoemde bestemmingsplannen geen mogelijkheden zijn om voor alle genoemde strijdigheden ontheffing van de bestemmingsplannen te verlenen;

de strijdigheden ook niet vallen onder de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

medewerking aan het bouwplan derhalve, in beginsel, mogelijk is met een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

de onderhavige aanvraag dan wel voorzien moet zijn van een ruimtelijke onderbouwing en voldoen aan het principe van een goede ruimtelijke ordening zoals de Wabo vereist;

het bouwplan een aantal keer beoordeeld is in het kader van de integrale omgevingstoets en hierin opmerkingen zijn gemaakt op diverse ruimtelijke aspecten;

er blijktens de integrale omgevingstoets d.d. 14 maart 2022 geen bezwaren bestaan ten behoeve van de strijdigheden een afwijking van het bestemmingsplan te verlenen als bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

de opmerkingen in die omgevingstoets geleid hebben tot aanpassingen en/of aanvullingen in het plan, dan wel nadere procesafspraken;

er dus een (aangepaste) ruimtelijke onderbouwing is ingediend, waarin ingegaan wordt op planologische aspecten zoals provinciale omgevingsverordening, stedenbouw, landschap, duurzaamheid, klimaatadaptief bouwen, wonen, mobiliteit, milieu, geluid, archeologie, inrichting (beheer openbare ruimte), flora en fauna, stikstof etc.;

de commissie Welstand en Monumenten op xx-xx-xxx over dit bouwplan een positief advies heeft uitgebracht;

het positieve advies van deze commissie wordt overgenomen, zodat het bouwplan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de Welstandsnota Schiedam 2019 en derhalve voldoet aan artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voor het overige voldoet aan de bouwverordening;

aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voor het overige 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 010-219 18 65.
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. Wij hebben uw aanvraag getoetst op esthetische en bouwhistorische gronden en niet op constructieve veiligheid. Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor de constructieve veiligheid van de dakconstructie of eventueel andere constructies in verband met de extra toename van belasting. Let

op: indien de constructie van een onderdeel van het pand wordt versterkt of op andere wijze gewijzigd moet worden dient u hier wederom een aanvraag om omgevingsvergunning voor in te dienen met als bijlage de bijbehorende constructieve gegevens.

5. Voor de heiwerkzaamheden dient contact te worden opgenomen met de inspecteur bouwtoezicht en kan een afspraak worden gemaakt voor een zogenaamd "heigesprek".
6. De nog ter goedkeuring in te dienen constructietekeningen en berekeningen moeten ten minste drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden aan het betreffende constructieonderdeel bij het Team Vergunningen en Handhaving worden ingediend.
7. 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.
8. 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.
9. Beton in de buitenlucht dient te voldoen aan milieuklasse XA1, zoals genoemd in NEN-EN 206-1 en NEN 8005.
10. 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.
11. 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. Lakhpatt van het Team Vergunningen en Handhaving telefoonnummer 010-219 18 65, voor het doen van een (eerste) oplevering.
12. Voor gegevens betreffende de streefhoogte van de straat de hoogte en ligging van het gemeenteriool en de aanwezigheid van kabels en leidingen dient contact te worden opgenomen met de heer H. Verloop van het team Regie Openbare Ruimte telefonisch bereikbaar onder nummer 14 010.
13. Voor het aangeven van de rooilijnen op het bouwterrein en de weghoogte ter plaatse, kan contact worden opgenomen met de heer D. Wijma van het team Informatie management telefonisch bereikbaar onder nummer 14 010. Let op er is voor het uitzetten van rooilijnen leges verschuldigd.
14. Bij het eventueel in gebruik nemen van (openbare) gemeentegrond als werk- en/of opslagterrein, dient vooraf toestemming te worden gevraagd bij het team Vastgoed, Grondbeleid en ondersteuning, Postbus 1501, 3100 EA Schiedam telefoon 14 010. Let op voor het in gebruiknemen van gemeente grond is precario verschuldigd.
15. 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).
16. Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet het terrein zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.
17. 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.

18. In het kader van artikel 21 van de Huisvestingswet dient u een vergunning aan te vragen voor woningvorming. U kunt hiervoor contact opnemen met het team Vergunningen en Handhaving telefoonnummer 14 010.
19. Ondanks deze verleende omgevingsvergunning blijven de rechten van derden op basis van het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht.

ontwerpbesluit

3 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

3.1 Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Op grond van de archeologische dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² én die dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld. Het gebouw heeft een oppervlakte van 248 m² en een diepte van circa 2,7 meter. Omdat het bouwplan de ter plekke geldende maten overschrijdt is een archeologisch onderzoek vereist.
2. Het onderzoek moet worden uitgevoerd voorafgaand aan het verwijderen van de paal(koppen), omdat voor deze werkzaamheden wordt ontgraven. Onderzoek kan ook voor de sloop worden uitgevoerd, maar dan moet door de betonverhardingen worden heen geboord (voorboren). Let op: Alleen de vloer mag worden verwijderd; vervolgens dient het archeologisch onderzoek plaats te vinden en pas daarna mogen de ondergrondse delen worden gesloopt.

3.2 Overwegingen

het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad", waarin het perceel de bestemming "Wonen" en "Tuin" heeft;

het bouwplan is tevens gelegen in dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5";

het bouwplan in strijd is met artikel 26 van het bestemmingsplan "Binnenstad", omdat het plan niet in het bouwvlak valt, de maximaal toegelaten bouwhoogte wordt overschreden en de aanbouw aan de achterzijde de toegelaten bouwdiepte overschrijdt;

het bouwplan in strijd is met artikel 27 van het bestemmingsplan "Binnenstad", omdat het plan niet aan de voorschriften voldoet. De werkzaamheden in de bodem vinden dieper dan 1 meter en een groter oppervlakte dan 200m².

het bouwplan tevens in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Parkeren";

er binnen de genoemde bestemmingsplannen geen mogelijkheden zijn om voor alle genoemde strijdigheden ontheffing van de bestemmingsplannen te verlenen;

de strijdigheden ook niet vallen onder de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

medewerking aan het bouwplan derhalve, in beginsel, mogelijk is met een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

de onderhavige aanvraag dan wel voorzien moet zijn van een ruimtelijke onderbouwing en voldoen aan het principe van een goede ruimtelijke ordening zoals de Wabo vereist;

het bouwplan een aantal keer beoordeeld is in het kader van de integrale omgevingstoets en hierin opmerkingen zijn gemaakt op diverse ruimtelijke aspecten;

er blijkt de integrale omgevingstoets d.d. 14 maart 2022 geen bezwaren bestaan ten behoeve van de strijdigheden een afwijking van het bestemmingsplan te verlenen als bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

de opmerkingen in die omgevingstoets geleid hebben tot aanpassingen en/of aanvullingen in het plan, dan wel nadere procesafspraken;

er dus een (aangepaste) ruimtelijke onderbouwing is ingediend, waarin ingegaan wordt op planologische aspecten zoals provinciale omgevingsverordening, stedenbouw, landschap, duurzaamheid, klimaatadaptief bouwen, wonen, mobiliteit, milieu, geluid, archeologie, inrichting (beheer openbare ruimte), flora en fauna, stikstof etc.;

de commissie Welstand en Monumenten op xx-xx-xxx over dit bouwplan een positief advies heeft uitgebracht;

het positieve advies van deze commissie wordt overgenomen, zodat het bouwplan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de Welstandsnota Schiedam 2019 en derhalve voldoet aan artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voor het overige voldoet aan de bouwverordening;

aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voor het overige 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.

3.3 Mededelingen

Integrale Omgevingstoets als Bijlage

ontwerpbesluit

4 Aanleggen van een weg of veranderen van de wijze van aanleg van een weg.

4.1 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

de aanvrager een uitweg wil realiseren aan de Warande 190-192 te Schiedam een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg ingevolgde artikel 2.2. lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente

Schiedam wordt beoordeeld op de volgende toetsingskader:

- A. het creëren van gevaar op de weg;
- B. het verloren gaan van openbare parkeerplaatsen;
- C. onaanvaardbare aantasting van openbaar groen; en
- D. de toets of het perceel reeds door een andere uitweg is ontsloten.

Bij het realiseren van de uitweg geen gevaar op de weg wordt gecreëerd,

bij het realiseren van de uitweg geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor een houtopstand of voor andere groenvoorzieningen in de directe omgeving;

het perceel niet reeds ontsloten is door een andere uitweg;

vakgroep Verkeer van team Ruimtelijke ontwikkeling & beleid op 14-04-2022 een positief advies heeft afgegeven voor ad A, B en D;

op het perceel het bestemmingsplan “Binnenstad 2014” van toepassing is, de enkelbestemming bestemming en “Wonen” en “Tuin”, en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie-5” heeft.

het realiseren van de uitweg in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, echter wordt een stuk met bestemming “Tuin” voor het faciliteren van de uitrit opgeheven. Deze strijdigheid is meegenomen in het afwijkingsbesluit/ruimtelijke verkenning en is akkoord bevonden;

op basis van de beoordeling van de aanvraag en het ingewonnen advies de omgevingsvergunning voor het realiseren van de uitweg aan de Warande 190-192 te Schiedam kan worden verleend.

4.2 Mededelingen

Ondanks deze verleende omgevingsvergunning blijven de rechten van derden op basis van het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht.

ontwerpbesluit

5 Vellen of doen vellen van een houtopstand.

5.1 Voorschriften

1. Deze omgevingsvergunning inclusief goedgekeurde tekeningen dient tijdens de werkzaamheden steeds op het werk aanwezig te zijn.
2. Er wordt een herplantplicht opgelegd tot het herplanten van 3 bomen, van nader te bepalen boomsoort(en) van 2x van 1^e grootte met een plantmaat van 20-25 cm (op 1,3 m hoogte boven het maaiveld) en 1x van de 2^e of 3^e grootte met een plantmaat van 20-25 cm (op 1,3 m hoogte boven het maaiveld). De bomen worden in het plangebied herplant. De bomen dienen tenminste 0,5 meter van de erfgrans te worden herplant.
3. De kwaliteit van de groeiplaatsen en het plantmateriaal moeten voldoen aan het Handboek 2018 van het Norm Instituut Bomen.
4. De herplant dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen, voor 1 maart 2024, te worden uitgevoerd.
5. Niet aangeslagen herplant dient uiterlijk in het daaropvolgende plantseizoen te worden vervangen.
6. Op de vervangende beplanting geldt een instandhoudingsplicht. Indien bomen en overige aanplant
7. De herplant dient plaats te vinden in overleg met en op aanwijzing van de Beleidsadviseur Groen, water en Spelen van de gemeente Schiedam, mevrouw L.v. Eeden, bereikbaar via telefoonnummer 010 - 219 1638 of e-mail L.v.eeden@schiedam.nl.
8. Aanvang van de kapwerkzaamheden, aanvang van de herplant en afronding van de herplant dienen gemeld te worden aan team Vergunningen en Handhaving. Bij de melding aanvang kap en aanvang herplant geldt dat deze melding tenminste 48 uur voor de start van de werkzaamheden moet worden gedaan. Dit kan per e-mail aan mevrouw C. Amma, e-mailadres c.amma@schiedam.nl of schriftelijk aan de gemeente Schiedam, team Vergunningen en Handhaving, t.a.v. mevrouw C. Amma, Postbus 1501, 3100 EA Schiedam onder vermelding van "21OMGS295".
9. Het kappen van de boom mag niet eerder plaatsvinden dan nadat is voldaan is aan alle eisen en voorwaarden uit de Wet natuurbescherming (waaronder het verbod om te kappen als de boom door vleermuizen gebruikt wordt als rust- paar- of kraamplaats, of als er broedactiviteiten van vogels plaatsvinden).

Overwegingen

De kapaanvraag is getoetst aan de uitgangspunten van "Bomennota-bomenbeheerplan 2011" van de gemeente Schiedam.

De beleidsadviseur groen bevestigt dat de 3 bomen verwijderd moeten worden, omdat de bomen hetzij in het bouwvlak staan, hetzij in de weg staan voor een veilige bouwplaatsinrichting.

De 3 bomen hebben een waarde voor natuur & milieu, een waarde voor de leefbaarheid in Schiedam en een waarde voor de stads-/dorpsschoon, echter hebben de bomen geen landschappelijke waarde en geen cultuurhistorische waarde.

De beleidsadviseur groen adviseert een herplantplicht tot het herplanten van 3 bomen, van nader te bepalen boomsoort(en) van 2x van 1^e grootte met een plantmaat van 20-25 cm (op 1,3 m hoogte boven het maaiveld) en 1x van de 2^e of 3^e grootte met een plantmaat van 20-25 cm (op 1,3 m hoogte boven het maaiveld).

Gezien vorenstaande, adviseert beleidsadviseur groen om de omgevingsvergunning voor het kappen van de 3 bomen

Mededelingen

1. Gedurende het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) mogen op grond van artikel 10 en 11 van de Flora- en Faunawet geen bomen worden gekapt, tenzij deze vooraf zijn gecontroleerd op en vrij bevonden van nesten en/of broedsels van vogels;
2. Na uitvoering van de herplant dient u het team Vergunningen en Handhaving hiervan op de hoogte te stellen. Dit kan per email aan de heer dhr. E. Dogan, mailadres e.dogan@schiedam.nl, of schriftelijke aan de gemeente Schiedam, team Vergunningen en Handhaving, t.a.v. de heer dhr. E. Dogan, Postbus 1501, 3100 EA Schiedam ondervermelding van vergunning : 21OMGS295;
3. Deze vergunning vervalt indien hiervan niet binnen maximaal één jaar na het onherroepelijk zijn gebruik is gemaakt. Eerder genoemde termijn geldt voor alle bomen waar de vergunning voor wordt verleend, ook als in fasen gevelde wordt.