



Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 september 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het bouwen van 27 appartementen met parkeergarage. De aanvraag betreft Dr. Noletstraat te Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie M, nr. 6870.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 17OMGS280 en OLO-nummer 3183211.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning onder voorwaarden 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
- handelen in strijd met regels RO

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' is getoetst aan artikel 2.10 en de activiteit 'handelen in strijd met regels RO' 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:

- machtiging_pdf ontvangen op 29-09-2017
- Plantuintekening_pdf ontvangen op 29-09-2017
- bouwbesluit totaal_pdf ontvangen op 29-09-2017
- Documentenlijst Wabo 21-09-2017_pdf ontvangen op 29-09-2017
- 27 appartementen met parkeergarage ontvangen op 29-09-2017



- B17024_tekeningenlijst_pdf ontvangen op 29-09-2017
- 16843_Tekeningenlijst_pdf ontvangen op 29-09-2017
- constructief totaal_pdf ontvangen op 29-09-2017
- Rapport tuin_pdf ontvangen op 29-09-2017
- bouwkundig totaal_pdf – aangepast ontvangen op 29-09-2017
- MPG_brekening_pdf ontvangen op 04-12-2017
- Noletstraat_te_Schiedam_geluidwering_gevels_pdf ontvangen op 04-12-2017
- Reactie_op_opmerkingen_Akoestisch_onderzoek_pdf ontvangen op 22-12-2017
- details_met_bijbehoren_Rc-Waarden_PDF ontvangen 31-01-2018
- Ruimtelijke_onderbouwing_De_Maurits_definitief_PDF ontvangen 31-01-2018
- Bijlage_1__Watertoets_PDF ontvangen 31-01-2018
- Bijlage_2__Verkennend_bodemonderzoek_PDF ontvangen 31-01-2018
- Bijlage_3__Verkennend_Natuuronderzoek_PDF ontvangen 31-01-2018
- Bijlage_4__Akoestisch_onderzoek_Dr_Noletstraat_2_PDF ontvangen 31-01-2018
- Bijlage_5__Archeologisch_onderzoek_PDF ontvangen 31-01-2018
- Bijlage_6__Stedenbouwkundig_plan_PDF ontvangen 31-01-2018
- Bijlage_7__Inrichtingsplan_buitenruimte_PDF ontvangen 31-01-2018
- Bijlage_8__Bezonningsstudie_PDF ontvangen 31-01-2018
- Bijlage_9__Aanvullend_vleermuisonderzoek_PDF ontvangen 31-01-2018
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevels ontvangen 02-02-2018
- Verkennend bodemonderzoek_PDF ontvangen op 14 juni 2018
- Akoestisch en luchtkwaliteitonderzoek stallingsgarage ontvangen op 11-10-2018
- Containerplek bij de weg.pdf ontvangen op 11-10-2018
- Bezonning_isometrie.pdf ontvangen op 11-10-2018
- Geluid waterpompen.pdf ontvangen op 11-10-2018
- BR18X227 benzeen.pdf ontvangen op 11-10-2018
- Ruimtelijke verkenning bouwplan 'De Maurits', d.d. 1 februari 2018
- OMG de Maurits - Nota van zienswijzen
- Verklaring van geen bedenkingen van de Gemeenteraad van Schiedam, verleend op 5 juni 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. 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. berekeningen en tekeningen van de prefabonderdelen;
6. berekeningen en tekeningen van de kelderwanden, vloeren en fundering;
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. het aanbrengen van de nodige brandslangen, droge blusleidingen en/of overige brandblusmiddelen;
10. het aanbrengen van onder- en bovengrondse brandkranen op het waterleidingnetwerk, secundaire bluswatervoorzieningen bijv. (bluswaterreservoir, openwater / bluspompen, geboorde put, bluswaterleidingnet, collectieve bluswatervoorzieningen enz.);
11. het aanbrengen van de doorvoersystemen van kabels, leidingen, kanalen, brandwerend glas, brandwerende wanden, luiken en schermen en (lift)deuren en dergelijke in of van brandwerende scheidingen (hiervan een (TNO) testrapport en certificaat overleggen);
12. door de ontwikkeling van het gebied zal er een toename optreden van het verhard oppervlak binnen de planlocatie. Hiervoor is watercompensatie nodig. Aan deze compensatie wordt invulling gegeven door het realiseren van een ondergrondse waterkelder welke het hemelwater ontvangt, vasthoudt en vertraagd afvoert;
13. hiervoor zal, door de ontwikkelaar/initiatiefnemer, een waterkelder worden gerealiseerd waarin in totaal ruim 58 m3 water geborgen kan worden;
14. deze voorziening dient zo ontworpen te worden dat deze in circa 48 uur leegt in het aanliggende gescheiden rioolstelsel;
15. na het aanbrengen van de voorziening wordt gecontroleerd of deze doelmatig is aangebracht;
16. de voorziening dient onderhouden en in stand te worden gehouden, teneinde ervoor te zorgen dat het watervasthoudend vermogen niet verminderd;
17. de toekomstige eigenaren van de woningen (VvE) zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en de instandhouding van de voorziening en de controle hierop;
18. de plicht tot onderhoud en instandhouding van de voorziening wordt onder meer geregeld in een notariële akte, te ondertekenen door de nieuwe eigenaren van de woningen.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift 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,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. K.D. Handstede

C.H.J. Lamers

Datum besluit:

... 6 NOV. 2018

Kenmerk:

18UIT01179

Legesbedrag:

€ 94.478,60

De bijlagen:

- Bijgevoegde documenten
- Gewaarmerkte stukken

CC: Klunder architecten bv
T.a.v. de heer A. Huisman
Postbus 4150
3006 AD Rotterdam



Inhoudsopgave bijgevoegde documenten

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op **- 6 NOV. 2018** aan Ontwikkelingcombinatie Noletstraat bv, namens deze de heer P. Spiertz, voor het project het bouwen van 27 appartementen met parkeergarage op de locatie Dr. Noletstraat 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	Advies, aanwijzing minister, 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, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of voorbereidingsbesluit.	123
3.1	Voorschriften	123
3.2	Overwegingen	123



1 Procedureel

1.1 Gegevens aanvrager

Op 29 september 2017 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 27 appartementen met parkeergarage op de locatie Dr. Noletstraat te Schiedam.

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

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels RO

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 aanvullende gegevens ontvangen op 22 december 2017. 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 28 juni 2018 tot en met 8 augustus 2018 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Gedurende deze termijn zijn 14 zienswijze ingediend ten aanzien van de omgevingsvergunning.

De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in de “Nota van zienswijzen, omgevingsvergunning ‘De Maurits’, Dr. Noletstraat 2, te Schiedam”.

1.5 Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend is op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de gemeenteraad vereist, waarbij de raad verklaart geen bedenkingen te hebben ten aanzien van de ontwikkeling. De gemeenteraad van Schiedam heeft bij besluit van 5 juni 2018 besloten een verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de bouw van een appartementencomplex met 27 woningen op de hoek van de Dr. Noletstraat en Juliana van Stolbergstraat (project ‘De Maurits’).



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. berekeningen en tekeningen van de prefabonderdelen;
 - f. berekeningen en tekeningen van de kelderwanden, vloeren en fundering;
 - 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. het aanbrengen van de nodige brandslangen, droge blusleidingen en/of overige brandblusmiddelen;
 - j. het aanbrengen van onder- en bovengrondse brandkranen op het waterleidingnetwerk, secundaire bluswatervoorzieningen bijv. (bluswaterreservoir, openwater / bluspompen, geboorde put, bluswaterleidingnet, collectieve bluswatervoorzieningen enz.)
 - k. het aanbrengen van de doorvoersystemen van kabels, leidingen, kanalen, brandwerend glas, brandwerende wanden, luiken en schermen en (lift)deuren en dergelijke in of van brandwerende scheidingen (hiervan een (TNO) testrapport en certificaat overleggen).
3. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden gestart nadat de in lid 2 genoemde bescheiden zijn goedgekeurd.
4. de aanwezige huisbrandolietank is niet verontreinigd maar de tank dient voorafgaand aan de herinrichting te worden verwijderd door een KIWA-erkende aannemer conform de BRL K902/04;
5. De voordeuren in het gedeelte van de portiek situatie (4^e etage) dienen te worden uitgevoerd met een deurdranger.
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 "West", waarin het perceel de bestemming "Kantoor" heeft met daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie";

het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan "West", omdat wonen niet is toegestaan in deze bestemming, delen van het bouwplan buiten het bouwvlak zijn gesitueerd en de bouwhoogte de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijdt;

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

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

de commissie Welstand en Monumenten op 9 november 2017 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 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;

krachtens artikel 2.1.5 van de bouwverordening een onderzoeksrapport naar bodemverontreiniging is ingediend;

uit dit rapport is gebleken dat tot een diepte van 3 meter beneden maaiveld slechts licht is verontreinigd met diverse zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie;



de bodem rondom de aanwezige huisbrandolietank niet is verontreinigd en de tank dient voorafgaand aan de herinrichting te worden verwijderd door een KIWA-erkende aannemer conform de BRL K902/04;

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, d.m.v. bijgevoegde antwoordkaart I.
2. De uitvoering moet geschieden in overleg met de inspecteur bouwtoezicht de heer A. Fillekes van het Team Vergunningen en Handhaving, telefonisch bereikbaar onder nummer 010 – 219 1846.
3. Voor de heiwerkzaamheden dient contact te worden opgenomen met de inspecteur bouwtoezicht en kan een afspraak worden gemaakt voor een zogenaamd "heigesprek".
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Beton in de buitenlucht dient te voldoen aan milieuklasse XA1, zoals genoemd in NEN-EN 206-1 en NEN 8005.
8. 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.



9. De adviseur heeft in zijn rapportage en op de tekeningen een droge blusleiding ingetekend en benoemd. Het advies is dan ook de droge blusleiding aan te brengen.
10. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert een droge blusleiding. De inzetdiepte wordt veel meer dan 60 meter. Dit advies is gebaseerd op:
 - a. vanaf de opstelplaats tot brandweeringang/hoofdingang appartementengebouw is het zo'n 15-20 meter;
 - b. de afmetingen van de (noordelijke) galerij. Van toegangsdeur tot de voordeur/brandweeringang van de verste verwijderde woning is het 20,5 meter. Dat is tot aan de toegang van de woning en nog niet in de woning;
 - c. de slangen liggen op de trappen, waarbij rekening gehouden moet worden met ruime bogen op de tussenborden.
11. I.v.m. de aanwezigheid van een droge blusleiding dient er een bluswatercapaciteit van 60m³/uur aanwezig te zijn. Vrijwel voor het pand ligt een brandkraan (nr. 34455) in een 65 mm dwl. De VRR adviseert om deze te verwijderen en enkele meters te verplaatsen en op te nemen in de hier liggende 150 mm drinkwaterleiding. Zo wordt voorkomen, dat bij een incident de dichtstbijzijnde brandkraan gebruikt gaat worden die te weinig capaciteit heeft (max. 30 m³/uur).
12. De adviseur heeft ook een sleutelbuis ingetekend te bate van de toetreding van de repressieve dient. Het advies is dan ook deze aan te brengen.
13. 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 A. Fillekes van het Team Vergunningen en Handhaving telefoonnummer 010 – 219 1846, voor het doen van een (eerste) oplevering.
14. Voor gegevens betreffende de streefhoogte van de straat de hoogte en ligging van het gemeenteroel 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.
15. Voor het aangeven van de rooilijnen op het bouwterrein en de weghoogte ter plaatse, kan contact worden opgenomen met de heer D. Wijma van de afdeling Stadsontwikkeling telefonisch bereikbaar onder nummer 14 010. Let op er is voor het uitzetten van rooilijnen leges verschuldigd.
16. 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.
17. 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).
18. Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet het terrein zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.
19. 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.
20. Ondanks deze verleende omgevingsvergunning blijven de rechten van derden op basis van het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht.



3 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of voorbereidingsbesluit.

3.1 Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Door de ontwikkeling van het gebied zal er een toename optreden van het verhard oppervlak binnen de planlocatie. Hiervoor is watercompensatie nodig. Aan deze compensatie wordt invulling gegeven door het realiseren van een ondergrondse waterkelder welke het hemelwater ontvangt, vasthoudt en vertraagd afvoert.
2. Hiervoor zal, door de ontwikkelaar/initiatiefnemer, een waterkelder worden gerealiseerd waarin in totaal ruim 58 m³ water geborgen kan worden.
3. Deze voorziening dient zo ontworpen te worden dat deze in circa 48 uur leegt in het aanliggende gescheiden rioolstelsel.
4. Na het aanbrengen van de voorziening wordt gecontroleerd of deze doelmatig is aangebracht;
5. De voorziening dient onderhouden en in stand te worden gehouden, teneinde ervoor te zorgen dat het watervasthoudend vermogen niet verminderd.
6. De toekomstige eigenaren van de woningen (VvE) zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en de instandhouding van de voorziening en de controle hierop.
7. De plicht tot onderhoud en instandhouding van de voorziening wordt onder meer geregeld in een notariële akte, te ondertekenen door de nieuwe eigenaren van de woningen.

3.2 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'West'.
2. Op grond van dit bestemmingsplan de gronden waarop het gebouw is voorzien bestemd zijn als 'Kantoor', met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'.
3. Het bouwplan op een aantal onderdelen strijdig is met het bestemmingsplan:
 - a. wonen op grond van de kantoorbestemming niet is toegestaan;
 - b. delen van het bouwplan buiten de bouwvlakken zijn gesitueerd;
 - c. de bouwhoogte van de voorgenomen ontwikkeling overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte.
4. De wet de mogelijkheid biedt om medewerking te verlenen aan het bouwplan met een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
5. De wet vereist dat ten behoeve van het plan een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld waaruit blijkt dat het plan zicht verhoudt met een goede ruimtelijke ordening.
6. Een 'Ruimtelijke onderbouwing De Maurits, Dr. Noletstraat 2 Schiedam' van 26 januari 2018 is opgesteld waaruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening



7. Op basis van de 'Ruimtelijke verkenning' van 1 februari 2018 is geadviseerd om medewerking te verlenen aan het bouwplan en daarvoor af te wijken van het bestemmingsplan.
8. Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar de bij deze vergunning behorende ruimtelijke onderbouwing en ruimtelijke verkenning.