



Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 22 juni 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor slopen van het zwembad en nieuwbouw van 17 grondgebonden woningen.

De aanvraag betreft Burgemeester Knappertlaan 245 C, 3116 JG te Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie M, nr. 5609 (Cocky Gastelaarshof).

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20OMGS175 en OLO-nummer 5262857.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 2.10, 2.12 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen 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: ‘het bouwen van een bouwwerk’ is getoetst aan artikel 2.10, ‘handelen in strijd met regels RO’ is getoetst aan artikel 2.12 en ‘het slopen van een bouwwerk’ is getoetst aan artikel 2.16 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 maken onderdeel uit van het besluit:

- STATS_3823_TO_20_01_PLATTEGRONDEN_pdf ontvangen op 22-06-2020
- Sportfondsenbad ontvangen op 22-06-2020
- SenW_Rapportage_Brandveiligheid_pdf ontvangen op 22-06-2020
- SenW_Rapportage_Bouwbesluittoetsing_pdf ontvangen op 22-06-2020
- SenW_Brandveiligheid_Bijlage_I_en_II_blad_01-04_pdf ontvangen op 22-06-2020
- SPAWNP_Akoestisch_onderzoek_pdf ontvangen op 22-06-2020
- KUBIEK_Stikstofdepositieberekening_BK-laan 245c_22-06-2020 ontvangen op 22-06-2020
- STATS_3823_TO_20_B01_BRAND_pdf ontvangen op 22-06-2020



- STATS_3823_TO_21_04_DETAILS_pdf ontvangen op 22-06-2020
- STATS_3823_TO_20_15DOORSNEDEN_pdf ontvangen op 22-06-2020
- STATS_3823_TO_20_GBO_WONINGEN_pdf ontvangen op 22-06-2020
- STATS_3823_TO_20_00_SITUATIE_pdf ontvangen op 22-06-2020
- AERIUS Bijlage 1_22-06-2020 ontvangen op 22-06-2020
- SWINN_19-081-020_Uitganspuntendocument Bouwaanvraag_21-02-2020 ontvangen op 22-06-2020
- AERIUS Bijlage 2_22-06-2020 ontvangen op 22-06-2020
- SWINN_19-081_Vloer Reinwaterkelder_10-7-2019_IN BEWERKING ontvangen op 22-06-2020
- ECORESULT_ER20200270v01_13-03-2020 ontvangen op 22-06-2020
- STATS_3823_TO_20.11/12_GEVELAANZICHTEN_22-06-2019 ontvangen op 22-06-2020
- KUBIEK_Bezonningsstudie Schiedam_09-04-2020 ontvangen op 22-06-2020
- STATS_3823_TO_20.11/12_GEVELAANZICHTEN_22-06-2019 ontvangen op 23-06-2020
- STATS_3823_TO_20_B01_BRAND_pdf ontvangen op 22-06-2020
- STATS_3823_TO_20_15DOORSNEDEN_pdf ontvangen op 22-06-2020
- STATS_3823_TO_20_15,16,17_DOORSNEDEN_22-6-2019 ontvangen op 17-07-2020
- 19081_D0000V_o_Beg.grond_nieuw_21-02-2020 = Akk ontvangen op 17-07-2020
- bouwaanvraag_Woningen_Sportfondsenbad ontvangen op 17-07-2020
- STATS_3823_TO_20_B01-B05,B15-B17_Brand-voorzieningen_22-6-2019 ontvangen op 17-07-2020
- 20EBL10259 5262857_1592837719845_SenW_Brandveiligheid_Bijlage_I_en_II_ ontvangen op 13-08-2020
- 20EBL10260 5262857_1592837909834_SenW_Rapportage_Brandveiligheid ontvangen op 12-08-2020
- 20EBL10261 5262857_1592840218817_papierenformulier ontvangen op 13-08-2020
- 20EBL10263 5262857_1592899910075_STATS_3823_TO_20.11_GEVELAANZICHTEN_2 ontvangen op 13-08-2020
- 20EBL10264 5262857_1592836161242_STATS_3823_TO_20.00_SITUATIE ontvangen op 13-08-2020
- 20EBL10268 5262857_1592836627880_STATS_3823_TO_20.B01_BRAND ontvangen op 13-08-2020
- Akkoord 5262857_1592836161242 Burgemeester Knappertlaan ontvangen op 13-08-2020
- 20uito5772 Team_Noord_UT_TaskService_20200813123331_0002_0001 ontvangen op 13-08-2020
- K20026_Ruimtelijke onderbouwing_BK-laan 245c_10-12-2020 ontvangen op 15-12-2020
- stikstofdepositieberekening_Bijlage 1_13-11-2020 ontvangen op 15-12-2020
- STATS_3823_TO_20_GBO Woningen_3 bladen_V2 ontvangen op 15-12-2020
- 22000057.R01a_SPA WNP_Akoestisch onderzoek_02-12-2020 ontvangen op 15-12-2020
- Bijlage_8_-_NGE-Onderzoek_BeoBOM_27-03-2020 ontvangen op 15-12-2020



- 2200207_S&W_Rapportage Brandveiligheid_V1.1_29-09-2020 ontvangen op 15-12-2020
- 2200207_S&W_Brandveiligheid_Tek.blad 01 tm 04_29-09-2020 ontvangen op 15-12-2020
- STATS_3823_TO_20.11_SITUATIE_V2_05-10-2020 ontvangen op 15-12-2020
- STATS_3823_TO_20.15+16+17_DOORSNEDEN_V2_05-10-2020 ontvangen op 15-12-2020
- STATS_3823_TO_20.B01 tm B05 + B15 tm B17_BRAND_V2_05-10-2020 ontvangen op 15-12-2020
- K20026_Kubiek_Bezonningsstudie_BK-laan 245c_09-04-2020 ontvangen op 15-12-2020
- ER20200227v01_Ecoresult_Quickscan_flora_en_fauna_13--03-2020 ontvangen op 15-12-2020
- Tiko Seip_Volgonderzoek_Ecologisch_Advies-v1_o_oktober 2020 ontvangen op 15-12-2020
- stikstofdepositieberekening_Bijlage 2_13-11-2020 ontvangen op 15-12-2020
- K20026_Kubiek_Stikstofdepositieberekening_begeleidend rapport_13-11-2020 ontvangen op 15-12-2020
- Verkennend_bodemonderzoek_incl_asbest_04-12-2020 ontvangen op 15-12-2020
- Bodembelastingskaart_BeoBOM_27032020 ontvangen op 15-12-2020
- Bijlage_10_-_Watersleutel ontvangen op 15-12-2020
- Bouwbesluittoetsingen_variant 3b_V1.0_26-11-2020 ontvangen op 15-12-2020
- belemmeringshoek_uitgewerkt ontvangen op 15-12-2020
- STATS_3823_TO_20.01 tm 20.06_PLATTEGRONDEN_V2_05-10-2020 ontvangen op 15-12-2020
- STATS_3823_TO_20.11 en 20.12_GEVELAANZICHTEN_V2_05-10-2020 ontvangen op 15-12-2020
- rapport_101910878_V2_09_11_20 ontvangen op 15-12-2020
- Akoestisch onderzoek Burg. Knappertlaan 245C ontvangen op
- 3823-pltgr-kelder-2_waterberging ontvangen op 11-06-2021
- BB20-033-BR-02 ontvangen op 11-06-2021
- Bijlage-10_watersleutel_27-5-2021 ontvangen op 11-06-2021
- 3823-WIJZC_15-04-2021_situatie ontvangen op 11-06-2021
- VVE_Beoordeling-verkrijging-toestemming ontvangen op 11-06-2021
- dam_Tiko_Seip_Ecologisch_Advies_v1_o_pdf ontvangen op 05-11-2021
- Integrale Omgevingstoets Burg Knappertlaan 245_def ontvangen op 07-12-2021
- Bijlage tabel aandachtspunten PI Sportfondsenbad (20OMGS175) ontvangen op 07-12-2021
- Bijlage 4_Natuurinclusieve_maatregelen ontvangen op 22-12-2021
- Bijlage_13_mitigerende_maatregelen ontvangen op 22-12-2021
- Bijlage 5-Gebruikersfase_131221 ontvangen op 22-12-2021
- Bijlage5_Stikstofdepositieberekening ontvangen op 22-12-2021
- 0068-042_Rapport_aanv_bodemonderzoek ontvangen op 24-12-2021
- Bijlage_8_Nader_bodemonderzoek ontvangen op 04-05-2022



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 en de uitslag van de parel zak slingerproef;
9. tekeningen en berekeningen van de voorgeschreven geluidwerende voorzieningen in de uitwendige scheidingsconstructies.

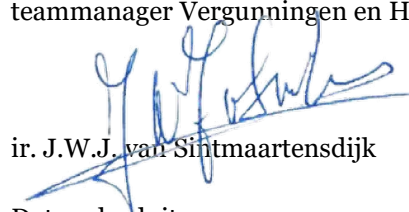
Inwerkingtreding

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


ir. J.W.J. van Sintmaartensdijk

Datum besluit: 22 maart 2023

Legesbedrag: € 53.264,10



**gemeente
Schiedam**

Dossier: 446159

De bijlagen:

- Bijgevoegde documenten
- Gewaarmerkte stukken
- Nota van zienswijzen

CC: STATS Architecten B.V.
T.a.v. de heer J. Overmars
Gerrit Verboonstraat 15
3111 AA Schiedam



Inhoudsopgave en bijgevoegde documenten

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, op 22 maart 2023 verleend aan Steenstraat II C.V. t.a.v. De heer B. Lubbers voor het project slopen van het zwembad en nieuwbouw van 17 grondgebonden woningen op de locatie Burgemeester Knappertlaan 245 C, 3116JG te Schiedam (Cocky Gastelaarshof).

1	Procedureel	7
1.1	Gegevens aanvrager	7
1.2	Bevoegd gezag	7
1.3	Ontvankelijkheid	7
1.4	Ter inzage legging	8
1.5	verklaring van geen bedenkingen	8
2	(Ver)bouwen van een bouwwerk.	9
2.1	Voorschriften	9
2.2	Overwegingen	10
2.3	Mededelingen	11
3	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of voorbereidingsbesluit.	14
3.1	Voorschriften	14
3.2	Overwegingen	14
3.3	Mededelingen	16



1 Procedureel

1.1 Gegevens aanvrager

Op 22 juni 2020 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:
slopen van het zwembad en nieuwbouw van 17 grondgebonden woningen op de locatie Burgemeester Knappertlaan 245 C, 3116JG te Schiedam (Cocky Gastelaarshof).

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 7 december 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. 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 13 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 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

Voor afwijgingsprocedures moet worden gekeken welke betrokkenheid de raad heeft via een verklaring van geen bedenkingen (VVGB). De gemeenteraad van Schiedam heeft daartoe op 28 januari 2020 de 'Algemene verklaring van geen bedenkingen '2019' vastgesteld. Er is geen specifieke VVGB van de raad nodig aangezien het bouwplan valt onder de reikwijdte van artikel 2.1.a van de algemene VVGB (maximaal 30 woningen).



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 (incl. parel zak slingerproef);
 - i. tekeningen en berekeningen van de voorgeschreven geluidwerende voorzieningen in de uitwendige scheidingsconstructies.
 - j. een nader bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden gericht op het vaststellen van de horizontale en verticale omvang van de verontreiniging. Wordt dit onderzoek niet verricht dan gaat men er vanuit dat het gehele westelijk gelegen terreindeel sterk is verontreinigd met de PCB's en PAK;
 - k. Voorafgaand aan de herinrichting dient een saneringsplan te worden opgesteld of goedgekeurd door het bevoegd gezag Wbb. Vanwege de aanwezigheid van PCB's is een BUS-melding niet toegestaan.
3. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden gestart nadat de in lid 2 genoemde bescheiden zijn goedgekeurd en er mag pas van de omgevingsvergunning gebruik worden gemaakt of pas gestart worden met de daadwerkelijke bouw op het moment dat het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met het saneringsplan.
4. 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.
5. In noodgevallen moet de mechanische ventilatie, per woning dan wel centraal, door de bewoner(s) uitgeschakeld kunnen worden.
6. Voor wat betreft het scheiden van bouw/sloopafval dienen de voorschriften scheiding van bouw/sloopafval te worden nageleefd.



7. 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 "Gemengd-2" heeft en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-B" heeft;

het bouwplan in strijd is met gebruiksregels van de enkelbestemming "Gemengd-2" van het bestemmingsplan "West", omdat er op deze gronden wonen is uitgesloten. Het bouwen is daarnaast in strijd met de bouwregels die een maximale bouwhoogte van 7,00 toestaan;

het bouwplan in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan "facetbestemmingsplan Parkeren";

er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn om ten aanzien van deze strijdigheden af te wijken van het bestemmingsplan;

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 een 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.;



op grond van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening;

de ingediende zienswijzen, blijkens de Nota van zienswijzen Omgevingsvergunning Stadsbad (Cocky Gastelaarshof), niet leiden tot een andere conclusie;

de commissie Welstand en Monumenten op 15 oktober 2021 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;

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

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

Burgemeester en wethouders krachtens artikel 2.4.2 van de bouwverordening voorwaarden hebben gesteld waardoor de bodem alsnog geschikt is gemaakt voor het beoogde doel;

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 A. Fillekes van het Team Vergunningen en Handhaving, telefonisch bereikbaar onder nummer 010-219 18 46.
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 A. Fillekes van het Team Vergunningen en Handhaving telefoonnummer 010-219 18 46, 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.



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:
De voorschriften onder artikel 2.1;

3.2 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 "Gemengd-2" heeft en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-B" heeft;

het bouwplan in strijd is met gebruiksregels van de enkelbestemming "Gemengd-2" van het bestemmingsplan "West", omdat er op deze gronden wonen is uitgesloten. Het bouwen is daarnaast in strijd met de bouwregels die een maximale bouwhoogte van 7,00 toestaan;

het bouwplan in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan "facetbestemmingsplan Parkeren";

er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn om ten aanzien van deze strijdigheden af te wijken van het bestemmingsplan;

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 een 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.;

op grond van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening;

de ingediende zienswijzen, blijkens de Nota van zienswijzen Omgevingsvergunning Stadsbad (Cocky Gastelaarshof), niet leiden tot een andere conclusie.

de commissie Welstand en Monumenten op 15 oktober 2021 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;

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

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

Burgemeester en wethouders krachtens artikel 2.4.2 van de bouwverordening voorwaarden hebben gesteld waardoor de bodem alsnog geschikt is gemaakt voor het beoogde doel;

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.



**gemeente
Schiedam**

Dossier: 446159

3.3 Mededelingen

De Integrale omgevingstoets en Nota van zienswijzen Omgevingsvergunning Stadsbad (Cocky Gastelaarshof) zijn als bijlagen opgenomen.