

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het realiseren van 17 woningen. De aanvraag betreft Oostsingel 9, 3112 GC te Schiedam.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001305 en OLO-nummer 8297471.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 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’
- ‘Handelen in strijd met regels RO’
- ‘Kappen’

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 van de Wabo, ‘een houtopstand te vellen of te doen vellen’ is getoetst aan artikel 6 van de Bomenverordening Schiedam 2011 en ‘Handelen in strijd met regels RO’ is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Nog in te dienen gegevens

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

1. Bouwveiligheidsplan;
2. afschrift van de BUS-melding inzake bodemsanering (De BUS-melding dient minimaal 5 weken voorafgaand aan de werkzaamheden te zijn ingediend);
3. bouwveiligheidsplan conform Bouwbesluit 2012;
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;

Inwerkingtreding

Dit besluit betreft een ontwerpbesluit voor een definitief te verlenen omgevingsvergunning. Dit besluit treedt niet in werking.

Op grond van artikel 6.2c lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt het definitieve besluit pas in werking, nadat de BUS-melding is gedaan en de termijn als bedoeld in het vierde lid van artikel 39b van de Wet bodembescherming is verstreken.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd van [datum] tot en met [datum]. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1501, 3100 EA Schiedam.

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

ir J.W.J. van Sintmaartensdijk

Datum ontwerpbesluit: 5 maart 2023

Kenmerk: Z2023-00001305

Inhoudsopgave en bijgevoegde documenten

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, op verleend aan Meaningfull B.V. voor het project het realiseren van 17 woningen op de locatie Oostsingel 9, 3112 GC te Schiedam.

1	Procedureel	4
1.1	Gegevens aanvrager	4
1.2	Bevoegd gezag	4
1.3	Ontvankelijkheid	4
1.4	Ter inzage legging	4
2	(Ver)bouwen van een bouwwerk.	6
2.1	Voorschriften	6
2.2	Overwegingen	7
2.3	Mededelingen	8
3	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of voorbereidingsbesluit.	10
3.1	Voorschriften	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.2	Overwegingen	10
3.3	Mededelingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Procedureel

1.1 Gegevens aanvrager

Op 29 december 2023 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 realiseren van 17 woningen op de locatie Oostsingel 9, 3112 GC 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’
- Kappen

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 alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat om de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

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.

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. afschrift van de BUS-melding inzake bodemsanering (De BUS-melding dient minimaal 5 weken voorafgaand aan de werkzaamheden te zijn ingediend);
 - b. bouwveiligheidsplan conform Bouwbesluit 2012;
 - c. resultaten van het heiwerk en beproevingen van materialen en constructies;
 - d. tekeningen van de riolering;
 - e. installatietekeningen en berekeningen van het mechanisch ventilatiesysteem;
 - f. tekeningen van de trappen, traphekken en balustrades;
3. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden gestart nadat de in lid 2 genoemde bescheiden zijn goedgekeurd.
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.
8. Op grond van artikel 2.84 van het Bouwbesluit dient de uitwendige scheidingsconstructie een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tenminste 30 minuten te bedragen.
9. Op grond van afdeling 2.3.1. van het Bouwbesluit dient langs de rand van de vloer/ boot een afscheiding aanwezig te zijn van minimaal 1m. Deze afscheiding mag niet overklauterbaar zijn. Eventuele openingen mogen niet meer dan 0,2m bedragen.
10. Nieuw aan te brengen installaties als airco's, warmtepompen, etc. dienen aan afdeling 3.2. 'Bescherming tegen geluid van installaties' van het Bouwbesluit te voldoen. Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.
11. In geval van brand moet veilig naar buiten kunnen gevlucht. Op grond van artikel 6.21 van het Bouwbesluit dienen daarom op de vluchtroute tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang

van de woonfunctie een of meer rookmelders aanwezig te zijn. De rookmelders moeten zijn aangesloten op het lichtnet en voldoen aan de NEN 2555.

2.2 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Oost” en de paraplubestemmingsplannen “parapluplan Parkeren” en “Paraplu-bestemmingsplan begrippen en wijze van meten”, waarin het perceel de bestemming “Maatschappelijk” heeft;

er toepassing te geven aan artikel 2.12, lid 1, onder a , onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor het plan wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor de activiteit ‘*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of voorbereidingsbesluit*’ in dit besluit;

het bouwplan is gelegen in een welstandsvrij gebied

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

uit dit rapport is gebleken dat er sprake is van een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu, maar onder voorwaarden de bodem alsnog geschikt gemaakt kan worden voor het beoogde doel en daarmee de vergunning kan worden verleend;

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

aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan 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. Lakhpatt van het Team Vergunningen en Handhaving, telefonisch bereikbaar onder nummer 010 219 1865.
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. In geval van bodemsanering dient dit uitgevoerd te worden onder het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Minimaal vijf weken voorafgaand aan de sanering zal een BUS-melding ingediend moeten worden bij het bevoegd gezag Wbb.
5. Voor de heiwerkzaamheden dient contact te worden opgenomen met de inspecteur bouwtoezicht en kan een afspraak worden gemaakt voor een zogenaamd "heigesprek".
6. 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.
7. 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.
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. Lakhpatt van het Team Vergunningen en Handhaving bereikbaar onder telefoonnummer 010 219 1865 voor het doen van een (eerste) oplevering.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Met betrekking tot de gas-, water-, elektriciteits- 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). De leidingbeheerder heeft te kennen gegeven geen nieuwe gasaansluitingen meer aan te leggen.
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. 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 Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bestemmingsplan Oost

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Oost' op gronden bestemd als 'Maatschappelijk'. Het gebruik van het pand ten behoeve van het wonen is volgens artikel 12.1 van de regels niet toegelaten op grond van dit bestemmingsplan. Volgens artikel 12.2 van de regels mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de bestemming. De conclusie is dan ook dat er strijd is met de gebruiks- en bouwvoorschriften van het bestemmingsplan Oost.

Bestemmingsplan Verzamelherziening 2022

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Verzamelherziening 2022' op gronden bestemd als 'Waarde - Archeologie 6'. De ontwikkeling voorziet in de transformatie van een bestaand schoolgebouw zonder grondroerende werkzaamheden en de nieuwbouw van 8 woningen op de plek van een voormalige gymzaal waar de grond al geroerd is. In de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd aangegeven dat er geen strijd is met het bestemmingsplan 'Verzamelherziening 2022'.

Bestemmingsplan Verzamelherziening 2023

De planlocatie is tevens gelegen in het bestemmingsplan 'Verzamelherziening 2023'. In dit bestemmingsplan is de aanduiding 'overige zone – uitvaartcentra uitgesloten' aan het projectgebied gegeven. Omdat de ontwikkeling niet in een uitvaartcentrum voorziet, is er geen strijd met dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Parkeren

Aanvullend geldt het facetbestemmingsplan 'Parkeren'. Op grond van dit bestemmingsplan dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de ontwikkeling. Om te bepalen of wordt

voorzien in voldoende parkeergelegenheid zijn parkeernormen vastgesteld. In dit geval is, gelet op het overgangsrecht uit de beleidsregel Mobiliteitsnormen 2022, de beleidsregel uit 2017 van toepassing. De Oostsingel ligt volgens dit beleid in het gebied 'Schil' op een plek waar gereguleerd parkeren van toepassing is. Voor woningen in dit gebied geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning.

Uitgangspunt is dat bezoekers, gelet op de gunstige ligging ten opzichte van de binnenstad, gebruikmaken van betaalde openbare parkeerplaatsen of parkeergarages in de nabijgelegen binnenstad en/of station. Daardoor zullen de bewoners ook worden uitgesloten van de mogelijkheid om een parkeervergunning te krijgen.

De voormalige school had 12 parkeerplaatsen waardoor een aftrek van 6 parkeerplaatsmogelijk is. De resterende 6 parkeerplaatsen die voorzien moeten worden, worden met deelauto's ingevuld. In onderstaande tabel is dit verkort weergegeven.

Parkeernorm auto's			Het
Nieuwe eis woningen	17x0,7	11,9	
Aftrek bestaande school	12x0,5	6	
Plekken te voorzien		5,9	
Inzet deelauto's	2x (5-1)	8	

De aanvraag is daardoor niet in strijd met het facetbestemmingsplan 'Parkeren'.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Een ontwikkeling waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dient te voldoen aan de regels uit de provinciale Omgevingsverordening. Het niet voldoen aan de provinciale regels is, ontheffingen daargelaten, reden om geen medewerking te verlenen aan een initiatief. Voor deze ontwikkeling zijn de onderwerpen ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9) en stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10) van belang.

Het projectgebied ligt niet in een aangewezen beschermingszone. Verder is er sprake van inpassen en worden er geen richtpunten aangetast. Er is daardoor geen strijd met de regels met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit.

De ladder voor duurzame verstedelijking vereist dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt de behoefte aan deze ontwikkeling wordt beschreven. Met het initiatief wordt deels invulling gegeven aan de in de regionale woningmarktafspraken, het Verstedelijkingsakkoord en de Woondeal Zuidelijke Randstad vastgelegde kwantitatieve woningbehoefte van circa 5.000 woningen. Het initiatief draagt bij aan het realiseren van de landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke doelstellingen om te voorzien in meer woningen en een meer gevarieerd aanbod aan woonmilieus. De ontwikkeling vindt geheel plaats binnen bestaand stedelijk gebied en sluit aan bij het verstedelijkingsakkoord en de woondeal om het woningbouwprogramma te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de vereisten van duurzame verstedelijking.

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat aan de regels van de Omgevingsverordening wordt voldaan.

Rijksregels ruimtelijke ordening

Een ontwikkeling waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dient ook te voldoen aan de regels uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regels algemene regels ruimtelijke ordening. Geen van deze van rijkswege gestelde regels zijn van toepassing op de planlocatie.

Procedurele aspecten

RO-procedure

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Oost' omdat ter plekke geen woningen zijn toegestaan. Medewerking aan dit initiatief is slechts mogelijk met een (uitgebreide) afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Daarbij is gelet op het aantal woningen geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. De aanvrager heeft, zoals artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist, een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met het wettelijke criterium van een goede ruimtelijke ordening.

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 onder a van deze verklaring (het bouwen, verbouwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik ten behoeve van maximaal 50 woningen). Nu de aanvraag binnen de reikwijdte valt van de Algemene verklaring van geen bedenkingen is geen aanvullend besluit van de raad benodigd voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Besluit MER

Het initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat sprake is van een ontwikkeling op een binnenstedelijke locatie, gelegen in een sterk verstedelijkt gebied. Het project heeft een beperkte oppervlakte, binnen de context van dit verstedelijkte gebied, en voorziet in de toevoeging van een beperkt aantal woningen aan de totale woningvoorraad van Schiedam. Aangezien geen sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is voor dit plan geen m.e.r.-beoordeling vereist.

Duurzaamheid

In de nota "Klimaatbeleid gemeente Schiedam: Een wereld te winnen" is bepaald dat duurzaamheid het fundament is voor alle acties en beleidsterreinen tijdens de huidige collegeperiode. Het gemeentelijke beleid met betrekking tot duurzaamheid (klimaatadaptatie en klimaatmitigatie) is neergelegd in

diverse stukken, waaronder de nota Klimaatbeleid, het Klimaatadaptatieplan, het Waterplan en het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan.

Schiedam heeft eind 2018 het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend, samen met vele andere partijen in de provincie Zuid-Holland. Gezamenlijke ambitie is om versnelling te brengen in het klimaatadaptief bouwen en inrichten van de omgeving. Doel is dat Schiedam in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Het aanpassen van de stad aan de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie) gaat over het omgaan met een 'teveel' of een 'tekort' aan water: wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

Het project betreft het hergebruik van een bestaand gebouw voor een nieuwe functie. Daarmee wordt in dat opzicht reeds optimaal ingespeeld op beschreven uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid. Bij de herontwikkeling spelen duurzaamheidsmaatregelen verder een belangrijke rol. Zo wordt extra geïnvesteerd in gebouwonderdelen die lang meegaan en wordt het geheel voorzien van een zeer goed geïsoleerde gebouwschil. Het energieconcept gaat uit van zeer goede isolatie van vloer, muur en dak, zodat er minimaal gebruik van hulpenergie benodigd is. Verder neemt het verhard oppervlak als gevolg van deze aanvraag af.

Vanuit de woningbouwopgaven die Schiedam heeft, worden de maatregelen die genomen worden acceptabel geacht. Er is geen strijd met het beleid ten aanzien van duurzaamheid.

Stedenbouw en landschap

De aanvraag omgevingsvergunning is voorgelegd aan het vakteam Stedenbouw en landschap. Zij geven een positief advies ten aanzien van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning.

Wonen

Het gemeentelijk woonbeleid is neergelegd in diverse stukken waaronder de Woonvisie Groei als kans voor de stad, de verordening Beheer woningvoorraad 2020 en de beleidsregel Afwijkingenbeleid transformatie wonen 2019. Een van de opgaven hierin is het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad die de wooncarrière van Schiedammers faciliteert en aantrekkelijk is voor hogere en midden inkomensgroepen van binnen en buiten de stad, zodat er sociale spreiding komt over de stad. Door een aantrekkelijk woningaanbod voor midden en hogere inkomens te creëren, worden Schiedammers aan de stad gebonden en wordt een wooncarrière voor sociale stijgers mogelijk gemaakt.

De aanvraag omgevingsvergunning is voorgelegd aan het vakteam Wonen. Zij geven, mede gezien de ligging van de locatie nabij het station en het centrum, een positief advies ten aanzien van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning.

Geluid

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is door Bouw Fysica een akoestisch onderzoek opgesteld die bij de aanvraag omgevingsvergunning is gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarden uit de Wet geluidhinder niet overschreden worden en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke. Vanuit geluid is de aanvraag omgevingsvergunning akkoord.

Externe veiligheid

In (de directe omgeving van) het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, noch transportroutes die van invloed zijn. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Een verantwoording van het groepsrisico en de bijbehorende maatregelen is daarom niet vereist. Vanuit externe veiligheid is de aanvraag omgevingsvergunning akkoord.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in de omgeving geeft geen aanleiding tot opmerkingen. Het plan is daarbij dusdanig beperkt van omvang dat het plan valt onder het Besluit niet in betekende mate.

Bodem

Het pand was voorheen in gebruik als school. Ook daar verblijven al regelmatig mensen. De wijziging van school naar wonen maakt daarom vanuit een goede ruimtelijke ordening geen verschil. Er kan aangenomen worden dat de kwaliteit van bodem akkoord is voor de functie.

Inrichting en beheer openbare ruimte

Voor de nieuw te realiseren woningen moeten afvalvoorzieningen beschikbaar zijn. De nieuwe bewoners kunnen gebruik maken van de ondergrondse containers aan de Singel. De ontwikkelaar betaalt hier een bijdrage voor. Deze kosten zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Vastgoed & Grondzaken

Bij een particuliere ontwikkeling kan het, gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, verplicht zijn afspraken te maken over het kostenverhaal. Kostenverhaal is gelet op de toevoeging van het aantal woningen verplicht. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten zodat de kosten anderszins verzekerd zijn zoals bedoeld in artikel 6:12 lid 2a van de Wet ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE EN ADVIES

De aanvraag omgevingsvergunning is gelegen in het bestemmingsplan 'Oost' en in strijd met dit bestemmingsplan. Medewerking aan de aanvraag is mogelijk met een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Geoordeeld wordt dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan het wettelijke criterium van een goede ruimtelijke ordening.

5 Vellen of doen vellen van een houtopstand.

5.1 Overwegingen

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

De beleidsadviseur groen bevestigt dat 1 boom verwijderd moeten worden, omdat deze boom in slechte conditie is.

Gezien vorenstaande, adviseert beleidsadviseur groen om de omgevingsvergunning voor het kappen van de boom te verlenen. Gezien de beperkte ruimte wordt geen herplantplicht opgelegd.

5.2 Voorschriften

1. Deze omgevingsvergunning inclusief goedgekeurde tekeningen dient tijdens de werkzaamheden steeds op het werk aanwezig te zijn.
2. Aanvang van de kapwerkzaamheden dient gemeld te worden aan team Vergunningen en Handhaving. Bij de melding aanvang kap geldt dat deze melding tenminste 48 uur voor de start van de werkzaamheden moet worden gedaan. Dit kan schriftelijk aan de gemeente Schiedam, team Vergunningen en Handhaving, Postbus 1501, 3100 EA Schiedam onder vermelding van “Kap boom Oostsingel, 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).

5.3 Mededelingen

1. Gedurende het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) mogen op grond van de Wet natuurbescherming geen bomen worden gekapt, tenzij deze vooraf zijn gecontroleerd op en vrij bevonden van nesten en/of broedsels van vogels;
2. 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 geveld wordt