



ONTWERP **Omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders hebben op 22 december 2023 van Ludwig Vastgoed B.V. een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van negen nieuwbouw herenhuizen.

De aanvraag heeft betrekking op het adres Warande 142 - 144, 3116CJ te Schiedam. Kadastraal bekend als (delen van) gemeente Schiedam, sectie M, perceelnummers 6226, 6327, 6910, 6984, 8749 en 8751 en is geregistreerd onder het zaaknummer Z2023-00001293.

De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk;
- Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening;

Besluit

Wij hebben besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk;
- Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening;

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Wabo (oude recht) van toepassing

Op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het 'oude recht' van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing op een in 2023 ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning tot dit besluit onherroepelijk wordt.

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Aanvraagdocument publiceerbaar,
8221497_1703260503949_publiceerbareaanvraag.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Presentatie Welstand, 8221497_1717148095124_Welstand_Juni_2024.pdf,
ingekomen 31-05-2024;
- participatieverslag inloopavond,
8221497_1714727665978_Bijlage_12_Participatieverslag.pdf,
ingekomen 03-05-2024;

{documentnummer}

Pagina 1 van 14

Pagina 1 van 14

{documentnummer}

{documentnummer}

Pagina 1 van 14

Pagina 1 van 14

{documentnummer}

- Actualisatie parkeren Unie,
8221497_1714727665926_Bijlage_11_Actualisatie_parkeren.pdf,
ingekomen 3 mei 2024;
- Ruimtelijke onderbouwing aangevuld,
8221497_1714727613031_Ruimtelijke_onderbouwing_Warande_142_144.pdf,
ingekomen 03-05-2024;
- Impressies v2, 8221497_1712320467839_Impressies_v2.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Details voorgevel, 8221497_1712317015041_1898-20240403-BA.29.01-
Details_01_Voorgevel.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Details verdieping en dak, 8221497_1712317015171_1898-20240403-BA.29.02-
Details_02_3e_verdieping_en_dak.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Details achtergevel, 8221497_1712317015234_1898-20240403-BA.29.03-
Details_03_achtergevel.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Details doorsnede, 8221497_1712317015314_1898-20240403-BA.29.04-
Details_04_doorsnede.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Situatie nieuw, 8221497_1712316912021_1898-20240403-BA.99.11-Situatie.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Plattegrond begane grond nieuw, 8221497_1712316910817_1898-20240403-BA.01.11-
Begane_grond.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Plattegrond eerste verdieping nieuw, 8221497_1712316911010_1898-20240403-
BA.01.12-Eerste_verdieping.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Plattegrond tweede verdieping nieuw, 8221497_1712316911130_1898-20240403-
BA.01.13-Tweede_verdieping.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Plattegrond derde verdieping nieuw, 8221497_1712316911208_1898-20240403-
BA.01.14-Derde_verdieping.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- plattegrond dakaanzicht nieuw, 8221497_1712316911373_1898-20240403-BA.01.15-
Dak.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Doorsneden A en B, 8221497_1712316911628_1898-20240403-BA.22.11-
Doorsneden.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Zijgevels nieuw, 8221497_1712316911587_1898-20240403-BA.21.12-Zijgevels.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Voor en achtergevel nieuw, 8221497_1712316911494_1898-20240403-BA.21.11-Voor-
_en_achtergevel.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- actualisatie parkeren Unie,
8221497_1712299886136_Notitie_Actualisatie_parkeren_De_Unie_Schiedam.pdf,
ingekomen 05-04-2024;
- Actualisatie parkeren Warande,
8221497_1712299886019_Actualisatie_parkeren_Warande_Schiedam.pdf,
ingekomen 05-04-2024;

- Toelichting parkeren, 8221497_1712299835494_Toelichting_parkeren_maart_2024.pdf, ingekomen 05-04-2024;
- Rapportage milieuprestatieberekening, 8221497_1712299760149_2232182_-_Rap._Milieuprestatieberekening_V1.0_06-02-2024.pdf, ingekomen 05-04-2024;
- Rapportage bouwbesluitberekeningen, 8221497_1712299759915_2232182_-_Rap._Bouwbesluittoetsing_V1.0_06-02-2024.pdf, ingekomen 05-04-2024;
- Rapportage energieprestatie, BENG, 8221497_1712299759628_2232182_-_Rap._BENG-berekening_V1.1_23-02-2024.pdf, ingekomen 05-04-2024;
- toelichting op parkeersituatie in relatie tot eerdere bouw aanvragen, 8221497_1701246105820_Parkeertoelichting_Parkeren_FASE_2.pdf, ingekomen 05-04-2024;

Nog aan te leveren gegevens

De gegevens die u nog moet aanleveren staan in de bijlage 'Activiteit Bouwen' van deze vergunning. U mag pas beginnen met de werkzaamheden nadat deze gegevens zijn goedgekeurd.

Opgave bij definitieve vergunning

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroep schrift is verstreken (zes weken na terinzagelegging van dit besluit), tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Wettelijk kader

De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, 1^e lid, aanhef a en c van de Wabo (vergunningsplicht);
- Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (toetsingskader omgevingsvergunning);
- Paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure);
- Artikel 2:8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht en Regeling omgevingsrecht (indieningsvereisten).
- Artikel 6.1 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgestelde inwerkingtreding);
- Artikel 2.4 jo artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bevoegd gezag);
- Artikel 2:8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht en Regeling omgevingsrecht (indieningsvereisten);
- Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet ('oude recht' van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht blijft van toepassing tot het besluit onherroepelijk wordt).

U kunt deze regels vinden op wetten.overheid.nl.

Niet eens met dit besluit?

Bent u het niet eens met dit besluit? Als belanghebbende kunt u beroep instellen bij de rechtbank. Als niet-belanghebbende kunt u beroep instellen mits u tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit of kunt aantonen dat er geen mogelijkheid is geweest een

zienswijze in te dienen. Dit kan in alle gevallen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

Om binnen de bezwaartermijn te blijven, kunt u een inleidend (pro forma) bezwaarschrift indienen. Vervolgens wordt u in de gelegenheid gesteld om binnen een bepaalde termijn de gronden van uw bezwaar alsnog in te dienen

U kunt uw beroepschrift per post sturen naar:
Rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

U kunt met uw DigiD ook digitaal beroep instellen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op deze site vindt u ook meer informatie. Voor het in behandeling nemen van het beroep betaalt u griffierecht.

Wat moet er in uw beroepschrift staan?

In uw beroepschrift staat minimaal het volgende:

- uw naam en adres;
- datum van uw beroepschrift;
- een omschrijving van dit besluit (kenmerk);
- de reden waarom u het niet bent met dit besluit; en
- uw handtekening.

Stuur ook een kopie van dit besluit en bijbehorende stukken mee.

De werking van dit besluit stopt niet

Als u een beroepschrift indient, dan stopt de werking van dit besluit niet. Hebt u een spoedeisend belang bij het uitstellen van dit besluit? Dan kunt u de rechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen. Dit doet u door ook een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam. Voor dit verzoek betaalt u ook griffierecht.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Schiedam,
namens dezen,
manager Vergunningen & Handhaving,

Ir. J.W.J. van Sintmaartensdijk

Datum besluit: datum besluit

Kenmerk: {kenmerk document}

Bijlagen:

- Bijgevoegde documenten

Inhoudsopgave bijgevoegde documenten

1	Algemeen	6
1.1	Aanvraag	6
1.2	Bevoegd gezag	6
1.3	Procedure	6
1.4	Wettelijk kader	6
2	Activiteit bouwen	7
2.1	Voorschriften	7
2.2	Overwegingen	9
2.2.1	Welstandstoets	9
2.2.2	Bodemtoets	9
2.2.3	Toets Archeologie	10
2.2.4	Toets Bouwverordening	10
2.2.5	Toets Bouwbesluit 2012	10
2.3	CONCLUSIE	10
3	Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	11
3.1	Overwegingen	11
3.1.2	Bestemmingsplantoets	11
3.1.3	Verkeer en parkeren	12
3.1.4	Cultuurhistorie	12
3.1.5	Toets Milieu	12
3.1.6	Watertoets	13
3.1.7	Toets geluid	13
3.1.8	Toets luchtkwaliteit	13
3.1.9	Toets milieuhinder bedrijvigheid	13
3.2	CONCLUSIE	14

1 Algemeen

1.1 Aanvraag

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het realiseren van negen nieuwbouw herenhuizen op het adres Warande 144, 3116CJ te Schiedam.

Kadastraal bekend als (delen van) gemeente Schiedam, sectie M, perceelnummers 6226, 6327, 6910, 6984, 8749 en 8751.

Er wordt vergunning gevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk;
- Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening;

1.2 Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam is voor deze aanvraag het bevoegd gezag. Dat betekent dat wij bevoegd zijn te beslissen op uw aanvraag.

1.3 Procedure

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken heeft van [datum] tot en met [datum] ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling. De aanvraag is daarom in behandeling genomen.

1.4 Wettelijk kader

De volgende regels zijn van toepassing op de procedure:

- Artikel 2.4 jo artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bevoegd gezag);
- Paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure);
- Artikel 2:8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht en Regeling omgevingsrecht (indieningsvereisten);

U kunt deze regels vinden op wetten.overheid.nl

2 Activiteit bouwen

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 **minimaal 3 weken** voor de aanvang van de werkzaamheden aan het team Vergunningen & Handhaving (in 3-voud) of digitaal via omgevingsloket.nl ter goedkeuring te worden overgelegd:
 - 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 & Handhaving;
 - tekeningen en statische berekeningen van de toe te passen beton-, staal-, (doorvalveilig)glas-, metselwerk-, kalkzandsteen- en/of houtconstructie(s) (inclusief voorzieningen zoals dilataties, overstort-voorzieningen platte daken, etc.);
 - resultaten van het heiwerk (uiteraard pas na uitvoering) en beproevingen van materialen en constructies;
 - veiligheidsplan conform hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012;
3. **Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden gestart nadat de hiervoor genoemde bescheiden zijn goedgekeurd.**
4. De feitelijke aanvang van de werkzaamheden moet ten minste **twee dagen** van tevoren **schriftelijk** worden gemeld aan het team Vergunningen & Handhaving, door middel van bijgevoegde antwoordkaart I.
5. De uitvoering moet geschieden in overleg met de inspecteur bouwtoezicht van het team Vergunningen & Handhaving. U kunt in contact treden met de bouwinspecteur door een bericht te sturen naar omgevingsvergunning@schiedam.nl.
6. Voor de start van heiwerkzaamheden dient contact te worden opgenomen met de inspecteur bouwtoezicht en kan een afspraak worden gemaakt voor een zogenoemd "heigesprek".
7. Met het storten van alle in gewapend- en voorgespannen beton uit te voeren onderdelen van het werk, mag niet worden begonnen, voordat hiervoor **toestemming** is verkregen van het team Vergunningen & Handhaving.
8. **Schriftelijk** moet worden bericht dat het bouwen gereed is door middel van bijgevoegde antwoordkaart II. Vooruitlopend op deze **gereedmelding**, dient een afspraak te worden gemaakt met de behandelend inspecteur van het team Vergunningen & Handhaving voor het doen van een (eerste) oplevering.

Overige voorschriften gericht op de uitvoering

9. 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.

10. Voor wat betreft het scheiden van bouw/sloopafval dienen de voorschriften scheiding van bouw/sloopafval te worden nageleefd.
11. 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 grenstoestand wordt overschreden.
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 het team Beheer Openbare Ruimte telefonisch bereikbaar via nummer 14 010.
13. Voor het aangeven van de rooilijnen op het bouwterrein en de weghoogte ter plaatse, kan contact worden opgenomen met het team Informatiemanagement, telefonisch bereikbaar via nummer 14 010. Let op: er is voor het uitzetten van rooilijnen leges verschuldigd.
14. Bij het (wijzigen van het) gebruik van gemeenteground, gemeentewater en/of een gemeentelijk pand moet vooraf (privaatrechtelijke) toestemming worden gevraagd bij de Gemeente Schiedam, t.a.v. het team Vastgoed en Grondzaken, Postbus 1501, 3100 EA Schiedam telefoon 14 010. Let op: voor het in gebruik nemen van openbaar gemeenteground is precario verschuldigd.
15. Met betrekking tot de gas-, water-, elektriciteits- en cai-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. Ondanks deze verleende omgevingsvergunning blijven de rechten van derden op basis van het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht. Voor de start van de uitvoering van de omgevingsvergunning heeft u in sommige gevallen ook een voorafgaande toestemming van de eigenaar/vererfpachter/verhuurder nodig. De eigenaar/vererfpachter/verhuurder kan voorwaarden stellen.

Te treffen maatregelen vanuit ecologie:

19. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
20. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
21. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
22. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

23. De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Tevens in de nieuwe situatie is het van belang dat vleermuisvriendelijke verlichting wordt toegepast, of uitstraling richting de groenstructuren aan de polderweg vermeden wordt.
24. Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
25. Voor rugstreeppad (en vroedmeesterpad) dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
26. Ten aanzien van algemene vissoorten dienen de werkzaamheden aan de watergangen gefaseerd en in één werkrichting uitgevoerd te worden.
27. De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.
28. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag

2.2 Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

2.2.1 Welstandstoets

- de commissie Welstand en Monumenten over dit bouwplan een positief advies heeft uitgebracht;
- het advies van deze commissie is overgenomen.

2.2.2 Bodemtoets

Van de bouwlocatie is het volgende bekend:

In het plangebied is in 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In 2022 is een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar asbest.

Uit het eerste verkennend bodemonderzoek is gebleken dat in een noordelijk en zuidelijk deel van het perceel sterke verontreinigingen met lood en zink zijn aangetroffen.

In het vervolgonderzoek is gebleken dat er een hotspot van asbest aanwezig is in de puinhoudende bodemlaag. Op andere locaties is geen asbest aangetroffen.

In verband met de verontreiniging met lood en zink dient een saneringsplan (BUS-melding) te worden opgesteld. De werkzaamheden voor het verwijderen van asbest kunnen worden meegenomen in deze BUS-melding.

De verontreinigingen dienen te worden verwijderd, voordat ter plaatse de woningen en parkeerterrein gerealiseerd worden. Nadat de grond plaatselijk is gesaneerd, worden geen belemmeringen gezien voor het aspect bodem.

2.2.3 Toets Archeologie

Op de onderhavige planlocatie rust op grond van het bestemmingsplan Binnenstad 2014 een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -5'. Ter plaatse van deze aanduiding 'Waarde - Archeologie 5' mogen geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld.

Met de realisatie van de woningen worden geen kelders aangelegd. Doordat niet diep wordt gegraven, blijft de ontwikkeling binnen de grenswaarde zoals bepaald in de dubbelbestemming.

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

2.2.4 Toets Bouwverordening

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de relevante voorschriften van de Bouwverordening Schiedam 2017.

2.2.5 Toets Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

2.3 CONCLUSIE

De aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit bouwen van een bouwwerk.

3 Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

3.1 Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het verlenen van medewerking is mogelijk door middel van een uitgebreide Wabo-procedure (op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.) In dat geval mag geen sprake zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening en dient de aanvraag te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Nu een goede ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd en hieruit blijkt dat geen sprake is strijd met een goede ruimtelijke ordening kan medewerking worden verleend. De ruimtelijke onderbouwing maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de aanvraag en het besluit.

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' (minder dan 11 nieuwe woningen), waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is;
- Gestreefd wordt naar het realiseren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de wens naar het realiseren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving. Deze 9 woningen zijn bestemd voor het dure segment. Daarmee wordt voldaan aan de vraag van hogere inkomensgroepen.
- Met dit plan neemt het aantal woningen in het plangebied toe, zodat de lokale voorzieningen ook van de ontwikkeling kunnen profiteren.; Het plan levert een positieve bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Schiedam.

3.1.2 Bestemmingsplantoets

Het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2014". Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen 'Gemengd - 5', 'Tuin' en 'Wonen'. Tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' en de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie' en 'geluidzone – wegverkeer'. In een deel van de bestemming 'Wonen' ligt een bouwvlak; het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "facetbestemmingsplan Parkeren";

Het realiseren van negen herenhuizen is in strijd met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. In de bestemming 'Wonen' wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte in het bouwvlak van 9 meter overschreden. Tevens is er strijd met de bestemming "Tuin" omdat in deze bestemming geen gebouwen mogen worden opgericht. Ook is het initiatief in strijd met de gebiedsaanduiding "geluidzone wegverkeer" die op het plangebied rust. Dit omdat er sprake is van de uitbreiding van het aantal woningen waarbij tegelijkertijd niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

- er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen;
- er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het voornemen afwijking van het bestemmingsplan te verlenen is op datum op www.officielebekendmakingen.nl gepubliceerd en het bouwplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen vanaf datum tot en met datum ;
- gedurende deze termijn wel/geen zienswijzen zijn ingediend;
of
- op datum deze zienswijze(n) zijn weerlegd korte samenvatting + weerlegging;

3.1.3 Verkeer en parkeren

Het plan is getoetst aan de Mobiliteitsnormen 2022.

Het plangebied ligt in de gebiedsaanduiding 'Schil, niet gereguleerd'

Het aspect verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

3.1.4 Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan Binnenstad 2014 heeft een deel van de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht zone A'. Hiermee zijn de gronden mede bestemd voor:

- het behoud en herstel van actuele cultuurhistorische waarden die samenhangen met de historische structuur van het beschermd stadsgezicht;
- het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden die samenhangen met de historische structuur van het beschermd stadsgezicht.

Deze dubbelbestemming geldt enkel voor een gedeelte van het parkeerterrein en de uitrit naar de Nieuwe Haven. De nieuw te bouwen woningen worden niet in het beschermd stadsgezicht gebouwd.

Negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht kunnen op dit punt dan ook worden uitgesloten. In het beschermd stadsgezicht worden met onderhavige ontwikkeling geen gebouwen gebouwd of veranderd. Ook worden geen bouwwerken in het beschermd stadsgezicht gesloopt. Daarmee is de ontwikkeling niet in strijd met de bouwregels van de dubbelbestemming.

3.1.5 Toets Milieu

Externe veiligheid

Er liggen geen voor externe veiligheid relevante inrichtingen in de nabijheid van de bouwlocatie.

Het projectgebied ligt op ongeveer 1,6 km van een transport buisleiding, 1,6 km van de autosnelweg A20, 2 km van de autosnelweg A4 en 1,4 km van de Nieuwe Maas.

De transport buisleiding heeft geen effect voor het plangebied. Het invloedsgebied van zowel de A4 als de A20 is 880 meter. De afstand tot deze wegen is het dubbele en dus zijn deze transportroutes niet relevant voor deze ontwikkeling.

Het invloedsgebied van de Nieuwe Maas bedraagt 1.070 meter. De afstand van onderhavig plangebied tot aan de Nieuwe Maas is groter, waardoor ook deze niet relevant is. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Andere milieuaspecten

Er zijn geen andere milieuaspecten waar rekening mee moet worden gehouden.

3.1.6 Watertoets

Ten behoeve van de ontwikkeling is de watersleutel van het hoogheemraadschap ingevuld. Hieruit blijkt dat watercompensatie nodig is, in de vorm van 330 m² aan oppervlaktewater, of 66,0 m³ aan extra waterberging.

In het plangebied is geen ruimte om oppervlaktewater toe te voegen. Daarom zal wordt voorzien in ten minste 66,0 m³ aan waterberging. De waterberging wordt uitgevoerd in de vorm van infiltratiekragen in het groen rondom het parkeerterrein. De hemelwaterafvoer wordt ook op deze infiltratiekrat buffer aangesloten. Daarmee wordt gewaarborgd dat het hemelwater in het plangebied geborgd wordt.

Het hemelwater wordt niet naar het openbare riool afgevoerd.

3.1.7 Toets geluid

Wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting van de gezonde Burgemeester Knappertlaan, de Nieuwe Haven, de Oranjestraat en de Schoolstraat zijn onderzocht. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in het plangebied niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig voor wegverkeerslawaaï.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt binnen de zone van de gezonde industrieterreinen Havens Noord-West, Schiedam-Zuid, Waal- en Eemhaven. De hoogste geluidsbelasting vanwege industrie op de voorgevels bedraagt 52 dB(A). Dit ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Vanwege industrieterreinen zijn daarom hogere waarden nodig. De meeste gevels op de hoeken en het binnenterrein zijn wel als geluidsluw te betitelen. In het ontwerp moeten geluidsbelaste woningen zodanig worden gesitueerd dat een tweede woninggevel is gelegen aan een geluidsluwe zijde. Omdat iedere woning een geluidsluwe gevel aan de achterzijde heeft, wordt voldaan aan deze voorwaarde van het geluidbeleid.

Het aspect geluid staat deze ontwikkeling niet in de weg.

3.1.8 Toets luchtkwaliteit

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit).

3.1.9 Toets milieuhinder bedrijvigheid

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en

leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.

3.2 CONCLUSIE

De aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

ONTWERP BESLUIT