



ONTWERP Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 31 juli 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het project “Edelweisslocatie: nieuwbouw van een woonvoorziening met particuliere zorg voor mensen met dementie” bestaande uit 24 (zorg) appartementen. De aanvraag betreft de locatie op hoek Westmolenstraat-Elzensteeg, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie C, nrs. 972, 1125 en 1380.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 19OMGS225 en OLO-nummer 4578289.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 en 2.10 en 2.12 en 2.18 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:

- ‘bouwen van een bouwwerk’
- ‘handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening’
- ‘een houtopstand te vellen of te doen vellen’

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor de activiteit ‘bouwen van een bouwwerk’ is getoetst aan artikel 2.10 en voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening’ is getoetst aan artikel 2.12 en voor de activiteit ‘een houtopstand te vellen of te doen vellen’ is getoetst aan artikel 2.18 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:

- Aanvraaggegevens; activiteit bouwen en afwijken RO, ontvangen 31 juli 2019;
- Aanvraaggegevens; activiteit vellen van een houtopstand (kappen), ontvangen 1 november 2019;
- Situatie, ontvangen 4 september 2020;
- Plattegronden en dak (5x A3), ontvangen 4 september 2020;
- Gevels, ontvangen 4 september 2020;
- Doorsneden, ontvangen 4 september 2020;
- Details, ontvangen 4 september 2020;
- Foto's bestaande situatie, ontvangen 26 september 2019;
- Beeldenboek, ontvangen 4 september 2020;
- Advisering Bouwbesluit, ontvangen 26 september 2019;
- Brandveiligheidsconcept, ontvangen 3 januari 2020;
- Notitie brandveiligheid stallingsgarage, ontvangen 4 september 2020;
- Uitgangpunten constructief ontwerp, ontvangen 4 september 2020;
- Notitie betreft constructie, ontvangen 4 september 2020;
- Plattegronden constructie (5x A3), ontvangen 4 september 2020;
- Integraal advies Ruimtelijke verkenning, ontvangen 3 juli 2020;
- Toelichting afwijdingsplan, ontvangen 30 juni 2020;
- Bijlage 1 (bodem) behorende bij "Toelichting afwijkingenplan", ontvangen 22 april 2020;
- Bijlage 2 (archeologie) behorende bij "Toelichting afwijkingenplan", ontvangen 22 april 2020;
- Bijlage 3 (geluid) behorende bij "Toelichting afwijkingenplan", ontvangen 22 april 2020;
- Bijlage 4 (externe veiligheid) behorende bij "Toelichting afwijkingenplan", ontvangen 22 april 2020;
- Bijlage 5 (Quick scan Natuur) behorende bij "Toelichting afwijkingenplan" ontvangen 22 april 2020;
- Parkeerbalans, ontvangen 16 augustus 2019;
- Document waterberging, ontvangen 4 september 2020;
- E-mail "RE: kapaanvraag Elzensteeg", betreft: argumentatie kapaanvraag, ontvangen 6 juli 2020;
- Bijlage overzicht houtopstanden, ontvangen 6 juli 2020;
- BWNL-Rapportage kwaliteitsbeoordeling, ontvangen 6 juli 2020;
- BWNL_Bijlage A- rekenblad boomwaarde, ontvangen 6 juli 2020;
- Getekende grondruilovereenkomst, ontvangen 8 juli 2020;
- Situatietekening grondruil gewijzigd 10.10.2019, ontvangen 6 juli 2020;
- Bijlage e-mail: Oplevering KB + boomwaardebepaling etc.; ontvangen 6 juli 2020;
- E-mail kapaanvraag betreft aanvullende stukken, ontvangen 6 juli 2020;
- Knipsel inmeting bomen over tekening grondruil, ontvangen 6 juli 2020;
- Wnb-advies stadsecoloog (Wet Natuurbescherming), ontvangen 23 juli 2020;
- Groenadvies stadsecoloog, ontvangen 20 augustus 2020.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend: zie blz. 8.



Inwerkingtreding

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

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd van tot en met 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.

Beroepsmogelijkheid (nog niet van toepassing)

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.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking, nadat hierover een beslissing is genomen.

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

R. de Wolff

Datum besluit:

Kenmerk: 20UITo7238

Legesbedrag: € 47.423,25



De bijlagen:

- Bijgevoegde documenten
- Gewaarmerkte stukken

CC: HP Architecten
T.a.v. mevrouw K. Snijders
Keileweg 9-F
3029 BP Rotterdam

Gemeente Schiedam, team Projecten
t.a.v. de heer P. Sansen, projectleider
p.sansen@schiedam.nl

Gemeente Schiedam, team Beheer
t.a.v. de heer M. Bekkers, procesmanager groen, water en spelen
m.bekkers@schiedam.nl

Gemeente Schiedam, team Beheer
t.a.v. de heer ing. J.C. de Kruijf, beleidsadviseur groen, ecologie en spelen (stadsecoloog)
h.d.kruijf@schiedam.nl

Gemeente Schiedam, team Beheer
t.a.v. de heer A. de Buck, beheercoördinator groen
a.d.buck@schiedam.nl



Inhoudsopgave en bijgevoegde documenten

de volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op
aan Thuismakers Schiedam B.V. , voor deze de heer R. Taallogh, voor het project “Edelweisslocatie:
nieuwbouw van een woonvoorziening met particuliere zorg voor mensen met dementie” bestaande uit 24
(zorg) appartementen, op de locatie op hoek Westmolenstraat-Elzensteeg, kadastraal bekend gemeente
Schiedam, sectie C, nrs. 972, 1125 en 1380.

1	Procedureel	6
1.1	Gegevens aanvrager	6
1.2	Bevoegd gezag	6
1.3	Ontvankelijkheid	6
1.4	Ter inzage legging (nog niet van toepassing)	7
1.5	Verklaring van geen bedenkingen	7
2	Bouwen van een bouwwerk.	8
2.1	Voorschriften	8
2.2	Overwegingen	9
2.3	Mededelingen	12
3	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.	14
3.1	Overwegingen	14
4	Vellen of doen vellen van een houtopstand.	17
4.1	Voorschriften	17
4.2	Overwegingen	18
4.3	Eindoordeel	19
4.4	Mededelingen	20



1 Procedureel

1.1 Gegevens aanvrager

Op 31 juli 2019 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: “nieuwbouw van een woonvoorziening met particuliere zorg voor mensen met dementie, bestaande uit 24 (zorg) appartementen” op de locatie hoek Westmolenstraat-Elzensteeg, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie C, nr. 972, 1125 en 1380.

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

- ‘bouwen van een bouwwerk’
- ‘een houtopstand te vellen of te doen vellen’
- ‘handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening’

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.

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. Op 4 september 2020 hebben we de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvullingen 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.

Opgemerkt wordt dat de aanvraag ook de activiteit ‘het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde’ bevatte. Echter het werk, geen bouwwerk zijnde, is onderdeel van de bouwwerkzaamheden en daarom is deze activiteit niet aan de orde en derhalve buiten beschouwing gelaten.



1.4 Ter inzage legging (nog niet van toepassing)

Van tot en met heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
{samenvatting zienswijzen}.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
{reactie op zienswijze(n)}.

1.5 Verklaring van geen bedenkingen

Alvorens kan worden afgeweken van het bestemmingsplan is op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. De gemeenteraad van Schiedam heeft op 20 september 2012 een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Het project valt onder de reikwijdte van artikel 2, eerste lid van deze verklaring. Dit betekent dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet nodig is.

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken kunnen daardoor ter inzage gelegd worden.



2 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. berekening van de stabiliteit van beide buiten het gebouw geplaatste trappen;
 - f. m.b.t. de gevels met een afwerking van stucwerk dient aangetoond te worden dat het gevelpakket qua sterkte voldoet aan het Bouwbesluit;
 - 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. Aangeven welke voorzieningen er getroffen worden om brandoverslag te voorkomen zoals aangegeven in de notitie 20180191.002/21299 van 20-08-2020 (brandveiligheid stallingsgarage).Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden gestart nadat de in lid 2 genoemde bescheiden zijn goedgekeurd.
3. De verkeersruimten en het trappenhuis tussen as 5 en 6 dienen te worden voorzien van noodverlichting.
4. De brandklasse van de materialen in de verkeersruimten en het trappenhuis gelegen tussen as 5 en 6 dienen te voldoen aan brandklasse B en aan rookklasse s2.
5. De plafond-vloer constructie tussen de begane grond en 1^e verdieping dient één wdbdo van tenminste 30 minuten te bezitten.
6. De plafond-vloer constructie tussen de 2^e en 3^e verdieping dient één wdbdo van ten minste 30 minuten te bezitten.
7. De deuren van de beschermde subbrandcompartimenten dienen zelfsluitend te worden uitgevoerd.
8. Uit de notitie 20180191.002/21299 van 20-08-2020 (brandveiligheid stallingsgarage) blijkt dat er op diverse punten kans op brandoverslag bestaat. Er dienen voorzieningen te worden getroffen om dit te voorkomen.
9. In noodgevallen moet de mechanische ventilatie uitgeschakeld kunnen worden.
10. Bij ramen op de verdiepingen met een hoogte van het glas lager dan 0,85 m t.o.v. de afgewerkte vloer en zonder aanvullende voorzieningen tegen doorvallen, dient doorvalveilig glas toegepast te worden.
11. Bij alle kolommen langs de weg dient rekening gehouden te worden met een aanrijdbelasting.



12. Daken welke toegankelijk zijn als terras (of in de toekomst zo kunnen worden gebruikt) of vluchtroute, berekenen op de volgens NEN-EN 1991-1-1 bijbehorende hoogste opgelegde belasting.
13. Bij de keuze van het paalsysteem dient rekening te worden gehouden met het feit dat er bij palen uitgevoerd met onder druk verpompt beton problemen kunnen ontstaan als gevolg van het uitlopen van dit beton in de zeer slappe Schiedamse ondergrond.
14. Na voltooiing van de daarop betrekking hebbende werkzaamheden dienen de navolgende bescheiden ter goedkeuring aan het Team Vergunningen en Handhaving worden overgelegd:
een rapport van de gemeten afzuiging en inblaas per ventiel van het ventilatiesysteem.
15. Er mag niet eerder met de werkzaamheden worden gestart dan nadat het nazorgbeheersplan in het kader van de bodemverontreiniging is ingediend en is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

2.2 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2014" waarin het plangebied de bestemming "Wonen" heeft en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3" en "Waarde-Beschermd-stadsgezicht A";

daarnaast de aanduidingen met betrekking tot "geluid" en met betrekking tot "Molenbiotoop" van toepassing zijn;

het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan omdat door de mate van verpleging/verzorging er sprake is van een maatschappelijke functie die niet in de geldende bestemming "Wonen" past;

daarnaast wordt de maximale bouwhoogte (12,5 meter) overschreden;

voor wat betreft de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3" er archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit is gebleken dat het bouwplan zonder verdere archeologische begeleiding uitgevoerd kan worden omdat de bovenlaag van de grond in het verleden reeds vergraven is en een archeologisch bodemarchief tussen de heipalen nagenoeg onaangetast aanwezig blijft;

het bouwplan niet voldoet aan enkele bepalingen met betrekking tot de dubbelbestemming "Waarde-Beschermd stadsgezicht A" omdat niet (overal) het gebouw door een kap wordt afgedekt;

daar waar wel een kap wordt gerealiseerd ligt de kaprichting niet loodrecht op de straat zoals de regels voorschrijven;

in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen van de bepalingen af te wijken als de waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aantast;



de ontworpen kap in combinatie met het platte dak in totaal niet leidt tot een onevenredige aantasting van de waarden van het beschermd stadsgezicht;

er dakterrassen toegepast worden die niet zijn toegestaan;

in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen om hiervan af te wijken mits de privacy van aangrenzende percelen niet onevenredig wordt aangetast en deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

de dakterrassen terug liggen richting het binnenterrein en derhalve niet/nauwelijks zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied en de privacy van aanliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast;

met betrekking tot de aanduiding "Geluid" een onderzoekszone voor railverkeer, vliegverkeer en industrie niet van toepassing is;

de wettelijke onderzoekszone voor wegverkeer wel aan de orde is maar uit een ingesteld akoestisch onderzoek gebleken is dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;

met betrekking tot de aanduiding "Vrijwaringszone-molenbiotoop 400 meter" van belang is dat er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;

hieraan wordt voldaan;

het bouwplan tevens is gelegen in het facet bestemmingsplan "Parkeren";

het bouwplan in strijd is met dit facetbestemmingsplan omdat volgens dit bestemmingsplan er voorzien dient te worden in 12 parkeerplaatsen op eigen terrein en het bouwplan voorziet in 10 parkeerplaatsen;

er in het facetbestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid voor het college is opgenomen als sprake is van uitwisselbaarheid van parkeervoorzieningen bij de toepassing van andere mobiliteitsvormen dan de auto;

er door de aanwezigheid van de betreffende fietsenstalling met elektrische oplaadpunten, mede gezien het gebruik van het gebouw (bewoners hebben geen auto), in ieder geval voor het tekort van de 2 parkeerplaatsen als gevolg van toepassing van de gebruikelijke parkeernorm, voldoende uitwisselbare parkeervoorziening (voor personeel en bezoekers) aanwezig is voor de fiets als andere mobiliteitsvorm;

daarnaast is in de omgeving nog mogelijkheid voor betaald parkeren;

er middels een binnenplanse afwijking of reguliere procedure voor kruimelgevallen niet alle strijdigheden kunnen worden opgelost;

gelet op het voorgaande is realisatie van het bouwplan in beginsel slechts mogelijk middels een nieuw bestemmingsplan of buitenplanse afwijking op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing, conform artikel 2.12, eerste lid sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;



in deze omgevingsvergunning wordt voorzien in de noodzakelijke buitenplanse afwijking op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing, conform artikel 2.12, eerste lid sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

de commissie Welstand en Monumenten op 30 juli 2020 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;

door het gebruik in het verleden de bodem verontreinigd is geraakt;

de bodem in de periode 2013 tot en met 2016 is gesaneerd;

van de uitgevoerde saneringswerkzaamheden een evaluatieverslag is opgesteld en een nazorgplan waarmee het bevoegd gezag heeft ingestemd;

op grond van artikel 39d lid 2 Wbb de aangebrachte saneringsmaatregelen, bestaande uit een leeflaag en monitoringspeilbuizen is stand gehouden en onderhouden moet worden en waar nodig moet worden hersteld, verbeterd of wordt vervangen;

in het kader van de nog aanwezige bodemverontreiniging in het rapport "Evaluatieverslag bodemsanering" van 8 november 2016 en de bijbehorende beschikking met kenmerk 16UIT13842, wbb-code SC060600473, is opgenomen dat voor start van werkzaamheden aan de bodem er een nazorgbeheersplan ter goedkeuring moet worden ingediend bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Schiedam;

er dus niet eerder mag worden gestart met de graafwerkzaamheden en bouwwerkzaamheden dan nadat het nazorgbeheersplan door het bevoegde gezag is goedgekeurd;

de locatie, met inachtnaam van zorgmaatregelen en nazorgmaatregelen, geschikt is voor de bestemming wonen (met tuin) waarbij geen schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu;

aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan verder 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;

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. Lakhsat van het Team Vergunningen en Handhaving, telefonisch bereikbaar onder nummer 010-219 18 65 of per email: r.lakhsat@schiedam.nl.
3. Voor de heikwerkzaamheden 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. Het advies is om geen palen uitgevoerd met onder druk verpompt beton (DPA, mortelschroefpaal, etc.) toe te passen in verband met de zeer slappe Schiedamse ondergrond.
10. 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 bouwtoezicht van het Team Vergunningen en Handhaving voor het doen van een (eerste) oplevering.
11. 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.
12. 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.



13. Voor de benodigde bluswatervoorziening dient u contact op te nemen met mevrouw M. van der Berg, Vakspecialist Operationele Informatie bij de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, bereikbaar onder telefoonnummer 06-20162 068 of per email: marloes.vandenberg@vr-rr.nl.
14. Voor ingebruikname van het gebouw dient u een omgevingvergunning te hebben met het oog op brandveiligheid (omgevingsvergunning brandveilig gebruik). U kunt hierover contact opnemen met de heer B. Heijster van de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, tel. 06 138 311 14, email: ber.heijster@vr-rr.nl
15. Bij het eventueel in gebruik nemen van (openbare) gemeenteground 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 gebruik nemen van gemeente grond is precario verschuldigd.
16. Met betrekking tot de 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 (energie)leverancier.
17. Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet het terrein zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.
18. 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.
19. Benadrukt wordt dat bij de graafwerkzaamheden in de grond altijd rekening gehouden dient te worden met zogenaamde toevalsvondsten in het kader van archeologie. Hiervan dient u op basis van de Erfgoedwet 2016, art. 5.10, het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Schiedam, terstond te informeren.
20. Ondanks deze verleende omgevingsvergunning blijven de rechten van derden op basis van het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht.



3 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

3.1 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2014" waarin het plangebied de bestemming "Wonen" heeft en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3" en "Waarde-Beschermd-stadsgezicht A";

daarnaast de aanduidingen met betrekking tot "geluid" en met betrekking tot "Molenbiotoop" van toepassing zijn;

het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan omdat door de mate van verpleging/verzorging er sprake is van een maatschappelijke functie die niet in de geldende bestemming "Wonen" past;

daarnaast wordt de maximale bouwhoogte (12,5 meter) overschreden;

voor wat betreft de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3" er archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit is gebleken dat het bouwplan zonder verdere archeologische begeleiding uitgevoerd kan worden omdat de bovenlaag van de grond in het verleden reeds vergraven is en een archeologisch bodemarchief tussen de heipalen nagenoeg onaangetast aanwezig blijft;

het bouwplan niet voldoet aan enkele bepalingen met betrekking tot de dubbelbestemming "Waarde-Beschermd stadsgezicht A" omdat niet (overal) het gebouw door een kap wordt afgedekt;

daar waar wel een kap wordt gerealiseerd ligt de kaprichting niet loodrecht op de straat zoals de regels voorschrijven;

in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen van de bepalingen af te wijken als de waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aantast;

de ontworpen kap in combinatie met het platte dak in totaal niet leidt tot een onevenredige aantasting van de waarden van het beschermd stadsgezicht;

er dakterrassen toegepast worden die niet zijn toegestaan;

in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen om hiervan af te wijken mits de privacy van aangrenzende percelen niet onevenredig wordt aangetast en deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;



de dakterrassen terug liggen richting het binnenterrein en derhalve niet/nauwelijks zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied en de privacy van aanliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast;

met betrekking tot de aanduiding "Geluid" een onderzoekszone voor railverkeer, vliegverkeer en industrie niet van toepassing is;

de wettelijke onderzoekszone voor wegverkeer wel aan de orde is maar uit een ingesteld akoestisch onderzoek gebleken is dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;

met betrekking tot de aanduiding "Vrijwaringszone-molenbiotop 400 meter" van belang is dat er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;

hieraan wordt voldaan;

door het gebruik in het verleden de bodem verontreinigd is geraakt;

de bodem in de periode 2013 tot en met 2016 is gesaneerd;

van de uitgevoerde saneringswerkzaamheden een evaluatieverslag is opgesteld en een nazorgplan waarmee het bevoegd gezag heeft ingestemd;

op grond van artikel 39d lid 2 Wbb de aangebrachte saneringsmaatregelen, bestaande uit een leeflaag en monitoringspeilbuizen is stand gehouden en onderhouden moet worden en waar nodig moet worden hersteld, verbeterd of wordt vervangen;

de locatie, met inachtnaam van zorgmaatregelen, geschikt is voor de bestemming wonen (met tuin);

het bouwplan tevens is gelegen in het facet bestemmingsplan "Parkeren";

het bouwplan in strijd is met dit facetbestemmingsplan omdat volgens dit bestemmingsplan er voorzien dient te worden in 12 parkeerplaatsen op eigen terrein en het bouwplan voorziet in 10 parkeerplaatsen;

er in het facetbestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid voor het college is opgenomen als sprake is van uitwisselbaarheid van parkeervoorzieningen bij de toepassing van andere mobiliteitsvormen dan de auto;

er door de aanwezigheid van de betreffende fietsenstalling met elektrische oplaadpunten, mede gezien het gebruik van het gebouw (bewoners hebben geen auto), in ieder geval voor het tekort van de 2 parkeerplaatsen als gevolg van toepassing van de gebruikelijke parkeernorm, voldoende uitwisselbare parkeervoorziening (voor personeel en bezoekers) aanwezig is voor de fiets als andere mobiliteitsvorm;

daarnaast is in de omgeving nog mogelijkheid voor betaald parkeren;

er middels een binnenplanse afwijking of reguliere procedure voor kruimelgevallen niet alle strijdigheden kunnen worden opgelost;



gelet op het voorgaande is realisatie van het bouwplan in beginsel slechts mogelijk middels een nieuw bestemmingsplan of buitenplanse afwijking op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing, conform artikel 2.12, eerste lid sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

hiervoor wordt verder verwezen naar het integraal advies Ruimtelijke verkenning;

het project gelet op de ingediende goede ruimtelijke onderbouwing en de voornoemde Ruimtelijke verkenning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op voornoemde afgeweken kan worden van het bestemmingsplan “Binnenstad 2014” en het facet bestemmingsplan “Parkeren” op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



4 Vellen of doen vellen van een houtopstand.

4.1 Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Deze omgevingsvergunning inclusief goedgekeurde tekeningen dient tijdens de werkzaamheden steeds op het werk aanwezig te zijn.
2. Er wordt een herplantplicht opgelegd tot het herplanten van 4 bomen van de 2^e grootte (van nader te bepalen boomsoort(en)) met een plantmaat van minimaal 18-20 cm op 1, 3 meter hoogte.
3. Herplant dient te worden uitgevoerd te worden conform het groenadvies van de stadsecoloog (19OMGS225 Elzensteeg advies gewijzigd 20-08-2020).
4. De kwaliteit van de groeiplaatsen en het plantmateriaal moeten voldoen aan het Handboek 2018 van het Norm Instituut Bomen.
5. Uiterlijk 31 maart 2021 dient een beplantingsplan/inrichtingsplan ter goedkeuring te worden aangeboden bij team Vergunningen en Handhaving van de gemeente Schiedam, t.a.v. mevrouw C. Amma, bereikbaar via telefoonnummer 010- 219 1851 of , e-mailadres c.amma@schiedam.nl. Dit beplantingsplan/inrichtingsplan wordt door het college van B&W vastgesteld. Dit goedkeuringsbesluit staat open voor bezwaar en beroep.
6. Herplant dient te worden uitgevoerd in het projectgebied conform het – nog in te dienen en goed te keuren – beplantingsplan/inrichtingsplan waarbij wordt zorggedragen voor een optimale groeiplaats.
7. De herplant dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen, voor 1 maart 2022 te worden uitgevoerd.
8. Niet aangeslagen herplant dient uiterlijk in het daaropvolgende plantseizoen te worden vervangen.
9. Op de vervangende beplanting geldt een instandhoudingsplicht. Indien bomen en overige aanplant onverhoopt afsterven dienen deze te worden vervangen met de hierboven genoemde kwaliteit.
10. De herplant dient plaats te vinden in overleg met en op aanwijzing van de stadsecoloog van de gemeente Schiedam, de heer H. de Kruijf, bereikbaar via telefoonnummer 010 - 219 1638 of e-mail h.d.kruijf@schiedam.nl.
11. Aanvang van de kapwerkzaamheden, aanvang van de herplant en afronding van de herplant dienen gemeld te worden aan team Vergunningen en Handhaving. Bij de melding aanvang kap en aanvang herplant geldt dat deze melding tenminste 48 uur voor de start van de werkzaamheden moet worden gedaan. Dit kan per e-mail aan mevrouw C. Amma, e-mailadres c.amma@schiedam.nl of schriftelijk aan de gemeente Schiedam, team Vergunningen en Handhaving, t.a.v. mevrouw C. Amma, Postbus 1501, 3100 EA Schiedam onder vermelding van "19OMGS225".
12. 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 worden als rust- paar- of kraamplaats, of als er broedactiviteiten van vogels plaatsvinden).



4.2 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Aanvraag

De aanvraag betreft het kappen van 6 bomen. Het betreft 4 vergunningplichtig te kappen bomen en 2 niet-vergunningplichtig te kappen bomen.

Vergunningsplichtig te kappen bomen:

- 2 schietwilgen met boomnummers "A" en "B" met stamdiameters van resp. 35 cm en 30 cm;
- 1 kronkelwilg met boomnummer "D" met een stamdiameter van 36 cm;
- 1 conifeer met boomnummer "E" met een stamdiameter van 38 cm.

Niet vergunningsplichtig te kappen bomen:

- 1 Japanse kers met boomnummer "F" en een stamdiameter van 9,5 cm, en;
- 1 berk met boomnummer "G" en een stamdiameter van 14 cm.

Deze 2 bomen worden buiten beschouwing gelaten en niet beoordeeld in deze beschikking.

Ook wordt 1 niet vergunningplichtige struik/heester gekapt: 1 sneeuwbal met boomnummer "C" met een stamdiameter tot 5 cm. Deze heester/struik wordt eveneens buiten beschouwing gelaten en niet beoordeeld in deze beschikking.

De noodzaak voor het verwijderen van de bomen

De 2 schietwilgen hebben een matige tot een slechte conditie. Daarnaast drukken ze met hun wortels de bestrating omhoog wat voor gevaarlijke situaties kan zorgen.

De kronkelwilg en de conifeer kunnen niet gehandhaafd blijven, omdat op de plaats van deze bomen een bergingenblok wordt gerealiseerd. Daarnaast zullen deze twee bomen bij eigendomsovergang binnen 10 meter van de gevel van Woonplus staan, waardoor de bomen na de eigendomsovergang op privéterrein vergunningsvrij kunnen worden gekapt.

Kwaliteitsbeoordeling twee schietwilgen

In opdracht van de gemeente Schiedam is onderzoek verricht naar de kwaliteit van de twee schietwilgen. Het onderzoek is uitgevoerd door Bomenwacht Nederland op 23 maart 2020 (zie rapportage Bomenwacht Nederland d.d. 31-03-2020; kenmerk 20083). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bomen vermoedelijk als zaailingen zijn ontstaan. De bomen zijn omvangrijk begroeid met klimop en hierdoor kan de kwaliteitsbeoordeling niet optimaal worden uitgevoerd. Echter, is het duidelijk dat de bomen een matige conditie hebben. De bomen zijn aangetast door wilgenbastgalmug. De aantasting door wilgenbastgalmug veroorzaakt vooralsnog sterfte van twijgen en dunne takken. De toekomstverwachting van de bomen wordt geschat op 10 jaar, onder voorbehoud dat er geen gebreken onder de klimop verborgen zijn. Indien wel gebreken onder de klimop verborgen zijn, zal de toekomstverwachting lager uitvallen.



Procesmanager Groen, water en spelen (de heer M. Bekkers) van de gemeente Schiedam heeft op 24-04-2020 bevestigd dat de conditie van de bomen slecht zijn. Daarnaast drukken de wortels van deze bomen de bestrating omhoog (wortelopdruk). Daarom adviseert de procesmanager Groen om, gezien de slechte conditie van de bomen en het feit dat de bomen de bestrating ernstig opdrukken, een omgevingsvergunning voor het kappen van deze bomen aan te vragen.

Wet Natuurbescherming

De stadsecoloog van de gemeente Schiedam heeft op 23-07-2020 beoordeeld dat het kappen van de 2 schietwilgen redelijkerwijs niet leidt tot de overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

Advies beleidsadviseur Groen

Op 13 december 2019 is het advies van de beleidsadviseur Groen van de gemeente Schiedam ontvangen.

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

De beleidsadviseur Groen bevestigt dat de 2 schietwilgen wegens hun slechte conditie gekapt dienen te worden en dat de kronkelwilg en de conifeer vanwege het bouwen van het bergingenblok niet gehandhaafd kunnen blijven.

Alle 4 bomen hebben een waarde voor natuur & milieu. Echter, de bomen hebben geen waarde voor de stads-/dorpsschoon, geen landschappelijke waarde, geen cultuurhistorische waarde en geen waarde voor de leefbaarheid in Schiedam.

De beleidsadviseur Groen adviseert een herplantplicht tot het herplanten van 4 bomen (van nader te bepalen boomsoorten) van de 2^e grootte met een plantmaat van minimaal 18-20 cm op 1,3 meter hoogte.

Een beplantings-/inrichtingsplan voor de buitenruimte, met daarin verwerkt de compensatie van 4 vergunningsplichtige bomen, dient uiterlijk eind maart 2021 aan de gemeente Schiedam te worden voorgelegd.

Gezien vorenstaande, adviseert de beleidsadviseur Groen om de omgevingsvergunning voor het kappen van de 4 bomen onder de hiervoor vermelde voorwaarden te verlenen.

4.3 Eindoordeel activiteit kappen

1. De aanvraag is getoetst aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 6 van de Bomenverordening Schiedam 2011.
2. Het belang van het behoud van de bomen is afgewogen tegen het belang dat de aanvrager heeft bij het kappen van de bomen.



3. De noodzaak voor het kappen van de 4 bomen is door de aanvrager voldoende aannemelijk gemaakt en aangetoond. Gelet hierop wegen de belangen van de aanvrager om de bomen te kappen, groter dan de waarden die de bomen vertegenwoordigen.
4. Er wordt een herplantplicht van 4 bomen opgelegd conform het groenadvies van de beleidsadviseur Groen (19OMGS225 Elzensteeg advies).
5. Wij nemen het advies van de beleidsadviseur Groen over en onder bovenvermelde voorschriften wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

4.4 Mededelingen

1. Gedurende het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) mogen geen bomen worden gekapt, tenzij deze vooraf zijn gecontroleerd op en vrij zijn 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 wordt geveld.