

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 1 februari 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het verbouwen van een bestaande garage / schuur tot woning. De aanvraag betreft Westpolderstraat 8, 3119JJ te Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie P, nr. 2030.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 22OMGS035 en OLO-nummer 6698333.

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’

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Besluit Hogere Waarden (ex artikel 110a Wet geluidhinder)

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor:

- ‘het bouwen van een bouwwerk’ is getoetst aan artikel 2.10,
- ‘handelen in strijd met regels RO’ is getoetst aan artikel 2.12,

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Voor de overwegingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde documenten. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Bestektekening (volledig pakket) Woning_Munsel-DO_BA_2022-01-28-def_pdf ontvangen op 01-02-2022
- Watersleutel_Westpolderstraat_6_Schiedam_pdf ontvangen op 01-02-2022
- Bodemonderzoek_Westpolderstraat_6_te_Schiedam_pdf ontvangen op 01-02-2022

- 10851-overzicht_constructie_20211220_pdf ontvangen op 01-02-2022
- Aanvraag woning Munsel Westpolderstraat ontvangen op 01-02-2022
- Quicksan_Wnb_Westpolderstraat_6_te_Schiedam_pdf ontvangen op 01-02-2022
- Ruimtelijke onderbouwing 1_31_GRO_Westpolderstraat_6_Schiedam_pdf ontvangen op 01-02-2022
- Akoestisch onderzoek_Wgh_Westpolderstraat_Schiedam_pdf ontvangen op 01-02-2022
- Waterparagraaf - ilcontact_Hoogheemraadschap_Delfland_pdf ontvangen op 01-02-2022
- Geluidw_gevel_08390-55715-01_pdf ontvangen op 01-02-2022
- Constructieve opzet210851-01A_pdf ontvangen op 11-02-2022
- Statische berekening 210851-berekening-B_pdf ontvangen op 11-02-2022
- K-21015-verklaring_gebruik_schuur_pdf ontvangen op 13-05-2022

Nog in te dienen gegevens

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

1. afschrift van de BUS-melding inzake bodemsanering (De BUS-melding dient minimaal 5 weken voorafgaand aan de werkzaamheden te zijn ingediend);
2. bouwveiligheidsplan conform Bouwbesluit 2012;
3. resultaten van het heiwerk en beproevingen van materialen en constructies;
4. tekeningen van de riolering;
5. installatietekeningen en berekeningen van het mechanisch ventilatiesysteem;
6. 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 besluit:

Kenmerk: 22UIT05441

Legesbedrag: € 7.214,65

CC: Erik Knippers Architect
het Architectenforum B.V.
T.a.v. de heer H.J.M. Knippers
Brucknerlaan 32
3533 KE Utrecht

Inhoudsopgave en bijgevoegde documenten

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, op verleend aan De heer S.C. Munsel Westpolderstraat 10 voor het project het verbouwen van een bestaande garage / schuur tot woning op de locatie Westpolderstraat 8, 3119JJ te Schiedam.

1	Procedureel	5
1.1	Gegevens aanvrager	5
1.2	Bevoegd gezag	5
1.3	Ontvankelijkheid	5
1.4	Ter inzage legging	6
1.5	Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.6	Coördinatie en aanhouding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2	(Ver)bouwen van een bouwwerk.	7
2.1	Voorschriften	7
2.2	Overwegingen	8
2.3	Mededelingen	9
3	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of voorbereidingsbesluit.	11
3.1	Voorschriften	11
3.2	Overwegingen	11
3.3	Mededelingen	12

1 Procedureel

1.1 Gegevens aanvrager

Op 1 februari 2022 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 verbouwen van een bestaande garage / schuur tot woning op de locatie Westpolderstraat 8, 3119JJ 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’
- Als één of meer van bovengenoemde aspecten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. De volgende stelsels zijn aangehaakt:
 1. Wet geluidhinder – vaststelling Besluit Hogere Waarden

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 voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

1.4 Ter inzage legging

Van {{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.

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

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

2 (Ver)bouwen van een bouwwerk.

2.1 Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

2. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening van de gemeente Schiedam.
3. 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;
4. Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden gestart nadat de in lid 2 genoemde bescheiden zijn goedgekeurd.
5. 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.
6. In noodgevallen moet de mechanische ventilatie, per woning dan wel centraal, door de bewoner(s) uitgeschakeld kunnen worden.
7. Voor wat betreft het scheiden van bouw/sloopafval dienen de voorschriften scheiding van bouw/sloopafval te worden nageleefd.
8. 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.
9. Op grond van artikel 2.84 van het Bouwbesluit dient de uitwendige scheidingsconstructie een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tenminste 30 minuten te bedragen.
10. 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.
11. 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.
12. 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 “Harga” en de paraplubestemmingsplannen “parapluplan Parkeren” en “Paraplu-bestemmingsplan begrippen en wijze van meten”, waarin het perceel de bestemming “Wonen-2” met functie-aanduiding “garage” en “Tuin”, de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ en de gebiedsaanduiding ‘Geluidzone’ heeft;

het bouwplan in strijd is met artikel 13.1, artikel 20.2.1.c jo. artikel 28.1 en artikel 30.1 van het bestemmingsplan “Harga”, omdat het niet is toegestaan te parkeren op de bestemming ‘Tuin’, de bestaande bouw- en goothoogte te overschrijden en een woning binnen de geluidzone toe te voegen. Daarnaast zijn op grond van artikel 19.1. onder a van het bestemmingsplan op de locatie alleen halfvrijstaande woningen, geschakelde en twee-onder-1 kapwoningen toegestaan. De te verbouwen garage resulteert in de realisatie van een vrijstaande woning;

er toepassing te geven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 30 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 gelegen is in een gebied welke welstandsvrij is;

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 Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Op het perceel dient een waterberging van tenminste 2.800 liter te worden gerealiseerd.
2. De parkeervoorziening in halfopen verharding wordt uitgevoerd.
3. Op grond van artikel 50 en 51 van het Burgerlijk wetboek mogen in de zijgevels binnen een afstand van 2 meter tot de perceelsgrens alleen openingen met vaststaande en ondoorzichtige vensters aanwezig zijn.

3.2 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Harga" en de paraplubestemmingsplannen "parapluplan Parkeren" en "Paraplu-bestemmingsplan begrippen en wijze van meten", waarin het perceel de bestemming "Wonen-2" met functie-aanduiding "garage" en "Tuin", de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'Geluidzone' heeft;
- het bouwplan in strijd is met artikel 13.1, artikel 20.2.1.c jo. artikel 28.1 en artikel 30.1 van het bestemmingsplan "Harga", omdat het niet is toegestaan te parkeren op de bestemming "Tuin", de bestaande bouw- en goothoogte te overschrijden en een woning binnen de geluidzone toe te voegen. Daarnaast zijn op de locatie alleen halfvrijstaande woningen, geschakelde en twee-onder-1 kapwoningen toegestaan. De te verbouwen garage resulteert in de realisatie van een vrijstaande woning;
- er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn om van de regels van het bestemmingsplan te kunnen afwijken voor het gebruiken van de gronden met de bestemming 'Tuin' voor parkeren en het uitbreiden van het hoofdgebouw ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande woning;
- de strijdigheden niet van geringe betekenis zijn;
- het mogelijk is om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder sub 3, van de Wabo in samenhang met een goede ruimtelijke onderbouwing af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- wij willen meewerken aan een afwijking, omdat het geen onevenredig afbreuk doet aan de kwaliteit en uitstraling van de Westpolderstraat en er meerdere vrijstaande woningen in de omgeving aanwezig zijn;

- Met betrekking tot de waterpassage heeft het Hoogheemraadschap positief advies uitgebracht. Ten aanzien van de waterberging kan onder voorwaarden akkoord gegaan worden;
- een hogere grenswaardebesluit wordt genomen;
- omdat de bestaande garage niet gebruikt werd voor parkeren en op eigen terrein een voorziening voor parkeren wordt opgenomen, leidt dit niet tot toename van de parkeerdruk in de straat. De toegang tot de woning bevindt zich in de zijgevel weliswaar binnen de afstand van twee meter tot de perceelsgrens, maar is in de bestaande situatie reeds een toegang tot het gebouw aanwezig. Als gevolg van de verschuiving is de toegang gesitueerd tegenover een gedeelte dichte gevel, waardoor dit een verbetering is ten aanzien van privacy;
- ten aanzien van bezonning er wel extra schaduw op het perceel van nummer 6 ontstaat in de ochtenduren, maar dit niet onevenredig nadelig is voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel.
- met de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- gelet op de situatie geen precedentwerking wordt verwacht, aangezien dit de enige locatie is waar een bouwvlak met bebouwing anders dan gebruikt voor wonen aanwezig is;
- gelet op bovenstaande argumenten kan de vergunning worden verleend.

3.3 Mededelingen

1. Gedurende het broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli is het verboden om opzettelijk vogels, hun eieren en hun nesten te verstoren en/of te vernielen.