

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer 8297471

Aanvraagnaam Hof van Aleida

Uw referentiecode 1200 HvA

Ingediend op 29-12-2023

Soort procedure Onbekend

Projectomschrijving Transformatie van bestaande voormalige school naar 9 woningen + nieuwbouw van 8 woningen.

Opmerking -

Gefaseerd Nee

Gerelateerde aanvraag/melding: 8323159

Blokkerende onderdelen weglaten Ja

Kosten openbaar maken Nee

Bijlagen die later komen --

Bijlagen n.v.t. of al bekend -

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Schiedam

Bezoekadres: Stadserf 1
3112 DZ Schiedam

Postadres: Postbus 1501
3100 EA Schiedam

Telefoonnummer: 14 010

E-mailadres: contact@schiedam.nl

Website: www.schiedam.nl

Contactpersoon: gemeente Schiedam

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Kappen

- Kappen

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	3112GC
Huisnummer	9
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Oostsingel
Plaatsnaam	Schiedam
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☒ Anders

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Zie bijlages. Bestaande opstallen worden deels totaal gesloopt en vervangen voor nieuwbouw (8 woningen). Te behouden deel wordt getransformeerd naar 9 woningen.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1575

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1900

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 voor uitvoering
van de bouwwerkzaamheden?

6550

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 na uitvoering van
de bouwwerkzaamheden?

6700

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde
oppervlakte van het terrein
na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde
oppervlakte van het terrein
in m2 voor uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

983

Wat is de bebouwde oppervlakte
van het terrein in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden?

911

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor?

☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor gebruikt.

Voormalige school

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken?

☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte
van de woning in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden?

1515

Wat wordt de vloeroppervlakte
van het verblijfsgebied van de
woning in m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

1047

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd?

0

Wat is het aantal
huurwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd?

17

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

17

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Zie bijlages

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

☒ Ja
☐ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Bestaande functieaanduiding is Maatschappelijk, nieuwe functie wordt wonen.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Voormalige school met rondom schoolplein en toegangsroute

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

17 woningen met tuinen, buitenruimte en toegangsroute

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie bijlage GRO van re-BUS.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Kappen

1 Kappen

Wat wilt u gaan doen?

- ☒ Kappen
☐ Anders

Om hoeveel houtopstanden gaat het?

1

Beschrijf per houtopstand om welk soort houtopstand het gaat.

Witte paardenkastanje

Beschrijf per houtopstand de locatie op het voor-, zij-, of achtererf.

voorerf, nabij de gevels en funderingen van bestaande opstallen

Geef per houtopstand de diameter van de stam in centimeter, gemeten op 1,30 m boven het maaiveld.

81cm

Beschrijf per houtopstand of er een mogelijkheid is tot herbeplanten en, zo ja, of u dat van plan bent. Geef in het geval van herbeplanten aan op welke locatie en met welke soorten u dat wilt gaan doen.

Herplanten is niet mogelijk

Geef eventueel een toelichting op wat u gaat doen.

Kappen van de boom. Uit de boomeffectenanalyse blijkt de kwaliteit van de kastanje slecht.

2 Gemeentespecifieke vragen

Bevindt de houtopstal zich op een privaat perceel en binnen een straal van 10 meter vanaf de gevel?

- ☐ Ja
☒ Nee

Wat is de diameter van de houtopstal?

81cm

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Analyse_Oostsingel_Schiedam_20210503	BWNL_Rapportage Boom Effect Analyse_Oostsingel_Schiedam_202105-03.pdf	Gegevens houtopstanden Situatietekening kappen	29-12-2023	In behandeling
231221_DO100_1200_bestaande_situatie	231221_DO100_1-200_bestaande_situatie.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	29-12-2023	In behandeling
14P003475-01-adv-01-Milieu_Advies_V2_pdf	Bodemonderzoek 14P003475-01-adv-01 Milieu Advies V2.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Anders	29-12-2023	In behandeling
14P003475-adv-01-Milieu_Advies_V1_pdf	14P003475-adv-01 Milieu Advies V1.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Anders	29-12-2023	In behandeling
-_akoestisch_onderzoek_extern_geluid_pdf	21166.06v4 Hof van Aleida te Schiedam - akoestisch onderzoek extern geluid.pdf	Gezondheid	29-12-2023	In behandeling
6_10v2_Brand_Hof_van_Aleida_Schiedam	21166.10v2 Brand Hof van Aleida Schiedam.pdf	Overige gegevens veiligheid Gezondheid	29-12-2023	In behandeling
a_quickscan_flora_en_fauna_062021_02	Schiedam Hof van Aleida quickscan flora en fauna 062021_02.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling
BENGBerekeningen_inclusief_afmeldlabels	BENG Berekeningen inclusief afmeldlabels.pdf	Energiezuinigheid en milieu	29-12-2023	In behandeling
MPG_berekeningen_pdf	MPG berekeningen.pdf	Energiezuinigheid en milieu	29-12-2023	In behandeling
Tech. Omschrijving_installaties_21-12-23	Technische Omschrijving installaties 21-12-23.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Gelijkwaardigheid Gezondheid	29-12-2023	In behandeling
09_Geosonda_veldrapportage_sondering_pdf	210909_Geosonda veldrapportage sondering.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	29-12-2023	In behandeling
231221_1200_HvA_bouwveiligheidsplan_pdf	231221_1200_HvA_bouwveiligheidsplan.pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	29-12-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Bijlage_2_bouwplaatstekening_pdf	Bijlage 2_bouwplaatstekening.pdf	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	29-12-2023	In behandeling
20231222085031_Situatie1RpvjEZPcqS1e_pdf	AERIUS_project-berekening_2023-1222085031_Situatie1RpvjEZPcqS1e.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling
0231222101502_Situatie11RWaduGwv234T_pdf	AERIUS_project-berekening_2023-1222101502_Situatie11RWaduGwv234T.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling
ening_Hof_van_Aleida_Schiedam_122023_pdf	Toelichting Aeries berekening Hof van Aleida Schiedam 122023.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling
GRO_Hof_van_Aleida_22_december_2023_pdf	GRO_Hof van Aleida 22 december 2023.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	29-12-2023	In behandeling
231221_1200_HvA_kleur_en_afwerkstaat_pdf	231221_1200_HvA_kleur en afwerkstaat.pdf	Welstand	29-12-2023	In behandeling
231222_DO100_1200_nieuwe_situatie_pdf	231222_DO100_1-200_nieuwe situatie.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	29-12-2023	In behandeling
231222_DO100_1200_Omgevingstekening_pdf	231222_DO100_1-200_Omgevingstekening.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	29-12-2023	In behandeling

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

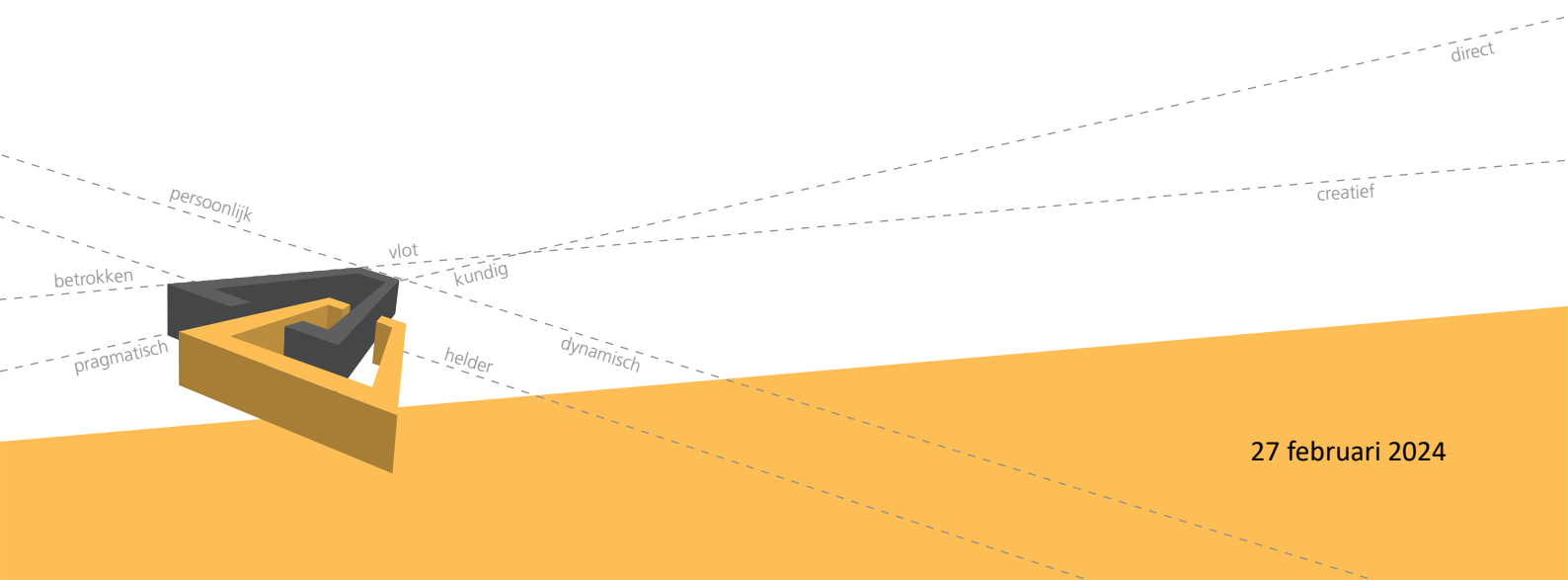
1. Deze omgevingsvergunning inclusief goedgekeurde tekeningen dient tijdens de werkzaamheden steeds op het werk aanwezig te zijn.
2. Aanvang van de kapwerkzaamheden dient gemeld te worden aan team Vergunningen en Handhaving. Bij de melding aanvang kap geldt dat deze melding tenminste 48 uur voor de start 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

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOF VAN ALEIDA

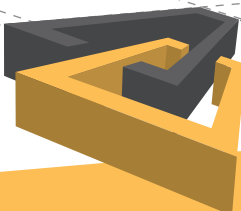


27 februari 2024

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOF VAN ALEIDA

Datum	27 februari 2024
In opdracht van	Fullhouse BV



reBUS
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.re-BUS.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Procedure	9
2. BELEIDSKADER.....	11
2.1 Nationaal beleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	13
2.3 Gemeentelijk beleid.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT.....	19
3.1 Historische en bestaande situatie	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering	26
4.3 Geluid.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Bodem.....	29
4.7 Archeologie	29
4.8 Cultuurhistorie	30
4.9 Flora en fauna	30
4.10 Duurzaamheid.....	31
4.11 Besluit m.e.r.....	32
5. UITVOERBAARHEID.....	35
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	35
5.2 Participatie en vooroverleg	35
6. CONCLUSIE	37

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Voor de herontwikkeling van de voormalige Gravin Aleidaschool aan de Oostsingel in Schiedam Oost, heeft het college van B&W gekozen voor het plan 'Hof van Aleida'. Dit plan gaat uit van de ontwikkeling van een kleinschalig, duurzaam woonhof in het hart van het Singelkwartier. Met de keuze voor dit plan krijgt de Gravin Aleidaschool een nieuwe bestemming. Het bestaande hoofdgebouw zal worden getransformeerd naar een woongebouw met 9 woningen. Daarnaast is sprake van 8 woningen in een nieuwbouwdeel in twee bouwlagen. In totaal is dus sprake van 17 woningen. Alle appartementen en woningen, verschillend van maat en prijs, worden zodanig opgeleverd dat kopers deze naar eigen smaak kunnen inrichten.

De beoogde ingreep is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan "Oost", waardoor afwijking daarvan noodzakelijk is om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het bestaande schoolgebouw is gelegen aan de Oostsingel, maar is vanaf deze straat nauwelijks zichtbaar. Het bevindt zich immers in een binnenterrein en wordt omringd door (hoofdzakelijk) woningen die zich bevinden langs de omliggende straten (Villastraat, Singel en Oostsingel). Het projectgebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als Schiedam, sectie I, nummer 4832.

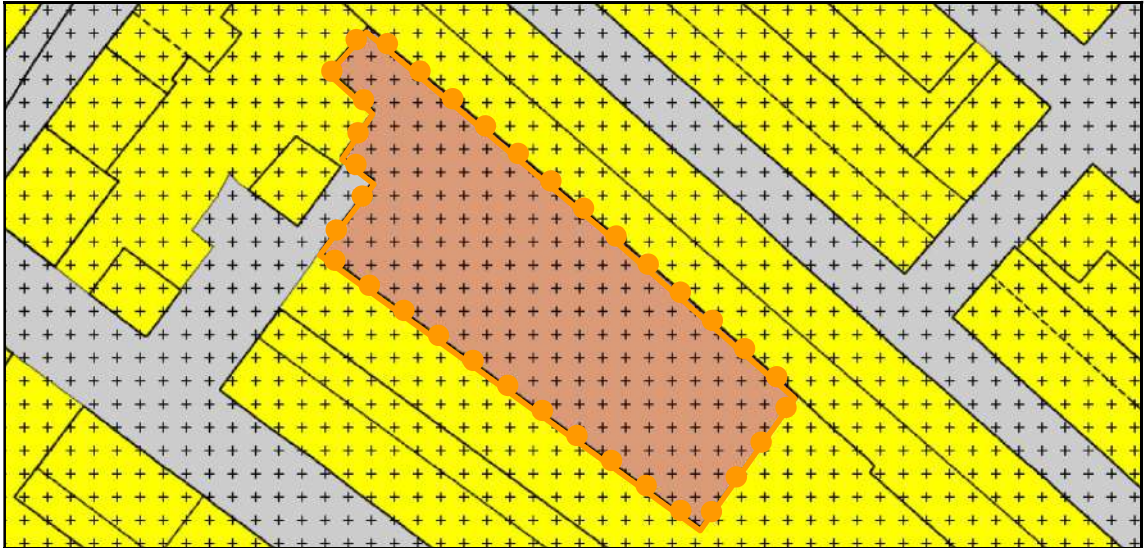


Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied in de directe omgeving.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie vigeert momenteel het bestemmingsplan "Oost", dat op 29 september 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding (zie afbeelding 2) geldt ter plaatse van het projectgebied de bestemming "Maatschappelijk".

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. De aanwezige bebouwing is uitsluitend bedoeld voor educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-) culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook daartoe behorende ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca. De gronden kunnen verder worden gebruikt voor de bij deze functie behorende tuinen, erven, ontsluitingswegen, parkeer-, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Oost" (projectgebied oranje omkaderd).

De gehele bestemming is voorzien van een bouwvlak, waardoor overal mag worden gebouwd. Wel geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%. Daarnaast is de maximum toegestane bouwhoogte 9 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden eveneens voorwaarden. Zo mogen erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter hoog zijn, palen en masten maximaal 7 meter en alle overige bouwwerken maximaal 3 meter.

Aanvullend op bovenstaande bestemmingsplan, gelden de facetbestemmingsplannen 'Parkeren' en 'Wonen'. Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' is op 5 juni 2018 vastgesteld door de gemeenteraad en voorziet in een regeling die bepaalt dat bij een nieuwe ontwikkeling moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Alle ontwikkelingen in de stad worden hiermee op dezelfde wijze beoordeeld op basis van de geldende parkeernormen, zoals deze door het college zijn vastgesteld. De regel bevat aanvullend bepalingen inzake het laden en lossen en het stallen van fietsen.

Het facetbestemmingsplan 'Wonen', vastgesteld op 4 mei 2015, is ervoor bedoeld de begripsbepaling voor wonen in de gehele gemeente hetzelfde te laten zijn. Tevens is via het bestemmingsplan "Verzamelherziening 2022" de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' aan het gebied toegekend, waarmee eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische relictten worden beschermd. Bouw- en/of graafwerkzaamheden van meer dan 200 m² en dieper dan één meter beneden maaiveld, dienen te worden getoetst op de noodzaak van onderzoek. Via het bestemmingsplan "Verzamelherziening 2023" is de vestiging van uitvaartcentra ter plekke uitgesloten.

Tot slot heeft de gemeente het paraplubestemmingsplan "Begrippen en wijze van meten" vastgesteld, die definities en meetbepalingen bevat.

Wat betreft het bouwen past de nieuwe situatie binnen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De geldende bestemming staat echter de realisatie van woningen niet toe, vanwege strijdigheid met het beoogde functionele gebruik. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1.4

Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. In de Wabo is bepaald dat het besluit moet voldoen aan het criterium dat sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Daartoe dient onder andere aangetoond te worden dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving met betrekking tot milieuaspecten. Dit document dient daartoe, onder verwijzing naar de bouwaanvraag waarvan het een bijlage betreft.

Voor de vergunningverlening is geen aanvullend besluit van de raad benodigd, omdat de gemeenteraad van Schiedam op 28 januari 2020 via een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' heeft bepaald dat het bouwen, verbouwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik ten behoeve van maximaal 50 woningen (artikel 2, eerste lid onder a van deze verklaring) zonder nadere besluitvorming van de gemeenteraad is toegestaan.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het relevante ruimtelijk beleid in relatie tot het voornemen op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau.

2.1 *Nationaal beleid*

2.1.1 *Nationale omgevingsvisie*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wro. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Aangezien een visie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Schiedam maakt deel uit van de regio Zuidvleugel. Net als in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt voor wat betreft deze regio, en voor zover van belang voor Schiedam, ingezet op het verbeteren van het vestigingsklimaat door het optimaal benutten en verbeteren van de bereikbaarheid, mede door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk, het borgen van de waterveiligheid en een robuust en compleet maken van het hoofdenergiernetwerk. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) aan woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere

voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (zie ook § 2.1.2) en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat daarbij onder andere om Rijkswaardwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam en elektriciteitsvoorzieningen. Het Barro ziet niet toe op kleinschalige ingrepen, zoals hier aan de orde.

Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een schoolgebouw in het stedelijk gebied van Schiedam. Met de herontwikkeling worden 17 woningen toegevoegd en wordt het bestaande gebouw op een duurzame wijze hergebruikt. De keuze daartoe behoort tot de beleidsvrijheid die op Rijksniveau geboden wordt. Het voornemen vertoont geen strijdigheden met de uitgangspunten van het Rijksbeleid. Geen van deze Rijksbelangen zijn van toepassing op het plangebied, waarmee de ontwikkeling ook in daarmee in overeenstemming met het bepaalde in het Barro. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in § 2.4 nader aandacht besteed.

2.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder van duurzame verstedelijking geïncorporeerd. Deze tekst luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Locatie nieuwe woningen

De projectlocatie is gelegen in de wijk Oost en ligt daarmee binnen het bestaande stedelijk gebied. Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is daarom niet benodigd.

Behoefte nieuwe woningen

Voor het bepalen van de behoefte is gebruik gemaakt van beschikbaar provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Uit recentelijk gepubliceerde cijfers vanuit de provincie blijkt dat in de regio tot en met 2030 nog ruim 51.000 woningen dienen te worden gerealiseerd om in de (cijfermatige) woonbehoefte te kunnen voorzien. Daarbij is uiteraard ook van belang dat wordt gebouwd conform de behoefte van de eindgebruikers. Aan welk woningtype behoefte bestaat, verschilt per regio.

De projectlocatie maakt deel uit van de Samenwerkingsverband Regio Rotterdam. Vanuit dit samenwerkingsverband zijn woningmarktafspraken gemaakt en ondertekend door de 14

regiogemeenten. In dat kader is afgesproken dat de totale woningvoorraad in Schiedam wordt uitgebreid tot een totaal van 40.609 woningen in 2030. Om dit doel te realiseren zullen tot 2030, rekening houdend met de sloop van circa 1.200 verouderde woningen, in Schiedam in totaal 5.062 nieuwe woningen gebouwd worden. Om ten aanzien van de kwalitatieve behoefte een goede balans in de woningvoorraad te creëren is daarbij tevens besloten dat binnen Schiedam het aantal sociale woningen gelijk blijft. De toe te voegen woningen worden hoofdzakelijk in het betaalbare en middeldure segment voorzien, zodat sprake is van een evenwichtige voorraad met voldoende ruimte voor doelgroepen met een hoog sociaal inkomen en middeninkomens.

Een van de speerpunten in het gemeentelijk woonbeleid het realiseren van een kwalitatief goede, gedifferentieerde en evenwichtige woningvoorraad die de wooncarrière van Schiedammers faciliteert: een wooncarrière die aantrekkelijk is voor hogere en midden inkomensgroepen van binnen en buiten stad, en die daarmee de doorstroming op de woningmarkt mogelijk maakt. Zodoende bestaat behoefte aan een gevarieerd woningaanbod, zodat bewoners zich kunnen binden en verbonden kunnen blijven voelen aan de stad doordat er goede mogelijkheden bestaan in de wooncarrière, aansluitend op de verschillende behoeftes per levensfase. Daar levert de voorgenomen ontwikkeling van 17 woningen een bijdrage aan. Met de ontwikkeling wordt een verdichting van de stad gerealiseerd, en voorzien in de woonbehoeftes.

2.2 *Provinciaal beleid*

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

2.2.1 *Omgevingsvisie Zuid-Holland*

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2023 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zeven vernieuwingsambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
- Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
- Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
- Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
- Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
- Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Daarbij hanteert zij de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving;
- Bouw voldoende betaalbare woningen.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang. Zie hiervoor §2.4.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is eveneens per 1 april 2023 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies.

De projectlocatie is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een

gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het schoolgebouw draagt bij aan een duurzame benutting van een bestaand gebouw op een wijze waarbij tevens, passend binnen de huidige aard en schaal, een ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd die bijdraagt aan een goede woon- en leefkwaliteit. De locatie heeft op het kaartmateriaal van de Omgevingsverordening verder geen specifieke aanduiding. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling geen strijdigheid kent met het provinciaal beleid. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in § 2.1.3 nader aandacht besteed.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Schiedam 2030

Op 28 september 2009 heeft de gemeenteraad de 'Stadsvisie Schiedam 2030' vastgesteld. Deze Stadsvisie geldt als een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De Stadsvisie is tot stand gekomen in samenspraak met veel partijen uit de stad. In dit kader is van

december 2008 tot en met april 2009 een interactief traject uitgevoerd met een grote betrokkenheid van burgers, partners, ondernemers en raadsleden. De uitkomsten van dit traject zijn opgenomen in de Stadsvisie. In de Stadsvisie wordt geconcludeerd dat het onmogelijk is om alle hoofdogaven tegelijk uit te voeren. Daarom vormen de hoofdogaven het kader waar, binnen de periode 2010-2030, ruimtelijke werkzaamheden uit voortvloeien. In de Stadsvisie worden acht ruimtelijke opgaven onderscheiden. Op deze opgaven wil de gemeente zich de komende jaren focussen. Relevant voor de beoogde herontwikkeling is onder andere het toevoegen van extra woningen in het kader van de revitalisering van de binnenstad en het vergroten van de aantrekkingskracht van Schiedam als aangename woon- en leefstad. Extra woningen dragen bij aan een beter voorzieningenklimaat en dat is belangrijk voor inwoners, de mensen die in de stad werken en bezoekers.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling komt tegemoet aan de stadsvisie, aangezien het project bijdraagt aan de toevoeging van extra woningen en meer diversiteit. Door extra woningen stijgt ook het draagvlak voor voorzieningen en wordt de aantrekkingskracht van Schiedam vergroot als stad met een aangename woon- en leefklimaat.

2.3.2 *Woonvisie 'Groeï als kans voor de stad'*

Op 29 september 2020 is de woonvisie 'Groeï als kans voor de stad' vastgesteld. De Woonvisie geeft een actuele kijk op het wonen in Schiedam en beschrijft de koers die de gemeente de komende 20 jaar wil volgen. De belangrijkste ambities van de Woonvisie zijn de groei als kans voor de stad, een wooncarrière voor alle Schiedammers, passende en herkenbare woonmilieus, passende woningen, groei van de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving, een veilige en leefbare woonomgeving en verduurzaming van de bestaande bouw en nieuwbouw. Om deze ambities te realiseren gaat de Woonvisie uit van:

- het toevoegen van 6.000 woningen en het vervangen van 1.000 woningen tot 2030;
- het realiseren van 2.000 passende woningen voor senioren;
- het gelijk houden van de sociale woningvoorraad (niveau 2018);
- versterken particuliere woningverbetering, inclusief verduurzamen bestaande woningen.

Schiedam heeft de ambitie om de komende jaren belangrijke tekorten aan passende woningen aan te vullen en daarnaast de sociale voorraad in absolute aantallen gelijk te houden. Het doel is dat er voldoende passende woningen beschikbaar komen om een wooncarrière in Schiedam te kunnen maken. De behoefte bestaat met name uit meer verschillende typen woningen voor Schiedammers die willen doorstromen binnen Schiedam, maar ook het toevoegen van woningtypen die momenteel nog ontbreken in Schiedam. Om in deze behoefte te voorzien zullen binnen de stad aantrekkelijke nieuwe woongebieden worden ontwikkeld, waardoor het woningaanbod afwisselender wordt en de kwaliteit van de leefomgeving stijgt.

Conclusie

De herontwikkeling komt tegemoet aan de Woonvisie omdat het niet alleen voorziet in de gewenste toevoeging van extra woningen, maar tevens bijdraagt aan meer diversiteit in het woningaanbod in Schiedam Oost. Gericht wordt met deze woningen op de doelgroep 'startende stijgers' en 'dynamische daadkrachtigen'. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de uitgangspunten van de gemeente voor deze specifieke herontwikkeling. Zo zijn de woningen allemaal voorzien van een privé buitenruimte en hebben, op 1 woning na, alle woningen een GBO van minimaal 70 m². Gemiddeld wordt ruimschoots aan deze minimale norm gedaan. Voor de enkele woning die kleiner is dan 70 m² wordt overwogen dat de Woonvisie een mogelijkheid biedt om een woning van tussen de 50 en 70 m² toe te staan

indien de locatie gelegen is in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer en voorzieningenniveau. Gezien de ligging tussen het centrum en het multimodale station Schiedam Centrum wordt hier aan voldaan.

2.3.3 *Klimaatbeleid*

Het klimaatbeleid heeft twee invalshoeken: klimaatmitigatie en klimaatadaptatie. Mitigatie richt zich op het aanpakken van de oorzaken van klimaatverandering. Adaptatie accepteert klimaatverandering en richt zich op aanpassen van de omgeving aan de gevolgen daarvan. Op 3 november 2020 heeft de gemeenteraad het klimaatbeleid 'Een wereld te winnen' vastgesteld. Het Klimaatbeleid bouwt voort op de weg die is ingeslagen met het Programma Duurzaamheid en het Klimaatbeleidsplan 2016-2020. De ambitie is om de uitstoot van broeikasgassen verder te verminderen en de stad voor te bereiden om de energietransitie. Op 12 maart 2019 heeft de gemeenteraad het Klimaatadaptatieplan Schiedam vastgesteld, waarin de ambitie is vastgelegd dat de stad in 2050 klimaatbestendig en water robuust is ingericht. De belangrijkste doelstellingen uit beide nota's zijn:

- 49% minder uitstaat van broeikasgassen in 2030 ten opzichte van 1990;
- in 2050 is Schiedam CO₂-neutraal;
- iedereen kan meedoen in de energietransitie;
- Schiedam is voorbereid op extreme weersomstandigheden;
- het vergroten van de biodiversiteit en het versterken van de ecologische waarde in en buiten Schiedam.

Om deze doelstellingen te bereiken wordt voor wat betreft klimaatmitigatie verder ingezet op de toepassing van zonne-energie, met als ambitie om in 2030 op 40% van de daken zonnepanelen te hebben. Ook is er ruimte voor andere vormen van hernieuwbare energievoorziening, zoals windenergie, warmtepompen en warmte-koude opslag. De ambities zijn er op gericht om in 2050 voor wat betreft de woningen volledig aardgasvrij te zijn. Voor nieuwbouw en bij herstructurering geldt daarbij dat voldaan moet worden aan de wettelijke BENG-normen ten aanzien van de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiele energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. Daarnaast geldt dat zoveel als mogelijk gebruik gemaakt wordt van circulaire materialen, waarbij bijvoorbeeld aandacht is voor materiaalregistratie, losmaakbaarheid, biobased en non-virgin.

Klimaatadaptatie betreft vier thema's, die betrekking hebben op 'te veel' of 'te weinig' aan water: wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Om wateroverlast te voorkomen, is uitgangspunt dat de stad een extreme bui (waarbij 60 mm neerslag valt in een uur tijd) kan verwerken. Om in tijden van droogte het uitdrogen van de bodem en het 'uitzakken' van de grondwaterstand tegen te gaan, wordt zoveel mogelijk water opgevangen, vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem. Om de opwarming van de stad in tijden van een hittegolf te beperken, is de doelstelling dat de stad hooguit 2 °C meer opwarmt dan het omliggende landelijke gebied. Doelstelling voor overstromingen is dat Schiedammers beschikken over een handelingsperspectief voor de overstromingsgevoelige gebieden.

Een ander gevolg van klimaatverandering is de wereldwijde afname van biodiversiteit. Om verschillende redenen wil Schiedam het groen in de stad versterken. Er is een samenhang met klimaatadaptatie, omdat vergroening ook een rol speelt in met name de aanpak van hittestress. Door een goede groeninrichting van de buitenruimte en door in en rond bebouwing natuur-inclusieve maatregelen te nemen, wordt (mede) een belangrijke bijdrage geleverd aan het versterken van de biodiversiteit in de stad.

Conclusie

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.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Historische en bestaande situatie*

Het projectgebied ligt in Schiedam Oost, waarvan de nu nog aanwezige ruimtelijke structuur z'n oorsprong vindt in de polderverkaveling van Oud Mathenesse, tussen Schiedam en Rotterdam. Het gebied lag in de oksel van de Schie en de Rotterdamsedijk, beide met lintbebouwing. Door het gebied liep een veenstroompje en de kavels in de polder lagen haaks op de Schie waarover rond 1850 enig transport plaatsvond. De eerste bebouwing buiten de binnenstad was hier te vinden. De achterkant van de stadsontwikkeling werd gevormd door een dijkje ter plaatse van de huidige Singel. In de periode na 1850 komt de industrialisatie langs de Maas op gang. Dit is in Schiedam vooral terug te vinden in de ontwikkeling van Schiedam Zuid en de industrie tussen de binnenstad en de rivier. Toch vindt in deze periode ook de gebiedsontwikkeling van Oost plaats. Tussen 1880 en 1910 worden ter plaatse van de poldersloten smalle straten aangelegd, zoals de rond het projectgebied gelegen Singel, Oostsingel en Wattstraat. Aan weerszijden werden kleine arbeiderswoningen gerealiseerd van één laag met een kap, de meeste van particuliere ondernemers. Aan het einde van deze periode is ook het gebouw van de latere Gravin Aleidaschool opgericht. De stedenbouwkundige structuur van de buurt is nog geheel intact en van historische betekenis.

Na de fusie van de Gravin Aleidaschool met de basisschool St. Jan worden de lessen sinds het schooljaar 2017/2018 gegeven in het gebouw aan de Van Swindensingel 66. Daarmee was het schoolgebouw niet meer nodig voor onderwijs, waarop het op grond van de Wet op het primair onderwijs is overgedragen aan de gemeente. In afwachting van de herontwikkeling, valt het schoolgebouw sinds 1 april 2019 onder het leegstandbeheer.



Afbeelding 3: Zicht op de Gravin Aleidaschool toen deze nog in gebruik was.

3.2

Projectbeschrijving

Zoals aangegeven in § 1.4 wordt voor de afwijking van het bestemmingsplan de zogenaamde 'uitgebreide procedure' doorlopen. Dit document voorziet in de planologische onderbouwing, waarmee wordt aangetoond dat afwijking past binnen de voorwaarden van een 'goede ruimtelijke ordening'. Omdat de onderbouwing een bijlage betreft van de bouwaanvraag zelf is een uitgebreide omschrijving van het voornemen niet noodzakelijk. Daarvoor wordt verwezen naar de bouwaanvraag zelf. De beschrijving van het voornemen blijft in deze ruimtelijke onderbouwing dus beperkt tot een beschrijving op hoofdlijnen.



Afbeelding 4: Impressie van de ontwikkeling.

Algemeen kan gesteld worden dat de herontwikkeling deel uitmaakt van het programma Kansen in de Stad. Dit richt zich op het stimuleren van ontwikkelingen en initiatieven die ten goede komen aan Schiedam. Hiervoor worden panden en gronden verkocht die nu nog gemeentelijk eigendom zijn, maar niet direct bijdragen aan beleidsdoelstellingen. Vanuit verschillende invalshoeken wordt steeds het potentieel van een locatie in beeld gebracht waarna een ruimtelijk kader wordt vastgesteld. Hierbinnen kunnen ontwikkelaars plannen indienen waarna uiteindelijk het beste plan voor een locatie wordt geselecteerd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. Het ruimtelijk kader voor de Gravin Aleidaschool is op 18 augustus 2020 door het college van B&W vastgesteld.

Programma

Verspreid over het oude hoofdgebouw en de naastgelegen nieuwbouw, komen in totaal 17 koopwoningen. De hoogte van het bestaande hoofdgebouw blijft ongewijzigd. Dit gebouw zal ruimte bieden aan 9 woningen, variërend in grootte van ca. 58 m² tot ca 137 m². In het nieuwbouwdeel van twee bouwlagen (maximaal 6,5 meter) komen 8 woningen van ca. 90 m² groot. Deze appartementen en woningen worden zodanig opgeleverd dat kopers deze naar eigen smaak kunnen inrichten. Binnen het plan is volop aandacht voor duurzaamheid, biodiversiteit en deelmobiliteit. Zo worden oorspronkelijke elementen in ere hersteld en wordt ingezet op een energiezuinig gebouw met zonnepanelen.

De woningen op begane grond en de nieuwbouwwoningen krijgen een eigen voortuin, grenzend aan een gemeenschappelijke binnentuin. Deze is in eerste instantie bedoeld voor bewoners van het Hof van Aleida zelf, maar blijft - zoals ook nu het geval - via een achterpad tevens toegankelijk voor buurtbewoners. In het overig gezamenlijk gebied zijn voor de nieuwbouwwoningen acht bergingen opgenomen. Dat wat verder behoort tot de collectieve

buitenruimte wordt voorzien van nieuw groen. Dit zal een positief effect hebben op de sfeer en de uitstraling van de omgeving. Een andere aanpassing die hieraan bijdraagt is dat een deel van de achtergevel van de Gravin Aleidaschool wordt verwijderd. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de noordgevel van het schoolgebouw en de woningen aan de Villastraat.

Door de transformatie van school naar wonen zullen er veranderingen aan het bestaande gebouw nodig zijn. Belangrijk is dat de oude school voelbaar is in de woningen. Om dit te bereiken wordt de historische gebouwstructuur zoveel mogelijk hersteld. De oude schoollokalen zijn de basis voor de nieuwe woningen. Latere wijzigingen worden 'teruggedraaid' waardoor de oorspronkelijke school straks weer 'afleesbaar' is. De metselwerkbogen, inbouwkasten en bestaande schachten worden weer nieuw leven ingeblazen. De imposante bestaande trap met het glas in lood blijft gehandhaafd en doet opnieuw dienst als hoofdtrap.

Aan de noordzijde wordt de latere toevoeging van het gebouw verwijderd om meer licht en lucht te creëren voor de bewoners aan de Villastraat. De nieuwe gevel, met een openslaande deur naar de tuin, ligt verder terug dan de huidige gevel.

Mobiliteit en parkeren

De automobieliteitsoplossing wordt direct aan de entree van het plangebied en uit het zicht van de nieuwe woningen opgelost, waardoor de gezamenlijke binnenplaats gevrijwaard blijft van auto's. Hiermee wordt gezorgd dat kinderen ongehinderd kunnen spelen, er geen geluidsoverlast van auto's is en koplampen niet bij woningen naar binnen schijnen.

In Schiedam is in beginsel de beleidsregel Mobiliteitsnormen 2022 van kracht. Deze beleidsregel bevat echter overgangsrecht voor, kort gezegd, langer lopende plannen. Hierdoor valt deze ontwikkeling nog onder de beleidsregel Parkeernormen en mobiliteitsmanagement uit 2017

De locatie is gelegen in het deelgebied 'schil, gereguleerd parkeren'. Voor dit deelgebied geldt voor de onderhavige woonfunctie een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. Door het gereguleerd parkeren ter plekke, hoeft geen rekening te worden gehouden met bezoekersparkeren. Conform de parkeernorm dient te worden voorzien in 12 parkeerplaatsen. Ten aanzien van de parkeereis op de locatie kan de parkeervraag van de voormalige functie (school) in mindering worden gebracht (op basis van de parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per klaslokaal). Op basis van 12 lokalen bedraagt de parkeervraag van de voormalige functie 6 parkeerplaatsen. Deze kunnen in mindering worden gebracht op de totale parkeereis van de locatie.

Parkeernorm auto's		
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 doelgroep waarop wordt gericht ('startende stijgers' en 'dynamische daadkrachtigen') betreft tevens bewoners die slechts af en toe gebruik wensen te maken van een auto. Daarom zal worden ingezet op een deelmobiliteitsconcept,

waarbij bewoners de beschikking hebben over twee elektrische deelauto's. Daarmee wordt het eigen autobezit teruggedrongen en wordt voldaan aan de parkeernorm. De nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Dit sluit aan bij het gemeentelijke uitgangspunt dat bezoekers – gelet op de gunstige ligging ten opzichte van de binnenstad – gebruik maken van betaalde openbare parkeerplaatsen of parkeergarages in de nabijgelegen binnenstad

De parkeerlocatie zal voorzien worden van een elektrische laadpaal zodat de auto's bij wegrijden voldoende capaciteit hebben om een lange rit te kunnen maken. De parkeerplaatsen krijgen halfverharding zodat bij leegstand de entree van het plangebied aantrekkelijk is en helpt bij de wateropvang in het gebied. Naast het parkeren van auto's wordt ook ruimte gereserveerd voor (deel)fietsen en (deel)scooters. Voor de negen woningen in de transformatie zijn twee gebouwde fietsenstallingen opgenomen met in het totaal 18 fietsplekken (2x9). Zoals aangegeven wordt voor de overige woningen voorzien in bergingen.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan Schiedam, gemeentelijk rioleringsplan). Ook het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn eigen beleid en heeft dit vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021.

4.1.1 *Beleidskader en wetten*

Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat

om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouder van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan 2016 - 2021

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdpijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Het beleid van het Hoogheemraadschap is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 6. Natuurlijk zijn veiligheid en het voorkomen van wateroverlast belangrijke aandachtspunten voor Delfland. Maar het gaat niet alleen om deze voor de hand liggende aspecten. Sinds het Waterbeheerplan 2010-2015 organiseert Delfland het werk vanuit de inhoudelijke onderwerpen: Stevige dijken, Voldoende water, Schoon water en Gezuiverd afvalwater. De onderwerpen zijn onderverdeeld in thema's (zie onderstaande tabel). Bij het leveren van input voor en beoordelen van ruimtelijke plannen hanteert Delfland deze onderwerpen en thema's als leidraad. In het Waterbeheerplan 2016-2021 is bovendien aangegeven, dat deze thema's niet op zichzelf staan, maar een integrale opgave voor een toekomstbestendig watersysteem omvatten. Op 10 maart 2022 is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) vastgesteld. In het WBP6 wordt met een brede blik naar de watertaken van Delfland gekeken vanuit het perspectief van de leefomgeving. Meer informatie is te vinden op: www.hhdelfland.nl/wbp6. Voor de structuur van deze Handreiking gaan we uit van onderstaande onderwerpen en thema's:

- Stevige dijken: Veiligheid, waterkeringen
- Voldoende water: Voorkomen van wateroverlast, grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort, onderhoud en bagger

- Schoon water: Watersysteemkwaliteit, ecologie
- Gezuiverd afvalwater: Afvalwaterketen
- Klimaatadaptatie: Klimaatadaptatie

4.1.2 *Huidige situatie*

Waterkwantiteit

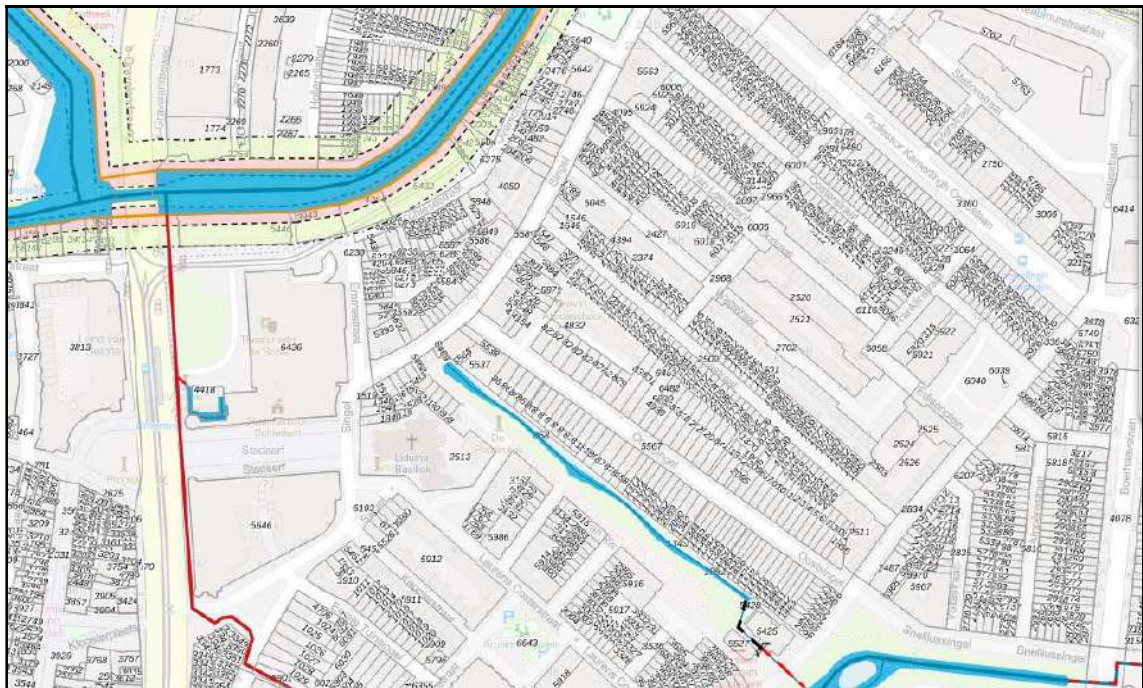
In de huidige situatie is het projectgebied volledig verhard, bestaand uit bebouwing en het voormalige schoolplein. Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterkwaliteit

In het projectgebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied ligt niet binnen de beschermingszone van een (regionale) waterkering. De dichtstbijzijnde waterkering ligt op circa 100 meter afstand ten noordwesten van het project. De herontwikkeling heeft geen invloed op de waterkerende functie van dit dijklichaam en een aanvullende vergunning van het Hoogheemraadschap is daarom niet aan de orde.



Afbeelding 5: Uitsnede legger.

Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies, zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

4.1.3 *Toekomstige situatie*

De ontwikkeling is erop gericht om binnen het projectgebied een bestaand schoolgebouw te transformeren naar 17 woningen. Er is geen sprake van uitbreiding waarmee het bebouwd oppervlak toeneemt. Door gedeeltelijke sloop en het omzetten van het bestaande versteend schoolplein naar een ademend regenabsorberend terrein, zal in de nieuwe situatie de hoeveelheid verharding afnemen.

De nieuwe woningen worden aangesloten op het huidige gescheiden rioolstelsel, waarvan het beheer ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal, dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering.

Het aspect 'water' staat de herontwikkeling van het gebouw naar woningen niet in de weg en zal door het toevoegen van extra onverhard terrein juist een positief effect hebben op de waterhuishouding.

4.2 **Milieuzonering**

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk. Daarnaast kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het betreft hier een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Ook gebieden die in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Met de transformatie van het schoolgebouw is sprake van de toevoeging van nieuwe milieugevoelige object. De realisatie kan dus leiden tot beperkingen op de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Uit de geldende bestemmingsplan "Oost" blijkt dat ten noordwesten van het project hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier activiteiten binnen de bestemming 'Gemengd - 2' en 'Maatschappelijk'. Het betreffen hier echter activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Hierdoor is sprake van een hindercontour van 30 meter in geval van een rustige woonwijk. De kortste afstand betreft hier ruim 53 meter, terwijl de voor deze functie

maatgevende woningen direct naast deze functies zijn gelegen. Derhalve zullen deze voorzieningen niet belemmerd worden door de realisatie van deze nieuwe woningen. Ook het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen is goed, wat eveneens geldt voor de omliggende bestaande woningen die feitelijk minder hinder zullen ervaren dan bij het voormalige gebruik als school. Gesteld wordt, dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de beoogde transformatie.

4.3

Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies. De voorgenoemde ontwikkeling leidt tot de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen. Deze woningen zijn gelegen binnen de toetsingszone van enkele wegen. In dat kader is onderzoek uitgevoerd¹. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het verkeer op de A20 en vanwege de overige omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Ten gevolge van industrielawaaï wordt ook voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Ten gevolge van de overige wegen geldt dat dit 30 km / uur wegen betreft, zodat geen hogere waarden aan de orde zijn. Ook ten aanzien van industrielawaaï wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Wat betreft nestgeluid, kan in verband met het ontbreken van een actueel en correct rekenmodel alleen indicatief beoordeeld worden in hoeverre het project hierdoor met geluidsbelasting te maken heeft. Uitgaande van de gegevens afkomstig van de rapportage van het nabijgelegen project 'Schieveste' bedraagt de geluidsbelasting als gevolg van nestgeluid maximaal circa 55 dB(A). Jaargemiddeld bedraagt de geluidbelasting naar verwachting ca. 50 dB(A).

Benadrukt wordt dat de gepresenteerde geluidsbelastingen als gevolg van nestgeluid, bij het ontbreken van een vastgesteld rekenmodel, slechts een indicatieve prognose geven, op basis van de beperkte gegevens die hierover beschikbaar zijn. Het nestgeluid is alleen te verminderen door bronmaatregelen in de vorm van walstroom, waardoor de schepen hun aggregaten niet meer hoeven te gebruiken. De opgave voor de realisatie van walstroom ligt bij de gemeente Rotterdam/Havenbedrijf Rotterdam. Binnen het gedeelte van Havens Noord-West, Oost-Frankenland dat gelegen is binnen het grondgebied van de gemeente Schiedam is al walstroom aanwezig en zijn er nestgeluidbronnen aanwezig.

Nestgeluid is niet alleen een aandachtspunt voor het project Hof van Aleida (gelegen op circa 800 m afstand van de havens), maar voor een groot deel van het grondgebied van Schiedam en Rotterdam. De problematiek van het nestgeluid is, gezien de omvang van het probleem, niet oplosbaar in het kader van de ontwikkeling van Hof van Aleida. Een goed woon- en leefklimaat is met bouwkundige maatregelen in de woningen te realiseren. In het bouwplan is daar rekening mee gehouden.

¹ Buro bouwfysica, Akoestisch onderzoek extern geluid Hof van Aleida te Schiedam, nr. 21166.06 versie 3/ 29 november 2023.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Binnen het projectgebied wordt voorzien in de realisatie van 17 woningen. Het voornemen wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Daarnaast ligt de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootchalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2020 tussen de 20 en 22 µg/m³ respectievelijk tussen 20 en 25 µg/m³. De concentratie PM₁₀ bedraagt in 2030 minder dan 18 µg/m³; voor NO₂ is dit een concentratie tussen 15 en 20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het groepsrisico aandachtsgebied bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

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.

4.6 **Bodem**

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ten behoeve van de herinrichting van het gebied is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd². Aanleiding voor het nader onderzoek vormden de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek, waaruit bleek dat de volgende verontreinigingen werden aangetoond:

- sterke verontreiniging met lood en matige verontreinigingen met koper en nikkel ter plaatse van boring B001, traject 1,5 tot 2,0 m - mv;
- matige verontreiniging met nikkel ter plaatse van boring B002, traject 1,2 tot 1,7 m – mv;
- matige verontreiniging met lood en zink ter plaatse van boring B007, traject 0,0 tot 0,5 m - mv;

Ter inkadering van bovengenoemde matige tot sterke verontreiniging zijn in het nader bodemonderzoek in totaal 17 boringen verricht en zijn 24 grondmonsters geanalyseerd op de aanwezigheid van koper, lood, nikkel en/of zink. Daar onder het huidige pand geen graafwerkzaamheden verricht zullen worden, zijn op verzoek van de opdrachtgever geen inbandige boringen verricht. Derhalve is in het onderzoek geen uitspraak gedaan omtrent de verontreinigingssituatie onder het pand.

Op het perceel is sprake van een tweetal sterke verontreinigingskernen, waarbij in totaal minimaal 55 m³ grond sterk verontreinigd is met lood en/of zink. Aldus is ter plaatse sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een dergelijk geval is aan de orde indien meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is. In dat geval wordt gesproken over een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Uitgangspunt is verder dat het hier een 'historisch' geval van verontreiniging, dat wil zeggen veroorzaakt vóór 1987, betreft. In het kader van de bepaling van de spoedeisendheid van de sanering is een risicobeoordeling middels 'Sanscrit, versie 2.7.3', uitgevoerd. Op basis van de risicobeoordeling blijkt verder dat het geval niet met spoed gesaneerd hoeft te worden. De sanering kan hiermee dus tot op een 'natuurlijk' moment, te denken valt dan aan geplande grondwerkzaamheden of geplande bouw, uitgesteld worden. Voorafgaand aan eventuele bouw, feitelijk aan de grondwerkzaamheden, zullen de gronden worden gesaneerd. Hiervoor zijn financiële middelen gereserveerd.

4.7 **Archeologie**

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Conform het nu geldende bestemmingsplan 'Verzamelherziening 2022' geldt voor de locatie een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper

² Inpijn Blokpoel, nader bodemonderzoek aan de Oostsingel 9 te Schiedam, nr. 4P003475-01/ september 2021.

reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter. De grondroerende werkzaamheden bestaan uit gedeeltelijke sloop, met nieuwbouw op dezelfde locatie. De te slopen gymzaal heeft een grondoppervlak van 468 m², terwijl de nieuwbouw 436 m² beslaat. Er zal dus sprake zijn van een kleiner oppervlak dan waar reeds grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden. De toe te passen funderingsbalken reiken bovendien tot maximaal 1 meter diepte. De werkzaamheden blijven daarmee binnen de toegestane marges van het bestemmingsplan. De kans dat archeologische waarden in het geding komen is hoe dan ook zeer klein. Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor het bodemtraject Hollandveen en hoger. Op basis van gegevens van onderzoeken in de (directe) omgeving van het plangebied valt te verwachten dat de top van het Hollandveen op ongeveer 2,5 - 3,5 meter onder maaiveld aanwezig is maar uit deze onderzoeken blijkt ook dat de top of geërodeerd of zonder cultuurlaag is. De verwachting op resten uit de Prehistorie en Romeinse tijd kan hierdoor naar laag worden bijgesteld. Het aspect 'archeologie' staat de herontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.8 Cultuurhistorie

De locatie bevindt zich in het oudste gedeelte van de wijk Schiedam-Oost, die tot ontwikkeling kwam tussen omstreeks 1880 en 1910. Tegenwoordig heet deze buurt de Singelbuurt of het Singelkwartier. De Singelbuurt is gelegen tussen de binnenstad en het station in het Singelkwartier, en valt onder de vooroorlogse stadswijken. De buurt grenst aan de Prof. Kamerling Onneslaan, de Singel, het Land van Ris en de Van Swindenstraat. Karakteristiek voor de buurt zijn de smalle straten haaks op de Singel die rond 1880 zijn aangelegd. Deze structuur is gebaseerd op het slotenpatroon van de Oud Mathenessepolder. De stedenbouwkundige structuur van de buurt is nog geheel intact en van historische betekenis, omdat het kenmerkend is voor een vroeg 20e-eeuwse bouw- en ontwikkelmethode waarvoor het slagenlandschap als onderlegger fungeerde. Aan de smalle straten, zoals de Villastraat en de Oostsingel, liggen aan weerszijden kleine arbeiderswoningen van 1 bouwlaag met kap. De meeste woningen zijn gebouwd in opdracht van particuliere ondernemers. Dit heeft een divers straatbeeld tot gevolg gehad. Het voormalige schoolgebouw bevindt zich op een binnenterrein tussen de Oostsingel en de Villastraat, in een nagenoeg gesloten bouwblok. Ondanks de historische betekenis in stedenbouwkundig opzicht, blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie, dat aan het projectgebied en de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden is toegekend. Verder is het pand niet aangewezen als monument en zijn er ook geen monumentale bomen aanwezig.

4.9 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat binnen het Natuurnetwerk Nederland ligt is de Nieuwe Maas op ruim 1,8 kilometer afstand van het plangebied. Het betreft een zéér drukke vaarweg. Door de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van meer dan 8 kilometer van het projectgebied. Uit een uitgevoerde stikstofberekening³ blijkt dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr. Het bouwplan leidt dan ook niet tot een extra stikstofdepositie. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit een uitgevoerde quickscan⁴ blijkt binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan, enkel sprake te zijn van algemene broedvogels. Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen rekening te houden met de broedperiode door werkzaamheden als het verwijderen van beplantingen of gebruik van zwaar materieel in de nabijheid daarvan uit te voeren buiten het broedseizoen: na half juli en vóór half maart. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol; de stad, de wijk als het gebouw. De transformatie van het schoolgebouw leidt tot hergebruik van een bestaand gebouw, wat van zichzelf al een duurzame ingreep betreft. Daarnaast wordt ingespeeld op de realisatie van een ander type woning dan reeds in de directe omgeving beschikbaar is. Ook deze mix aan woningen binnen een buurt staat voor een duurzame ontwikkeling, omdat méér diversiteit niet alleen extra draagvlak biedt voor voorzieningen, maar het ook mogelijk maakt om binnen de buurt een wooncarrière te maken.

³ Aerius-berekening Schiedam Hof van Aleida, december 2023.

⁴ Buro Maerlant, Ecologische quickscan Schiedam Hof van Aleida, juni 2021.

De ontwikkeling naar woningen draagt bij aan de vergroening en ontharding van de locatie. Op de daken van de woningen wordt mossedum aangebracht en ook rondom de oude school zal een deel van het verharde schoolplein worden voorzien van een aantal nieuw aan te planten bomen. In de gevels van de bergingen van de nieuwbouw zullen nestkasten worden voorzien voor vogels en vleermuizen.

Voor de ontwikkeling wordt ook expliciet gekozen voor het gebruik van duurzame materialen en oplossingen voor comfort en een gezond binnenklimaat. Zo wordt voor de nieuwbouwwoningen gekozen voor een prefab bouwsysteem met steenwol, waarbij sprake is van een zeer goed geïsoleerde gebouwschil, kierdichte, brandveilige en dampopen woningen. De woningen worden in de zomer niet warm door het gebruik van steenwol als natuurlijk isolatiemateriaal met vochtregulerende eigenschappen, waardoor een ademend binnenklimaat ontstaat. Een bijkomend voordeel van dit prefab systeem is dat het casco in zeer korte tijd op locatie gebouwd kan worden. Naast beperkte overlast voor de omgeving onttrekt het veel verkeersbewegingen van diverse onderaannemers. Tenslotte is het casco een lichte constructie waardoor geen zware fundering nodig is en is het casco demontabel.

Voor de schoolwoningen wordt zoveel als mogelijk gebruikt gemaakt van de bestaande elementen, aangevuld met nieuwe dikke binnenschil en vloerverwarming aangestuurd door een warmtepomp zodat comfortabele, gezonde, duurzame en adaptieve woningen gerealiseerd worden die zeer weinig energie vereisen. De woningen en hun raamposities worden zo goed mogelijk georiënteerd op de zon en maken daardoor optimaal gebruik van zonnewarmte.

Met balansventilatie per woning wordt ook koelte terugwonnen. De daken worden voorzien van zonnepanelen die, in combinatie met de benoemde maatregelen, bijdragen aan een energiezuinige woning.

4.11

Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de transformatie van een bestaand schoolgebouw naar een woongebouw met negen appartementen en daarnaast acht nieuwbouwwoningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. B&W zal bij de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit separaat besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is. Dit kan pas op gang worden gezet indien sprake is van een definitieve aanvraag.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, wordt tussen de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten in het kader van de (grond)verkoop. Daarmee zijn de kosten gedekt en vervult de gemeente enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

5.2 *Participatie en vooroverleg*

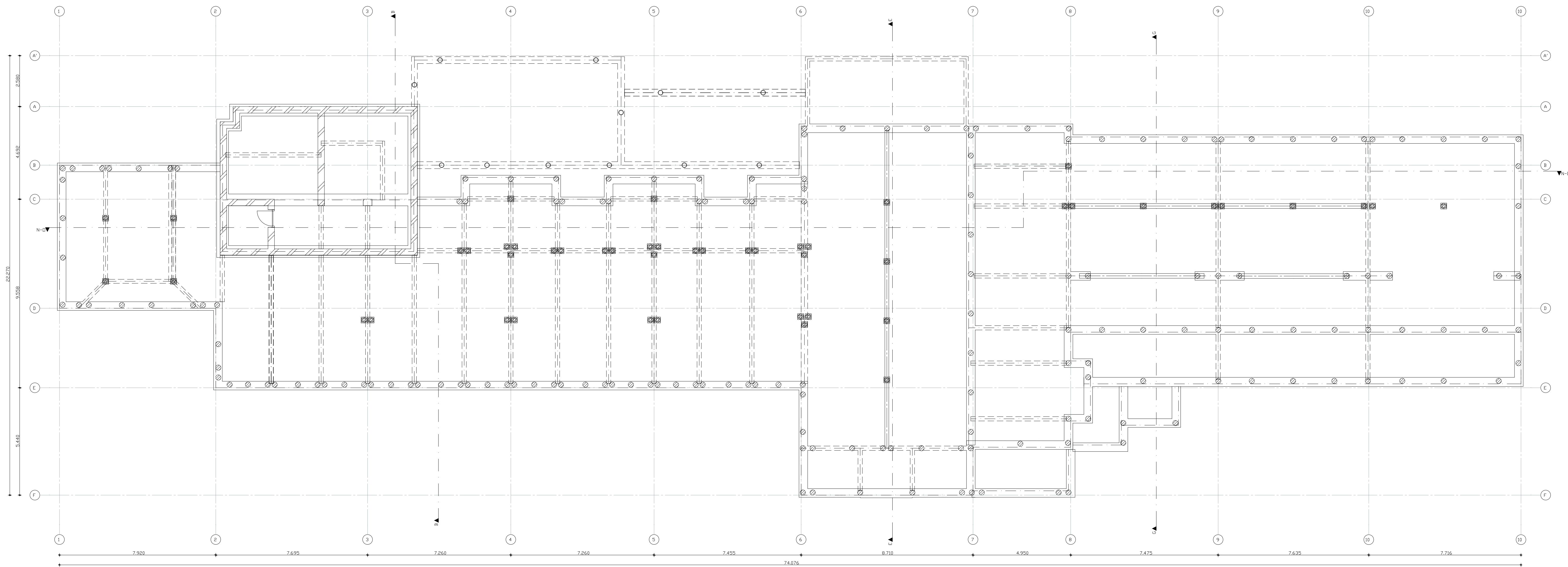
Direct na de keuze voor het plan Hof van Aleida is de omgeving uitgenodigd om kennis te nemen van het plan en input te leveren om samen de collectieve en openbare buitenruimte vorm te geven. In de eerste bijeenkomst in maart 2021 zijn door de bewoners van de omliggende woningen zorgen benoemd op het gebied van privacy, parkeren en fundering. In de bijeenkomsten van juni en juli 2021, februari 2022 en oktober 2023 is het projectteam nader ingegaan op privacy en zijn oplossingen aangedragen in zowel het ontwerp van de nieuwe woningen (omvang en positionering), als de toevoegingen van extra groen om de inijk te verminderen. Op verzoek van enkelen hebben er tevens individuele sessies met direct omwonenden plaatsgevonden. Daarnaast is de parkeeroplossing met deelauto's toegelicht door de gemeente en de leverancier van de deelauto's. Omtrent de zorgen van de fundering van de omliggende woningen is duidelijk gemaakt dat bij de verbouwing grote zorg uitgaat naar de omliggende woningen en er voor de start van de bouwwerkzaamheden nog een bijeenkomst wordt georganiseerd waarin alle vragen over de bouw gesteld kunnen worden.

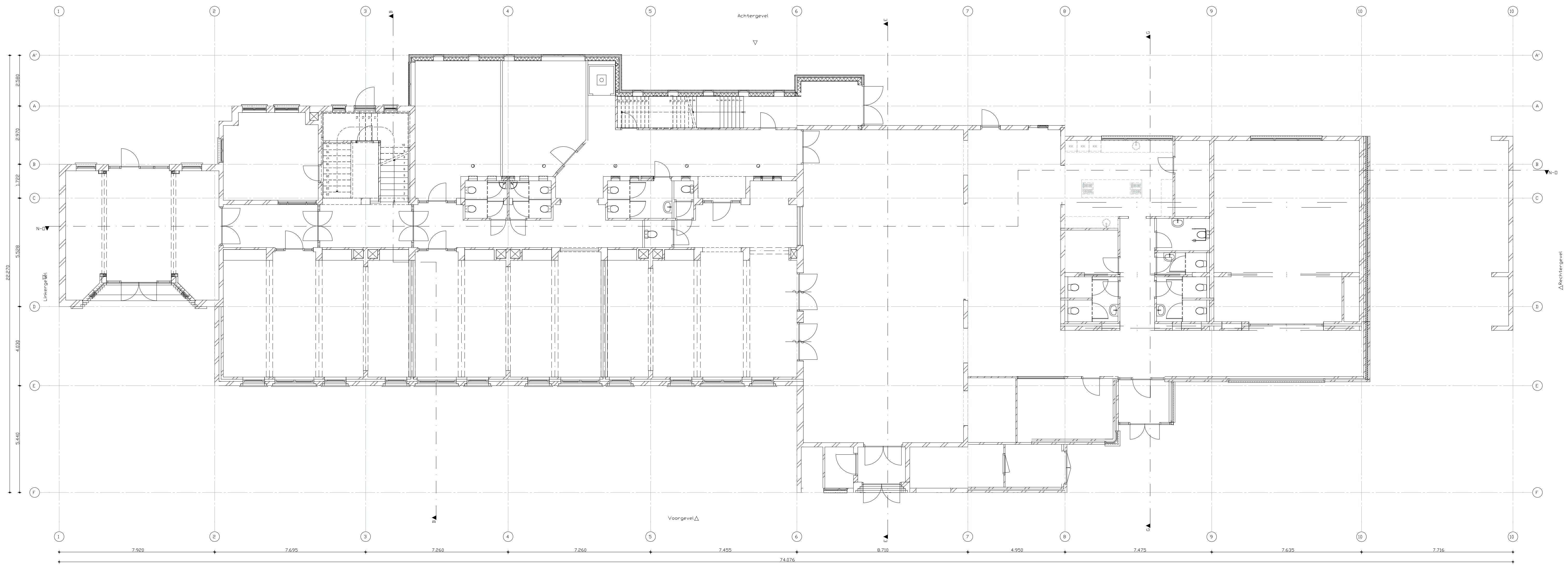
Tijdens de bijeenkomsten is ook druk gediscussieerd over de inrichting van de publieke en collectieve buitenruimte. Dit heeft geresulteerd in een breed gedragen ontwerp van het Inrichtingsplan.

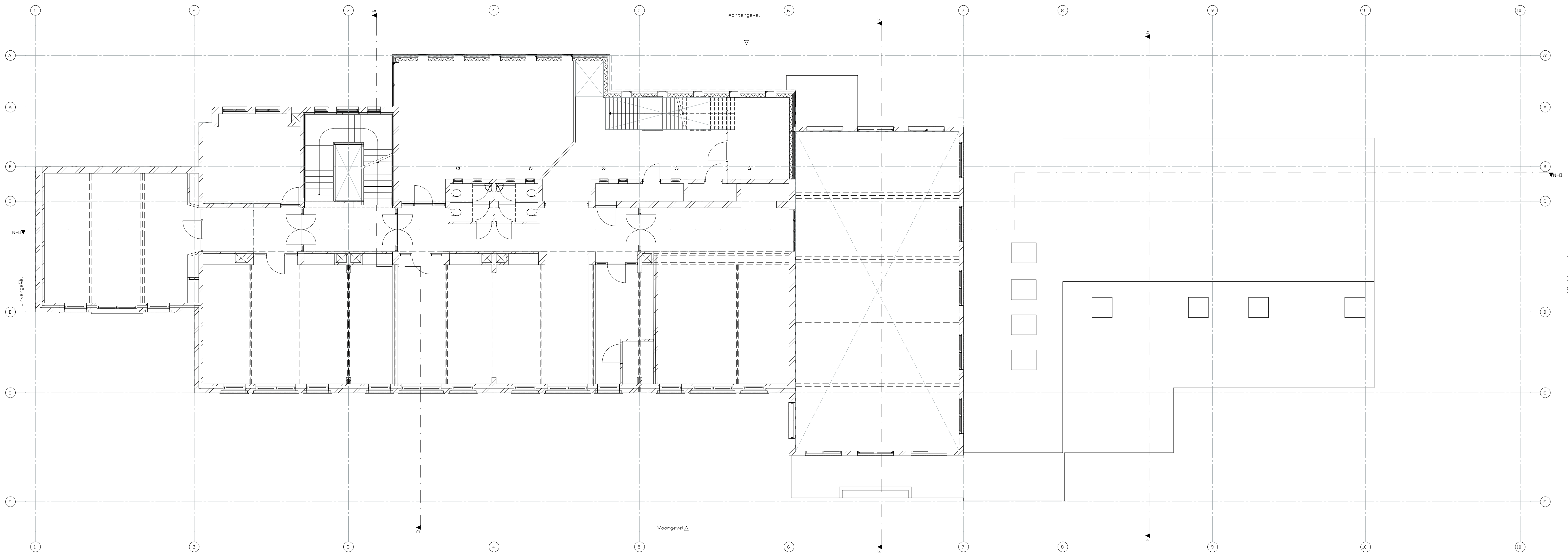
6. CONCLUSIE

Het beoogde bouwplan behelst de transformatie van een bestaand schoolgebouw naar 9 woningen en een deel nieuwbouw met 8 woningen. Daarbij zal tevens sprake zijn van een nieuwe inrichting van de buitenruimte. De ontwikkeling past binnen de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. De beoogde afwijking van het bestemmingsplan voldoet aan het belang van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12 Wabo. Voorts geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om 17 woningen op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen.

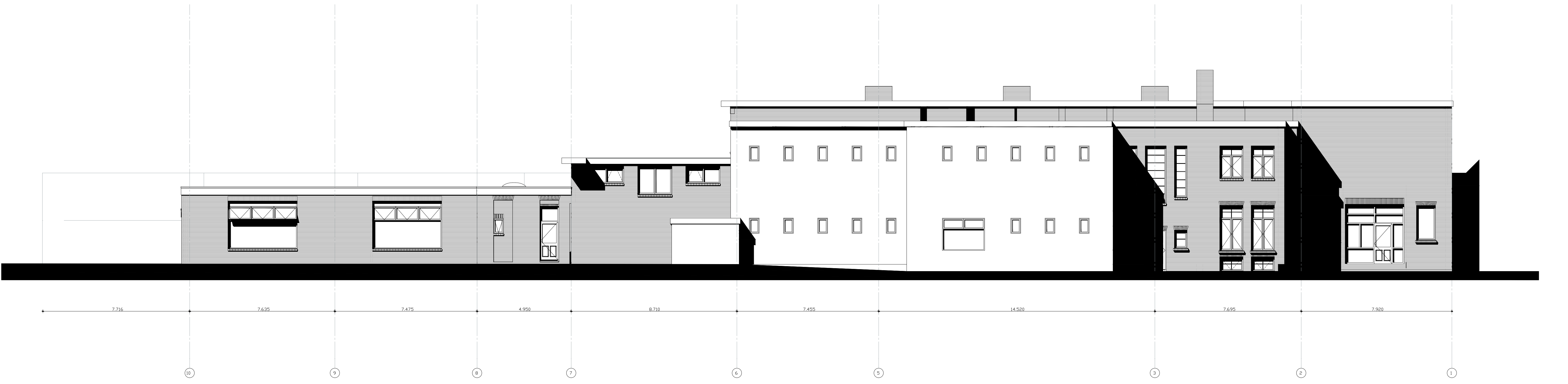




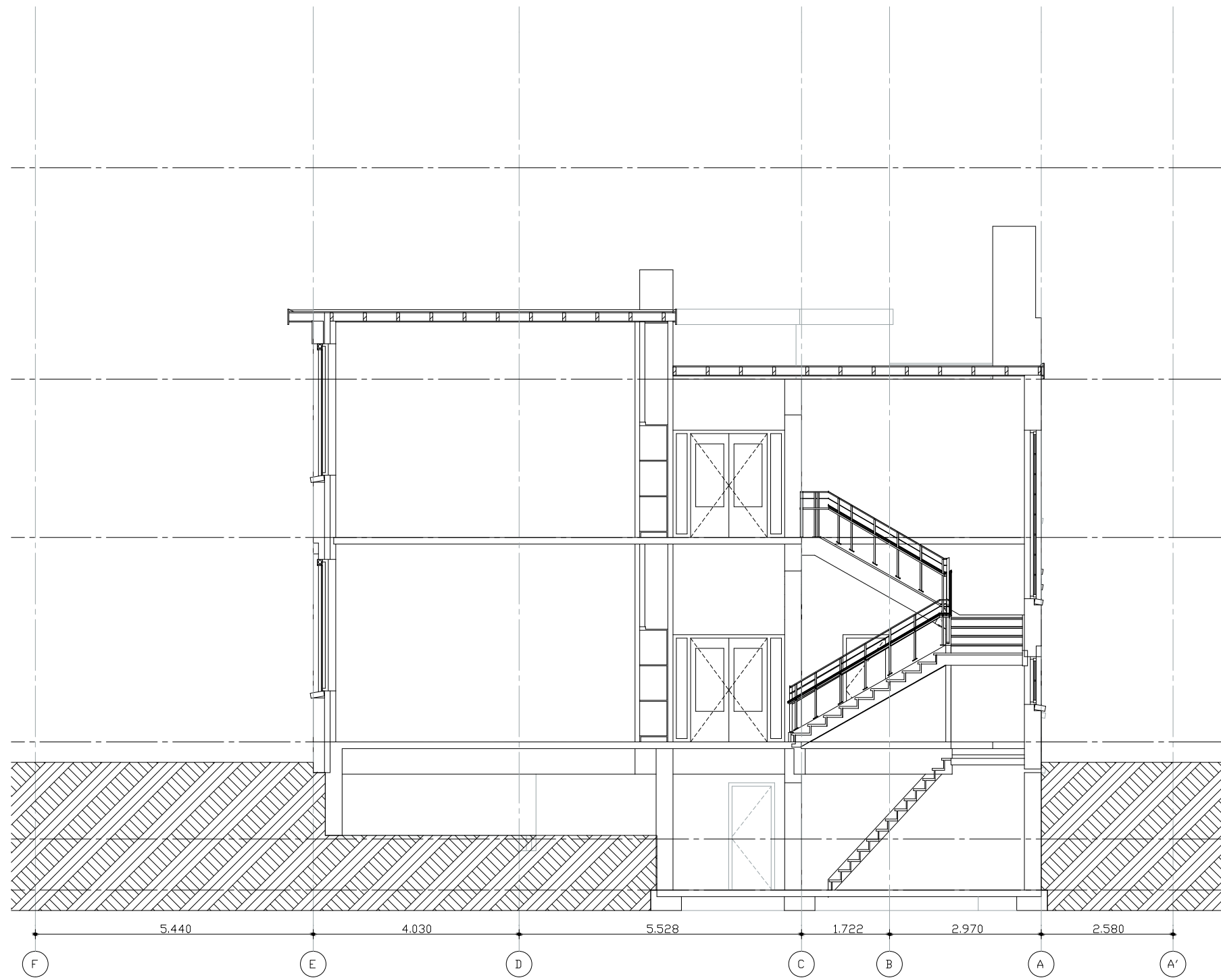




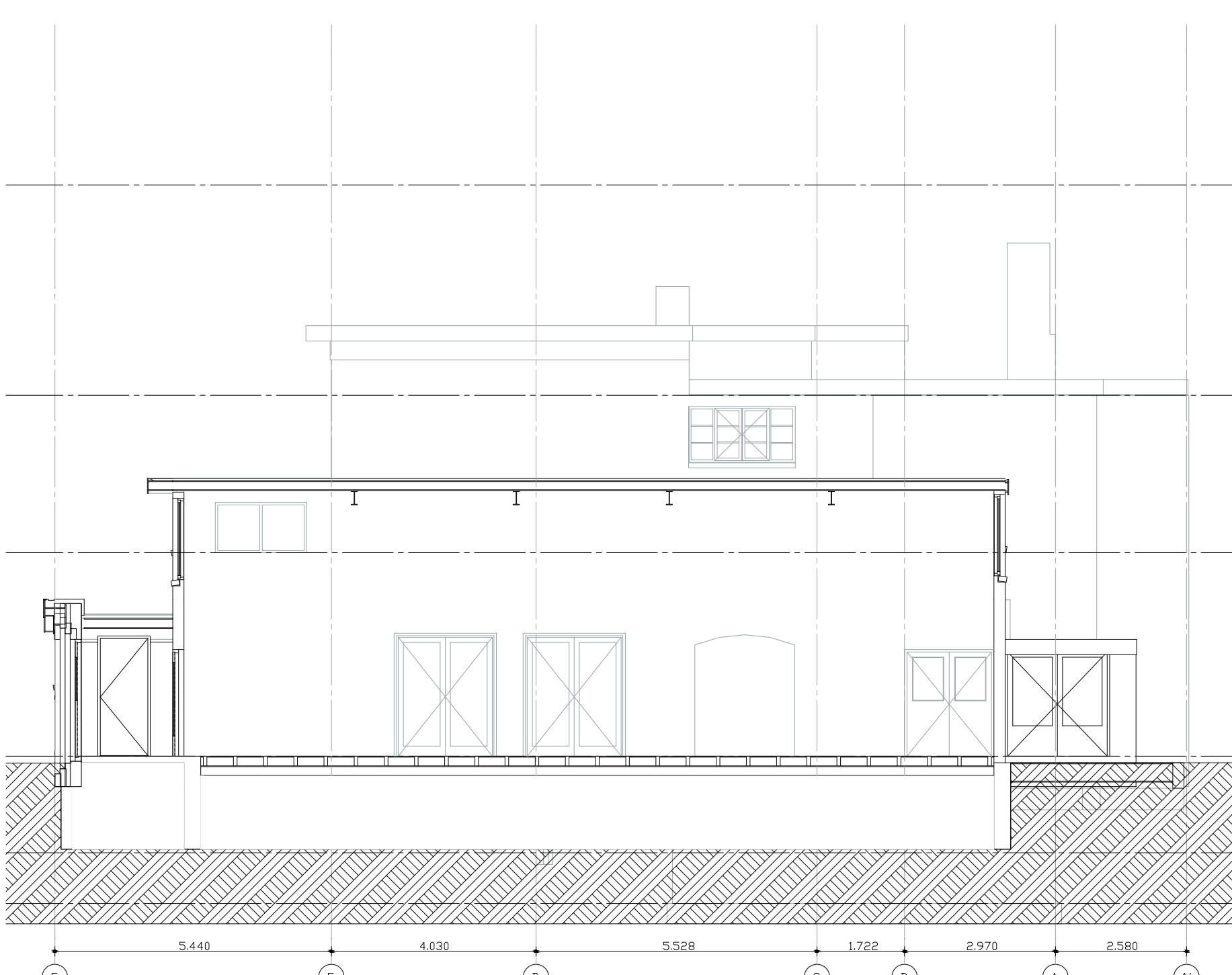
Zuidgevel



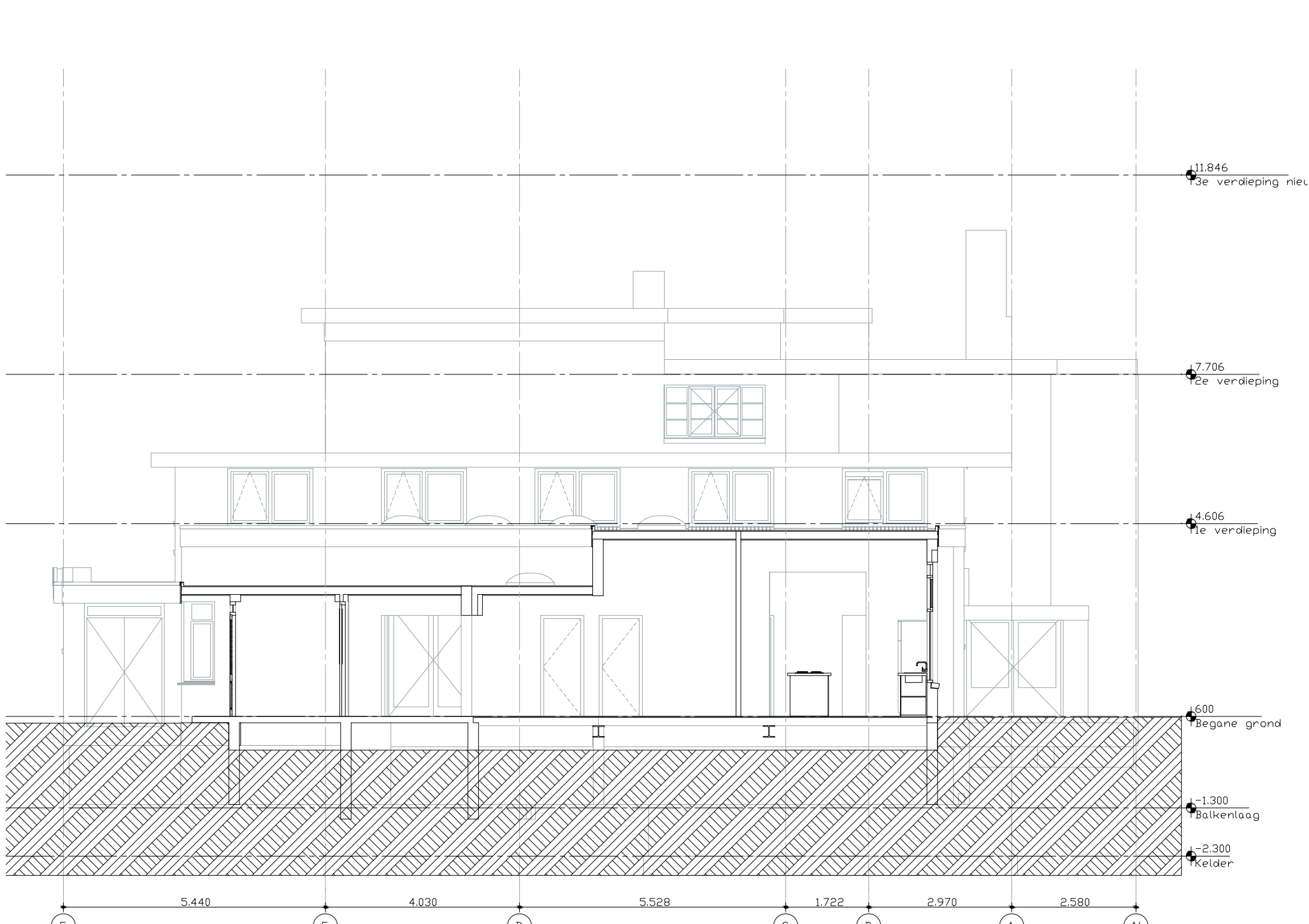
Noordgevel



Doorsnede B-B



Doorsnede E-E



Doorsnede G-G



Doorsnede N-O



RENVOOI VOORSCHRIFTEN	RENVOOI BRANDVEILIGHEID
• Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur ATKO. • De brandwerendheid van de hoofd draagconstructie van het gebouw volgens opgave Buro Bouwfysica en constructeur ATKO • Stalen constructies welke een brandwerendheid m.b.t. bezijken dienen te bezitten worden voorzien van een brandwerende afwerking. • Leidingschachten en doorvoeringen door brandwerende scheidingen uitvoeren conform opgave Buro Bouwfysica • De wanden tussen de woningen (60min) en verkeerszones (30min) in zijn geheel brandwerend uitvoeren. Voordeuren zijn voorzien van vrijloopdrangers conform opgave Buro Bouwfysica. Vrijloopdrangers aan zijde woning inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning. • De gebruikte materialisatie voldoet binnen aan brandklasse D (algemeen) en B(extra) beschermde vluchtroutes) en rookklasse r2 en buiten aan brandklasse B (bepaald volgens NEN-N 13501-1) conform opgave Buro Bouwfysica. • Noodoverlaat op alle dakvlakken, aantal en positie conform opgave constructeur ATKO • Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van ongedierte, ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68. • Gevel voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II conform PKW, bouwbesluit artikel 2.130. • De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet • De rookmelders voldoen aan NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet met backup batterij. • De capaciteit en voorzieningen l.b.v. vuilwaterafvoer/fecaliën en hemelwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216 • De verlichtingsinstallatie voldoet aan NEN-EN 12464-1 • De noodverlichting voldoet aan NEN-EN 1838	WBDBO 30 brandwerende scheiding: WBDBO 30 min WBDBO 60 brandwerende scheiding: WBDBO 60 min MK meterkasten zijn horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht ✕✕✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕✕✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕✕✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 60 min, tweezijdig ✕✕✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 60 min, tweezijdig VD vrijloopdeurdrangers, aan woningzijde inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning RM rookmelder ANV ruimte voorzien van algemene noodverlichting V deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen

FULLHOUSE

VASTGOED

Project

Hof van Aleida

Fullhouse Architectuur

Werknummer: 1

Layoutnummer: DO-050

Layoutnaam: Situatietekening

Schaal: 1:200 Formaat: A1

Datum: 22.12.23

Wijz. A:

Wijz. B:

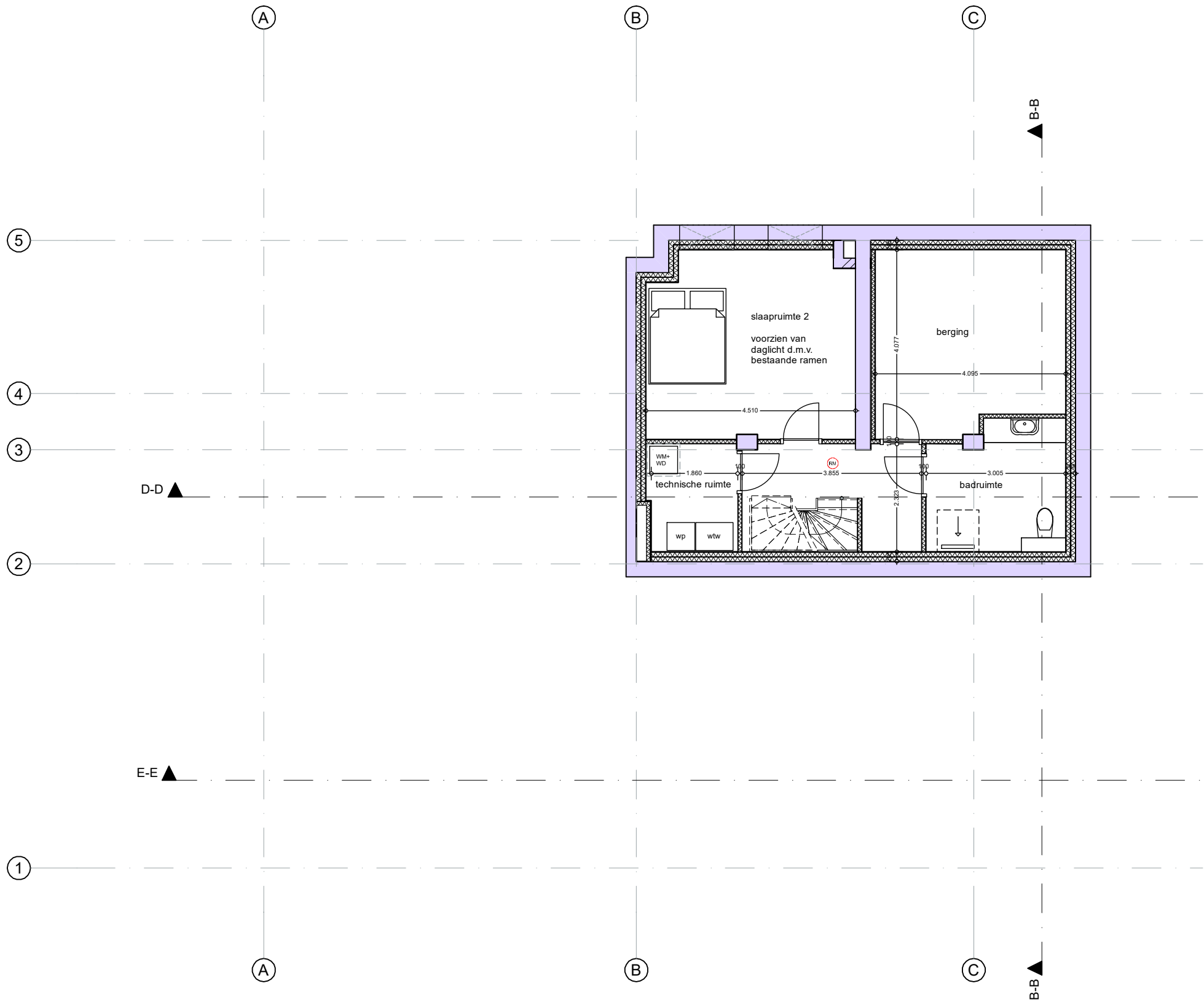
Wijz. C:

Modelleur:

Status: Nieuwe situatie

Opdrachtgever: FULLHOUSE Vastgoed B.V.

Nieuwe Binnenweg 136 - Rotterdam



RENVOOI VOORSCHRIFTEN	RENVOOI BRANDVEILIGHEID
• Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur ATKO. • De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie van het gebouw volgens opgave Buro Bouwfysica en constructeur ATKO • Stalen constructies welke een brandwerendheid m.b.t. bezwijken dienen te bezitten worden voorzien van een brandwerende afwerking. • Leidingschachten en doorvoeringen door brandwerende scheidingen uitvoeren conform opgave Buro Bouwfysica • De wanden tussen de woningen (60min) en verkeerszones (30min) in zijn geheel brandwerend uitvoeren. Voordeuren zijn voorzien van vrijloopdrangers conform opgave Buro Bouwfysica. Vrijloopdrangers aan zijde woning inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning. • De gebruikte materialisatie voldoet binnen aan brandklasse D (algemeen) en B(extra) beschermde vluchtroutes) en rookklasse r2 en buiten aan brandklasse B (bepaald volgens NEN-EN 13501-1) conform opgave Buro Bouwfysica. • Noodoverlaat op alle dakvlakken, aantal en positie conform opgave constructeur ATKO • Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van ongedierte, ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68. • Gevel voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II conform PKVW, bouwbesluit artikel 2.130. • De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet • De rookmelders voldoen aan NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet met backup batterij. • De capaciteit en voorzieningen t.b.v. vuilwaterafvoer/fecaliën en hemelwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216 • De verlichtingsinstallatie voldoet aan NEN-EN 12464-1 • De noodverlichting voldoet aan NEN-EN 1838	WBDBO 30 brandwerende scheiding: WBDBO 30 min WBDBO 60 brandwerende scheiding: WBDBO 60 min MK meterkasten zijn horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht ✕✕✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕~✕~✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕✕✕✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 60 min, tweezijdig ✕✕✕✕✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 60 min, tweezijdig VD vrijloopdeurdrangers, aan woningzijde inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning RM rookmelder ANV ruimte voorzien van algemene noodverlichting V deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen

FULLHOUSE

— V A S T G O E D —

Project

Hof van Aleida

FULLHOUSE Architectuur

Werknummer:

1

Layoutnummer:

DO-150-1

Layoutnaam:

Kelder

Schaal:

1:100

Formaat:

A1

Datum:

22.12.23

Wijz. A:

Wijz. B:

Wijz. C:

Modelleur:

Status:

Nieuwe situatie

Opdrachtgever:

FULLHOUSE Vastgoed B.V.
Nieuwe Binnenweg 136 - Rotterdam



RENVOOI VOORSCHRIFTEN	RENVOOI BRANDVEILIGHEID
- Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur ATKO. - De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie van het gebouw volgens opgave Buro Bouwfysica en constructeur ATKO - Stalen constructies welke een brandwerendheid m.b.t. bezijken dienen te bezitten worden voorzien van een brandwerende afwerking. - Leidingschachten en doorvoeringen door brandwerende scheidingen uitvoeren conform opgave Buro Bouwfysica - De wanden tussen de woningen (60min) en verkeerszones (30min) in zijn geheel brandwerend uitvoeren. Voordeuren zijn voorzien van vrijloopdrangers conform opgave Buro Bouwfysica. Vrijloopdrangers aan zijde woning inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning. - De gebruikte materialisatie voldoet binnen aan brandklasse D (algemeen) en B(extra) beschermde vluchtroutes) en rookklasse r2 en buiten aan brandklasse B (bepaald volgens NENEN 13501-1) conform opgave Buro Bouwfysica. - Noodoverlaat op alle dakvlakken, aantal en positie conform opgave constructeur ATKO - Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van ongedierte, ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68. - Gevel voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II conform PKVW, bouwbesluit artikel 2.130. - De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet - De rookmelders voldoen aan NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet met backup batterij. - De capaciteit en voorzieningen l.b.v. vuilwaterafvoer/fecaliën en hemelwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216 - De verlichtingsinstallatie voldoet aan NEN-EN 12464-1 - De noodverlichting voldoet aan NEN-EN 1838	— WBDBO 30 brandwerende scheiding: WBDBO 30 min — WBDBO 60 brandwerende scheiding: WBDBO 60 min MK meterkasten zijn horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht ✕✕✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕✕✕✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕✕✕✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 60 min, tweezijdig ✕✕✕✕✕✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 60 min, tweezijdig VD vrijloopdeurdrangers, aan woningzijde inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning RM rookmelder ANV ruimte voorzien van algemene noodverlichting V deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen

FULLHOUSE

VASTGOED

Project

Hof van Aleida

Werknummer:

1

Layoutnummer:

DO-150

Layoutnaam:

Begane grond

Schaal:

1:100

Formaat:

A1

Datum:

22.12.23

Wijz. A:

Wijz. B:

Wijz. C:

Modellieur:

Status:

Nieuwe situatie

Opdrachtgever:

FULLHOUSE Vastgoed B.V.
Nieuwe Binnenweg 136 - Rotterdam



RENVOOI VOORSCHRIFTEN	RENVOOI BRANDVEILIGHEID
- Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur ATKO. - De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie van het gebouw volgens opgave Bureau Bouw fysica en constructeur ATKO - Stalen constructies welke een brandwerendheid m.b.t. bezijken dienen te bezitten worden voorzien van een brandwerende afwerking. - Leidingschachten en doorvoeringen door brandwerende scheidingen uitvoeren conform opgave Bureau Bouw fysica - De wanden tussen de woningen (60min) en verkeerszones (30min) in zijn geheel brandwerend uitvoeren. Voordeuren zijn voorzien van vrijloopdrangers conform opgave Bureau Bouw fysica. Vrijloopdrangers aan zijde woning inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning. - De gebruikte materialisatie voldoet binnen aan brandklasse D (algemeen) en B(extra) beschermde vluchtroutes) en rookklasse r2 en buiten aan brandklasse B (bepaald volgens NENEN 13501-1) conform opgave Bureau Bouw fysica. - Noodoverlaat op alle dakvlakken, aantal en positie conform opgave constructeur ATKO - Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van ongedierte, ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68. - Gevel voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II conform PKVW, bouwbesluit artikel 2.130. - De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet - De rookmelders voldoen aan NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet met backup batterij. - De capaciteit en voorzieningen l.b.v. vuilwaterafvoer/fecaliën en hemelwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216 - De verlichtingsinstallatie voldoet aan NENEN 12464-1 - De noodverlichting voldoet aan NENEN 1838	— WBDBO 30 brandwerende scheiding: WBDBO 30 min — WBDBO 60 brandwerende scheiding: WBDBO 60 min MK meterkasten zijn horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht ✕✕✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕✕✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕✕✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 60 min, tweezijdig ✕✕✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 60 min, tweezijdig VD vrijloopdeurdrangers, aan woningzijde inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning RM rookmelder ANV ruimte voorzien van algemene noodverlichting V deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen

FULLHOUSE

VASTGOED

Project

Hof van Aleida

Fullhouse Architectuur

Werknummer: 1

Layoutnummer: DO-151

Layoutnaam: Eerste verdieping

Schaal: 1:100 Formaat: A1

Datum: 22.12.23

Wijz. A:

Wijz. B:

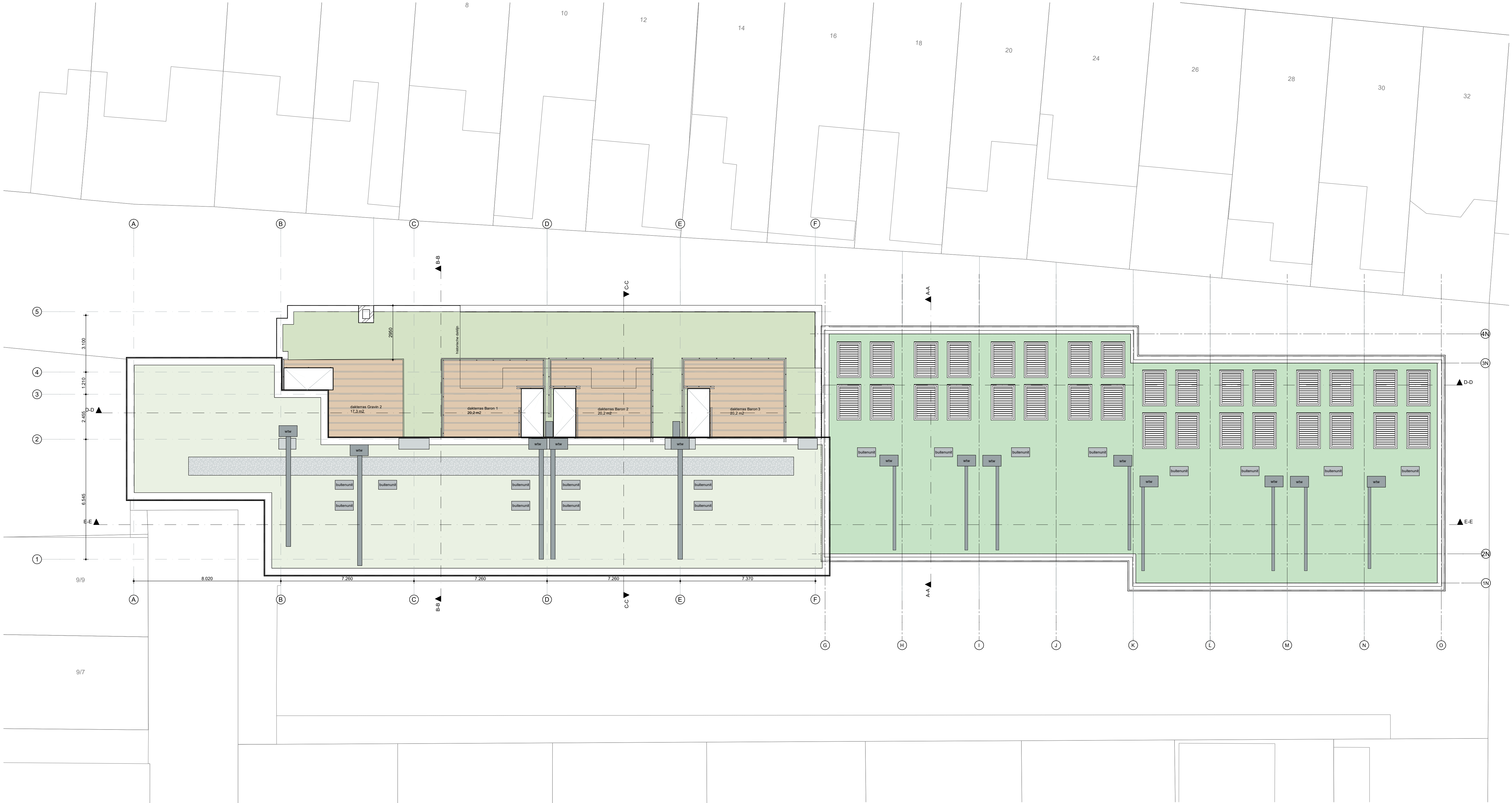
Wijz. C:

Modellieur:

Status: Nieuwe situatie

Opdrachtgever: Fullhouse Vastgoed B.V.

Nieuwe Binnenweg 136 - Rotterdam



RENVOL VOORSCHRIFTEN	RENVOL BRANDVEILIGHEID
• Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur ATKO. • De brandwerendheid van de hoofd draagconstructie van het gebouw volgens opgave Buro Bouwfysica en constructeur ATKO • Stalen constructies welke een brandwerendheid m.b.t. bezijken dienen te bezitten worden voorzien van een brandwerende afwerking. • Leidingschachten en doorvoeringen door brandwerende scheidingen uitvoeren conform opgave Buro Bouwfysica • De wanden tussen de woningen (60min) en verkeerszones (30min) in zijn geheel brandwerend uitvoeren. Voordeuren zijn voorzien van vrijloopdrangers conform opgave Buro Bouwfysica. Vrijloopdrangers aan zijde woning inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning. • De gebruikte materialisatie voldoet binnen aan brandklasse D (algemeen) en B(extra) beschermde vluchtroutes) en rookklasse r2 en buiten aan brandklasse B (bepaald volgens NEN 13501-1) conform opgave Buro Bouwfysica. • Noodoverlaat op alle dakvlakken, aantal en positie conform opgave constructeur ATKO • Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van ongedierte, ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68. • Gevel voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II conform PKVW, bouwbesluit artikel 2.130. • De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet • De rookmelders voldoen aan NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet met backup batterij. • De capaciteit en voorzieningen t.b.v. vuilwaterafvoer/fecaliën en hemelwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216 • De verlichtingsinstallatie voldoet aan NEN-EN 12464-1 • De noodverlichting voldoet aan NEN-EN 1838	—WBDBO 30— brandwerende scheiding: WBDBO 30 min —WBDBO 60— brandwerende scheiding: WBDBO 60 min MK meterkasten zijn horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht ×××× brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 30 min, tweezijdig ×××× brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 30 min, tweezijdig ×××× brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 60 min, tweezijdig ×××× brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 60 min, tweezijdig VD vrijloopdeurdrangers, aan woningzijde inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning RM rookmelder ANV ruimte voorzien van algemene noodverlichting V deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen

FULLHOUSE

VASTGOED

Project

Hof van Aleida

FULLHOUSE Architectuur

Werknummer: 1

Layoutnummer: DO-152

Layoutnaam: Daktekening

Schaal: 1:100

Formaat: A1

Datum: 22.12.23

Wijz. A:

Wijz. B:

Wijz. C:

Modelleur:

Status: Nieuwe situatie

Opdrachtgever: FULLHOUSE Vastgoed B.V.

Nieuwe Binnenweg 136 - Rotterdam

1:100



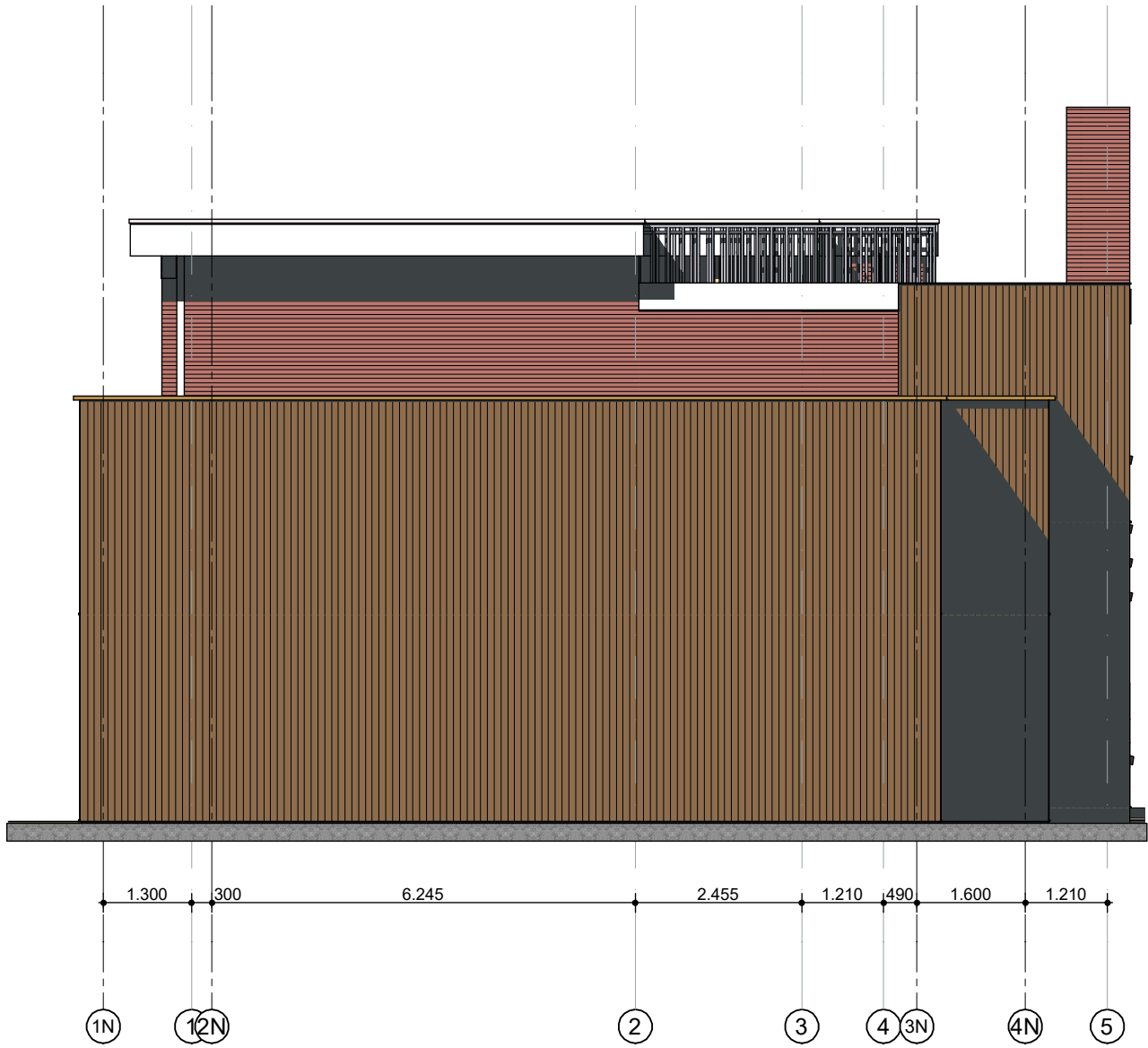
G1

1:100



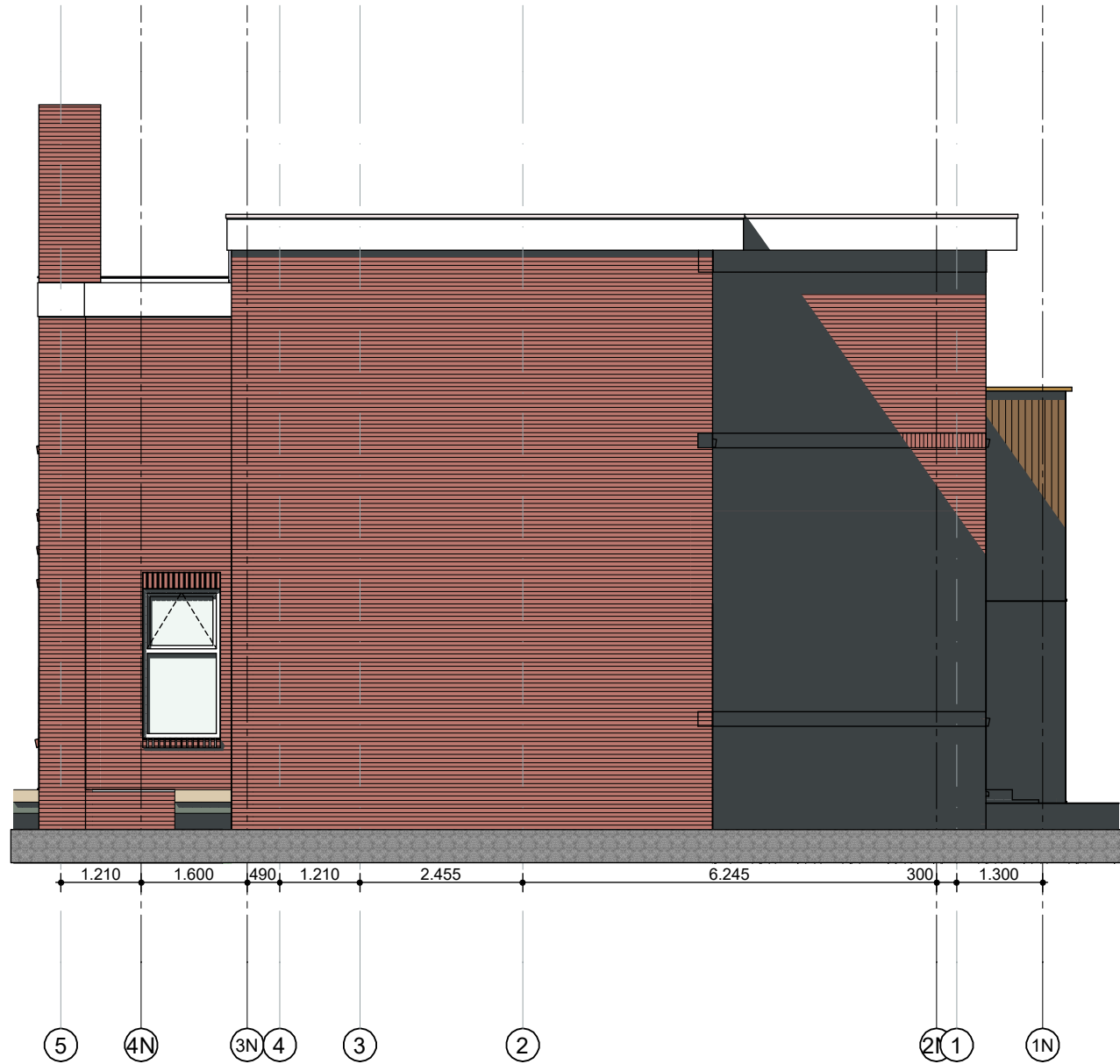
G3

1:100



G2

1:100



G4

RENVOOI VOORSCHRIFTEN	RENVOOI BRANDVEILIGHEID
• Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur ATKO. • De brandwerendheid van de hoofd draagconstructie van het gebouw volgens opgave Bureau Bouwfysica en constructeur ATKO • Stalen constructies welke een brandwerendheid m.b.t. bezijken dienen te bezitten worden voorzien van een brandwerende afwerking. • Leidingsschachten en doorvoeringen door brandwerende scheidingen uitvoeren conform opgave Bureau Bouwfysica • De wanden tussen de woningen (60min) en verkeerszones (30min) in zijn geheel brandwerend uitvoeren. Voordeuren zijn voorzien van vrijloopdrangers conform opgave Bureau Bouwfysica. Vrijloopdrangers aan zijde woning inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning. • De gebruikte materialisatie voldoet binnen aan brandklasse D (algemeen) en B(extra) beschermde vluchtroutes) en rookklasse r2 en buiten aan brandklasse B (bepaald volgens NEN 13501-1) conform opgave Bureau Bouwfysica. • Noodoverlaat op alle dakvlakken, aantal en positie conform opgave constructeur ATKO • Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van ongedierte, ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68. • Gevel voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II conform PKVW, bouwbesluit artikel 2.130. • De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet • De rookmelders voldoen aan NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet met backup batterij. • De capaciteit en voorzieningen t.b.v. vuilwaterafvoer/fecaliën en hemelwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216 • De verlichtingsinstallatie voldoet aan NEN-EN 12464-1 • De noodverlichting voldoet aan NEN-EN 1838	—WBDBO 30— brandwerende scheiding: WBDBO 30 min —WBDBO 60— brandwerende scheiding: WBDBO 60 min  meterkasten zijn horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht  brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 30 min, tweezijdig  brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 30 min, tweezijdig  brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 60 min, tweezijdig  brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 60 min, tweezijdig  vrijloopdeurdrangers, aan woningzijde inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning  rookmelder  ruimte voorzien van algemene noodverlichting  deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen

FULLHOUSE
VASTGOED

Project **Hof van Aleida**

Fullhouse Architectuur

Werknummer: **1**

Layoutnummer: **DO-250**

Layoutnaam: **Gevelaanzichten**

Schaal: **1:100** Formaat: **A1**

Datum: **22.12.23**

Wijz. A:

Wijz. B:

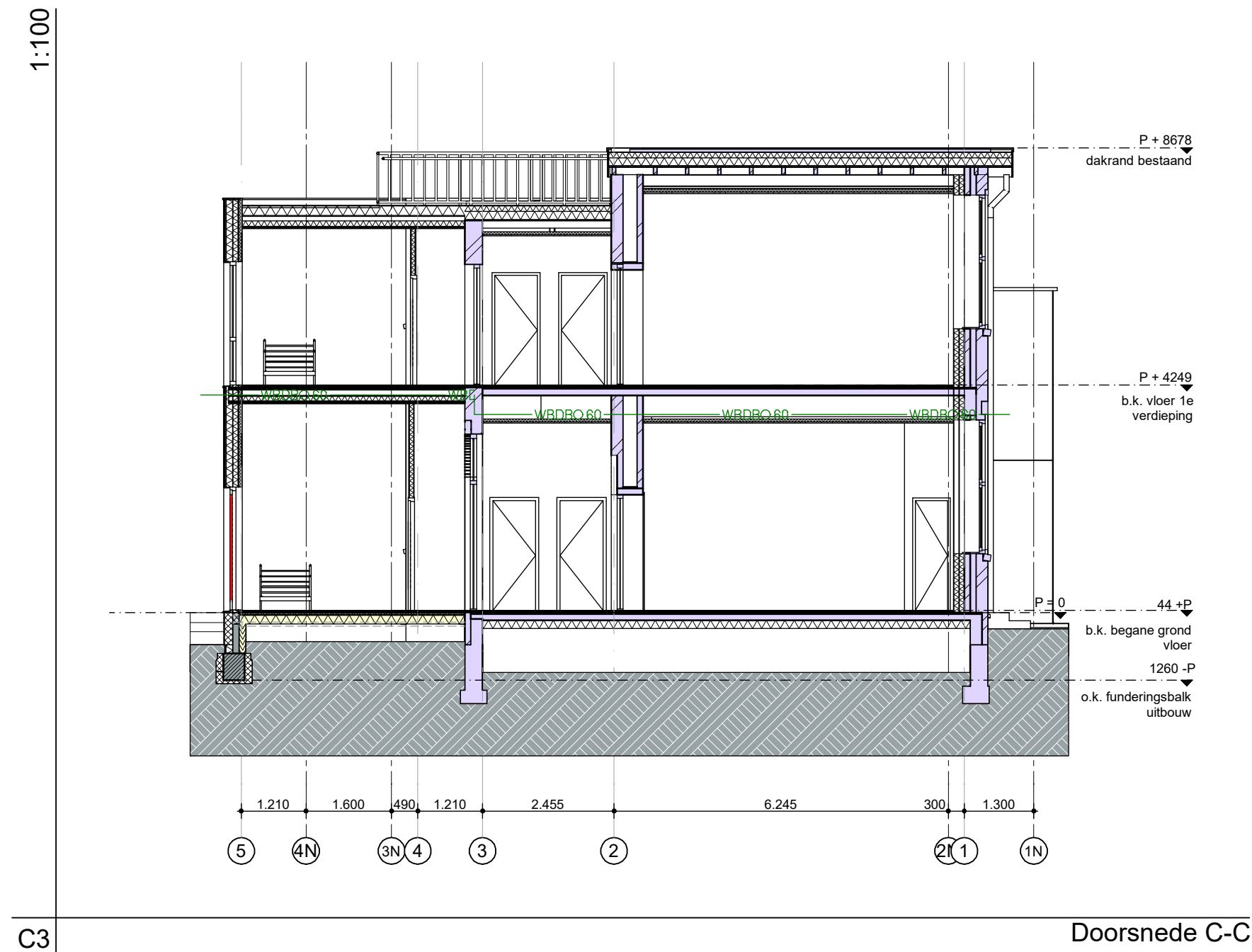
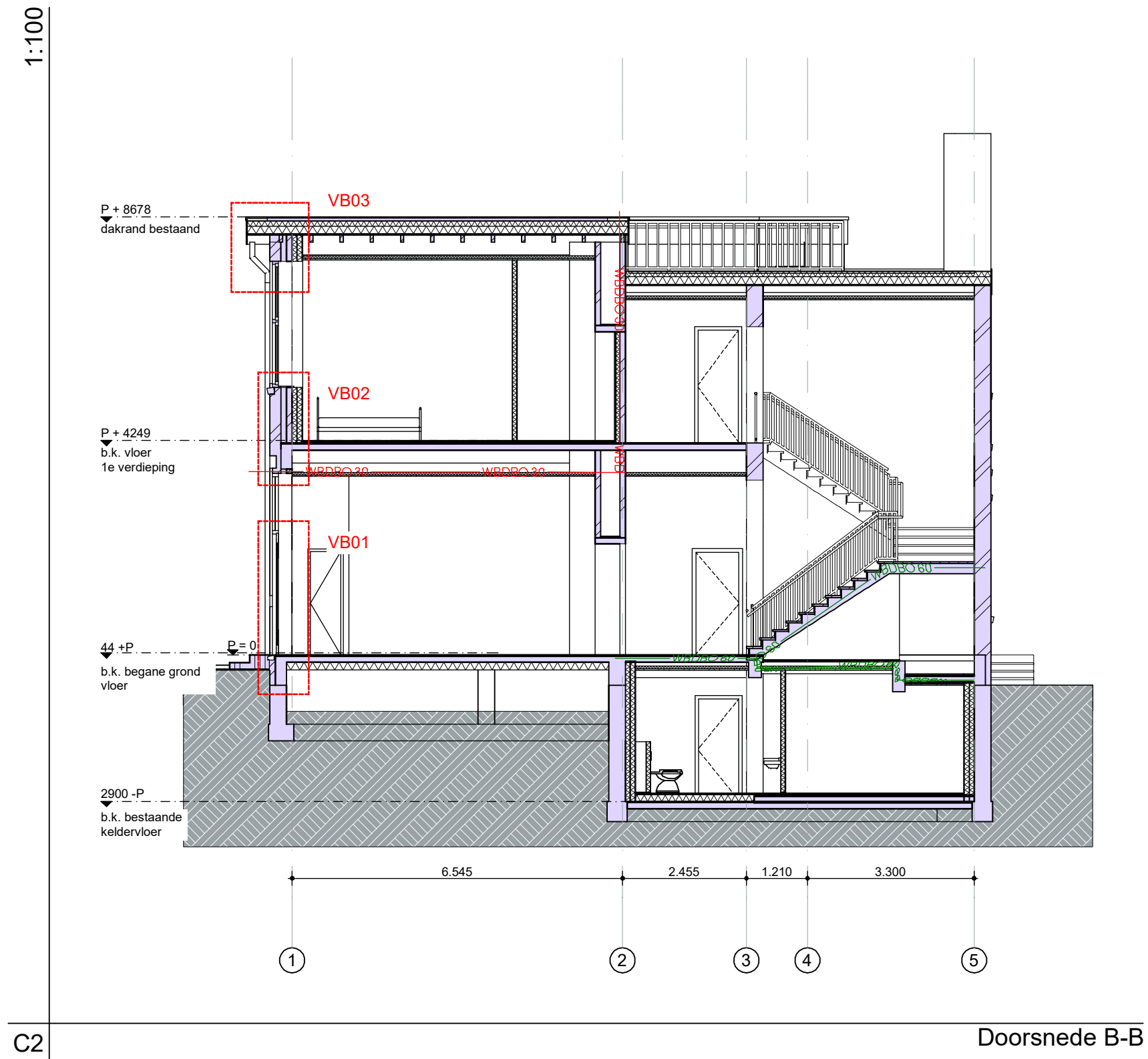
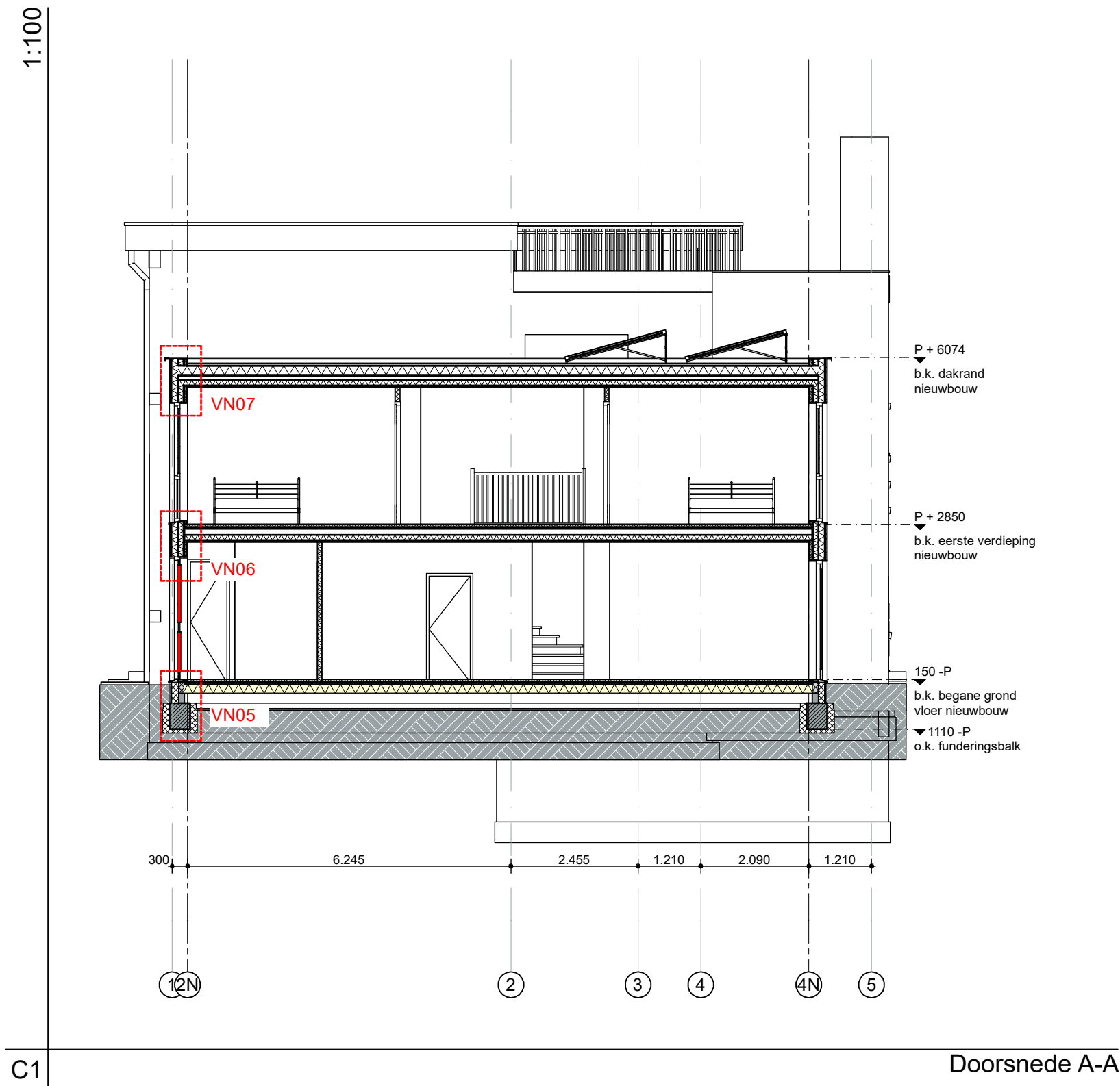
Wijz. C:

Modellieur:

Status: **Nieuwe situatie**

Opdrachtgever: **FULLHOUSE Vastgoed B.V.**
Nieuwe Binnenweg 136 - Rotterdam

1

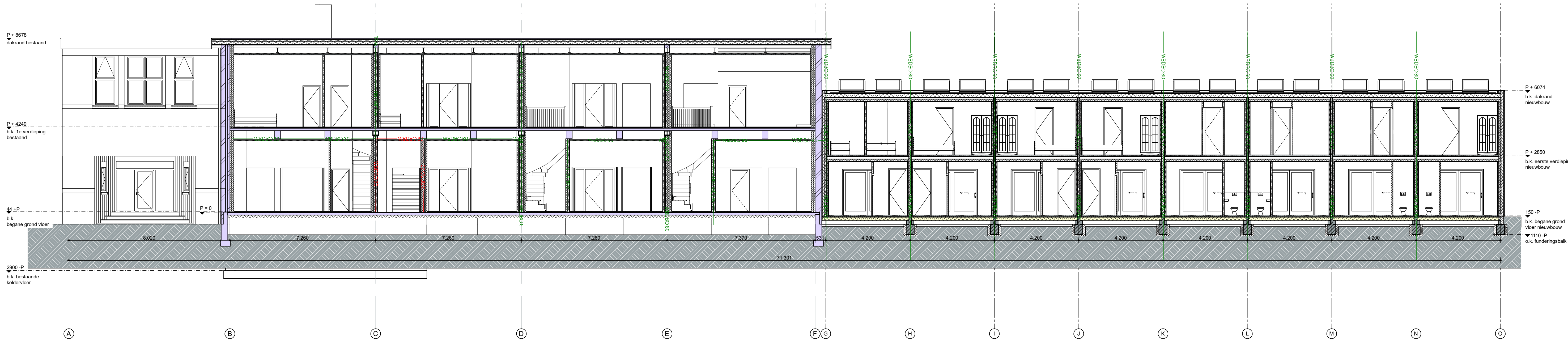


RENVOOI VOORSCHRIFTEN	RENVOOI BRANDVEILIGHEID
- Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur ATKO. - De brandwerendheid van de hoofd draagconstructie van het gebouw volgens opgave Buro Bouwfysica en constructeur ATKO - Stalen constructies welke een brandwerendheid m.b.t. bezijken dienen te bezitten worden voorzien van een brandwerende afwerking. - Leidingschachten en doorvoeringen door brandwerende scheidingen uitvoeren conform opgave Buro Bouwfysica - De wanden tussen de woningen (60min) en verkeerszones (30min) in zijn geheel brandwerend uitvoeren. Voordeuren zijn voorzien van vrijloopdrangers conform opgave Buro Bouwfysica. Vrijloopdrangers aan zijde woning inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning. - De gebruikte materialisatie voldoet binnen aan brandklasse D (algemeen) en B(extra) beschermde vluchtroutes) en rookklasse r2 en buiten aan brandklasse B (bepaald volgens NEN-EN 13501-1) conform opgave Buro Bouwfysica. - Noodoverlaat op alle dakvlakken, aantal en positie conform opgave constructeur ATKO - Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van ongedierte, ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68. - Gevel voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II conform PKVW, bouwbesluit artikel 2.130. - De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet - De rookmelders voldoen aan NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet met backup batterij. - De capaciteit en voorzieningen l.b.v. vuilwaterafvoer/fecaliën en hemelwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216 - De verlichtingsinstallatie voldoet aan NEN-EN 12464-1 - De noodverlichting voldoet aan NEN-EN 1838	—WBDBO 30— brandwerende scheiding: WBDBO 30 min —WBDBO 60— brandwerende scheiding: WBDBO 60 min MK meterkasten zijn horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht ✕—✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕——✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕——✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 60 min, tweezijdig ✕——✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 60 min, tweezijdig VD vrijloopdeurdrangers, aan woningzijde inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning RM rookmelder ANV ruimte voorzien van algemene noodverlichting V deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen



C4

Doorsnede D-D



C5

Doorsnede E-E

RENVOOI VOORSCHRIFTEN	RENVOOI BRANDVEILIGHEID
- Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur ATKO. - De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie van het gebouw volgens opgave Bureau Bouwfysica en constructeur ATKO - Stalen constructies welke een brandwerendheid m.b.t. bezijken dienen te bezitten worden voorzien van een brandwerende afwerking. - Leidingschachten en doorvoeringen door brandwerende scheidingen uitvoeren conform opgave Bureau Bouwfysica - De wanden tussen de woningen (60min) en verkeerszones (30min) in zijn geheel brandwerend uitvoeren. Voordeuren zijn voorzien van vrijloopdrangers conform opgave Bureau Bouwfysica. Vrijloopdrangers aan zijde woning inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning. - De gebruikte materialisatie voldoet binnen aan brandklasse D (algemeen) en B(extra) beschermde vluchtroutes) en rookklasse r2 en buiten aan brandklasse B (bepaald volgens NEN-EN 13501-1) conform opgave Bureau Bouwfysica. - Noodoverlaat op alle dakvlakken, aantal en positie conform opgave constructeur ATKO - Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van ongedierte, ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68. - Gevel voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II conform PKVW, bouwbesluit artikel 2.130. - De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet - De rookmelders voldoen aan NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet met backup batterij. - De capaciteit en voorzieningen l.b.v. vuilwaterafvoer/fecaliën en hemelwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216 - De verlichtingsinstallatie voldoet aan NEN-EN 12464-1 - De noodverlichting voldoet aan NEN-EN 1838	—WBDBO 30— brandwerende scheiding: WBDBO 30 min —WBDBO 60— brandwerende scheiding: WBDBO 60 min MK meterkasten zijn horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht ✕✕✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕✕✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕✕✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 60 min, tweezijdig ✕✕✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 60 min, tweezijdig VD vrijloopdeurdrangers, aan woningzijde inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning RM rookmelder ANV ruimte voorzien van algemene noodverlichting V deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen

FULLHOUSE

VASTGOED

Project

Hof van Aleida

Fullhouse Architectuur

Werknummer:

1

Layoutnummer:

DO-351

Layoutnaam:

Doorsneden D-E

Schaal:

1:100

Formaat:

A1

Datum:

22.12.23

Wijz. A:

Wijz. B:

Wijz. C:

Modelleur:

Status:

Nieuwe Situatie

Opdrachtgever:

Fullhouse Vastgoed B.V.
Nieuwe Binnenweg 136 - Rotterdam



Woning	GO	VR totaal	GO/VR%	>55%
Jonkvrouw 1	92 m2	65,4 m2	71,1	voldoet
Jonkvrouw 2	92 m2	67 m2	72,8	voldoet
Jonkvrouw 3	92 m2	67 m2	72,8	voldoet
Jonkvrouw 4	92 m2	67 m2	72,8	voldoet
Jonkvrouw 5	92 m2	65,3 m2	71,0	voldoet
Jonkvrouw 6	92 m2	65,6 m2	71,3	voldoet
Jonkvrouw 7	92 m2	65,6 m2	71,3	voldoet
Jonkvrouw 8	92 m2	67 m2	72,8	voldoet
Gravin 1	137,2 m2	79,5 m2	57,9	voldoet
Gravin 2	74,8 m2	52,7 m2	70,5	voldoet
Ridder 1	84,2 m2	54 m2	64,1	voldoet
Ridder 2	58 m2	40,6 m2	70,0	voldoet
Ridder 3	79,5 m2	54,5 m2	68,6	voldoet
Ridder 4	81,2 m2	54,8 m2	67,5	voldoet
Baron 1	71,6 m2	52,9 m2	73,9	voldoet
Baron 2	94,4 m2	63 m2	66,7	voldoet
Baron 3	98,3 m2	65,4 m2	66,5	voldoet

RENVOOI VOORSCHRIFTEN	RENVOOI BRANDVEILIGHEID
- Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur ATKO. - De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie van het gebouw volgens opgave Buro Bouwfysica en constructeur ATKO - Stalen constructies welke een brandwerendheid m.b.t. bezijken dienen te bezitten worden voorzien van een brandwerende afwerking. - Leidingschachten en doorvoeringen door brandwerende scheidingen uitvoeren conform opgave Buro Bouwfysica - De wanden tussen de woningen (60min) en verkeerszones (30min) in zijn geheel brandwerend uitvoeren. Voordeuren zijn voorzien van vrijloopdrangers conform opgave Buro Bouwfysica. Vrijloopdrangers aan zijde woning inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning. - De gebruikte materialisatie voldoet binnen aan brandklasse D (algemeen) en B(extra) beschermde vluchttroutes) en rookklasse r2 en buiten aan brandklasse B (bepaald volgens NENEN 13501-1) conform opgave Buro Bouwfysica. - Noodoverlaat op alle dakvlakken, aantal en positie conform opgave constructeur ATKO - Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van ongedierte, ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68. - Gevel voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II conform PKVW, bouwbesluit artikel 2.130. - De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet - De rookmelders voldoen aan NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet met backup batterij. - De capaciteit en voorzieningen l.b.v. vuilwaterafvoer/fecaliën en hemelwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216 - De verlichtingsinstallatie voldoet aan NEN-EN 12464-1 - De noodverlichting voldoet aan NEN-EN 1838	 brandwerende scheiding: WBDBO 30 min  brandwerende scheiding: WBDBO 60 min  meterkasten zijn horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht  brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 30 min, tweezijdig  brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 30 min, tweezijdig  brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 60 min, tweezijdig  brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 60 min, tweezijdig  vrijloopdeurdrangers, aan woningzijde inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning  rookmelder  ruimte voorzien van algemene noodverlichting  deur in vluchttrichting zonder sleutel te openen

FULLHOUSE

VASTGOED

Project

Hof van Aleida

RENVOOI Architectuur

Werknummer: 1

Layoutnummer: DO-750

Layoutnaam: Verblijfsgebied BG

Schaal: 1:100

Formaat: A1

Datum: 22.12.23

Wijz. A:

Wijz. B:

Wijz. C:

Modelleur:

Status:

Opdrachtgever: FULLHOUSE Vastgoed B.V.

Nieuwe Binnenweg 136 - Rotterdam



Woning	GO	VR totaal	GO/VR%	>55%
Jonkvrouw 1	92 m2	65,4 m2	71,1	voldoet
Jonkvrouw 2	92 m2	67 m2	72,8	voldoet
Jonkvrouw 3	92 m2	67 m2	72,8	voldoet
Jonkvrouw 4	92 m2	67 m2	72,8	voldoet
Jonkvrouw 5	92 m2	65,3 m2	71,0	voldoet
Jonkvrouw 6	92 m2	65,6 m2	71,3	voldoet
Jonkvrouw 7	92 m2	65,6 m2	71,3	voldoet
Jonkvrouw 8	92 m2	67 m2	72,8	voldoet
Gravin 1	137,2 m2	79,5 m2	57,9	voldoet
Gravin 2	74,8 m2	52,7 m2	70,5	voldoet
Ridder 1	84,2 m2	54 m2	64,1	voldoet
Ridder 2	58 m2	40,6 m2	70,0	voldoet
Ridder 3	79,5 m2	54,5 m2	68,6	voldoet
Ridder 4	81,2 m2	54,8 m2	67,5	voldoet
Baron 1	71,6 m2	52,9 m2	73,9	voldoet
Baron 2	94,4 m2	63 m2	66,7	voldoet
Baron 3	98,3 m2	65,4 m2	66,5	voldoet

RENVOOI VOORSCHRIFTEN	RENVOOI BRANDVEILIGHEID
- Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur ATKO. - De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie van het gebouw volgens opgave Buro Bouwfysica en constructeur ATKO - Stalen constructies welke een brandwerendheid m.b.t. bezijken dienen te bezitten worden voorzien van een brandwerende afwerking. - Leidingschachten en doorvoeringen door brandwerende scheidingen uitvoeren conform opgave Buro Bouwfysica - De wanden tussen de woningen (60min) en verkeerszones (30min) in zijn geheel brandwerend uitvoeren. Voordeuren zijn voorzien van vrijloopdrangers conform opgave Buro Bouwfysica. Vrijloopdrangers aan zijde woning inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning. - De gebruikte materialisatie voldoet binnen aan brandklasse D (algemeen) en B(extra) beschermde vluchttroutes) en rookklasse r2 en buiten aan brandklasse B (bepaald volgens NENEN 13501-1) conform opgave Buro Bouwfysica. - Noodoverlaat op alle dakvlakken, aantal en positie conform opgave constructeur ATKO - Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van ongedierte, ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68. - Gevel voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II conform PKVW, bouwbesluit artikel 2.130. - De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet - De rookmelders voldoen aan NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet met backup batterij. - De capaciteit en voorzieningen l.b.v. vuilwaterafvoer/fecaliën en hemelwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216 - De verlichtingsinstallatie voldoet aan NEN-EN 12464-1 - De noodverlichting voldoet aan NEN-EN 1838	- WBDBO 30 brandwerende scheiding: WBDBO 30 min - WBDBO 60 brandwerende scheiding: WBDBO 60 min - meterkasten zijn horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht - brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 30 min, tweezijdig - brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 30 min, tweezijdig - brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 60 min, tweezijdig - brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 60 min, tweezijdig - vrijloopdeurdrangers, aan woningzijde inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning - rookmelder - ruimte voorzien van algemene noodverlichting - deur in vluchttrichting zonder sleutel te openen

FULLHOUSE

VASTGOED

Project

Hof van Aleida

Fullhouse Architectuur

Werknummer: 1

Layoutnummer: DO-751

Layoutnaam: Verblijfsgebied 1e

Schaal: 1:100 Formaat: A1

Datum: 22.12.23

Wijz. A:

Wijz. B:

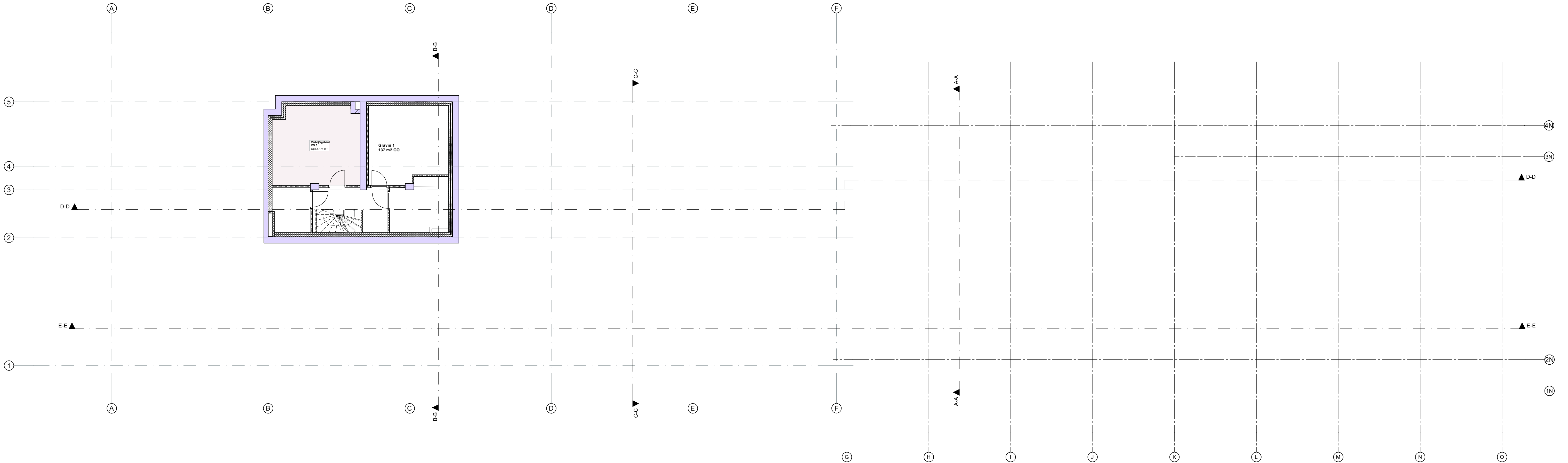
Wijz. C:

Modelleur:

Status:

Opdrachtgever: Fullhouse Vastgoed B.V.

Nieuwe Binnenweg 136 - Rotterdam



Woning	GO	VR totaal	GO/VR%	>55%
Jonkvrouw 1	92 m2	65,4 m2	71,1	voldoet
Jonkvrouw 2	92 m2	67 m2	72,8	voldoet
Jonkvrouw 3	92 m2	67 m2	72,8	voldoet
Jonkvrouw 4	92 m2	67 m2	72,8	voldoet
Jonkvrouw 5	92 m2	65,3 m2	71,0	voldoet
Jonkvrouw 6	92 m2	65,6 m2	71,3	voldoet
Jonkvrouw 7	92 m2	65,6 m2	71,3	voldoet
Jonkvrouw 8	92 m2	67 m2	72,8	voldoet

Gravin 1	137,2 m2	79,5 m2	57,9	voldoet
Gravin 2	74,8 m2	52,7 m2	70,5	voldoet
Ridder 1	84,2 m2	54 m2	64,1	voldoet
Ridder 2	58 m2	40,6 m2	70,0	voldoet
Ridder 3	79,5 m2	54,5 m2	68,6	voldoet
Ridder 4	81,2 m2	54,8 m2	67,5	voldoet
Baron 1	71,6 m2	52,9 m2	73,9	voldoet
Baron 2	94,4 m2	63 m2	66,7	voldoet
Baron 3	98,3 m2	65,4 m2	66,5	voldoet

RENVOOI VOORSCHRIFTEN	RENVOOI BRANDVEILIGHEID
- Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave constructeur ATKO. - De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie van het gebouw volgens opgave Buro Bouwfysica en constructeur ATKO - Stalen constructies welke een brandwerendheid m.b.t. bezijken dienen te bezitten worden voorzien van een brandwerende afwerking. - Leidingschachten en doorvoeringen door brandwerende scheidingen uitvoeren conform opgave Buro Bouwfysica - De wanden tussen de woningen (60min) en verkeerszones (30min) in zijn geheel brandwerend uitvoeren. Voordeuren zijn voorzien van vrijloopdrangers conform opgave Buro Bouwfysica. Vrijloopdrangers aan zijde woning inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning. - De gebruikte materialisatie voldoet binnen aan brandklasse D (algemeen) en B(extra) beschermde vluchtroutes) en rookklasse r2 en buiten aan brandklasse B (bepaald volgens NEN-NEN 13501-1) conform opgave Buro Bouwfysica. - Noodoverlaat op alle dakvlakken, aantal en positie conform opgave constructeur ATKO - Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van ongedierte, ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68. - Gevel voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II conform PKVW, bouwbesluit artikel 2.130. - De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet - De rookmelders voldoen aan NEN 2555 en zijn aangesloten op het lichtnet met backup batterij. - De capaciteit en voorzieningen t.b.v. vuilwaterafvoer/fecaliën en hemelwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216 - De verlichtingsinstallatie voldoet aan NEN-NEN 12464-1 - De noodverlichting voldoet aan NEN-NEN 1838	WBDBO 30 brandwerende scheiding: WBDBO 30 min WBDBO 60 brandwerende scheiding: WBDBO 60 min MK meterkasten zijn horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht ✕—✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕—✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 30 min, tweezijdig ✕—✕ brandwerende deur/kozijn/pui: WBDBO 60 min, tweezijdig ✕—✕ brandwerende + zelfsluitende deur: WBDBO 60 min, tweezijdig VD vrijloopdeurdrangers, aan woningzijde inspecteerbaar, sturing op de rookmelder (cf. NEN 2555) in de betreffende woning RM rookmelder ANV ruimte voorzien van algemene noodverlichting V deur in vluchtrichting zonder sleutel te openen

FULLHOUSE

VASTGOED

Project

Hof van Aleida

Fullhouse Architectuur

Werknummer: 1

Layoutnummer: DO-750-1

Layoutnaam: Verblifgsgebied kelder

Schaal: 1:100 Formaat: A1

Datum: 22.12.23

Wijz. A:

Wijz. B:

Wijz. C:

Modelleur:

Status:

Opdrachtgever: FULLHOUSE Vastgoed B.V.
Nieuwe Binnenweg 136 - Rotterdam