



gemeente
Schiedam

Afwijkingsbesluit

Nieuwbouw 4 CPO-appartementen Burgemeester Knappertlaan (Oranjeburgh, kavel 29)

Ruimtelijke onderbouwing



September 2016

INHOUD

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Verklaring van geen bedenkingen	3
1.3	Ligging projectgebied	3
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	4
2.1	Voorgeschiedenis	4
2.2	Uitgangspunten projectlocatie	4
2.3	Bestemmingsplan ‘Oranjeburgh’	4
2.4	Stedenbouwkundige overwegingen	5
Hoofdstuk 3	Beleidskader en milieu	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Regionaal beleid	7
3.4	Gemeentelijk beleid	8
3.5	Milieu	8
3.6	Archeologie	8
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	9
4.1	Feitelijke uitvoerbaarheid	9
4.2	Economische uitvoerbaarheid	9
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 5	Conclusie	11

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

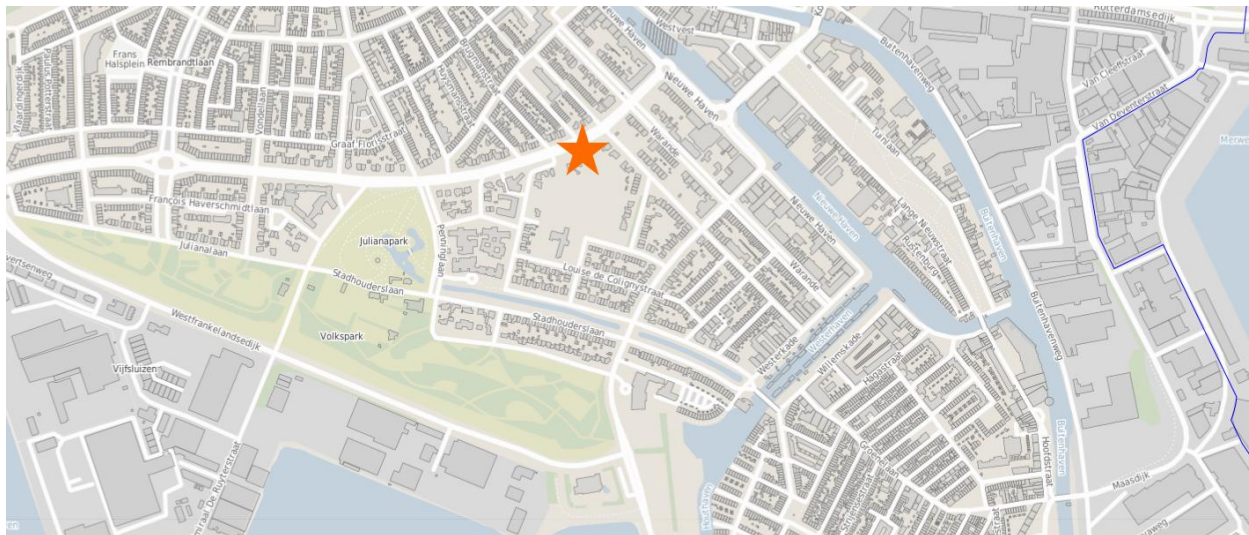
In 2011 zijn het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Oranjeburgh vastgesteld. De woonwijk is gelegen in de wijk West op de locatie van het voormalige Vlietlandziekenhuis. De plannen voor de woonwijk voorzien in een variëteit aan woningtypen, hoofdzakelijk gebouwd in de bouwstijl van de architect Piet Sanders. De plannen voor de ontwikkeling van deze woonwijk voorzien in de bouw van een beperkt appartementencomplex op de hoek van de Burgemeester Knappertlaan en de nieuw aan te leggen René van Chalonstraat (kavel 29). Een omgevingsvergunning is gevraagd voor de bouw van appartementen op deze locatie in collectief particulier opdrachtgeverschap. Het bouwplan is op een aantal onderdelen niet in overeenstemming met het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Oranjeburgh'. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan worden verleend indien de activiteit, blijkens een goede ruimtelijke onderbouwing, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Verklaring van geen bedenkingen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend is op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist, waarbij de raad verklaart geen bedenkingen te hebben ten aanzien van de ontwikkeling. De gemeenteraad van Schiedam heeft bij besluit van 20 september 2012 besloten om, ingevolge artikel 6.5, derde lid van het Bor een aantal van categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor geen 'verklaring van geen bedenkingen' vereist is. De bouw van een appartementencomplex valt onder de reikwijdte van artikel 2 lid 1 (kleine woningbouwprojecten), artikel 2 lid 4 (uitvoering Woonvisie) en artikel 2 lid 10 (uitvoeren van een door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie) van de algemene verklaring van geen bedenkingen.

1.3 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de nieuwe woonwijk Oranjeburgh op de hoek van de Burgemeester Knappertlaan en de René van Chalonstraat.



Afbeelding 2: Ligging projectlocatie

Hoofdstuk 2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Voorgeschiedenis

Begin 2009 is het Vlietlandziekenhuis verhuisd van zijn locatie aan de Burgemeester Knappertlaan naar een locatie nabij station Schiedam Nieuwland. De locatie die is vrijgevalen biedt de mogelijkheid om te worden herontwikkeld naar een nieuw woongebied waar ruimte is voor ongeveer 100 nieuwe grondgebonden woningen en appartementen. Onderdeel van de plannen is de herontwikkeling van het monumentale zusterhuis. Voor de herontwikkeling van het gebied zijn in 2011 een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze plannen zijn doorvertaald in het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf 'Oranjeburgh', welke op 26 april 2012 door de gemeenteraad zijn vastgesteld en de juridische basis vormen voor de herontwikkeling van het gebied naar een woonwijk

2.2 Uitgangspunten projectlocatie

De plannen voor de ontwikkeling van Oranjeburgh voorzien in een tweetal appartementencomplexen. Eén van deze appartementencomplexen is beoogd aan de Burgemeester Knappertlaan, op de in geding zijnde locatie. In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van Oranjeburgh wordt over dit appartementencomplex het volgende opgemerkt:

- Een tweede appartementengebouw bevindt zich aan de Burgemeester Knappertlaan. De oriëntatie van dit appartementengebouw op een groene ruimte, de Burgemeester Knappertlaan, verzekert de bewoners van een vrij uitzicht op het groen.
- Het gebouw aan de Burgemeester Knappertlaan telt 4 woonlagen waarvan de vierde laag als kapverdieping wordt uitgevoerd. Ook hier kan de nokhoogte iets hoger komen te liggen dan de bovenste bouwlaag.
- De architectuur van de appartementen ontleent zijn inspiratie aan typische twintiger en dertigerjaren architectuur met veel oog voor afwerking en decoratie. Daarbij is de architectuur van de Schiedamse architect Piet Sanders een bijzondere inspiratiebron.
- De bouwmassa's van de verschillende appartementengebouwen zijn telkens geleed, waarbij erop toegezien wordt dat de naar voren komende bouwdelen een rol spelen op de zichtlijnen in de buurt.
- Het gedeelte van de garagegevel dat boven maaiveld uitsteekt wordt in dezelfde of een donkerder baksteen uitgevoerd, of in natuurbeton of grijze natuursteen. Ventilatieopeningen worden onopvallend in de gevel verwerkt.

2.3 Bestemmingsplan 'Oranjeburgh'

Het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Oranjeburgh'. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de gronden waarop het complex is voorzien bestemd als 'Wonen - 3'; de woonbestemming welke ziet op de bouw van een appartementencomplex. Het bouwplan is op een aantal onderdelen in strijd met het bestemmingsplan:

- het plan voorziet in een goothoogte van 15,15 meter en overschrijdt daarmee de maximaal toegelaten goothoogte van 14,0 meter.
- de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte (14,0 en 17,0 meter) worden overschreden ter plaatse van het 'torentje' boven de entree;
- het plan voorziet in een dakhelling van 25° en onderschrijdt de minimaal toegelaten dakhelling van 30°;
- het plan voorziet in een bovengrondse parkeergarage, terwijl het bestemmingsplan een (half)verdiepte parkeergarage voorschrijft.

De wet biedt de mogelijkheid om ten behoeve van het overschrijden van de goothoogte en het onderschrijden van de dakhelling af te wijken van het bestemmingsplan met gebruikmaking van de regeling voor 'planologische kruimelgevallen'. Het realiseren van een bovengrondse parkeergarage, daar waar een (half)verdiepte is voorgeschreven, valt niet onder de reikwijdte van deze regeling. Dit leidt er toe dat medewerking aan het plan uitsluitend mogelijk is met een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De wet vereist dat ten behoeve van het plan een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld waaruit blijkt dat het plan zich verhoudt met een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Stedenbouwkundige overwegingen

Elke ontwikkeling vraagt een zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling in haar omgeving. Deze afweging vindt in eerste instantie plaats bij het opstellen van het bestemmingsplan, waarbij geldt dat indien wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan, sprake is van een stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast plan. Nu het plan op onderdelen afwijkt van het bestemmingsplan is voor deze onderdelen beoordeeld of nog steeds sprake is van een stedenbouwkundig zorgvuldige inpassing van het plan in zijn omgeving.

Het plan in zijn omgeving

Het voorgestelde bouwplan ligt in Oranjeburgh, in de wijk West. Oranjeburgh is een binnenstedelijke herontwikkeling van een voormalig ziekenhuisterrein naar een traditionele "jaren-30" wijk. In de planvorming voor Oranjeburgh is er voor gekozen om aan te sluiten bij de omgeving en de jaren-30 stijl van de wijk. De architectuur van Piet Sanders, die in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw veel heeft gebouwd in Schiedam, is hierbij als leidraad gekozen. Kenmerkend zijn onder meer de ontworpen overgang van openbaar naar privé, de rijke detaillering, horizontale belijningen, de grote overstekken, asymmetrie en geleding in massaopbouw. Het gebruik van erkers, hoekaccenten, luifels, bordessen en dergelijke dragen bij aan de verdere verfijning van de vormgeving.

Voor kavel 29, op de hoek van de Burgemeester Knappertlaan en de nieuw aan te leggen René van Chalonstraat, heeft Van der Padt & Partners een plan ontworpen voor 4 luxe appartementen met parkeervoorziening en bergingen op de begane grond. De entree van het voorgestelde complex ligt aan de Burgermeester Knappertlaan en de toegang voor de parkeervoorziening aan de René van Chalonstraat. Op het erf aan de achterzijde van het complex bevinden zich nog 5 privéparkeerplaatsen. Het gebouw bedraagt 5 bouwlagen met een kap. De 'footprint' meet circa 19,0 bij 21,6 meter en is gesitueerd binnen het bouwvlak. De parkeervoorziening bevindt zich deels binnen het gebouw op de begane grond.

De architectuur is gebaseerd op de architectuurstijl van jaren '30 uit de vorige eeuw. De entree wordt gemarkeerd door een markant vormgegeven trappenhuis, die met een sprong naar voren komt. Door de hoogte springt deze mooi in het zicht. Het gebruik van balkons en erkers draagt bij aan de gewenste geleding van het gebouw. Mede door de keuze van de kapvorm, de baksteenprofilering en de toepassing van ramen in de plint is het plan in overeenstemming met de gewenste beeldkwaliteit voor Oranjeburgh.

Afwijking op onderdelen

Het bouwplan is, als voornoemd, op een viertal onderdelen in strijd met het bestemmingsplan 'Oranjeburgh'. Geoordeeld is of het, gelet op de beoogde ruimtelijke kwaliteit op Oranjeburgh, wenselijk is op deze onderdelen medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

- **Goothoogte hoofdgebouw:** Het bestemmingsplan gaat uit van een maximale goot- en bouwhoogte, maar biedt de ruimte om van deze hoogtematen met maximaal 10% af te wijken. Deze marge biedt de ruimte om, afhankelijk van concrete bouwplannen, deze beter in te passen op de omgeving. Het appartementencomplex overschrijdt de maximaal toegelaten goothoogte van 14,0 meter met 1,15 meter. De overschrijding van de goothoogte is minder dan 10% en is daarmee, mede gelet op het feit dat de maximaal toegelaten bouwhoogte niet wordt overschreden, voldoende ondergeschikt. De beperkte overschrijding van de goothoogte zal daarbij, in vergelijking tot wat rechtstreeks op grond van het bestemmingsplan is toegelaten geen negatieve ruimtelijke uitwerking tot gevolg hebben. De gevraagde goothoogte is daarmee uit stedenbouwkundig oogpunt en uit het oogpunt van de gewenste beeldkwaliteit acceptabel.
- **Goothoogte torentje:** Het bouwplan voorziet in een markant, torenachtig vormgegeven trappenhuis met entree op de begane grond. Het 'torentje' overschrijdt de maximaal toegelaten goothoogte van 14,0 meter met 3,95 meter en de maximaal toegelaten bouwhoogte van 17,0 meter met 2,1 meter. De beoogde bouwstijl en beeldkwaliteit kenmerken zich door bijzondere architectonische elementen zoals dit torentje, welke voor extra cachet zorgt in de architectuur van het gebouw. Het 'torentje' betreft daarbij een ondergeschikt bouwdeel in het gehele ontwerp van het gebouw. Gelet hierop is overschrijding van de goot- en bouwhoogte ter plaatse van het 'torentje' geen belemmering.



Afbeelding 3: Bouwmogelijkheden bestemmingsplan (rood) in verhouding tot het bouwplan

- Dakhelling: In overeenstemming met de traditionele jaren-30 stijl is het wenselijk dat de bebouwing wordt afgedekt met een kap. Deze dient bij voorkeur zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg als een ‘besloten aftopping’ van de bebouwing welke als onlosmakelijk onderdeel meedoet in de totale beeldvorming. De hier voorgestelde dakvorm, gebaseerd op de architectuur van Frank Lloyd Wright, is flauw hellend conform de beoogde beeldkwaliteit maar onderschrijdt de minimale hellingshoek met 5 graden. Aangezien de voorgestelde kap ook met de kleinere hellingshoek goed zichtbaar blijft vanaf de openbare weg en mee blijft doen in de algehele uitstraling van het gebouw wordt dit, gelet op de minimale afwijking, acceptabel geacht.
- Bovengrondse parkeergarage: De beperkte omvang van het complex en de beperkte ruimte op het perceel maken het vrijwel onmogelijk om een bruikbare hellingbaan voor een halfverdiepte parkeervoorziening aan te leggen. Dit is aanleiding geweest om de vereiste parkeervoorziening in het gebouw op maaiveldniveau te projecteren. Diverse ontwerpvarianten hebben aangetoond dat een kwalitatieve oplossing voor een halfverdiepte parkeervoorziening niet mogelijk is en ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is aanleiding om af te wijken van de vereiste tot het hebben van een (half)verdiepte parkeervoorziening. Daarbij is overwogen dat het bouwplan blijft voldoen aan de voor de hoofdmassa geldende (hoogte)maten. De vormgeving van de parkeervoorziening is op een dusdanige wijze in de architectuur van de hoofdmassa opgenomen, door het toevoegen van voldoende raampartijen en plasticiteit in de gevel, dat er geen negatieve ruimtelijke uitstraling naar de omgeving optreedt. De beoogde hoogwaardige architectonische uitstraling zal nog ter goedkeuring aan de welstandscommissie moeten voorgelegd, wat aanleiding kan geven deze op detailniveau aan te passen.

Gelet op voornoemde stedenbouwkundige overwegingen wordt geoordeeld dat, hoewel het plan afwijkt van het bestemmingsplan, het plan de uitgangspunten welke ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan respecteert. Het plan kan daarmee op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze worden ingepast in het gebied en aangesloten op zijn omgeving.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER en MILIEU

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de structuurvisie 'Infrastructuur en Ruimte' vastgesteld. De structuurvisie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en het behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Schiedam maakt onderdeel uit van de regio Zuidvleugel. De structuurvisie zet voor wat betreft deze regio in 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 het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's 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.

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is laatst gewijzigd op 1 juli 2014. Een aantal rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die onder andere aan bod komen zijn: rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, primaire waterkeringen en de ecologische hoofdstructuur. Geen van deze rijksbelangen zijn van toepassing op de projectlocatie.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 voor de gehele provincie de structuurvisie 'Ruimte en Mobiliteit' vastgesteld. De structuurvisie gaat uit van structurele, maar ook onzekere, veranderingen in de samenleving, economie en het milieu. Veranderingen die er toe leiden dat de voorspelbaarheid van ontwikkelingen vermindert. Binnen dit dynamische speelveld zet de provincie in op het beter benutten en verder opwaarderen van bovenlokale netwerken, landschapsstructuren en verstedelijkingspatronen. De behoefte van de gebruikers staat daarbij centraal; het aanbod moet zijn afgestemd op hun vraag. De provincie zet in op de ontwikkeling van nieuwe woongebieden binnen de bestaande stad.

Samen met de structuurvisie is de verordening 'Ruimte' vastgesteld. In deze verordening vindt een juridische vertaling plaats van het beleid uit de structuurvisie. De verordening stelt regels met betrekking tot commerciële functies, veiligheidszoning, ecologische hoofdstructuur, molenbiotopen, windenergie, regionale waterkeringen, buitendijks bouwen en archeologie. Geen van deze provinciale belangen zijn van toepassing op de projectlocatie. Daarnaast heeft de provincie de 'Ladder van duurzame verstedelijking' geïncorporeerd in de verordening. Dit houdt in dat een bestemmingsplan welke een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording moet bevatten dat sprake is van een actuele, zo nodig regionaal afgestemde, behoefte die binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien. Omdat de bouw van appartementen op deze locatie reeds is toegelaten op grond van het geldende bestemmingsplan is sprake van bestaande ontwikkelingsmogelijkheden en geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'ladder van duurzame ontwikkeling' is daarom niet van toepassing op deze ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) is in oktober 2005 vastgesteld als regionaal structuurplan voor de Stadsregio Rotterdam. Het plan bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten en is bedoeld voor een periode van vijftien jaar (2005-2020). De kern van de RR2020 zit in de balans tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving. Het RR2020 benoemt als één van de opgaven voor de

regio Rotterdam: 'het creëren van een grote diversiteit aan kwalitatief goede woon-, werk- en verblijfsgebieden met goede verbindingen voor verschillende vervoerssoorten en een goede milieukwaliteit, waardoor de keuzemogelijkheden voor inwoners, ondernemers en bezoekers toenemen en de sociale diversiteit die de regio kenmerkt beter tot haar recht kan komen'. Om deze opgave te realiseren wordt ingezet op het bouwen van eengezinswoningen in een stedelijke of suburbane en groene setting en het toevoegen van nieuwe en het transformeren van bestaande woonmilieus.

3.4 Gemeentelijk beleid

Op 28 september 2009 heeft de gemeenteraad de 'Stadsvisie Schiedam 2030' als structuurvisie vastgesteld. In de Stadsvisie wordt geconcludeerd dat het onmogelijk is om alle hoofdopgaven tegelijk uit te voeren. Daarom vormen de hoofdopgaven het kader waar, binnen de periode 2010-2030, ruimtelijke werkzaamheden uit voortvloeien. In de Stadsvisie wordt ingezet op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. De woningvoorraad dient te worden verbreed naar doelgroepen die kapitaalkrachtiger zijn en een vergroting van de marktsector mogelijk maken. Hierdoor kan beter worden voldaan aan de vraag van midden- en hogere inkomensgroepen naar een wooncarrière in de stad, wordt de ruimte geboden voor sociale stijging en wordt een impuls gegeven voor een breed en aantrekkelijk voorzieningenniveau. Gestreefd wordt naar het realiseren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving.

Op 28 juni 2012 is de Woonvisie Schiedam 2030 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de in de Stadsvisie benoemde hoofdopgaven met betrekking tot het wonen voor de periode tot 2030. Uitgangspunt is dat alle Schiedammers de kans moet worden geboden om aantrekkelijk te kunnen wonen in een kwalitatief goede woon- en leefomgeving, welke voldoende mogelijkheden biedt voor sociale stijging. Deze ambitie wordt gerealiseerd door nieuwe woonmilieus te ontwikkelen door stedelijke vernieuwing én Schiedam om te vormen naar een levensloopvriendelijke stad. De Woonvisie gaat uit van de bouw van 3.500 nieuwe woningen tot 2030. Dit zal zowel plaatsvinden op nieuwe woningbouwlocaties, als door herstructurering van bestaande woongebieden. Het afmaken van de woningbouwontwikkeling op Oranjeburgh is één van de projecten waarop de Woonvisie inzet.

3.5 Milieu

In het kader van het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Oranjeburgh' zijn de voor deze locatie relevante milieuaspecten afgewogen. Aangezien het plan ziet op een wijziging van de verschijningsvorm van een op grond van dit bestemmingsplan reeds toegelaten appartementencomplex is er geen sprake van een dusdanige wijziging van het plan welke een hernieuwde toetsing van het plan aan de relevante milieuaspecten vereist. Korte tijdshalve wordt daarom verwezen naar de milieuparagraaf in het bestemmingsplan 'Oranjeburgh'.

3.6 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan 'Oranjeburgh' is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek geldt voor de planlocatie de vereiste tot het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek indien de bouw- en graafwerkzaamheden een groter oppervlak hebben dan 200 m² én die dieper reiken dan 3,5 meter beneden NAP. Aangezien het bouwplan niet voorziet in bebouwing beneden maaiveld wordt niet aan deze voorwaarden voldaan en is een nader archeologisch onderzoek niet vereist.

Hoofdstuk 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Juridische uitvoerbaarheid

De bouw van het appartementencomplex is in strijd met het bestemmingsplan 'Oranjeburgh' (zie paragraaf 2.3) Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan worden verleend indien de activiteit, blijkens een goede ruimtelijke onderbouwing, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het appartementencomplex voldoet aan deze vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt uitgevoerd in collectief particulier opdrachtgeverschap. De particuliere opdrachtgevers bekostigen het project zonder verdere gemeentelijke investeringen. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplicht overleg op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Bro moet het voorontwerp van de omgevingsvergunning, met inbegrip van deze ruimtelijke onderbouwing, voorgelegd worden aan het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Gelet op het feit dat het plan uitsluitend ziet op een gewijzigde verschijningsvorm van een reeds toegelaten appartementencomplex, waarover reeds in het kader van het bestemmingsplan 'Oranjeburgh' vooroverleg is gevoerd, wordt onder verwijzing naar dit bestemmingsplan afgezien van het voor advies voorleggen van dit plan aan deze bestuursorganen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning waarmee ten behoeve van bouwen van het appartementencomplex wordt afgeweken van het bestemmingsplan is op 13 juli 2016 bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant, het Gemeenteblad, het Nieuwe Stadsblad en op de internetsite van de gemeente. Aanvullend is in de omgeving van de planlocatie een bewonersbrief verspreid. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 14 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De termijn van 6 weken voor het indienen van zienswijzen eindigde hierdoor op 24 augustus 2016.

Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Voorafgaand aan deze termijn is een zienswijze ontvangen van C.J. Meerhof, wonende aan de Burgemeester Knappertlaan 36. In de zienswijze wordt gesteld dat: *het bouwplan uit 5 bouwlagen bestaat en daarmee de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt overschrijdt, aangezien de maximale goothoogte in het bestemmingsplan uitging van een gebouw bestaande uit maximaal 4 bouwlagen*. De zienswijze is gelet op navolgende motivering ongegrond.

De toegelaten goothoogte is bepaald op grond van het voor Oranjeburgh opgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Op grond hiervan is op het in geding zijnde perceel een appartementencomplex voorzien, bestaande uit 4 woonlagen bovenop een halfverdiept liggende parkeervoorziening en een afdekking van het gebouw in de vorm van een kap. Dit uitgangspunt is in het bestemmingsplan vertaald naar een maximale goothoogte van 14,0 meter en een maximale bouwhoogte van 17,0 meter.

Bij de uitwerking van de bouwplannen is gebleken dat de aanleg van een (half)verdiept liggende parkeervoorziening niet mogelijk was en ten koste zou gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden is gekozen voor een parkeervoorziening op maaiveldniveau, welke in de architectuur van de hoofdmassa is opgenomen. De keuze de parkeergarage op maaiveld aan te leggen zorgt er, samen met het uitgangspunt van 4 woonlagen, voor dat de maximale goothoogte met 1,15 meter wordt overschreden. Dit betreft een beperkte overschrijding van de goothoogte welke geen negatief ruimtelijk effect heeft op de omgeving. Dit blijkt ook uit afbeelding 3 van deze

ruimtelijke onderbouwing waarin het gevraagde bouwplan is afgezet tegen de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het bouwplan is daarnaast zowel uit stedenbouwkundig oogpunt en het oogpunt van de voor Oranjeburgh gewenste beeldkwaliteit acceptabel. Dit is reden geweest om in dit geval voor de beperkte overschrijding van de goothoogte af te wijken van het bestemmingsplan.

Beroep

Tegen het besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo, kunnen belanghebbenden binnen de wettelijke beroepstermijn beroep instellen bij de Sector Bestuursrecht van de rechtbank Rotterdam.

Hoofdstuk 5 CONCLUSIE

Het bouwplan betreft de bouw van een appartementencomplex op de hoek van de Burgemeester Knappertlaan en de René van Chalonstraat. Op deze locatie is op grond van het bestemmingsplan 'Oranjeburgh' reeds een appartementencomplex voorzien. Gelet hierop is sprake van een ontwikkeling welke passend is op deze locatie. Het feit dat het plan voorziet in een andere verschijningsvorm dan het bestemmingsplan beoogde maakt dit niet anders, mede daar de verschijningsvorm geen afbreuk doet aan de voor deze locatie gewenste beeldkwaliteit. Het bouwplan voldoet daarmee aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Het hebben van een inpandige parkeervoorziening op maaiveldniveau vraagt een zorgvuldig architectonisch ontwerp, waarbij door het toevoegen van voldoende raampartijen en plasticiteit in de gevel een zorgvuldige ruimtelijke uitstraling naar de omgeving ontstaat. De exacte detaillering en het architectonisch ontwerp van de parkeervoorziening dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze beoordeling valt buiten de reikwijdte van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.