



Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 13 mei 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het bouwen van 4 appartementen.

De aanvraag betreft Oranjeburgh (kavel 29) te Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie M, nr. 8346.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 16OMGS162 en OLO-nummer 2347297.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 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:

- handelen in strijd met regels RO

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor de activiteit “handelen in strijd met regels RO” is getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Voor de overwegingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde documenten. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier ontvangen op 13 mei 2016
- VO-01D_13-05-2016_pdf ontvangen op 13-05-2016
- 27-15 Machtiging kopie_pdf ontvangen op 13-05-2016
- Afwijkingsbesluit, ruimtelijke onderbouwing, september 2016



Inwerkingtreding

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

Beroepsmogelijkheid

Indien u zich niet met deze beslissing kunt verenigen, kunt u hiertegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na verzending gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Wij adviseren u daarbij een afschrift van deze beslissing mee te zenden. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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

A.W.E. van Malkenhorst

Datum vergunning: – 8 SEP. 2016
.....

Kenmerk: 16UIT10717

Legesbedrag: € 8.663,90

De bijlagen:

- Bijgevoegde documenten
- Gewaarmerkte stukken

CC: Van der Padt en Partners B.V.
 T.a.v. de heer M.A. Kraaijeveld
 Bovenkerkseweg 96
 3381 KC Giessenburg

Dhr. C.J. Meerhof
Burgemeester Knappertlaan 36
3117 BB Schiedam



Inhoudsopgave bijgevoegde documenten

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op **– 8 SEP. 2016**
aan de heer W.H. Witberg voor het project het bouwen van 4 appartementen op de locatie Oranjeburgh
(kavel 29) te Schiedam.

1	Procedureel	4
1.1	Gegevens aanvrager	4
1.2	Bevoegd gezag	4
1.3	Ontvankelijkheid	4
1.4	Ter inzage legging	5
1.5	Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen	5
2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of voorbereidingsbesluit.	7
2.1	Overwegingen	7



1 Procedureel

1.1 Gegevens aanvrager

Op 13 mei 2016 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 bouwen van 4 appartementen op de locatie Oranjeburgh te Schiedam.

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

- handelen in strijd met regels RO

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



1.4 Ter inzage legging

Van 14 juli 2016 tot en met 24 augustus 2016 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 gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze:

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.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

De toegelaten goothoogte is bepaald op grond van het voor Oranjeburgh opgestelde stedenbouwkundige 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 te leggen zorgt er, samen met het uitgangspunt van 4 woonlagen, voor 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 de 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 de reden geweest om in dit geval voor de beperkte overschrijding van de goothoogte af te wijken van het bestemmingsplan.

1.5 Advies, aanwijzing minister, 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.



2 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of voorbereidingsbesluit.

2.1 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Oranjeburgh';
2. op grond van dit bestemmingsplan de gronden waarop het complex is voorzien bestemd is als 'Wonen - 3';
3. deze woonbestemming voorziet in de bouw van een appartementencomplex;
4. het bouwplan op een aantal onderdelen strijdig is met het bestemmingsplan:
 - a. Het plan voorziet in een goothoogte van 15,15 meter en overschrijdt daarmee de maximale toegelaten goothoogte van 14,0 meter;
 - b. De maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte (14,0 en 17,0 meter) worden overschreden ter plaatse van het 'torentje' boven de entree;
 - c. Het plan voorziet in een dakhelling van 25° en onderschrijdt de minimale toegelaten dakhelling van 30°;
 - d. Het plan voorziet in een bovengrondse parkeergarage, terwijl het bestemmingsplan een (half)verdiepte parkeergarage voorschrijft.
5. de wet de mogelijkheid biedt 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';
6. het realiseren van een bovengrondse parkeergarage, daar waar een (half)verdiepte is voorgeschreven, niet onder de reikwijdte van deze regeling valt;
7. dit er toe leidt 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;
8. 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;
9. gelet op de stedenbouwkundige overwegingen, zoals opgenomen in de 'Ruimtelijke onderbouwing' van juni 2016, geoordeeld wordt dat, hoewel het plan afwijkt van het bestemmingsplan, het plan de uitgangspunten welke ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan respecteert;
10. het plan daarmee op stedenbouwkundig verantwoorde wijze wordt ingepast in het gebied en aansluit in zijn omgeving;
11. voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar de bij deze vergunning behorende ruimtelijke onderbouwing.