



Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 17 juli 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het project 'functiewijziging t.b.v. wonen op de 2e etage'. De aanvraag betreft Koekoekslaan 43, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie Q, nr. 5862. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 14OMG135 en OLO-nummer 1222871.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 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:

1. artikel 2.1 lid 1 sub a: (ver-) Bouwen van een bouwwerk
2. artikel 2.1 lid 1 sub c: Afwijken van bestemmingsplan; projectafwijkingsbesluit

Besluit Hogere Waarden Wet geluidhinder

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Besluit Hogere Waarden Wet geluidhinder voor het project 'functiewijziging t.b.v. wonen op de 2e etage' op de locatie Koekoekslaan 43 te Schiedam.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' is getoetst aan artikel 2.10 en voor de activiteit 'afwijken van bestemmingsplan' 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.



gemeente
Schiedam

Gewaarmerkte stukken

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

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning met OLO-nummer 1222871;
2. Situatietekening Kadaster ontvangen d.d. 17 juli 2014;
3. A4-set foto's ontvangen d.d. 17 juli 2014;
4. Ruimtelijke onderbouwing ontvangen d.d. 17 juli 2014;
5. Rapport Bouwbesluit ontvangen d.d. 17 juli 2014;
6. Rapport Brandoverslag ontvangen d.d. 17 juli 2014;
7. A3-set tekeningen ontvangen d.d. 17 juli 2014;
8. A3-set aanvullende tekeningen ontvangen d.d. 1 augustus 2014;
9. Afwijkingsbesluit Koekoekslaan 43 te Schiedam december 2014;
10. Rapport geluidwering & geluidbelasting gevels ontvangen d.d. 17 juli 2014;
11. Besluit Hogere Waarden Wet geluidhinder d.d. 5 januari 2015.
12. Nota van Zienswijzen Afwijkingenbesluit Koekoekslaan 43 te Schiedam.

Inwerkingtreding

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

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd van 23 oktober 2014 tot en met 3 december 2014. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn weerlegd in het gewaarmerkte document 'Nota van Zienswijzen Afwijkingenbesluit Koekoekslaan 43 te Schiedam'.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

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


A.W.E. van Malckenhorst



gemeente
Schiedam

Dossier: 14OMG135

Ons kenmerk: 14UIT28558

Datum vergunning: - 6 JAN. 2015

Legesbedrag: € 2.609,75

De bijlagen:

- Bijgevoegde documenten
- Gewaarmerkte stukken

Cc: Bureau Kraan
De heer M.A.J. Kraan
Landstraat 40
3131 CE VLAARDINGEN



Inhoudsopgave bijgevoegde documenten

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op **6 JAN. 2015** aan De heer L. Koolhaas voor het project 'functiewijziging t.b.v. wonen op de 2e etage' op de locatie Koekoekslaan 43.

1	Procedureel	6
2	(Ver)bouwen van een bouwwerk.	8
3	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of voorbereidingsbesluit.....	10



1 Procedureel

1.1 Gegevens aanvrager

Op 17 juli 2014 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 wijzigen van het gebruik van de kantoorruimte op de tweede etage naar een woonfunctie; de straatnaam en het huisnummer van de tweede etage is Koekoekslaan 43.

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

1. artikel 2.1 lid 1 sub c: Afwijken van bestemmingsplan; projectafwijkingbesluit;
2. artikel 2.1 lid 1 sub a: (ver-) Bouwen van een bouwwerk.

Als één of meer van bovengenoemde aspecten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. De volgende stelsels zijn aangehaakt:

1. Procedure Hogere waarden voor geluid (beleidsnota gemeente Schiedam) op basis van het wettelijke kader Wet geluidhinder.

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de laatste aanvullende gegevens ontvangen op 1 augustus 2014. Wij zijn van oordeel, dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.



1.4 Ter inzage legging

Van 23 oktober 2014 tot en met 3 december 2014 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn weerlegd in het gewaarmerkte document 'Nota van Zienswijzen Afwijkingenbesluit Koekoekslaan 43 te Schiedam'.

1.5 Verklaring van geen bedenkingen

Alvorens kan worden afgeweken van het bestemmingsplan is op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. De gemeenteraad van Schiedam heeft op 20 september 2012 een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Het project valt onder de reikwijdte van artikel 2, tiende lid van deze verklaring (Projecten die in overeenstemming zijn met een door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden of masterplan).

Alvorens gebruik kan worden gemaakt van deze 'algemene verklaring van geen bedenkingen' dient op grond van artikel 3 van de verklaring het voornemen om daarvan gebruik te maken voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. De raad wordt daarbij gedurende 3 weken in de gelegenheid gesteld om aan te geven of geen gebruik kan worden gemaakt van de algemene verklaring en een individuele behandeling van het voornemen in de raad vereist.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van artikel 3 van 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' ter inzage gelegd van 25 september 2014 tot en met 15 oktober 2014 aan de gemeenteraad. Een individuele behandeling van de aanvraag heeft de raad niet noodzakelijk gevonden.



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 maximale geluidbelasting op de uitwendige scheidingsconstructie ten gevolge van lawaai is berekend op 61 dB(A). Bij deze belasting is een geluidwerendheid vereist van minimaal 28 dB.
3. 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.
4. In noodgevallen moet de mechanische ventilatie, per woning dan wel centraal, door de bewoner(s) uitgeschakeld kunnen worden.
5. Voor wat betreft het scheiden van bouw/sloopafval dienen de voorschriften scheiding van bouw/sloopafval te worden nageleefd.
6. 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.
7. Voorafgaand aan het ingebruikname van de tweede etage van het gebouw voor het beoogde doel, dient de erfpachtovereenkomst gewijzigd te worden.

2.2 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Kethel e.o.", waarin het perceel de bestemming "Dienstverlening (DV)" heeft;

het bouwplan in strijd is met artikel 10.1 van het bestemmingsplan "Kethel e.o.", omdat het gebruik 'wonen' niet is toegestaan in deze bestemming;

er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen;

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

geen advies is benodigd van de commissie Welstand en Monumenten, omdat geen wijzigingen plaatsvinden aan het uiterlijk van het gebouw;

hiermee het bouwplan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de Nota Architectuur en Welstand 2004 van de gemeente Schiedam en derhalve voldoet aan artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;



aannemelijk is gemaakt, dat het bouwplan voor het overige voldoet aan de bouwverordening;

aannemelijk is gemaakt, dat het bouwplan voldoet aan 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 Vergunningverlening, door middel van bijgevoegde antwoordkaart I.
2. De uitvoering moet geschieden in overleg met de inspecteur bouwtoezicht de heer R. Poutsma van het team Handhaving, telefonisch bereikbaar onder nummer 010 2191 843.
3. 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. Poutsma van het team Handhaving telefoonnummer 010 2191 843, voor het doen van een (eerste) oplevering.
4. Bij het eventueel in gebruik nemen van (openbare) gemeenteground als werk- en/of opslagterrein, dient vooraf toestemming te worden gevraagd bij mevrouw F. Yurdakul van de afdeling Ruimtelijk Economische Opgaven, Postbus 1501, 3100 EA Schiedam telefoon 14 010. Let op voor het in gebruiknemen van gemeente grond is precario verschuldigd.
5. Met betrekking tot de gas-, water-, electriciteits- 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).
6. Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet het terrein zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.
7. 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.
8. Ondanks deze verleende omgevingsvergunning blijven de rechten van derden op basis van het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht.



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

3.1 Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Voorafgaand aan het ingebruikname van de tweede etage van het gebouw voor het beoogde doel, dient de erfpachtovereenkomst gewijzigd te worden.

3.2 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Kethel e.o.", waarin het perceel de bestemming "Dienstverlening (DV)" heeft;

het bouwplan in strijd is met artikel 10.1 van het bestemmingsplan "Kethel e.o.", omdat het gebruik 'wonen' niet is toegestaan in deze bestemming;

er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen;

tevens niet mogelijk is om ontheffing te verlenen op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

gelet op de aard van het project medewerking aan het plan slechts mogelijk is middels een herziening van het bestemmingsplan dan wel een afwijking van het bestemmingsplan op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing, conform artikel 2.12, eerste lid sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

het voornemen ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen in het Nieuwe Stadsblad van 22 oktober 2014 is gepubliceerd en het bouwplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen vanaf 23 oktober 2014 tot en met 3 december 2014;

gedurende deze periode zijn zienswijzen zijn ingediend;

deze zienswijzen weerlegd zijn in het gewaarmerkte document 'Nota van Zienswijzen Afwijkingenbesluit Koekoekslaan 43 te Schiedam'.

gelet op voornoemde afgeweken kan worden van het bestemmingsplan "Kethel e.o." op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.