

Raadsbesluit

Onderwerp : Verzoek om verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het transformeren en herbestemmen van de bestaande winkelruimten tot restaurant, evenementenruimte en hotel onder het concept Mr. Simons.

Portefeuillehouder : wethouder Schoon

Zaaknummer : 4453-2022

De raad van de gemeente Brielle:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel van 8 maart 2022;

Gelet op:

artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo), artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 1 Besluit Omgevingsrecht.

Overwegende

dat op 30 juli 2021 een aanvraag om omgevingsvergunning voor het transformeren en herbestemmen van de bestaande winkelruimte tot restaurant, evenementenruimte en hotel onder het concept Mr. Simons is ingediend;

dat met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op basis van een goede ruimtelijke ordening kan worden afgeweken van het bestemmingsplan "Vesting";

dat tegen het afwijken van de bestemming "Centrum", de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie-1", "Waarde Archeologie-2" en de "Waterstaat Waterkering" uit oogpunt van een goede woon- en leefklimaat geen bezwaar bestaat;

dat in het kader van de afwijkingsprocedure niet eerder een omgevingsvergunning verleend kan worden dan nadat de raad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;

dat bovendien de voorgang bespoedigd als deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen geldt als definitieve verklaring van geen bedenkingen, als er geen zienswijze worden ingediend, waarna het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning kan verlenen;

dat voor het transformeren en herbestemming van de bestaande winkelruimten tot restaurant, evenementenruimte en hotel onder het concept Mr. Simons, voldaan is aan de voorwaarde die voortvloeit uit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

dat ten behoeve van het plan alle ruimtelijke aspecten zijn beoordeeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het transformeren en herbestemming van de bestaande winkelruimte tot restaurant, evenementenruimte en hotel onder het concept Mr. Simons, af te geven;
2. Bij het uitblijven van zienswijze op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de ontwerpverklaring aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Brielle van 23 maart 2022,

de griffier,



B.J. Nootenboom

de voorzitter,



G.G.J. Rensen

CONCEPT - Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 juli 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer L.J. van Adrighem

gevestigd op het adres : Groene Kruisweg 2, 3237 KC Vierpolders

voor het verbouwen van de bestaande winkelruimten naar een hotel, restaurant en evenementenruimten op de locatie, plaatselijk bekend Nobelstraat 80 te Brielle, kadastraal bekend gemeente Brielle, sectie B, nummer 3358.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk", zijnde het verbouwen van de bestaande winkelruimten naar een hotel, restaurant en evenementenruimten.

gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder b en artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald", zijnde het verbouwen van de bestaande winkelruimten naar een hotel, restaurant en evenementenruimten.

gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder, 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijnde het verbouwen van de bestaande winkelruimten naar een hotel, restaurant en evenementenruimten.

gelet op artikel 2.2, eerste lid, onder e en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "het maken van een uitweg", zijnde het aanleggen van een stop & go-strook.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure uitgevoerd. De aanvraag is ten aanzien van de indieningsvereisten getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Ter inzage legging

Gedurende de periode van zes weken (PM) heeft de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en alle daarbij behorende stukken ter inzage gelegen bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de sector Grondgebied, in het stadskantoor Slagveld 36 te Brielle. De stukken zijn ook digitaal raadpleegbaar op www.brielle.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kunnen indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Van deze gelegenheid is wel/niet (PM) gebruik gemaakt.

Overwegingen

De overwegingen om deze omgevingsvergunning te verlenen zijn genoemd in bijlage "Overwegingen en voorschriften".

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn voorschriften verbonden aan deze vergunning. Deze voorschriften zijn opgenomen in de bijlage "Overwegingen en voorschriften".

Bijlagen

De volgende bescheiden maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage "Overwegingen en voorschriften";
- 20-124_Statische_berekening_210716_pdf, ontvangen op 30-07-2021
- Bouwbesluittoetsing_V3_0_15-07-2021_pdf, ontvangen op 30-07-2021
- ge_Brandveiligheid_-_V1_1_29-06-2021_pdf, ontvangen op 30-07-2021
- _Rap__Brandoverslag_V1_1_29-06-2021_pdf, ontvangen op 30-07-2021
- agen_Brandveiligheid_v1_1_29-06-2021_pdf, ontvangen op 30-07-2021
- 21010104_Rapportage_BO_Brielle_v1_1a_pdf (archeologie), ontvangen op 30-07-2021
- Rapport_INBE20210441_pdf (asbestbodemonderzoek), ontvangen op 30-07-2021
- 1279106-TE-ALG-SO-0001-D-20201216_pdf, ontvangen op 30-07-2021
- Aanvraagformulier transformatie Nobelstr/Venkelstr. Brielle, ontvangen op 30-07-2021
- ABA_1926_BESTAAND_20210927_pdf (tekeningen bestaand), ontvangen op 13-10-2021
- Istr__Brielle_opstelling_buitendelen_pdf, ontvangen op 13-10-2021
- principe riolering_en_ventilatie_pdf, ontvangen op 13-10-2021
- kader-veilig-onderhoud-2012-29-9-2021_pdf, ontvangen op 13-10-2021
- melding_aimsessie_aep3lzm579o_pdf, ontvangen op 13-10-2021
- Rapport_INBR20210622_pdf (bodemonderzoek), ontvangen op 13-10-2021
- Akoestisch onderzoek horeca-lawaaier, ontvangen op 20-12-2021
- ABA_1926_TOTAAL_TO_20220121_pdf, ontvangen op 21-01-2022
- Nobelstraat_80_12-01-2022-aanpassing_pdf, ontvangen op 25-01-2022
- Beoordeling VRR, ontvangen op 01-02-2022
- Concept-bouwveiligheidsplan, ontvangen op 02-02-2022
- Concept-bouwplaatsinrichting, ontvangen op 26-01-2022

Later in te dienen gegevens en bescheiden

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

Bouwconstructie: de tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en/of houtconstructies, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en), die krachtens het Bouwbesluit 2012 dienen te worden gehanteerd. Nog in te dienen stukken:

- Definitieve constructieve overzicht-tekeningen van de bovenbouw en funderingen;
- Stabiliteits- en gewichtsberekening;
- Sonderingen, geotechnisch advies en palenplan;
- Berekening en tekening van de funderingsbalken;
- Paalspecificatie en eventuele paalmisstanden;
- Berekening en tekening van de staalconstructie;
- Berekening en tekening van begane grondvloer;
- Berekening en tekening van de verdiepingsvloeren;
- Berekening en tekening kapconstructie;
- Trappen, bordessen, vloerafscheidingen, lateien en geveldragers.

Definitieve bouwveiligheidsplan: de gegevens als bedoeld in artikel 2.2. onder 6, van de MOR.

Bodemonderzoek: Na sloop van de bebouwing aan de Venkelstraat dient een aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten uit het aanvullende bodemonderzoek zullen ter beoordeling aan de Milieudienst Rijnmond worden aangeboden.

Opmerking: Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de beschikking in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer binnen deze termijn een voorlopige voorziening is aangevraagd treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist door de Voorzieningenrechter. Tot die tijd mag dus geen gebruik worden gemaakt van deze omgevingsvergunning.

Uitgestelde inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" niet eerder in werking dan nadat:

- a. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden.
- b. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan (zgn. BUS melding) en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn van vijf weken is verstreken.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag van terinzagelegging een beroepschrift indienen. Het beroepschrift dient schriftelijk te worden ingediend bij de rechtbank te Rotterdam (sector Bestuursrecht), Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Degene die beroep heeft ingesteld kan ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank te Rotterdam. Een voorlopige voorziening kan worden getroffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Er kan ook digitaal beroep worden ingesteld bij genoemde rechtbank via <https://formulier.rechtspraak.nl/burger/bestuur/beroepschrift/rechtbank>.

Ondertekening

Brielle, PM

Burgemeester en wethouders van Brielle
namens dezen,
het hoofd van de afdeling ruimtelijke ontwikkeling,

W. Lakerveld

Omdat we dit document digitaal vaststellen, staat er geen handtekening in.

Bijlage "Overwegingen en voorschriften"

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van omgevingsvergunning WABO-2021-0258.

0. Algemeen	6
1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk.	7
2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald.....	10
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening ...	12
4. Het maken van een uitweg.	17

0. Algemeen

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

De aanvang van de werkzaamheden moet tijdig tevoren (minimaal 1 week) worden gemeld aan de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Bouw- en woningtoezicht) via grondgebied.wabo@brielle.nl.

Het beëindigen van de werkzaamheden moet worden gemeld aan de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Bouw- en woningtoezicht) via grondgebied.wabo@brielle.nl.

Te allen tijde dient de omgevingsvergunning met alle daarbij goedgekeurde bescheiden op de projectlocatie aanwezig te zijn.

Eventuele nadere aanwijzingen van degenen die namens de gemeente met het toezicht is belast moeten worden opgevolgd.

Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning.

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Met de werkzaamheden zoals heien, het storten van beton, het plaatsen van de staalconstructie, etc. mag niet worden begonnen zonder door ons goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de desbetreffende constructie.

De juiste situatie en peil dienen in overleg met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Bouw- en woningtoezicht) te worden bepaald. Hiertoe dient u contact op te nemen met afdeling, Bouw en woningtoezicht, bereikbaar onder telefoonnummer (0181) 471 111.

Bouw- en sloopafval dient te worden afgevoerd. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval op de bouwplaats in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen. Het afval dient te worden afgevoerd door bedrijven, die in het bezit zijn van de daarvoor vereiste vergunningen.

De binnenriolering van het bouwwerk moet zijn aangesloten op het openbare rioleringsstelsel. De hemelwaterafvoer dient, indien mogelijk, te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of te worden aangesloten op de schoonwaterafvoer van het gescheiden stelsel. Indien het hemelwater niet kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater en er geen gescheiden stelsel aanwezig is dient u contact op te nemen met de heer M. van der Voorden van de sector Grondgebied, Beheer openbare ruimte tel.nr. 0181-471183.

Nadere details van raam- en deurkozijnen, goten en daklijsten, alsmede monsters van toe te passen materialen en kleurgebruik dienen ter nadere goedkeuring aan de welstands- en monumentencommissie te worden voorgelegd.

Nadat de sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd, dient er nog een onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging plaats te vinden, Met de bouw mag pas worden gestart, nadat uit het over te leggen bodemrapport is gebleken dat het terrein geschikt is voor de beoogde bebouwing.

Met de bouwwerkzaamheden mag pas worden gestart als een BUS melding is ingediend en de eindevaluatie als bedoeld in artikel 39b, lid 6 van de Wet bodembescherming, door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd, dan wel nadat is vastgesteld dat er geen sprake meer is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en aan burgemeester en wethouders (afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling) daarvan mededeling is gedaan.

De brandveiligheidsvoorwaarden uit het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond (06BLE64/C/21INK08240, d.d. 1 februari 2022) verbinden wij aan dit besluit.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij op grond van het bepaalde in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht overwogen:

dat wij op 27 januari 2022 een positief advies van de welstands- en monumentencommissie hebben ontvangen;

dat de welstands- en monumentencommissie het positieve advies als volgt motiveert:

Akkoord, onder de voorwaarden dat:

- De puien aan de Venkelstraat niet in kunststof, maar in een bij het beschermde stadsgezicht passend materiaal uitgevoerd worden (bijvoorbeeld staal of 'staallook' aluminium);*
- De horizontale roedes c.q. glaslijn in de puien van de evenementenruimte aan de Venkelstraat dienen op gelijke hoogte te zijn voor bewegende en niet bewegende delen.*

dat wij het uitgebrachte advies van de welstands- en monumentencommissie overnemen;

dat het plan valt onder de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "Vesting";

dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming "Centrum" en "Verkeer", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2", "Waarde-Cultuurhistorie-1" en "Waterstaat-Waterkering" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" hebben en het bouwplan hiermee niet in overeenstemming is;

dat in onderdeel 3 behorend bij dit besluit de overwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan zijn opgenomen;

dat op basis van een onderzoeksrapport dan wel uit andere hoofde er een redelijk vermoeden bestaat dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming;

dat in de bodem tot 2 meter minus maaiveld sterk verhoogde gehalten aan zware metalen zijn aangetoond;

dat in de bodem en in het grondwater voor het overige maximaal licht verhoogde concentraties zijn aangetoond;

dat de locatie niet asbestverdacht is, op basis van het uitgevoerde vooronderzoek en de bevindingen tijdens het veldwerk;

dat de bodemkwaliteit momenteel gezondheidsrisico's oplevert voor de gebruikers van de locatie bij de bestemming hotel en evenementencomplex;

dat er een saneringsplan of BUS-melding, als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming, moet worden ingediend bij het bevoegd gezag;

dat de aanvraag en de daarbij behorende bescheiden aannemelijk maken dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Brielle;

dat het bestemmingsplan "parapluplan kamerverhuur" zich niet verzet tegen de beslissing op deze aanvraag;

dat de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit kan worden verleend.

Aanwijzingen

Het opslaan van bouwmaterialen, het klaarmaken van specie enz. op de openbare weg en het trottoir alsmede het tijdelijke gebruik van de openbare weg ten behoeve van de bouwwerkzaamheden is niet toegestaan zonder de hiervoor benodigde vergunning(en).

Eventuele herbestratingen welke het gevolg zijn van de bouwwerkzaamheden zullen door de vergunninghouder moeten worden hersteld.

Eventuele herstelwerkzaamheden aan de openbare ruimte welke het gevolg zijn van de bouwwerkzaamheden zullen door de vergunninghouder moeten worden hersteld.

Het terrein waarop wordt gewerkt dient door een doeltreffende afscheiding te zijn afgescheiden.

Gehele of gedeeltelijke afsluitingen van de openbare ruimte of openbare weg dienen conform het 'Handboek wegafzettingen 96b' (CROW 96b) uitgevoerd te worden. Onderdeel hiervan is het indienen van een overzichtstekening (situatie) met daarop de afsluiting en de bebording van een eventuele omleiding, ter controle en goedkeuring door de afdeling Beheer openbare ruimte.

2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Er dient tijdens de sloopwerkzaamheden van de bestaande bebouwing aan de Venkelstraat, een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, variant archeologische begeleiding, te worden uitgevoerd.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij op grond van het bepaalde in artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht overwogen:

dat er ter plaatse van het te slopen deel van de bestaande bebouwing aan de Venkelstraat groundbewerkingen in de vorm van grondwerkzaamheden en hei- en funderingswerkzaamheden voor de nieuwbouw gaan plaatsvinden;

dat het plan valt onder de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "Vesting";

dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming "Centrum", "Verkeer" en "Verkeer-Verblijfsgebied ", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2", "Waarde-Cultuurhistorie-1" en "Waterstaat-Waterkering" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" hebben;

dat er, op grond van artikel 17.2.1 van de planregels, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm, een rapport moet zijn ingediend, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;

dat er op grond van artikel 17.3.1 onder f van de planregels, in beginsel een uitvoeringsverbod geldt voor het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm en een oppervlakte van meer dan 30 m²;

dat er op grond van artikel 19.5.1 onder b van de planregels, in beginsel een uitvoeringsverbod geldt voor het bestraten of herstraten in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingsmateriaal, het aanbrengen, wegnemen of veranderen van stoepen, stoepranden, stoeppalen op gronden met de bestemming "Verkeer" en "Verkeer-Verblijfsgebied";

dat er voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek is ingediend;

dat in het onderzoeksrapport, de mogelijke verstoring van de archeologische waarde van het terrein, naar aanleiding van de geplande werkzaamheden, in voldoende mate is vastgesteld;

dat het onderzoeksrapport heeft uitgewezen dat tussen, onder en naast de bestaande funderingen een zeer hoge verwachting is op historische bebouwingsresten;

dat er op grond van de zeer hoge archeologische verwachting, tijdens de sloopwerkzaamheden in het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd;

dat de welstands- en monumentencommissie op 27 januari 2022 een positief advies voor het bouwplan heeft afgegeven;

dat de bestrating en/of herbestrating geen afbreuk doet aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht;

dat door de werkzaamheden de cultuurhistorische waarden en archeologische waarden van de gronden, niet onevenredig worden aangetast;

dat de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit kan worden verleend.

3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:
PM.

Algemene overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij op grond van het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht overwogen:

dat het ingediende initiatief toeziet op het slopen van de bestaande winkelruimten aan de Venkelstraat alsmede het verbouwen van de bestaande winkelruimten aan de Nobelstraat 80 naar een hotel met 17 hotelkamers, een restaurant en evenementenruimten;

dat het plan valt onder de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "Vesting";

dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming "Centrum", "Verkeer" en "Verkeer-Verblijfsgebied ", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2", "Waarde-Cultuurhistorie-1" en "Waterstaat-Waterkering" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" hebben;

dat het bouwplan in strijd is met de planregels voor de gronden met de bestemming "Centrum" omdat;

op grond van artikel 4.1 onder b een horecabedrijf uitsluitend op de begane grond mag zijn gehuisvest en het horecabedrijf dient te voldoen aan categorie 1a uit de Staat van Horeca-activiteiten. Een hotel-restaurant met een oppervlakte groter dan 400 m2 in categorie 1c uit de Staat van Horeca-activiteiten valt. De evenementenruimten in categorie 3 uit de Staat van Horeca-activiteiten vallen.

op grond van artikel 4.1 onder h een hotel op de verdieping uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van horeca - hotel op verdieping". Deze specifieke aanduiding is ter plaatse van de hotelkamers op de verdiepingen niet op de plankaart aangegeven.

op grond van artikel 4.1 onder k een partycentrum (lees: evenementenruimten) uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van horeca partycentrum". Deze specifieke aanduiding is ter plaatse van de evenementenruimten niet op de plankaart aangegeven.

dat op grond van artikel 4.5.3 onder b van de planregels kan worden afgeweken van artikel 4.1 onder h, om een hotel op de verdieping toe te staan, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor de naastgelegen percelen;

dat de afwijkingsbepaling uit artikel 4.5.3 onder b van de planregels voor het bouwplan niet toereikend is;

dat het bouwplan in strijd is met de planregels voor de gronden met de bestemming "Waarde-Cultuurhistorie-1" omdat;

op grond van artikel 19.2 onder a van de planregels, het verruimen van de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet is toegestaan. Ten opzichte van de goot- en bouwhoogte van de te slopen bebouwing aan de Venkelstraat, is de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw verruimd.

op grond van artikel 19.2 onder b van de planregels, de bestaande kapvormen en kaprichtingen van het hoofdgebouw niet mogen worden gewijzigd. Ten opzichte van de kapvorm en de kaprichting van de te slopen bebouwing aan de Venkelstraat is de kapvorm en de kaprichting gewijzigd.

op grond van artikel 19.2 onder c van de planregels, de bestaande hellingshoek van een kap van het hoofdgebouw niet mag worden gewijzigd. Ten opzichte van de te slopen bebouwing aan de Venkelstraat is de hellingshoek van een kap van het hoofdgebouw gewijzigd.

op grond van artikel 19.2 onder k van de planregels dakkapellen niet zijn toegestaan. Het bouwplan voorziet in het plaatsen van dakkapellen.

op grond van artikel 19.2 onder o van de planregels zonnepanelen niet zijn toegestaan. Het bouwplan voorziet in het plaatsen van 45 zonnepanelen.

dat op grond van artikel 19.3.1 van de planregels kan worden afgeweken van de bouwregels uit artikel 19.2 voor zover op grond van bouw- of cultuurhistorisch onderzoek er goede redenen zijn meer in overeenstemming met oorspronkelijke bouwvormen te bouwen;

dat op grond van artikel 19.3.4 van de planregels kan worden afgeweken van artikel 19.2 onder k en dakkapellen onder voorwaarden kunnen worden toegestaan;

dat op grond van artikel 19.3.6 van de planregels kan worden afgeweken van artikel 19.2 onder o en zonnepanelen onder voorwaarden kunnen worden toegestaan;

dat het bouwplan in strijd is met de bouwregels voor de gronden met de bestemming "Waterstaat - Waterkering" omdat;

op grond van artikel 21.2 onder c ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Dat voor het bouwplan geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

dat kan worden afgeweken van artikel 21.3 van de planregels door toepassing te geven aan artikel 21.2 onder c indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;

dat er voor het bouwplan advies bij de beheerder van de waterkering aangevraagd dient te worden;

dat er op 7 januari 2022 door het Waterschap Hollandse Delta een watervergunning voor het bouwplan is afgegeven;

Overwegingen besluit

dat op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvraag om vergunning voor een activiteit die in strijd is met het planologisch toetsingskader, mede wordt aangemerkt als een verzoek om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

dat in de bestemmingsplanregels een aantal bruikbare afwijkingsbepalingen voor het strijdige bouwplan zijn opgenomen;

dat de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbepalingen echter niet toereikend zijn voor alle geconstateerde strijdigheden;

dat gelet op artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 2 juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen afwijkingsbepaling is opgenomen die toereikend is voor alle geconstateerde strijdigheden;

dat, gelet op artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

dat, door Rho adviseurs een ruimtelijke onderbouwing "Nobelstraat 80, Brielle" (januari 2022) met bijlagen is opgesteld, waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke impact beperkt is;

dat de ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond;

dat de Milieudienst Rijnmond heeft ingestemd met de beoordeling van de ruimtelijke aspecten zoals genoemd in de ruimtelijke onderbouwing;

dat er voor de ontwikkeling geen parkeerplaatsen op het eigen terrein kunnen worden gerealiseerd;

dat er binnen de bestemmingsplanregels geen parkeernormen zijn opgenomen;

dat de parkeerbehoefte derhalve dient te worden getoetst aan de parkeernormen zoals opgenomen in het Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP);

dat de berekening van de parkeerbehoefte aangeeft dat er voor de ontwikkeling op het maatgevende moment 28 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn;

dat de maatgevende parkeerbehoefte zich, op basis van de aanwezigheidspercentages, op een zaterdagavond voordoet;

dat op de meeste andere tijden, zoals de ochtenden en de middagen, de parkeerbehoefte significant lager ligt;

dat er aan de Venkelstraat drie parkeerplaatsen in de vorm van een stop & go strook worden gerealiseerd, die kortdurend kunnen worden gebruikt bij het inchecken van het hotel;

dat er voor het restaurant en het hotel gebruik gemaakt kan worden van een valet-parking service waarbij de auto's van gasten naar een parkeergelegenheid buiten de Vesting van Brielle worden gebracht;

dat ondanks het feit dat parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, het belang van de stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied met de invulling van nieuwe functies in plaats van leegstand prevaleert boven de vereiste parkeerbehoefte en wij daarmee toestaan dat voor de ontwikkeling niet in parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;

dat het bouwplan voorziet in 10 fietsparkeerplekken voor het personeel en voor hotelbezoekers, in de directe nabijheid van de projectlocatie;

dat de bebouwing op de projectlocatie geen monumentale status heeft;

dat de bebouwing op de projectlocatie valt binnen het beschermd stadsgezicht;

dat er voor de bestaande bebouwing aan de Venkelstraat sprake is van een lage bouwhistorische waarde;

dat het bouwplan voldoet aan de bebouwingsrichtlijnen en de architectonische richtlijnen voor het beschermd stadsgezicht, zoals opgenomen in het bestemmingsplan;

dat met de beoogde ontwikkeling het bestaande bouwvolume, het gevelbeeld en het daklandschap zoveel als mogelijk wordt gehandhaafd;

dat de welstands- en monumentencommissie op 27 januari 2022 een positief advies voor het bouwplan heeft afgegeven;

dat het bouwplan op de plek van de voormalige winkelruimten een wenselijke ontwikkeling is en een bijdrage levert aan de aantrekkelijkheid van Brielle op het gebied van toerisme en leisure;

dat door af te wijken van het bestemmingsplan, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

dat, gelet op de aard en omvang en de ruimtelijke uitstraling van het initiatief, de activiteit van planologisch ondergeschikte betekenis is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

dat het bouwplan door de aanvrager is besproken met de direct omwonenden;

dat de gemeenteraad van Brielle voor deze ontwikkeling een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven op (PM);

dat de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van (PM) ter inzage hebben gelegen en dat gedurende deze periode de mogelijkheid openstond zienswijzen in te dienen;

dat hiervan wel/geen gebruik is gemaakt. In totaal zijn (PM) zienswijzen ontvangen;

dat, alle belangen wegende, de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit kan worden verleend.

4. Het maken van een uitweg.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij op grond van het bepaalde in artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht overwogen:

dat op grond van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Brielle een vergunning is vereist voor de gevraagde activiteit;

dat tegen de gevraagde uitweg in de vorm van de stop & go-strook geen bezwaar bestaat uit het oogpunt van de verkeersveiligheid, het gebruik van de weg, het uiterlijk aanzien van de infrastructuur of behoud en beheer van groenvoorzieningen;

dat de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit kan worden verleend.

Aanwijzing

De werkzaamheden mogen alleen door of namens de gemeente worden uitgevoerd, op grond van een privaatrechtelijke beperking en artikel 2:11 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zijn ingevolge de verordening op de heffing en invordering van retributie 2010 kosten verschuldigd. U kunt de afdeling Beheer Openbare Ruimte opdracht geven tot het uitvoeren van de werkzaamheden door het bijgevoegde opdrachtformulier te ondertekenen. U ontvangt dan daarna een factuur in verband met de retributie. Na betaling van de retributie worden de werkzaamheden uitgevoerd.

(Ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het transformeren en herbestemmen van de bestaande winkelruimten tot restaurant, evenementenruimte en hotel onder het concept Mr. Simons.

Deze verklaring van geen bedenkingen behoort bij de procedure voor het transformeren en herbestemmen van de bestaande winkelruimten tot een restaurant, evenementenruimte en hotel aan de Nobelstraat 80-82 en Venkelstraat 37

Overwegende dat:

- Op 30 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor het transformeren en herbestemmen van de bestaande winkelruimten tot een restaurant, evenementenruimte en hotel aan de Nobelstraat 80-82 en Venkelstraat 37.
- Dit plan in strijd is met het bestemmingsplan Vesting, omdat het afwijkt van de regels van de bestemming "Centrum", dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie-1", "Waarde archeologie 2" en "Waterstaat Waterkering";
- Vanwege de geconstateerde strijdigheid, de uitvoering van het project slechts mogelijk is indien daartoe een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gevoerd wordt;
- Voor het realiseren van het plan is voldaan aan de voorwaarde die voortkomt uit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, namelijk dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten behoeve van het plan zijn alle ruimtelijke aspecten beoordeeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Tegen het afwijken van de bestemming "Centrum", "Waarde-Cultuurhistorie-1", Waarde Archeologie-2 en "Waterstaat Waterkering uit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat geen bezwaar bestaat, nu sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Door Rho adviseurs een ruimtelijke onderbouwing "Nobelstraat 80, Brielle" met bijlagen is opgesteld, waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke impact beperkt is;
- De transformatie past binnen het kernwinkelgebied en daardoor een bijdrage aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad kan leveren;
- De monumentencommissie positief heeft geadviseerd op de gevelaanpassingen aan de Nobelstraat 80-82 en de nieuwbouw aan de Venkelstraat 37;
- Er geen parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd om aan de parkeernorm te voldoen, maar door middel van werkafspraken met de initiatiefnemer over eigen parkeerbeleid vanuit het project en de drie stop en go parkeerplaatsen de parkeerbehoefte van dit initiatief op te vangen is.
- In het kader van de afwijkingsprocedure niet eerder een vergunning verleend kan worden dan nadat de raad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;
- De gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

Aldus besloten in de raadsvergadering van 2022

de griffier

de voorzitter

de heer B. Nootenboom

de heer G.G.J. Rensen

