



Scharloo Appartementen B.V.
Marconiweg 14
3225 LV HELLEVOETSLUIS

Behandeld door: Y.P. van Deelen
T: 0181471106
E: yp.vandeelen@brielle.nl
Bijlage(n): 1

uw brief van uw kenmerk ons kenmerk
8312-2022

Brielle, 31 maart 2022

onderwerp: De ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 11 appartementen met parkeergelegenheid aan Scharloo 7 t/m 8 te Brielle is door de raad afgegeven.

Geachte heer De Bruijne,

Op 29 juli 2021 hebben wij uw verzoek om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 11 appartementen met parkeergelegenheid aan Scharloo 7 t/m 8 te Brielle.

Raadsbesluit

Op 23 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Brielle in een openbare vergadering besloten om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 11 appartementen met parkeergelegenheid aan Scharloo 7 t/m 8 te Brielle af te geven.

Bijgaand zenden wij het ondertekende raadsbesluit voor het verzoek om verklaring van geen bedenkingen af te geven naar u toe.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Brielle
namens dezen,

Wim Lakerveld
Teammanager RO

Bijlage(n): Het Raadsbesluit

CONCEPT-Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 29 juli 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Scharloo Appartementen B.V. vertegenwoordigd door de heer W.L. de Bruijne

gevestigd op het adres : Marconiweg 14, 3225 LV Hellevoetsluis

voor het bouwen van 11 appartementen op de locatie, plaatselijk bekend Scharloo 7-8 te Brielle, kadastraal bekend gemeente Brielle, sectie B, nummers 4903, 4904, 4918, 4952, 4953.

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 bouwen van 11 appartementen.

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".

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 bouwen van 11 appartementen.

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";
- 2021036_bbe_svds_a1_pdf, ontvangen op 29-07-2021
- 2021036_beng_drvd_a0_pdf, ontvangen op 29-07-2021
- 2021036_mpg_wvdo_a0_pdf, ontvangen op 29-07-2021
- 2015_Scharloo_DO-350_210726_pdf, ontvangen op 29-07-2021
- 2015KAS002_210726_pdf, ontvangen op 29-07-2021
- Aanvraagformulier Nieuwbouw Scharloo, ontvangen op 29-07-2021
- 11072_constructie_rapport_05-08-2021_pdf, ontvangen op 06-08-2021
- formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud_pdf, ontvangen op 08-10-2021
- 2015_Scharloo_DO00_Renvooi_210928_pdf, ontvangen op 08-10-2021
- 2021036_bra_jb_a0_pdf, ontvangen op 08-10-2021
- 2021036_galm_wvdo_a0_pdf, ontvangen op 08-10-2021
- aansluiting_riolering_pdf, ontvangen op 08-10-2021
- besprekingsverslag_buren_pdf, ontvangen op 08-10-2021
- Concept-Bouwveiligheidsplan_Scharloo_pdf, ontvangen op 08-10-2021
- beoordeling VRR, ontvangen op 21-10-2021
- Akoestisch onderzoek Wegverkeer - en industrielaawaai - Scharloo 6-8_Brielle, ontvangen op 16-12-2021
- 2015_DO_900_details_211217_pdf, ontvangen op 20-12-2021
- 2015_Scharloo_DO_21217_pdf, ontvangen op 20-12-2021
- 2015_Scharloo_DO_001e_situatie_220117, ontvangen op 17-01-2022
- Ruimtelijke onderbouwing Scharloo 7-8 Brielle, ontvangen op 11-02-2022

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 constructieve gegevens:

- Definitieve constructieve overzicht-tekeningen van de bovenbouw en funderingen;
- Statische berekening (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 de prefab elementen;
- Berekening en tekening van begane grondvloer;
- Berekening en tekening van de verdiepingsvloeren;
- Berekening en tekening kapconstructie;
- Trappen, bordessen, vloerafscheidingen, lateien en geveldragers.

2. Gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan het Bouwbesluit (artikel 2.2, lid 2 MOR), te weten:

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

Buitenunit warmtepomp: Vanaf 01 april 2021 gelden geluidseisen bij plaatsing van nieuwe warmtepomp-buitenunits en nieuwe airconditioning-buitenunits. In afdeling 3.2 van het Bouwbesluit 2012 staan deze geluidseisen weergegeven. Aangeleverd dient te worden: de locatie van de buitenunit, merk/type van buitenunit, geluidsproductie en indien van toepassing ook de geluidsbeperkende maatregelen en berekening, waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de Bouwbesluiteis.

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 beroepschrift 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.

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-2021-0254.

0. Algemeen	6
1. Het bouwen van een bouwwerk.....	7
2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald.....	9
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.....	11

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 bouwen van een bouwwerk.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Na aanleg van de fundering wordt het evaluatierapport van de bodemsanering in definitieve vorm opgesteld en dient het evaluatierapport ter beoordeling bij de gemeente Brielle te worden ingediend.

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) terecht komen. 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.

Gelet op artikel 7 lid a. van de Gaswet is het niet toegestaan het nieuw op te richten bouwwerk aan te sluiten op het gastransportnet.

De brandveiligheidsvoorwaarden uit het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond (21BLE54/21INK07794, d.d. 21 oktober 2021) 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 de welstands- en monumentencommissie op 16 december 2021 positief heeft geadviseerd en wij dit advies over nemen;

dat het plan valt onder de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "t Gecroonde Hart";

dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming "Wonen", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3", "Waarde-Cultuurhistorie-1" en "Waterstaat-

Waterkering", de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde-vesting" 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 door een sanering, als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming, de grond geschikt is of wordt gemaakt voor het beoogde gebruik;

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, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

PM

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 gesloopte deel van de bestaande bebouwing grondbewerkingen in de vorm van grondwerkzaamheden en hei- en funderingswerkzaamheden voor de nieuwbouw gaan plaatsvinden;

dat er op het binnenterrein verhardingen worden aangelegd om het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken en dat er een aantal bomen worden geplant;

dat het plan valt onder de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "'t Gecroonde Hart";

dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming "Wonen", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3", "Waarde-Cultuurhistorie-1" en "Waterstaat-Waterkering", de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde-vesting" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" hebben;

dat er op grond van artikel 4.3.1 onder b van de planregels, in beginsel een uitvoeringsverbod geldt voor de aan te leggen verhardingen op het binnenterrein indien het oppervlak van de verhardingen groter is dan 100 m²;

dat er op grond van artikel 4.3.1 onder e van de planregels, in beginsel een uitvoeringsverbod geldt voor het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

dat er op grond van artikel 4.3.1 onder f van de planregels, in beginsel een uitvoeringsverbod geldt voor het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm en een oppervlakte van meer dan 30 m²;

dat op grond van artikel 4.3.3 van de planregels, het verharden van het binnenterrein ten behoeve van de parkeervoorzieningen, het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm en een oppervlakte van meer dan 30 m² alsmede het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen toelaatbaar is, indien de werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;

dat er voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is ingediend;

dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is aangetoond;

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

dat de inrichting van het binnenterrein geen afbreuk doet aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht;

dat door het afwijken van het bestemmingsplan op dit punt, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

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 op 26 april 2018, vanwege de slechte bouwkundige staat van de bestaande bebouwing, een omgevingsvergunning voor het slopen van de bebouwing aan het Scharloo 6-8 te Brielle is verleend;

dat in deze omgevingsvergunning een herbouwplicht voor de locatie is opgenomen;

dat de bestaande bebouwing op de locatie inmiddels volledig is gesloopt;

dat het thans ingediende bouwplan toeziet op het realiseren van 11 appartementen ter plaatse van de eerder gesloopte bebouwing aan het Scharloo 6-8;

dat het plan valt onder de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "'t Gecroonde Hart";

dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming "Wonen", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3", "Waarde-Cultuurhistorie-1" en "Waterstaat-Waterkering", de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde-vesting" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" hebben;

dat het bouwplan in strijd is met de bouwregels voor de gronden met de bestemming "Wonen" omdat;

op grond van artikel 3.2.1 onder c van de planregels het maximaal toegestane aantal woningen binnen het plangebied zes woningen bedraagt. Het bouwplan toeziet op 11 woningen en er binnen het plangebied al één woning (Scharloo 6) is gebouwd en drie woningen (Scharloo 5, 5a en 5b) zijn vergund.

op grond van artikel 3.2.2 onder c van de planregels de totale oppervlakte van de buitenbergingen, maximaal 40 m² mag bedragen. In het bouwplan bedraagt de totale oppervlakte voor de buitenbergingen circa 65 m².

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

op grond van artikel 5.2 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 reeds gesloopte bebouwing is de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw verruimd.

op grond van artikel 5.2 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 reeds gesloopte bebouwing is de kapvorm en de kaprichting van het hoofdgebouw gewijzigd.

op grond van artikel 5.2 onder c van de planregels, de bestaande hellingshoek van een kap van het hoofdgebouw niet mag worden gewijzigd. Ten opzichte van de reeds gesloopte bebouwing is de hellingshoek van een kap van het hoofdgebouw gewijzigd.

op grond van artikel 5.2 onder h van de planregels dakkapellen niet zijn toegestaan. Het bouwplan voorziet in het plaatsen van dakkapellen.

op grond van artikel 5.2 onder l van de planregels voor wat betreft het plaatsen van zonnepanelen. Het bouwplan voorziet in het plaatsen van acht zonnepanelen.

dat op grond van artikel 5.3.1 van de planregels kan worden afgeweken van de bouwregels uit artikel 5.2 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 5.3.4 van de planregels kan worden afgeweken van artikel 5.2 onder h en dakkapellen onder voorwaarden kunnen worden toegestaan;

dat op grond van artikel 5.3.6 van de planregels kan worden afgeweken van artikel 5.2 onder l 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 6.2 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 6.2 onder c 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 2 februari 2022 door het Waterschap Hollandse Delta een positief advies voor het bouwplan is afgegeven;

dat het bouwplan in strijd is met de planregels voor het parkeren omdat:

op grond van artikel 12.2 onder a van de planregels voor een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet kan worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

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 "Scharloo 7 en 8, Brielle" (februari 2022) met bijlagen is opgesteld, waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de ruimtelijke impact beperkt is;

dat de ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond;

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

dat, naast de ruimtelijke onderbouwing, van belang is dat de twee voormalige rijksmonumenten aan het Scharloo 7 en 8 vanwege de zeer slechte staat reeds zijn gesloopt;

dat het bouwplan op de plek van de voormalige rijksmonumenten een wenselijke ontwikkeling is en een bijdrage levert aan de aantrekkelijkheid van Brielle als woongemeente;

dat de welstands- en monumentencommissie op 16 december 2021 een positief advies voor het bouwplan heeft afgegeven en wij dit advies overnemen;

dat er voor de ontwikkeling 15 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;

dat er op grond van het voormalig gebruik van de locatie 8 parkeerplaatsen aan de openbare ruimte toegewezen worden, waardoor voor de ontwikkeling dus 23 parkeerplaatsen aanwezig zijn;

dat de gemeentelijke toets voor de parkeerbehoefte aangeeft dat er voor de ontwikkeling op de maatgevende tijd maximaal 27 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn;

dat dit betekent dat er door deze ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra aan de openbare ruimte zullen worden toegewezen;

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

dat op de meeste andere tijden, zoals de ochtenden en de middagen, wordt voldaan aan de parkeerbehoefte;

dat wij toestaan dat voor de ontwikkeling in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, omdat het tekort van 4 parkeerplaatsen op de maatgevende tijd, geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie aan het Scharloo;

dat de overschrijding van de toegestane oppervlakte door de buitenbergingen acceptabel is omdat hiermee wordt voldaan aan de regels voor buitenbergingen uit het Bouwbesluit 2012;

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 er door direct omwonenden opmerkingen tegen het bouwplan naar voren zijn gebracht;

dat de opmerkingen toezien op de toename van het aantal wooneenheden, de toename van de parkeerproblematiek en de mogelijke waardevermindering van de omliggende woningen;

dat de direct omwonenden is medegedeeld dat het gedurende de ter inzage periode van het bouwplan, mogelijk is een zienswijze tegen het bouwplan in te dienen;

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.

(Ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het realiseren van 11 appartementen met parkeergelegenheid aan Scharloo 7 t/m 8 te Brielle.

Deze verklaring van geen bedenkingen behoort bij de procedure voor het realiseren van een 11 appartementen met parkeergelegenheid aan Scharloo 7 - 8 te Brielle

Overwegende dat:

- Op 29 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor het realiseren van een 11 appartementen met parkeergelegenheid aan Scharloo 7 t/m 8 te Brielle.
- Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan "t Gecroonde Hart", omdat het afwijkt van de regels van de bestemming "Wonen", dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie-1", Waarde Archeologie-3, "Waterstaat Waterkering" en de gebiedsaanduiding "Geluidzone- industrie";
- dat het bouwplan in strijd is met de bouwregels voor de gronden met de bestemming "Wonen" omdat op grond van artikel 3.2.1 onder c van de planregels het maximaal toegestane aantal woningen binnen het plangebied zes woningen bedraagt. Het bouwplan toeziet op 11 woningen en er binnen het plangebied al één woning (Scharloo 6) is gebouwd en drie woningen (Scharloo 5, 5a en 5b) zijn vergund.
- dat het bouwplan in strijd is met de bouwregels voor de gronden met de bestemming "Waarde-Cultuurhistorie-1" omdat op grond van artikel 5.2.1 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 reeds gesloopte bebouwing is de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw verruimd.
- dat het bouwplan in strijd is met de bouwregels voor de gronden met de bestemming "Waterstaat - Waterkering" omdat op grond van artikel 6.2 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 het bouwplan in strijd is met de planregels voor het parkeren omdat op grond van artikel 12.2 onder a van de planregels voor een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet kan worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- 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 "Wonen", "Waarde-Cultuurhistorie-1", Waarde Archeologie-3, "Waterstaat Waterkering" en de gebiedsaanduiding "Geluidzone-industrie" 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 "Scharloo 7 en 8, Brielle" met bijlagen is opgesteld, waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke impact beperkt is;
- Dat met deze herontwikkeling het onbebouwde deel aan het Scharloo eindelijk naar jaren wordt herbouwd;

- De herontwikkeling van Scharloo 7-8, de toevoeging betreft van een 11-tal appartementen. Het betreffen koopappartementen in de prijsklasse van € 250.000,- tot € 400.000,-. De appartementen zijn verdeeld over 4 bouwlagen. Het gebouw sluit qua massa, bouw materiaal en vormgeving aan de op de omliggende panden en de voormalige bebouwing.
- De herontwikkeling past binnen het woonbeleid van de gemeente Brielle. Het levert een bijdrage aan de aantrekkelijkheid van Brielle als woongemeente;
- De monumentencommissie positief heeft geadviseerd op de moderne invulling van vier lagen van de locatie Scharloo 7 en de reconstructie van Scharloo 8;
- Onvoldoende parkeerplaatsen op het achter terrein worden gerealiseerd om aan de parkeernorm te voldoen. Gezien het feit dat er voor iedere woning ten minste 1 parkeerplaats is voorzien en de parkeerplaatsen aan de Kaaiwal en Thoelaverweg door middel van een secundaire ingang aan de zuidzijde van het projectgebied op loopafstand liggen, zal het tekort van 4 parkeerplaatsen op de maatgevende tijd, die met de ontwikkeling ontstaan, geen onevenredige afbreuk geven aan de parkeersituatie aan het Scharloo;
- 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;
- In het kader van de afwijgingsprocedure 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