

NOTA BEANTWOORDING

ZIENSWIJZEN

Omgevingsvergunning aanvraag d.d. 29 juli 2021 voor het bouwen van 11 appartementen op de locatie, plaatselijk bekend Scharloo 7-8 te Brielle.

Samenvatting Zienswijzen

In de periode van 15 april 2022 tot en met vrijdag 27 mei 2022 zijn in totaal 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk en zullen in deze nota zoveel mogelijk weergegeven worden en van een reactie worden voorzien.

Reclamant 1

Op 20 mei 2022 is de zienswijze van reclamant 1 ontvangen, welke gericht is tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan aan het Scharloo 7-8 te Brielle.

1. Te grote druk op de openbare ruimte die niet is ingesteld op een dergelijke toename van bewoners. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen gereserveerd voor de 11 geplande appartementen. Ook ontbreken trottoirs op het Scharloo.

Reactie

Er is bij de berekening van de parkeernorm rekening gehouden met een norm van 1,5 voor het middel dure prijssegment en 1,7 voor het dure segment plus een norm van 0.3 voor bezoekers. Hierbij is uitgegaan van de maximale parkeernorm, gezien de hoge parkeerdruk binnen de vesting van Brielle. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk te parkeren op eigen terrein. Uiteraard moet dit niet ten koste gaan van de binnentuin, zodat deze niet geheel wordt opgeofferd voor het parkeren. Door de beperkte ruimte in de binnentuin is er gekozen om voor iedere woning 1 parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. Hierdoor is er nog ruimte voor een groene invulling van de binnentuin en wordt ongeveer de helft van de parkeerdruk opgevangen op eigen terrein. Wat in veel gevallen in bouwontwikkelingen wordt toegepast.

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is ook de ontwikkeling van de panden aan het Scharloo 5 (3 woningen) en het Scharloo 6 (1 woning) meegenomen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor gezamenlijk 15 woningen. Op het binnenterrein zijn 15 parkeerplaatsen aanwezig. Op basis van de aanwezigheidspercentages en maatgevende parkeerbehoefte betekent dit dat er voor de 15 woningen 27 parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig moeten zijn. Op grond van het voormalig gebruik van de locatie mogen er 8 parkeerplaatsen aan de openbare ruimte worden toegewezen. Dit betekent dat er voor de ontwikkeling 4 extra parkeerplaatsen aan de openbare ruimte worden toegewezen.

Binnen een straal van 200 meter liggen aan de kaaistraat parkeerplaatsen. Geconstateerd is dat op verschillende dagen en tijden parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De extra 4 parkeerplaatsen kunnen aan de openbare ruimte worden toegewezen.

Zowel een levendige binnenstad als rust en groen zijn binnen de Vesting van belang. De huidige locatie ligt al jaren braak en wij hechten aan een goede invulling aan deze locatie te geven. In dit geval is dat woningbouw.

Aan de inrichting van de openbare ruimte binnen de Vesting wordt veel aandacht door de gemeente besteed. De inrichting van de openbare ruimte van het Scharloo maakt geen onderdeel uit van dit plan. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de inrichting van het Scharloo opgepakt worden in overleg met de omwonende.

2. De groene ruimte achter de panden wordt opgeofferd voor parkeerplaatsen.

Reactie

In een binnenstad moet een afweging gemaakt worden tussen groen en parkeren. In deze situatie wordt parkeren in de binnentuin toegestaan zodat de parkeerdruk in de openbare ruimte niet nog meer toeneemt. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van grasstenen en worden

er bomen geplant. Ook krijgen de bergingen groene daken. Hierdoor zal de binnentuin een groene uitstraling krijgen.

3. Het bouwvolume is aanmerkelijk groter dan de oorspronkelijke bouw;

Reactie

In het nieuwe bouwplan neemt de oppervlakte niet toe ten opzichte van de bebouwingsoppervlakte uit het geldende bestemmingsplan 't Gecroonde hart, dat op 12 december 2016 is vastgesteld. In het bestemmingsplan 't Gecroonde hart is het bouwvlak al verruimd ten opzichte van het bestemmingsplan "Vesting" voor deze locatie. Hierdoor zijn de bebouwingsmogelijkheden ruimer dan de bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan vesting. Er wordt daarom niet buiten het bouwvlak gebouwd. Alleen de goot- en bouwhoogte worden in het bouwplan vergroot. Het gebouw sluit qua massa, bouw materiaal en vormgeving aan op de omliggende panden en de voormalige bebouwing.

4. Slechts één van de twee monumentale gevels herbouwd. Het ander opgeofferd voor een moderne gevel. Terwijl in eerdere plannen aangegeven is dat beide gevels in de oorspronkelijke stijl zouden worden herbouwd.

Reactie

Er zijn vele plannen voor dit stuk grond ontworpen. Helaas zijn maar weinig uitvoerbaar gebleken. Het moderne pand sluit qua massa, bouw materiaal en vormgeving aan op het uiterlijk van de oorspronkelijke panden. Het moderne pand Scharloo 7 vervangt het historische pand 7, maar neemt wel de verticaliteit van de oorspronkelijke stijl over. Door deze ontwikkeling wordt een jarenlang braakliggend terrein op een goede manier ingevuld.

Er is goed over het ontwerp nagedacht en het bouwplan is meerdere malen beoordeeld door de Monumentencommissie. De monumentencommissie heeft de panden op deze locatie passend bevonden en heeft ingestemd met het plan.

Reclamant 2

Op 25 mei 2022 is de zienswijze van reclament 2 ontvangen, welke gericht is tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan aan Scharloo 7-8 te Brielle.

Reactie

Aangezien het gaat om precies dezelfde zienswijze als reclamant 1 wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze naar onze reactie onder reclament 1.

Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen geven ons geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 11 appartementen op de locatie, plaatselijk bekend Scharloo 7-8 te Brielle.

Raadsbesluit

Onderwerp : Verzoek om verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 11 appartementen met parkeergelegenheid aan Scharloo 7 t/m 8 te Brielle

Portefeuillehouder : wethouder Schoon

Zaaknummer : 19827-2022

De raad van de gemeente Brielle:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

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 29 juli 2021 een aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 11 appartementen met parkeergelegenheid aan Scharloo 7 t/m 8 te Brielle is ingediend;

dat het plan in strijd is 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 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 "t Gecroonde Hart";

dat tegen het afwijken van de bestemming "Wonen", dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie-1", "Waarde Archeologie -3", "Waterstaat Waterkering" en de gebiedsaanduiding "Geluidzone- industrie" uit oogpunt van een goede woon- en leefklimaat geen bezwaar bestaat;

dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

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 voor het realiseren van 11 appartementen met parkeergelegenheid aan Scharloo 7 t/m 8 te Brielle, 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. Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemeen bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te verklaren, overeenkomstig bijgaande verklaring van geen bedenkingen, geen bedenkingen te hebben tegen het plan om 11 appartementen met parkeergelegenheid aan de Scharloo 7-8 te Brielle te realiseren;
2. De Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen;

3. De zienswijzen van reclamanten genoemd onder 1 en 2 in behandeling te nemen maar hier niet in tegemoet te komen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Brielle van 21 september 2022,

de griffier,



B.J. Nootenboom

de voorzitter,



G.G.J. Rensen

Bijlage(n): 3

1. Verklaring van geen bedenkingen;
2. Nota beantwoording zienwijzen;
3. De ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen.

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 "Geluidszone-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 Kaaistraat 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 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;

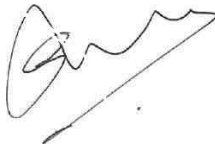
Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Brielle van 21 september 2022,

de griffier,



B.J. Nootenboom

de voorzitter,



G.G.J. Rensen