

Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het terugbouwen van het achterhuis en de restauratie van het voorhuis aan de Voorstraat 80 (de Roef), inclusief de toevoeging van de functie kantoor en wonen.

Deze verklaring van geen bedenkingen behoort bij de procedure voor het terugbouwen van het achterhuis en de restauratie van het voorhuis aan de Voorstraat 80 (de Roef), inclusief de toevoeging van de functie kantoor en wonen.

Overwegende dat:

- Op 8 januari 2020 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor het terugbouwen van het achterhuis en de restauratie van het voorhuis aan de Voorstraat 80 (de Roef), inclusief de toevoeging van de functie kantoor en wonen.
- Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan Vesting, omdat het afwijkt van de regels van de bestemming “Centrum”, “Waarde-Cultuurhistorie-1” en “Tuin”;
- 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 genomen 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” en “Tuin 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 R3 Advies een ruimtelijke onderbouwing “Voorstraat 80, Brielle” met bijlagen is opgesteld, waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke impact beperkt is;
- Naast de ruimtelijke onderbouwing van belang is, dat het complex aan de Voorstraat 80 een Rijksmonument betreft dat in zeer slechte staat verkeerde en dat de noodzaak voor onderhoud en herbestemming noodzakelijk is;
- De herbestemming van Voorstraat 80, inclusief het achterhuis, de toevoeging betreft van een 5 tal appartementen. De appartementen zijn bedoeld voor ouderen, met de mogelijkheid van zorg indien noodzakelijk, zodat bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Deze herbestemming geeft een goede invulling aan het pand, tezamen met een kantoor en een horecavoorziening op de begane grond;
- De herbestemming past binnen het woonbeleid van de gemeente Brielle door wonen met zorg en welzijn te combineren en levert een bijdrage aan de aantrekkelijkheid van Brielle als woongemeente. Daarnaast draagt dit bij aan de beschikbaarheid en variatie in het woningaanbod binnen Brielle;
- De reconstructie van het achterhuis van Voorstraat 80 wordt zoveel als mogelijk conform de oorspronkelijke situatie uitgevoerd, met uitzondering van het platte dak, wat nu voorzien wordt van een kap en de toevoeging van een lift;
- De monumentencommissie positief heeft geadviseerd over de kap op het noordelijke deel van het achterhuis, omdat het conform het dakenlandschap van de Vesting is en conform de oorspronkelijke situatie (blijkend uit bouwhistorisch onderzoek);
- De monumentencommissie positief heeft geadviseerd over de toevoeging van de lift in het kader van de exploitatie van het pand;
- Het advies van de monumentencommissie wordt gevolgd, nu deze gelijkwaardig is aan het advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, nl. 8 parkeerplaatsen op het achter terrein;

- Ten behoeve van de ontwikkeling een bezonningsstudie is uitgevoerd. De uitkomst laat zien dat er weliswaar sprake is van een beperkte toename van schaduwvorming, maar die toename verstoort het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig;
- 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;

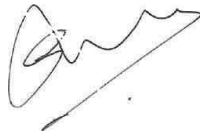
Aldus besloten in de raadsvergadering van 6 juli 2021

de griffier



de heer B. Nootenboom

de voorzitter



de heer G.G.J. Rensen