

NOTA BEANTWOORDING

ZIENSWIJZEN

Omgevingsvergunning aanvraag d.d. 8 januari 2020 voor het restaureren van het voorhuis en de reconstructie van het achterhuis aan de Voorstraat 80.

Samenvatting zienswijzen

In de periode van 2 april 2021 tot en met 13 mei 2021 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 10 mei 2021 is de zienswijze van reclamant 1 ontvangen, welke gericht is tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan aan de Voorstraat 80 te Brielle.

1. Laddertoets op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening

Gesteld wordt dat ten onrechte geen toets aan artikel 3.1.6 Bro heeft plaatsgevonden, terwijl naar de mening van reclamant wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zeker gezien het feit dat het totale plan meer behelst dan alleen hetgeen nu is aangevraagd in de omgevingsvergunning.

Reactie

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij plannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In jurisprudentie (d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724) is bepaald dat woningbouwlocaties die in niet meer dan 11 woningen voorzien, in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. In dit geval betreft het de toevoeging van 5 woningen en is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft de laddertoets van artikel 3.1.6 Bro niet toegepast te worden.

2. Overleg met provincie Zuid-Holland, buurgemeenten en buurtbewoners

Reclamant is van mening dat er overlegd had moeten worden met de buurgemeenten over de geplande ontwikkeling van de huurappartementen. De motivatie inzake de vraag naar de geplande zorgappartementen is mager, ook nu er geen regionaal onderzoek naar de vraag naar zulke appartementen is gedaan. Bij onvoldoende vraag na oplevering, dwz. leegstand, ligt een functiewijziging voor de hand, bijv. verhuur aan arbeidsmigranten. Er is verder vooraf ook geen overleg geweest met de buurtbewoners over voorgenomen functiewijziging en nieuwbouw. Ook is niet met de provincie Zuid-Holland overlegd.

Reactie

In het kader van de nieuwe WoningMarktAfspraken (nWMA 2019) passen de 5 zorgappartementen binnen de woningmarkt afspraken met de regio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland. Gezien de woonbehoefte van de inwoners van de gemeente Brielle is er ook vraag naar dergelijke woningen voor de doelgroep ouderen met een zorgbehoefte. Een dergelijke ontwikkeling in het centrum van Brielle is wenselijk doordat alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Er is dus wel degelijk regionaal overleg geweest en ook overleg met de provincie. De angst voor leegstand wordt niet reëel geacht en is verder ook niet onderbouwd. Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met alle direct omwonenden en heeft ook omwonenden aan de Rozemarijnstraat geïnformeerd. Reclamant heeft ook een set tekeningen ontvangen, maar heeft te kennen gegeven tegen het plan te zijn.

3. *Aandacht voor waardevolle achtertuinen*

Er is onvoldoende rekening gehouden met en onderzoek gedaan naar de impact van de wijzigingen in het bestaande plangebied voor de naastliggende percelen aan de Voorstraat/Nobelstraat, ook in het licht van lid 5 onder a en b van artikel 3.1.6 Bro. De achtertuin van Voorstraat 80 maakt deel uit van een serie van zeer grote achtertuinen achter de panden van de Voorstraat/Nobelstraat. Het betreffende gebied wordt begrensd door de Visstraat, Kuiperstraat, Rozemarijnstraat en Fransestraat. Deze tuinen zijn een restant van de middeleeuwse achtererven die doorliepen tot aan de haven en werden gebruikt voor opslag en nijverheid. Ze geven zo nu nog een ruimtelijke beeld van het verleden. In deze open tuinen staan zeer grote en fraaie oude bomen en deze vormen een beeldbepalende en zeer mooie groenstrook in binnenstad. Door de forse en onnodige kap van een groot aantal bomen in de tuin van Voorstraat 80 een aantal jaren geleden door de huidige eigenaar is de cultuurhistorische, ruimtelijke en biologische waarde van deze groenstrook al sterk aangetast.

Reactie

Het bouwplan waar het in deze omgevingsvergunning om gaat, nl. de restauratie van het voorhuis en de reconstrutie van het achterhuis vindt op dezelfde locatie plaats als waar het voorheen stond. Dit betreft dus niet de bestemming "tuin", maar de bestemming "Centrum". Voor de bomen die gekapt zijn, is een kapvergunning aangevraagd en ook verleend. De bomen die gekapt zijn, zijn beoordeeld door de gemeente. De bomen stonden op plaatsen waar muren of schuttingen schade opliepen of opzij geduwd werden. De waarde waarop geduid wordt, is zeker van belang en wordt ook meegenomen in de toekomstige planontwikkeling. De ruimtelijke impact van de bebouwing die aangevraagd is in de omgevingsvergunning is beoordeeld in de ruimtelijke onderbouwing. Uit alle onderzoeken is komen vast te staan, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. *Parkeren*

Er is geen goede onderbouwing van de eventuele parkeerdruk op de omgeving. De komende jaren zullen bezoekers/toeristen volgens de plannen van de gemeente zoveel mogelijk uit het centrum worden geweerd: zij moeten parkeren buiten de vesting bij de Jumbo. Daarnaast heeft de gemeente plannen voor het parkeren van bewoners van de vesting zelf in de binnenstad. Parkeren door de bewoners in de Lijnbaanstraat of op de Lijnbaan ligt dan ook meer voor de hand.

Reactie

Er is een onderbouwing voor het parkeren gegeven in de ruimtelijke onderbouwing. Uitgangspunt is om zoveel als mogelijk te parkeren op eigen terrein. Uiteraard moet wel rekening gehouden worden met het behoud van de groene binnentuin. Voor de nieuwe appartementen vindt het parkeren op eigen terrein plaats. Hiervoor worden in ieder geval 8 parkeerplaatsen aangelegd.

5. *Horeca en kantoorruimte*

Afgevraagd wordt voor wie de horeca bedoeld is en of de tuin ook hiervoor gebruikt wordt. Gevreesd wordt in dat geval voor geluidsoverlast en mogelijk ander overlast (wildplassers e.d.) van bezoekers van de gelegenheid gedurende en na sluitingstijd. Daarnaast bestaat de vraag of er behoefte bestaat aan kantoorruimte in het centrum van Brielle? En hoe zit het met de parkeerdruk door de gebruikers en bezoekers van de kantoorruimte?

Reactie

Initiatiefnemer heeft nog geen definitieve invulling gegeven aan de horeca. Op grond van de bestemming "Centrum" zijn de volgende opties rechtstreeks mogelijk:

broodjeszaak, crêperie, croissanterie, cafetaria, koffiebar, theehuis, lunchroom, ijssalon, snackbar. Op grond van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - café' is tevens een café (-restaurant) mogelijk. Deze bestemming en specifieke aanduiding had het pand al. Daar wordt door de aanvraag omgevingsvergunning niets aan gewijzigd.

Dit betekent dus dat de invulling ten behoeve van de bewoners kan zijn, maar ook voor publiek openstaat. De tuin is bedoeld voor de bewoners van de toekomstige woningen en niet als terras voor een eventuele horecagelegenheid.

Het feit dat binnen het pand een kantoorruimte wordt aangeboden, is niet strijdig met de bestemming "Centrum". Dit was naast de horeca ook al mogelijk voordat de omgevingsvergunning werd aangevraagd. Met een extra parkeerdruk van deze functie hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

6. Effect nieuwbouw op lichttoevoer woning

De voorgenomen bouw van twee woningen aan de Rozemarijnstraat en de vergrote terugbouw van de school in de tuin van Voorstraat 80 zullen leiden tot een sterke afname van de lichttoevoer in de woning van reclamant. Deze is, doordat de burens (nr. 38) in hun tuin in het verleden al een zeer hoge schuur hebben mogen bouwen en de hoogbouw van de Infirmierie (nr.42) die zich uitstrekt tot aan de Lijnbaan, toch al erg donker. Hiermee is geen rekening gehouden. Ook de visuele impact van de nieuwbouw op het historische, bestaande straatbeeld is niet of onvoldoende onderzocht. De "Ruimtelijke Onderbouwing" stelt dat deze voorgenomen nieuwbouw geen deel uitmaakt van de wijziging van het bestemmingsplan, maar dit kan niet juist zijn. De wijziging is juist de opmaat tot de toekomstige realisatie van deze en mogelijke andere bebouwing in de tuin van Voorstraat nummer 80. Zonder deze wijziging is de toekomstige bouw niet mogelijk. Om die reden wordt dit aspect benoemd in de zienswijze.

Reactie

De bebouwing in de directe omgeving van reclamant kan niet tegen geworpen worden aan de initiatiefnemer van het plan aan de Voorstraat. Daarnaast behelst deze aanvraag alleen het voorhuis en het achterhuis en niet de herbouw van het huis in de tuin en de twee woningen aan de Rozemarijnstraat. Het klopt dus dat deze effecten niet opgenomen zijn in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze aanvraag. Deze aspecten zullen pas op een later moment aan de orde komen. Het staat initiatiefnemer vrij een omgevingsvergunning aan te vragen voor dit deel van het bouwplan. Het feit dat de plannen uit ook andere bebouwing bestaat, vormt geen weigeringsgrond voor deze aanvraag. In de ruimtelijke onderbouwing is voor de volledigheid wel het totale plan opgenomen.

7. Uiterlijk achterhuis en gebruik materialen

In de indertijd afgegeven sloopvergunning voor het achterhuis is als voorwaarde gesteld dat de herbouw zou plaatsvinden met hergebruik van alle bij de sloop vrijgekomen materialen, d.w.z. dat deze zouden moeten worden gecatalogiseerd en opgeslagen. Aan de vergunning is op een latere datum een los blad toegevoegd dat hergebruik niet nodig was. Deze wijziging van de vergunning is niet gepubliceerd en daarmee niet rechtsgeldig. Aangenomen moet dan ook worden, dat de herbouw/reconstructie van het achterhuis plaats zal vinden met moderne bouwmaterialen zonder dat hiervoor een vergunning is. Dit is een sterke aantasting van de monumentale waarde van het gebouw, dat daarmee eigenlijk geen monument meer is. Wordt het nu afgevoerd van de lijst van rijksmonumenten? en is de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed op de hoogte van deze wijziging en hiermee akkoord?

Afgevraagd wordt of de totale herbouw/reconstructie nu hoger, d.w.z. dat de daklijst hoger komt te liggen dan bij het oorspronkelijke achterhuis? En welke zijn de verdere geplande visuele wijzigingen in het uiterlijk van het nieuwe achterhuis? Komen er meer of andere/grotere ramen in het pand? Noch de "Verklaring", noch het ontwerp-bestemmingplan geven hierover uitsluitsel, ook niet over de eventuele gevolgen voor het visuele aanzicht ervan, ook voor de omgeving. Eventuele wijzigingen zouden in strijd zijn met de afgegeven sloopvergunning.

Reactie

Gelet op de zeer slechte bouwkundige staat en het dreigend instortingsgevaar van de achterhuizen is op 10 juli 2017 vergunning verleend voor de sloop van de achterhuizen. In de sloopvergunning is opgenomen dat het monumentaal meest waardevolle deel, namelijk het hoofdhuis in stand moet blijven, dat de achterhuizen overeenkomstig bestaand gereconstrueerd moeten worden en dat her te gebruiken materialen veiliggesteld moeten worden en bij de reconstructie gebruikt moeten worden. De achterhuizen zijn vooraf aan de sloop zorgvuldig gedocumenteerd, dit document is leidend geweest bij het reconstructieplan.

Artikel 2.15 Wabo schrijft voor dat indien een aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van een monument (artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo) de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

De omgevingsvergunning voldoet aan artikel 2.15, omdat:

- De monumentale waarden van het voorhuis behouden blijven en de oorspronkelijke structuur van het monument blijft duidelijk herkenbaar;
- Het achterhuis in eenzelfde maatvoering wordt gereconstrueerd als het oorspronkelijke achterhuis, met uitzondering van de toevoeging van een kap op het noordelijk achterhuis. Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat het noordelijk achterhuis van oorsprong voorzien was van een kap. Kappen passen binnen het historische dakenlandschap;
- Het materiaal uit de gesloopte achterhuizen in een dermate slechte staat verkeert, dat hergebruik niet tot nauwelijks mogelijk is. De achterhuizen worden met nieuwe materialen gereconstrueerd;
- De beeldkwaliteit waarde van het achterhuis passend is binnen het beschermde stadsgezicht. De architectuur van de gevels van het achterhuis zijn mede binnen dit kader beoordeeld;
- De exploitatie tot kantoren, horeca en vijf zorgwoningen op de verdiepingen realiseerbaar is (toevoeging lift, doorgang in kap, gelijktrekken vloeren achterhuis met bestaande vloeren voorhuis, daglichttoetreding, c.a.).

De herbouw van het achterhuis vindt dus inderdaad plaats met nieuwe bouwmaterialen. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is hiervan op de hoogte, de aanwijzing en afvoering van monumenten is een taak van de rijksoverheid. Het is dus aan de RCE of de achterhuizen onderdeel blijven uitmaken van het monument of niet.

Bij de ter inzage liggende stukken hebben de bouwtekeningen gelegen die hiervoor geraadpleegd konden worden. De monumentencommissie heeft het proces van de reconstructie nauwlettend gevolgd en een positief advies afgegeven op het plan. Er is geen sprake van strijdigheid met de in juli 2017 afgegeven sloopvergunning. Bij de sloop zijn de eventueel her te gebruiken materialen uitgesorteerd, de bruikbaarheid van deze materialen bleek echter zeer beperkt te zijn.

8. Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening

Reclamant is van mening dat geen sprake van een "goede ruimtelijke ordening" in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals wordt gesteld in de Verklaring van geen bedenkingen en het ontwerp-bestemmingplan inzake de Voorstraat nr. 80. Reclamant ziet

dan ook geen goede argumenten om van de bestemming van met name de tuin van nummer 80 betreffende de genoemde waarden "Centrum" en "Waarde-Cultuurhistorie-1" zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan af te wijken. Aangenomen wordt dat het rapport "Ruimtelijke Onderbouwing Voorstraat 80 Brielle" van het Juridisch Planologisch Adviesbureau integraal onderdeel uitmaakt van de Verklaring van geen bedenkingen en de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie

Wij zijn van mening dat de ruimtelijke onderbouwing voldoende heeft aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning zoals deze is aangevraagd.

Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen geven ons geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van het voorhuis, de reconstructie van het achterhuis en de toevoeging van de functie wonen.

Reclamant 2.

Op 11 mei 2021 heeft Achmea Rechtsbijstand namens reclamanten een (pro forma)zienswijze ingediend en op 26 mei 2021 de aanvulling hierop, welke gericht is tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan aan de Voorstraat 80 te

1. Omvang ontwikkeling

De bezwaren van reclamanten zien op de omvang van de ontwikkeling door een hogere bouwhoogte, bouwen buiten het bouwvlak en een kap over het gehele pand. In het bestemmingsplan is bepaald dat aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak niet hoger mogen zijn dan 3 meter. Dit komt voort uit de kwaliteits- en karakteristieke kenmerken van Brielle. De motivering op welstandsniveau kan de afwijking voor het dak niet dragen. De toewijzing voor de afwijking is onnavolgbaar, omdat in de aanhef van artikel 11.2 van het bestemmingsplan Vesting een verwijzing is opgenomen naar een limitatief aantal afwijkingen. Hier wordt doelbewust verwezen naar het bepaalde in lid 19.2 en 20.2.

Voorts is onvoldoende gemotiveerd waarom de hoeveelheid in functies en de toename van het bouwvolume passend is in de omgeving.

Reactie

Het monumentale complex Voorstraat 78-80 verkeerde in een zeer slechte bouwkundige staat. De verkrotte situatie moest opgelost worden. In de planontwikkeling en planbeoordeling is gezocht naar de balans tussen het behoud van monumentale waarden, het oplossen van de onveilige situatie, het behoud van de binnentuin, een passende herbestemming, een goede parkeeroplossing en een financieel haalbaar project. Er is in 2017 vergunning verleend voor de sloop van het achterhuis van Voorstraat 80 (beschermd rijksmonument) en de sloop van het huis in de tuin. Aan de sloopvergunning is de voorwaarde verbonden dat de panden gereconstrueerd worden. Om dit te kunnen realiseren zijn de panden voorafgaand aan de sloop exact ingemeten. De hoofdmaten van het nieuwe achterhuis zijn, met uitzondering van de toegevoegde kap op het noordelijk achterhuis, gelijk aan de hoofdmaten van het gesloopte achterhuis. De monumentencommissie heeft positief op de kap geadviseerd, omdat uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat het noordelijk achterhuis van oorsprong van een kap voorzien was en een kap passend is binnen het Brielse dakenlandschap.

Bij de toetsing van het bouwplan is geconstateerd dat op grond van de regels uit het bestemmingsplan Vesting het monumentale achterhuis (als deel van het hoofdgebouw) niet binnen

het bouwvlak wordt gebouwd en dat de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer mogen bedragen dan 3 meter. De voorwaarde om mee te werken aan de sloop van het achterhuis, is de reconstructie van het achterhuis geweest. Om het monumentale beeld en ensemble weer terug te brengen is het noodzakelijk af te wijken van de regels om buiten het bouwvlak te bouwen. Dit alles gebaseerd op de bestaande (gesloopte) bebouwing (het achterhuis).

Gesteld wordt dat niet voldaan wordt aan artikel 11.2, 19.2 en 20.2. Artikel 11 heeft betrekking op de bestemming "Tuin". Het bouwplan valt echter binnen de bestemming "Centrum", dus de bepalingen van artikel 11 zijn voor dit plan niet relevant. Aan artikel 19.2 (Cultuurhistorie 1) is voor dit plan wel getoetst. In artikel 19.2 is bepaald dat bestaande kapvormen en richtingen niet gewijzigd mogen worden. Van deze bepaling kan afgeweken worden op grond van artikel 19.3.1 voorzover op grond van bouw- of cultuurhistorisch onderzoek goede redenen zijn om af te wijken. In dit geval heeft de welstands- en monumentencommissie hiervoor een positief advies gegeven omdat uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat het pand van oorsprong een kap had. Gesteld wordt dat deze motivering geen stand kan houden, maar een tegenadvies van een welstandscommissie of argumenten worden niet gegeven.

Voorts wordt gesteld dat onvoldoende is onderbouwd waarom de hoeveelheid in functies en de toename van het bouwvolume passend is in de omgeving. Het punt ten aanzien van het bouwvolume betreft alleen de kap op het achterhuis. Dit is vanuit cultuurhistorie en welstand voldoende gemotiveerd, zoals hiervoor gesteld. Planologisch is deze kap noodzakelijk om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

De functie van kantoor is op grond van de bestemming "Centrum" ook al rechtstreeks mogelijk en behoort nu dus ook al tot de mogelijkheden. Van een verzwaring in die zin is dus geen sprake. Ook wonen was al mogelijk binnen de bestemming "Centrum", deze wordt alleen uitgebreid met een aantal van 5 woningen. Gezien de doelgroep voor de woningen is deze toename passend in de omgeving.

2. Schaduw, zonlicht en privacy

Reclamanten zijn van mening dat de bouw van de beoogde kap zorgt voor schaduwwerking in de tuin en verminderde zonlichttoetreding. Dit doet afbreuk aan het woongenot en brengt schade toe aan de beplanting. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente onderzoek had moeten doen. Tevens wordt verzocht voorwaarden in de vergunning op te nemen om de aantasting van de privacy zoveel als mogelijk te beperken.

Voorts leidt het plan tot een toename van lichthinder. Lichthinder heeft negatieve effecten op mens en natuur.

Reactie

De reconstructie van het achterhuis met kap leidt tot een beperkte toename van schaduwwerking in de tuinen van reclamanten. Initiatiefnemer heeft een rapport met schaduwdiagrammen aangeleverd, welke ook onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing en ter inzage heeft gelegen. Deze bezonningsstudie laat zien dat er een beperkte toename van schaduwvorming is, maar deze verstoort het woon- en leefklimaat van reclamanten niet onevenredig. Voor wat betreft privacy, zullen ramen die zicht hebben op het perceel van reclamanten ondoorzichtig worden gemaakt. Dit zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen worden.

Voorheen was de bebouwing ook aanwezig en was er ook licht aanwezig. Hierin komt geen wijziging. Het feit dat er nu woningen komen, leidt mogelijk tot meer licht, maar dit zal geen zodanige toename zijn dat hierdoor schade wordt toegebracht aan mens en natuur.

3. Evident privaatrechtelijke belemmering

Op grond van artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering, omdat het pand binnen twee meter van de erfafscheiding wordt geplaatst. Reclamant, die direct naast het perceel woonachtig is, berust niet in de strijdigheid met het bepaalde in artikel 5:50, eerste lid van het BW die met het ontwerp mogelijk wordt gemaakt. Dit vormt een evident privaatrechtelijke belemmering waardoor het college dient af te zien van het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Reactie

Op grond van artikel 5:51 van het Burgerlijk Wetboek is geen sprake van onrechtmatige inkijk wanneer de lichtopeningen van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien. In de omgevingsvergunning zal opgenomen worden dat de lichtopeningen die gericht zijn naar het naburige erf en binnen twee meter afstand liggen van de erfafscheiding voorzien zullen zijn van vaststaande en ondoorzichtige vensters. Van een evident privaatrechtelijke belemmering is dan ook geen sprake.

4. Schade aan (rijks) monument

Gesteld wordt dat onvoldoende onderzoek is gedaan of er schade zal ontstaan aan monumenten en ook ontbreekt een bouwveiligheidsplan. Het college dient volgens reclamanten een voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden waarin wordt opgenomen dat een bouwveiligheidsplan wordt aangeleverd door een daardoor deskundige aannemer. Tevens dienen de werkzaamheden door een deskundige partij uitgevoerd te worden. Ook deze voorwaarde dient aan de vergunning verbonden te worden.

Reactie

De architect heeft aangegeven dat het bouwveiligheidsplan door de aannemer zal worden aangeleverd. Daarnaast zal in de omgevingsvergunning opgenomen worden dat het bouwveiligheidsplan uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter beoordeling moet worden aangeleverd. Voordat de bouw een aanvang neemt, zal de aannemer omliggende panden laten opnemen, om zodoende later te kunnen vaststellen of schade is ontstaan.

5. Parkeren en verkeer

Gesteld wordt dat de behoefte aan parkeerplaatsen en de verkeer aantrekkende werking van het plan worden onderschat. De parkeernorm wordt in de berekening naar beneden afgerond, wat in strijd is met de rekenregels. Het aantal verkeersbewegingen is niet gebaseerd op objectief gegeven, dat deze minder zijn bij aanleunwoningen. Het feit dat er ouderen komen wonen is niet in de regels vastgelegd. Tevens wordt geen rekening gehouden met de andere functies die in het pand komen. Er is geen rekening gehouden met het verkeer en parkeren van mantelzorgers en verplegend personeel.

Reactie

Er is bij de berekening van de parkeernorm rekening gehouden met een norm van 0,9 tot 1,7 parkeerplaatsen per woning. Het is niet ongebruikelijk dat gerekend wordt met een gemiddelde van deze norm. In dit geval is 1,7 parkeerplaatsen per woning aangehouden en is naar beneden afgerond. Gezien de doelgroep die hier komt wonen, is dit in dit geval niet onredelijk. Binnen de gemeente is het niet gebruikelijk om voor bepaalde doelgroepen woningen aan te wijzen. Dat is bij dit initiatief dan ook niet gebeurd. Gezien het initiatief van de ondernemer is het aannemelijk dat de woningen voor de doelgroep, nl. ouderen met een zorgvraag en de mogelijkheid om zolang

mogelijk zelfstandig te blijven wonen, ook zo zullen worden gebruikt. Het aanbod van dergelijke appartementen in het centrum van Brielle is schaars. De parkeernorm van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldoende geacht voor het toekomstige gebruik. Het aantal genoemde verkeersbewegingen komt voort uit de CROW en ziet op de toename van het aantal verkeersbewegingen. Er is in dit geval ruim gerekend met een aantal van 7 verkeersbewegingen per nieuwe woning. Hierbij is ook rekening gehouden met verkeersbewegingen ten behoeve van mantelzorgers of verzorgend personeel. De Lijnbaanstraat is op een toename van 35 verkeersbewegingen per etmaal berekend. Voor de overige functies hoeft geen rekening gehouden te worden met een toename van de parkeerdruk, omdat dit functies zijn die aanwezig zijn of rechtstreeks zijn toegestaan.

6. Horeca

Het is onduidelijk welke vorm van horeca in het pand komt. In het ontwerp en de ruimtelijke onderbouwing wordt de indruk gewekt dat de mogelijk gemaakte horeca niet afwijkt van de huidige horeca die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Gesteld wordt dat alleen de specifieke vorm van horeca "café" geldt. Op de tekening wordt lunchroom aangegeven, wat in strijd is met het bestemmingsplan.

Reactie

Initiatiefnemer heeft nog geen definitieve invulling gegeven aan de horeca. Op grond van de bestemming "Centrum" zijn de volgende opties rechtstreeks mogelijk: broodjeszaak, crêperie, croissanterie, cafetaria, koffiebar, theehuis, lunchroom, ijssalon, snackbar. Op grond van de huidige bestemming is een lunchroom dus toegestaan. Op grond van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - café' is tevens een café (-restaurant) mogelijk. Deze bestemming en specifieke aanduiding had het pand al. Daar wordt door de aanvraag omgevingsvergunning niets aan gewijzigd. Dit betekent dus dat de invulling ten behoeve van de bewoners kan zijn, maar ook voor publiek openstaat. Dit was naast de horeca ook al mogelijk voordat de omgevingsvergunning werd aangevraagd.

7. Salamtactiek

Vaststaat dat het plan verband houdt met een grotere ontwikkeling binnen het besluitvlak. Reclamanten zijn van mening dat sprake is van een ontoelaatbare salamtactiek, waardoor de ruimtelijke impact wordt onderschat. Verzocht wordt geen medewerking te verlenen aan het plan en de vergunning alsnog te weigeren.

Reactie

Initiatiefnemer heeft een groot project opgestart wat enige tijd in beslag heeft genomen en ook nog zal nemen. De volgende stap in het proces is nu aan de orde. De renovatie van het voorhuis en de reconstructie van het achterhuis. Eerder is een sloopvergunning verleend en omgevingsvergunningen voor het restaureren van de kap van de panden 78 en 80 en de restauratie van het pand 78. Er is in dit geval bewust per onderdeel vergunning aangevraagd om daarna een aanvang te nemen met de bouwwerkzaamheden. Een dergelijke wijze van vergunningaanvragen is toegestaan en kan ook niet door de gemeente geweigerd worden.

Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen geven ons geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van het voorhuis, de reconstructie van het achterhuis en de toevoeging van de functie wonen. In de omgevingsvergunning zal wel de

voorwaarde opgenomen worden dat de vensters die direct uitzicht hebben op het perceel van reclamanten en binnen twee meter zijn gelegen van de erfgrans ondoorzichtig en vaststaand zullen zijn.