

Datum verzending: 21 september 2021

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 8 januari 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer

wonende op het adres : Brielle

voor het verbouwen van het pand ten behoeve van kantoren en horeca op de begane grond en vijf appartementen op de verdiepingen op de locatie, plaatselijk bekend Voorstraat 80 te Brielle, kadastraal bekend gemeente Brielle, sectie B, nummer 4869.

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 (ver)bouwen van een bouwwerk", zijnde het verbouwen van het pand ten behoeve van kantoren en horeca op de begane grond en vijf appartementen op de verdiepingen.

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 gedeeltelijk verharden van het binnenterrein ten behoeve van het parkeren.

gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3° 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 het pand ten behoeve van kantoren en horeca op de begane grond en vijf appartementen op de verdiepingen.

gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder f en artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "het wijzigen van een Rijksmonument", zijnde het verbouwen van het pand ten behoeve van kantoren en horeca op de begane grond en vijf appartementen op de verdiepingen.

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 (vrijdag 2 april 2021 tot en met donderdag 13 mei 2021) lag de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en alle daarbij behorende stukken ter inzage bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

van de sector Grondgebied, in het stadskantoor Slagveld 36 te Brielle. De stukken waren ook digitaal te raadplegen op www.brielle.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

Gedurende de periode van zes weken kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen indienen bij het college van burgemeester en wethouders. In deze periode van vrijdag 2 april 2021 tot en met donderdag 13 mei 2021 zijn zienswijzen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ingediend.

In de nota van beantwoording zienswijzen wordt ingegaan op de ingebrachte zienswijzen. 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.

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";
- 19-2254-R01MI_Brielle_pdf (bodemonderzoek), ontvangen op 08-01-2020
- 9057v1_Brielle_Voorstraat_80_Breur_pdf (quickscan Ecologie), ontvangen op 08-01-2020
- bijlage_1_akoestiek_pdf (akoestisch onderzoek), ontvangen op 08-01-2020
- aanvraagformulier Voorstraat 80, ontvangen op 08-01-2020
- brandveiligheid_Bijlage_I_en_II_blad_0_pdf, ontvangen op 29-04-2020
- Rapportage_Brandoverslag_V1_pdf, ontvangen op 29-04-2020
- Rapportage_BrandveiligheidV1_pdf, ontvangen op 29-04-2020
- Archeologisch bureauonderzoek, ontvangen op 25-05-2020
- 8870_DT-01_REVA_Plattegrond_begane_grond_pdf (BG bestaand), ontvangen op 08-07-2020
- 8870_DT-02_REVA_Plattegrond_verdieping_pdf (1e verd bestaand), ontvangen op 08-07-2020
- 8870 -DT-03_REVA_Plattegrond_2e_verdieping_pdf (2e verd bestaand), ontvangen op 08-07-2020
- 8870 -DT-04_REVA_Plattegrond_3e_verdieping_pdf (3e verd bestaand), ontvangen op 08-07-2020

- 8870_DT-08_REVA_Doorsnede_BB_pdf (bestaand), ontvangen op 08-07-2020
- 8870_DT-09_REVA1_Doorsnede_CC__pdf (bestaand), ontvangen op 08-07-2020
- 8870_DT-11_REVA_Doorsnede_EE_pdf (bestaand), ontvangen op 08-07-2020
- 8870_DT-13_REVB_Linker_zijgevel_pdf (bestaand), ontvangen op 08-07-2020
- 8870_DT-14_REVA_Rechter_zijgevel_pdf (bestaand), ontvangen op 08-07-2020
- 8870_DT-16_REVA_Doorsnede_JJ_pdf (bestaand), ontvangen op 08-07-2020
- 01_Kleur_en_materiaalstaat_Interieur_pdf, ontvangen op 08-07-2020
- 8870_RAP02_Spreekinstallatie_pdf, ontvangen op 08-07-2020
- A1Situatie_Voorstraat_80_03-02-2020_pdf (nieuw), ontvangen op 08-07-2020
- 8870 RAP01 Geluidwering intern, ontvangen op 08-07-2020
- gevels_doorsneden_Voorstraat_80_10-02-2020_pdf (nieuw), ontvangen op 08-07-2020
- 8870_DO-300_Bergingen_Voorstraat_80__pdf (nieuw), ontvangen op 08-07-2020
- 8870_DO-400_REV_A_Principe_details__pdf (nieuw), ontvangen op 08-07-2020
- Bouwhistorische verkenning, datum oktober 2016
- Advies Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond, ontvangen op 20-10-2020
- plattegronden_Voorstraat_80_10-02-2020_pdf (nieuw), ontvangen op 09-12-2020
- 20200716152813_pdf (constr.tekening), ontvangen op 09-12-2020
- Voorstraat_Brielle_definitief_pdf (hoofddraagconstructie), ontvangen op 09-12-2020
- VO-10 bezonningsonderzoek, datum 08-11-2018
- Bijlage a 2001c notitie stikstofdepositie; datum 26-01-2021
- Bijlage b 2001c realisatiefase Aerius, datum 22-01-2021
- Bijlage c 2001c realisatiefase +gebruiksfase Aerius, datum 22-01-2021
- Bijlage d 2001c gebruiksfase Aerius, datum 22-01-2021
- Vervolgonderzoek Ecologie R3 advies, datum 15-07-2020
- Ruimtelijke onderbouwing, datum februari 2021
- Restauratieplan, ontvangen op 26-03-2021
- Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed, ontvangen 7 oktober 2020
- Nota beantwoording van zienswijzen
- Verklaring van geen bedenkingen, raadsbesluit d.d. 6 juli 2021.

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 dienen te worden gehanteerd. Nog in te dienen:

- Constructieve overzicht tekeningen van alle vloeren dak van de nieuwbouw deel inclusief gegevens profielen, afmetingen en materiaaleigenschappen;
- Overzicht van alle constructieve wijzigingen van het bestaande gedeelte;
- Palenplan en paalwapening;
- Wapeningtekening begane grondvloer en funderingsbalken;
- Berekening en tekeningen van breedplaatvloeren;
- Wanden, lateien en geveldragers;
- Trappen en vloerafscheidingen.

Bouwveiligheidsplan: de gegevens als bedoeld in artikel 2.4, onder a, van de MOR.

Gegevens lift: aanvullende detaillering van de aansluitingen van de lift.

Archeologie: archeologisch vervolgonderzoek.

Opmerking: Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen.

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.

Uitgestelde inwerkingtreding besluit

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 worden ingediend. 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, 21 september 2021

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-2020-0009.

0. Algemeen.....	6
1. Het (ver)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
4. Het wijzigen van een Rijksmonument.	14

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 bouwwerkzaamheden mag pas worden gestart als een saneringsplan of een BUS melding als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming is ingediend en is goedgekeurd.

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.

De brandveiligheidsvoorwaarden uit het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond (20uit08381/P14-001072, d.d. 219 oktober 2020) verbinden wij aan dit besluit.

De ramen en kozijnen in de nieuwe linker zijgevel, die zijn gelegen op minder dan 2 meter ten opzichte van de perceelsgrens, dienen te zijn voorzien van niet doorzichtige beglazing (of gelijkwaardig) en dienen te zijn voorzien van niet te openen delen.

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 25 augustus 2020 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 het restauratieplan van het voorhuis en de bemonstering van materialen ter goedkeuring worden voorgelegd. De monumentencommissie vraagt hierbij speciale

aandacht voor de restauratie van de voorgevel. Het restauratieplan kan na het strippen van het pand en plaatsen van de steiger worden ingediend.

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", "Wonen" en "Tuin", de medebestemming "Waarde-Archeologie-2" en "Waarde-Cultuurhistorie-1", de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca-cafe", de bouwaanduiding "bijgebouwen" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" en "vrijwaringszone-molenbiotoop" 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 ter plaatse van het bouwwerk er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming;

dat de melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming nog dient te worden gedaan;

dat door een sanering, als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming, de grond geschikt kan worden 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 de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit kan worden verleend.

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:

Voorafgaand aan de archeologische begeleiding dient het programma van eisen ter goedkeuring te worden ingediend.

Tijdens de graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden op het terrein, dient te worden voorzien in een deskundige begeleiding op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

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 het pand grondbewerkingen in de vorm van grondwerkzaamheden en hei- en funderingswerkzaamheden voor de (ver)nieuwbouw gaan plaatsvinden;

dat er op het binnenterrein verhardingen worden aangelegd om het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken;

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

dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming "Centrum", "Wonen" en "Tuin", de medebestemming "Waarde-Archeologie-2" en "Waarde-Cultuurhistorie-1", de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca-cafe", de bouwaanduiding "bijgebouwen" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" en "vrijwaringszone-molenbiotoop" hebben;

dat er op grond van artikel 17.3.1 onder b van de planregels, in beginsel een uitvoeringsverbod geldt voor de aan te leggen verhardingen op het binnenterrein;

dat er op grond van artikel 17.3.1 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 17.3.3 van de planregels, het verharden van het binnenterrein ten behoeve van de parkeervoorzieningen toelaatbaar is, indien de werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;

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

dat de voorgenomen werkzaamheden met betrekking tot de (ver)nieuwbouw kunnen leiden tot een verstoring van behoudenswaardige archeologische resten;

dat er tijdens de graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden op het terrein, dient te worden voorzien in een deskundige begeleiding op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

dat de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit kan worden verleend.

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

Voorschriften

Gelet op de zienswijze van reclamant 2 verbinden wij de voorwaarde aan de omgevingsvergunning ten aanzien van de vensters, die direct uitzicht hebben op het perceel van reclamanten, dat deze ondoorzichtig en vaststaand zullen zijn.

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

dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming "Centrum", "Wonen" en "Tuin", de medebestemming "Waarde-Archeologie-2" en "Waarde-Cultuurhistorie-1", de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca-cafe", de bouwaanduiding "bijgebouwen" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" en "vrijwaringszone-molenbiotoop" hebben;

dat het bouwplan in strijd is met de planregels uit het geldende bestemmingsplan omdat;

op grond van artikel 4.2.1 onder a, het hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. In het bouwplan wordt het hoofdgebouw uitgebreid buiten het bouwvlak.

op grond van artikel 4.2.1 onder f, het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaand aantal woningen. Door het bouwplan is er sprake van een toename van het aantal woningen.

op grond van artikel 4.4 onder e, per hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaand aantal woningen. Door het bouwplan is er sprake van een toename van het aantal woningen.

op grond van artikel 11.2 onder a, de gronden met de bestemming "Tuin" zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. In het bouwplan worden op een deel van deze gronden parkeervoorzieningen aangelegd.

op grond van artikel 11.2 onder b, de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" maximaal 20 m² mag bedragen. In het bouwplan is deze oppervlakte ca. 60 m².

op grond van artikel 11.2 onder d, de hoogte van een erfafscheiding op een afstand van minder dan 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied, maximaal 1 meter hoog mag zijn. In het bouwplan het hekwerk met hederas alsmede de toegangspoorten op minder dan 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied zijn gelegen en een hoogte van maximaal 2.5 meter hebben.

op grond van artikel 19.2 onder a, de bestaande goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet mag worden verruimd, tenzij een goot- of bouwhoogte is aangegeven. In het bouwplan wordt de

bestaande goothoogte door de nieuwe liftschacht en door de (binnen)gevel van appartement 4 overschreden.

op grond van artikel 19.2 onder b, de bestaande kapvormen en kaprichtingen van hoofdgebouwen niet mag worden gewijzigd, tenzij een minimale en/of maximale dakhelling is aangegeven. In het bouwplan is de kapvorm van de uitbreiding van het hoofdgebouw gewijzigd ten opzichte van de kapvorm voor de bestaande (thans gesloopte) situatie.

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 binnen het bestemmingsplan voor het bouwplan geen afwijkingsbepaling is opgenomen die toereikend is voor de geconstateerde strijdigheden;

dat binnen de kruimelregeling overeenkomstig artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen afwijkingsbepaling is opgenomen die toereikend is voor de 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 R3Advies een ruimtelijke onderbouwing "Voorstraat 80, Brielle" (februari 2021) met bijlagen is opgesteld, waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke impact beperkt is;

dat, 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;

dat, de herbestemming van Voorstraat 80 inclusief het achterhuis door toevoeging van een vijftal appartementen, met als doelgroep ouderen, die indien noodzakelijk zorg op afroep beschikbaar hebben, een goede invulling geeft aan het pand, tezamen met een kantoor en een horecavoorziening op de begane grond;

dat, de herbestemming invulling geeft aan het woonbeleid van de gemeente Brielle door wonen met zorg en welzijn te combineren en een bijdrage levert aan de aantrekkelijkheid van Brielle als woongemeente;

dat, de reconstructie van het achterhuis van Voorstraat 80 conform de oorspronkelijke situatie wordt uitgevoerd, met uitzondering van het platte dak, wat nu voorzien wordt van een kap en de lift;

dat, 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 (er zijn foto's waarop in het verleden wel een kap aanwezig was);

dat, de monumentencommissie positief heeft geadviseerd over de toevoeging van de lift in het kader van de exploitatie van het pand;

dat, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, namelijk 8 parkeerplaatsen op het achterterrein en 4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied;

dat, ten aanzien van de invloed van de nieuwbouw op de woningen in de nabijheid van het plan vanuit oogpunt van bezonning/schaduwwerking een bezonningsstudie is uitgevoerd;

dat, 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;

dat de gemeenteraad van Brielle voor deze ontwikkeling een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven op 23 maart 2021;

dat de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van vrijdag 2 april 2021 tot en met donderdag 13 mei 2021 ter inzage hebben gelegen en dat gedurende deze periode de mogelijkheid openstond zienswijzen in te dienen

dat hiervan gebruik is gemaakt. In totaal zijn twee zienswijzen ontvangen;

dat de naar voren gebrachte zienswijzen ons geen aanleiding geven 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;

dat de zienswijze van reclamant 2 heeft geleid tot een voorwaarde in de omgevingsvergunning, ten aanzien van 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;

dat de gemeenteraad van Brielle voor deze ontwikkeling gelezen de nota zienswijzen, een definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven op 6 juli 2021;

dat de omgevingsvergunning, met voorwaarden, voor de gevraagde activiteit kan worden verleend.

4. Het wijzigen van een Rijksmonument.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Het restauratieplan van het voorhuis en de bemonstering van materialen dient ter nadere goedkeuring aan de monumentencommissie te worden voorgelegd.

Werken aan monumenten vraagt om deskundig en zorgvuldig handelen tijdens de uitvoeringsfase. Het handelen dient gericht te zijn op het behoud van de monumentale waarden.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij op grond van het bepaalde in artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht overwogen:

dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet;

dat de aanwezige monumentale waarden voldoende worden gehandhaafd;

dat het bouwplan voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in de Kwaliteitsnota Vesting Brielle;

dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

dat, om tot een weloverwogen besluit te komen, het bevoegd gezag advies vraagt aan de monumentencommissie en, indien de werkzaamheden onder de ministeriële adviesplicht vallen, aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);

dat deze adviezen even zwaarwegend zijn.

dat, gelet op de belangenafweging tussen handhaving monumentale waarden, passendheid binnen het beschermde stadsgezicht en de gebruiksmogelijkheden van het complex, het college is geadviseerd het positieve advies van de monumentencommissie te volgen;

dat het college dit advies heeft overgenomen;

dat de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit kan worden verleend.

advies monumentencommissie

dat wij op 25 augustus 2020 onderstaand positieve advies van de monumentencommissie hebben ontvangen;

akkoord onder de voorwaarden dat het restauratieplan van het voorhuis en de bemonstering van materialen ter goedkeuring worden voorgelegd. De monumentencommissie vraagt hierbij speciale aandacht voor de restauratie van de voorgevel. Het restauratieplan kan na het strippen van het pand en plaatsen van de steiger worden ingediend.

dat de monumentencommissie het positieve advies als volgt motiveert:

De monumentale waarden van het voorhuis blijven behouden en de oorspronkelijke structuur van het monument blijft duidelijk herkenbaar is (gangstructuur, het duidelijk herkenbaar houden van voor- en achterhuis, een reconstructie van de achterhuizen conform de originele maatvoering, ca.);

De beeldkwaliteit waarde van het complex passend is binnen het beschermde stadsgezicht (het noordelijk achterhuis is voorzien van een kap conform het dakenlandschap en conform de oorspronkelijke situatie; de architectuur van de gevels van het achterhuis zijn mede binnen dit kader beoordeeld);

De beeldkwaliteit waarde van het complex passend is binnen het beschermde stadsgezicht (het noordelijk achterhuis is voorzien van een kap conform het dakenlandschap en conform de oorspronkelijke situatie; 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.).

advisering Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op 7 oktober 2020 niet akkoord gaat met de aanvraag, omdat de benodigde informatie en documenten ontbreken;

dat er voor de RCE onduidelijkheid bestaat over de bestaande toestand van het pand en dat een restauratieplan en gegevens over verduurzaming van het hoofdhuis ontbreken;

dat in overleg is besloten om aanvullend een oplegnotitie met uitleg over het plan aan de RCE te overleggen;

dat de RCE in januari 2021 naar aanleiding van de oplegnotitie een aanvullend advies heeft afgegeven;

dat de RCE haar negatieve advies van 7 oktober 2020 handhaaft, omdat een restauratieplan, doorsnedetekeningen en detailleringen ontbreken;

dat de RCE, vooruitlopend op de indiening van aanvullende stukken, stelt dat;

- zij negatief heeft geadviseerd over de sloop van het achterhuis (aanvraag 2017-0012);
- de herbouw van het achterhuis niet plaats vindt conform de oorspronkelijke situatie;
- het lijkt dat er bestaande betonnen vloeren gesloopt worden en geïsoleerd worden teruggebracht;
- dat er in 2017 al urgente problemen waren in (constructief) houtwerk. Door het ontbreken van een restauratieplan, kan er geen afweging gemaakt worden over verlies c.q. herstel van cultuurhistorische waarden;
- de bouwfysische effecten van de verduurzaming een risico voor de instandhouding van het rijksmonument kan opleveren. Van belang is eerst de noodzakelijke restauratie-werkzaamheden uit te voeren voordat er geïsoleerd wordt.

Wij volgen in deze vergunning het advies van de monumentencommissie en gaan voorbij aan het negatieve advies van de RCE en wel om de volgende redenen:

Argumenten

Uitgangspunt is de huidige situatie waarbij het achterhuis gesloopt is en wordt vervangen door nieuwbouw en het voorhuis gerestaureerd wordt. De opmerking van de RCE dat zij in 2017 negatief op de sloop van het achterhuis heeft geadviseerd is niet relevant, indien gewenst had de RCE daar in 2017 op moeten ageren.

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 historisch beeldmateriaal blijkt dat het noordelijk achterhuis van oorsprong van een kap voorzien was en een kap passend is binnen het Brielse dakenlandschap. Gelet op de toekomstige exploitatie zijn de vloeren in het achterhuis gelijk getrokken en zijn er gevelopeningen toegevoegd. De architectuur is positief beoordeeld door de monumentencommissie.

Voorafgaand aan de sloop van het achterhuis in 2017 is het pand zorgvuldig gedocumenteerd en zijn er veel doorsnede tekeningen gemaakt. In de tekening nieuwe situatie zijn op vier nieuwe locaties doorsnede tekeningen opgenomen. De vraag over het ontbreken van doorsnede tekeningen is onduidelijk geformuleerd, zo is doorsnede JJ een doorsnede van de oorspronkelijke situatie en niet van de nieuwe situatie. De aanname dat er een bestaande betonnen vloer wordt gesloopt en geïsoleerd wordt teruggebracht is niet juist.

Bij de restauratie van het voorhuis blijven de monumentale waarden van het voorhuis waar mogelijk behouden en blijft de oorspronkelijke structuur duidelijk herkenbaar. De aanname dat de muur tussen de nummers 78 en 80 gesloopt wordt, is niet juist. Er verdwijnt wel een trappartij, motivatie is de exploitatie van het complex. Op de verdiepingen van zowel het voorhuis als het achterhuis worden woon- en zorgwoningen gerealiseerd. Via een centraal gepositioneerde trap en lift worden zowel de appartementen in het voorhuis als de appartementen in het achterhuis ontsloten. Het was niet mogelijk via de bestaande trap de ontsluiting te realiseren.

De restauratiewerkzaamheden zijn kort op tekening beschreven, een meer gedetailleerd restauratieplan volgt. Een voorbeeld zijn de balklagen: na het strippen van het pand en plaatsing van steigerwerk worden de balklagen bouwkundig en constructief geïnspecteerd, wordt de afweging verlies/herstel van cultuurhistorische waarden gemaakt en wordt een restauratieplan opgesteld, indien nodig vergezeld van aanvullende detaillering. De volgorde eerst restaureren dan isoleren is een vanzelfsprekendheid. Een ander voorbeeld is de restauratie van de voorgevel: na plaatsing van de steiger, wordt de bouwkundige staat van het voegwerk en het metselwerk geïnspecteerd, wordt de afweging verlies/herstel van cultuurhistorische waarden gemaakt, worden er proefmonsters opgezet en wordt een restauratieplan opgesteld. De restauratie wordt begeleid door bouw- en woningtoezicht en het restauratieplan wordt beoordeeld door de monumentencommissie.

De lift is akkoord gelet op de exploitatie, hoofdropzet voldoet aan redelijke eisen van welstand en tast de monumentale waarden van het complex niet aan. Aanvullende detaillering van de aansluitingen van de lift wordt na de technische uitwerking van de lift ingediend.