

**Zaaknummer:** 1992ESUITE2434912023

**OLO kenmerk:** 8269149

**verzonden :** 27-01-2025

### **Omgevingsvergunning**

**Beschikking op de aanvraag van :** PLUMBUS B.V.

**Adres :** Langestraat 44

**Postcode + woonplaats :** 3231VJ Brielle

**die is ontvangen op :** 14 december 2023

**om op het perceel,**

**plaatselijk bekend :** Boterstraat 21 te Brielle, kadastraal bekend gemeente Brielle, sectie B, nummer 3637.

**activiteiten :** het verbouwen van een pakhuis naar twee appartementen

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten:

gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk", zijnde het verbouwen van een pakhuis naar twee appartementen.

gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3<sup>o</sup> jo. artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan", zijnde het verbouwen van een pakhuis naar twee 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.

dat afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is;

dat de aanvraag is ontvangen op 14 december 2023 en in beginsel binnen 26 weken op de

**Bezoekadres**  
Oostzanddijk 26  
3221 AL Hellevoetsluis  
Telefoon 14 0181  
Email gemeente@voorneaanzee.nl

**Postadres**  
Postbus 13  
3220 AA Hellevoetsluis  
Kvk 88738388  
BTW NL000111222B01

aanvraag beslist zou moeten zijn;

dat op grond van de Wabo bij de uitgebreide Wabo-procedure *lex silencio positivo* niet van toepassing is;

### **Ter inzage legging**

Gedurende de periode van zes weken 3 oktober 2024 tot en met 13 november 2024 lag de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en alle daarbij behorende stukken ter inzage bij Oostzanddijk 26, 3221 AL te Hellevoetsluis. De stukken waren ook digitaal te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 3 oktober 2024 tot en met 13 november 2024 zijn geen zienswijzen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ingediend.

### **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".

### **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 beroepsschrift 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 tegen dit besluit ingevolge de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van terinzagelegging een beroepsschrift indienen bij de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam, sector bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam.

Het beroepsschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft bij het beroepsschrift te worden overgelegd.

Als u in beroep gaat, kunt u tevens om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank, Postbus 50951 te 3007 BM Rotterdam. Een voorlopige voorziening kan worden getroffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Van de verzoeker van een voorlopige

voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

**Leges**

- |                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| • Beoordelen Aeries-rapport                         | € 300,00   |
| • Bouwactiviteit                                    | € 3.075,00 |
| • Bouwactiviteit- buitenplanse afwijking            | € 3.000,00 |
| • Milieukundig bodemrapport (niet historisch toets) | € 300,00   |

|        |            |
|--------|------------|
| Totaal | € 6.675,00 |
|--------|------------|

**Ondertekening**

Hellevoetsluis, 27 januari 2025

namens burgemeester en wethouders,



Nienke Machielsen  
Teammanager Vergunningen Toezicht en Handhaving

## **Bijlage "Overwegingen en voorschriften"**

### **Inhoudsopgave**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van omgevingsvergunning  
1992ESUITE2434912023.

|                                                                                   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|
| 0. Algemeen.....                                                                  | 5 |
| 1. Het bouwen van een bouwwerk.....                                               | 6 |
| 2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan..... | 8 |

## 0. Algemeen

### Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- 1. Te melden momenten:
  - Aan team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) dient tenminste 5 werkdagen van te voren kennisgeving te worden gedaan van de start en het einde van de werkzaamheden middels een mailbericht o.v.v. 1992ESUITE2434912023 naar: gemeente@voorneaanzee.nl t.a.v. team Vergunningen, toezicht en handhaving.
- Voor het bouwen aan te leveren stukken (3 weken van tevoren):
  - Constructietekeningen en – berekeningen;
  - Bouwveiligheidsplan (Dit moet akkoord zijn voordat het betreffende onderdeel wordt gebouwd).
- 2. Voor het in gebruik nemen aan te leveren stukken - Gebruiksmelding (Het pand mag pas in gebruik worden genomen na afcontrole door de gemeente).
- 3. Te allen tijde dient de omgevingsvergunning met alle daarbij goedgekeurde bescheiden op de projectlocatie aanwezig te zijn.
- 4. Tijdens het werk moeten aanwijzingen van toezichthouders van team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) opgevolgd worden.
- 5. Er moet gebouwd worden volgens de gewaarmerkte stukken, Bouwbesluit, gebruiksbesluit, bouwverordening en brandbeveiligingsverordening.
- 6. De landmeter kan na de gereedmelding nog langskomen om het bouwwerk in te meten.
- 7. Als er een bemaling, klokpomp of andere grondwateronttrekking nodig is, meldt u dit bij waterschap Hollandse Delta via het waterschapsloket 2005005@wshd.nl of 0900-2005005.
- 8. 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:

1. 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.

2. 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.

3. 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 het team Openbare Ruimte.

4. Brandweer: De brandveiligheidsvoorwaarden uit het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond (z z192886/d726043, d.d. 23 februari 2024) zoals hieronder, verbinden wij aan dit besluit.

- *Ter plaatse van evt. doorvoeringen van kanalen, kabels, kabelgoten, kokers en dergelijke door brandwerende constructies, moeten zodanige voorzieningen worden getroffen dat de geëiste brandwerendheid niet door de doorvoering nadelig wordt beïnvloed. Van de toe te passen afdichting-systemen moeten nadere gegevens aan bevoegd gezag worden overlegd. (Bouwbesluit art. 1.16 lid 2 en art. 2.58).*

- *Om de beperking van rook te kunnen beoordelen en om te voorkomen dat een brand zich kan ontwikkelen moeten de materialen / constructieonderdelen voldoen aan het gestelde in afdeling 2.9 van het Bouwbesluit. Gegevens hiervan kunnen worden opgevraagd.*

- *Met betrekking tot het gebruik van bouwwerken uit oogpunt van brandveiligheid zijn de artikelen in hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit van toepassing.*

- *Er is door de afdeling preventie van de brandweer niet gecontroleerd op de constructieve veiligheid.*

- *Er dient te worden aangetoond dat er geen brandoverslag (via de buitenzijde) tussen woonkamer A op de begane grond én woonkamer B op de verdieping kan plaatsvinden. (Bouwbesluit art. 2.84 lid1)*

- *Van de op tekening aangegeven WDBO-scheidingen moet de weerstand in minuten op de tekeningen worden aangegeven.*

- *De appartementen (een verblijfsruimte en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert) moet worden voorzien van niet-ioniserende rookmelders die zijn aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoen aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens de NEN 2555. (Bouwbesluit art. 6.21 lid 1). Deze rookmelders ontbreken op tekening.*

*- Voor de in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit genoemde en de in dit plan toegepaste installaties (rookmelders) dient men blijvend te voldoen aan art. 1.16 van het Bouwbesluit (zorgplicht).*

## **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 2 september 2024 een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) hebben ontvangen dat het plan (nog) niet voldoet, tenzij de hemelwaterafvoeren in zink uitgevoerd worden;
- dat wij het uitgebrachte advies van de CRK overnemen;
- dat de aanvrager de tekeningen heeft aangepast aan de hand van het advies van de CRK en op 12 september 2024 heeft toegezonden;
- dat wij hierna geconcludeerd hebben dat het plan inmiddels overeenkomt met het advies van de commissie van 2 september 2024 en dit per e-mail aan de aanvrager bevestigd hebben en de aangepaste tekeningen aan de omgevingsvergunning zijn toegevoegd;
- dat het plan valt onder de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "Vesting";
- dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming "Bedrijf", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2" en "Waarde-Cultuurhistorie-1" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" hebben en het bouwplan hiermee niet in overeenstemming is;
- dat in onderdeel 2 behorend bij dit besluit de overwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- dat op basis van het ingediende vooronderzoek (Milieuhygienisch vooronderzoek Boterstraat 21 Brielle, Inventerra, 23-2278-R02ML, 8 maart 2024) de vergunning verleend kan worden. Er is mogelijk sprake van een overschrijding van de toelaatbare waarde voor zware metalen en PAK. Omdat de bestaande vloer intact blijft en er geen tuin aanwezig is zijn er geen contactmogelijkheden met de verontreiniging en is geen sprake van risico's als gevolg van bodemverontreiniging bij het gebruik 'wonen zonder tuin'. Er wordt wel geadviseerd dat, indien alsnog werkzaamheden in de grond nodig zijn, de bodemkwaliteit bepaald moet worden om te bepalen welke meldingen nodig zijn en onder welke condities de werkzaamheden uitgevoerd moeten worden;
- 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.**

### **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 toeziet op het verbouwen van een pakhuis tot twee appartementen;
- dat het plan valt onder de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "Vesting";
- dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie - 1' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' hebben;
- dat het plan in strijd is met de planregels uit het geldende bestemmingsplan omdat;
- het plan afwijkt van de regels van de bestemming "Bedrijf" en "Waarde-Cultuurhistorie-1";
- op grond van artikel 3.1, gronden met de bestemming "Bedrijf" aangewezen zijn voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- op grond van artikel 19.2 sub k, gronden met de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie-1" in beginsel geen dakkapellen zijn toegestaan;
- dat binnen het bestemmingsplan een afwijkingsbepaling is opgenomen in artikel 19.3.4 die dakkapellen wel toestaat, mits wordt voldaan aan de genoemde eisen;
- 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 van artikel 3.1 van het geldende bestemmingsplan;
- dat het bouwplan niet voldoet aan de afwijkingsbepaling van artikel 19.3.4 van het bestemmingsplan;
- 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 vanwege de geconstateerde strijdigheden, de uitvoering van het project slechts mogelijk is indien daartoe een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genomen wordt;

- 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 Juridisch Planologisch Adviesbureau R3, een ruimtelijke onderbouwing “Bouwplan 2 huurappartementen Boterstraat 21 Brielle” (16 oktober 2023) met bijlagen is opgesteld, waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke impact beperkt is;
- dat ten aanzien van parkeren wordt voldaan aan de geldende parkeernormen en er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien, waardoor hierdoor in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- dat beoogde ontwikkeling goed inpasbaar is binnen de omgeving en dat geen aanname is voor milieuhinder vanuit de beoogde ontwikkeling voor milieugevoelige objecten;
- dat de gemeenteraad van Voorne aan Zee voor deze aanvraag een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven op 2 juli 2024;
- dat de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van 3 oktober 2024 tot en met 13 november 2024 ter inzage hebben gelegen en dat gedurende deze periode de mogelijkheid openstond zienswijzen in te dienen;
- dat hiervan geen gebruik is gemaakt;
- dat de omgevingsvergunning, met voorwaarden, voor de gevraagde activiteit kan worden verleend.