

Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwen van twee woningen aan de Rozemarijnstraat naast nummer 39 te Brielle.

Deze verklaring van geen bedenkingen behoort bij de procedure voor het bouwen van twee woningen aan de Rozemarijnstraat naast nummer 39 te Brielle.

Overwegende dat:

- Op 9 oktober 2022 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor het bouwen van twee woningen aan de Rozemarijnstraat naast nummer 39 te Brielle;
- Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan Vesting, omdat het afwijkt van de regels van de bestemming "Tuin", de medebestemming "Waarde-Archeologie-2" en "Waarde-Cultuurhistorie-1", de bouwaanduiding "bijgebouwen" ;
- 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 "Tuin", de medebestemming "Waarde-Archeologie-2" en "Waarde-Cultuurhistorie-1", de bouwaanduiding "bijgebouwen" 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 "Rozemarijnstraat naast nummer 39, 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 is van belang, dat de 2 woningen deel uitmaken van een groter plan aan de Voorstraat 80. Zowel Voorstraat 80 inclusief het achterhuis zijn rijksmonumenten. Gelet op het dreigende instortingsgevaar en de gewenste instandhouding van de monumentale waarden zijn de vorige eigenaren aangeschreven onderhoudswerkzaamheden te verrichten. Het achterhuis is vervolgens gesloopt, onder de verplichting dat herbouw diende plaats te vinden. Voor het pand aan de Voorstraat 80 is inmiddels op 21 september 2021 een omgevingsvergunning verleend. Dit betreft een omgevingsvergunning voor de toevoeging 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;
- Aan de achterzijde grenst het perceel aan de Rozemarijnstraat. Naast nummer 39 is in het straatbeeld een open plek. De bedoeling is om hier 2 grondgebonden aaneen gebouwde huurwoningen te realiseren. Daarnaast is de voormalige woning in de tuin ook reeds gesloopt. Dit betrof geen rijksmonument. Op deze locatie zal in de toekomst ook nog een woning teruggebouwd worden.
- Het plan wat voor ligt betreft twee nieuwe grondgebonden aaneen gebouwde woningen aan de Rozemarijnstraat. Het betreffen huurwoningen in de vrije sector. Een van de woningen kan worden bewoond door personeel/ beheerder appartementen behorende bij de Voorstraat 80. Dit past binnen de ontwikkeling dat er een groeiende behoefte is aan wonen en zorg.
- De woningen passen binnen het woonbeleid van de gemeente Voorne aan Zee door wonen met zorg en welzijn te combineren. Daarnaast draagt dit bij aan de beschikbaarheid en variatie in het woningaanbod binnen Brielle;

- De monumentencommissie heeft op 12 december 2022 een positief advies gegeven over de twee woningen. Daarbij is voorgesteld beide woningen in eenvoudig schoonmetselwerk uit te voeren, waardoor de woningen zich beter bij de diversiteit van de gehele straatwand voegen.
- Er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, nl. 3 parkeerplaatsen op het achter terrein;
- 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. 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 3 oktober 2023

de griffier

de voorzitter



drs. A. (Ariette) Goslings



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel