

CONCEPT Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 9 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] [REDACTED]

wonende op het adres : [REDACTED]

voor het bouwen van twee woningen op de locatie, plaatselijk bekend Rozemarijnstraat naast nr. 39 te Brielle, kadastraal bekend gemeente Brielle, sectie B, nummer 4870.

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 bouwen van een bouwwerk", zijnde het bouwen van twee woningen.

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 uitvoeren van groundbewerkingen groter dan 30 m2.

gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3^o 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 bouwen van twee woningen.

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 20 oktober 2023 tot en met donderdag 30 november 2023) lag de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en alle daarbij behorende stukken ter inzage bij het klantcontactcentrum op het gemeentehuis van de gemeente Voorne aan Zee aan de Oostzanddijk 26 in Hellevoetsluis. De stukken waren ook digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl (onder de IMRO-code NL.IMRO.1992.OVRozemarijnstraat-0120).

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 20 oktober 2023 tot en met donderdag 30 november 2023 zijn wel/geen zienswijzen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ingediend.

Bezoekadres

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

Postadres

Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis
Kvk 88738388
BTW NL000111222B01

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

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";
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 09-10-2022;
- Bijlage Funderingsplan, Betonvorm, Wapening en Details;
- Bijlage Milieuberekening Woning A;
- Bijlage Milieuberekening Woning B;
- Bijlage AERIUS Bouwfase;
- Bijlage AERIUS Gebruiksfase;
- Bijlage AERIUS Bouw- en gebruiksfase;
- Bijlage Notitie stikstofdepositie;
- Bijlage toets BB, BENG, Energielabels;
- Bijlage EPN;
- Bijlage Adviesbrief VRR;
- Bijlage Planschadeovereenkomst;
- Bijlage ruimtelijke onderbouwing;
- Bijlage Bodemonderzoek;
- Bijlage Plattegronden;
- Bijlage Gevels en Plattegronden;
- Bijlage Gevels en doorsneden;
- Bijlage Constructie overzicht;
- Raadsbesluit d.d. 3 oktober 2023;
- Verklaring van geen bedenkingen d.d. 3 oktober 2023.

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.

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

Hellevoetsluis, 4 oktober 2023

namens burgemeester en wethouders,



Ricardo de Wolff
Manager Vergunningen Toezicht en Handhaving



Bijlage "Overwegingen en voorschriften"

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van omgevingsvergunning WABO-2020-0009.

0. Algemeen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1. Het bouwen van een bouwwerk.	6
2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald.	8
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.	9



0. Algemeen

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

De aanvang van de werkzaamheden moet tijdig tevoren (minimaal 48 uur) worden gemeld aan het team VTH door middel van het sturen van een e-mail naar grondgebied.wabo@voorneaanzee.nl.

Het beëindigen van het gebruik moet worden gemeld aan het team VTH door middel van het sturen van een e-mail naar grondgebied.wabo@voorneaanzee.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 het team Openbare Ruimte.

De brandveiligheidsvoorwaarden uit het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond (z111005/d384606 / 23BLE2, d.d. 3 februari 2023) verbinden wij aan dit besluit.

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 12 december 2022 een positief advies van de welstands- en monumentencommissie hebben ontvangen;

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 "Tuin", "Wonen", de medebestemming "Waarde-Archeologie-2" en "Waarde-Cultuurhistorie-1", 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 groundbewerkingen 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 "Tuin", "Wonen", de medebestemming "Waarde-Archeologie-2" en "Waarde-Cultuurhistorie-1", de bouwaanduiding "bijgebouwen" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" en "vrijwaringszone-molenbiotoop" hebben;

dat er op grond van artikel 17.3.1 onder f van de planregels, in beginsel een uitvoeringsverbod geldt voor het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm en een oppervlakte van meer dan 30 m²;

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

dat de voorgenomen werkzaamheden met betrekking tot de 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

PM.

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 bouwplan toeziet op het realiseren van twee woningen met tuin;

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

dat de gronden waarop het plan is geprojecteerd de enkelbestemming "Tuin", "Wonen", de medebestemming "Waarde-Archeologie-2" en "Waarde-Cultuurhistorie-1", 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 11.1 onder a, gronden met de bestemming "Tuin" zijn bestemd voor tuin bij de, op de aangrenzende gronden gelegen, hoofdgebouwen.

op grond van artikel 11.2 onder a, op gronden met de aanduiding "Tuin" uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.

op grond van artikel 11.2 onder b, op gronden met de bestemming "bijgebouwen" aan- en uitbouwen en bijgebouwen van ten hoogste 20 m² mogen worden gebouwd;

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 hederasmede 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 achter terrein 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 erfgrens 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.

