

Nota van beantwoording

Rozemarijnstraat naast nummer 39 te Brielle

Inleiding

Het plan voor de twee woningen aan de Rozemarijnstraat, naast nummer 39, te Brielle maakt onderdeel uit van een groter plan. Het perceel aan de Rozemarijnstraat maakt onderdeel uit van de tuin van het pand gelegen aan de Voorstraat 80; bekend in Brielle als de "Roef" en wat een rijksmonument is. Op 21 september 2021 heeft het college van de voormalige gemeente Brielle een omgevingsvergunning verleend voor de herbestemming van het pand aan de Voorstraat 80 tot woon- en zorglocatie. In het pand worden momenteel 5 appartementen gerealiseerd voor ouderen. Het plan omvat ook de restauratie van het voorhuis en de reconstructie van het achterhuis. Gezien de complexiteit van het plan wordt het in aparte omgevingsvergunningen aangevraagd. Het tweede deel van het plan betreft de bouw van de twee woningen aan de Rozemarijnstraat en uiteindelijk de reconstructie en vergroting van het huis in de tuin. De eigenaar van het perceel heeft op 9 oktober 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend 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", "gebiedsaanduiding geluidzone industrie".

Om medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag wordt een uitgebreide procedure gevolgd. Hiervoor is een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven door de gemeenteraad. Na ontvangst van de verklaring van geen bedenkingen is deze tezamen met de ruimtelijke onderbouwing en de concept omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd in de periode van 20 oktober 2023 tot 30 november 2023. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In deze nota van beantwoording staan de zienswijzen samengevat weergegeven en worden deze beantwoord.

Samenvatting zienswijzen

Zienswijze 1 d.d. 28 november 2023 van een omwonende (reclamant 1)

Algemene opmerking gemeente

De zienswijze heeft als onderwerp “**bezwaar** tegen ‘Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen’”. In deze fase is het nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen, omdat het gaat om een ontwerp omgevingsvergunning en een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Daarom is het “bezwaar” aangemerkt als een zienswijze.

Zienswijze reclamant

Reclamant 1 geeft aan dat de nieuwbouw een negatieve invloed op de huidige woongenot en de waarde van de woning van reclamant. Aan de noordkant van de tuin komt namelijk een woning van 8,5 meter hoog. Hierdoor verwacht reclamant 1 dat op het erf minder licht zal vallen. Daarnaast verwacht reclamant 1 dat zijn privacy onder druk komt te staan omdat reclamant 1 gerucht en hinder verwacht van de toekomstige burens. Reclamant 1 kondigt aan dat vanwege de verwachte waardedaling van zijn woning een planschadeclaim wordt ingediend op termijn.

Verder merkt reclamant 1 op dat hij tegen de verleende vergunning voor het bouwen van acht schuren geen bezwaar heeft gemaakt, omdat reclamant 1 de publicatie hiervan niet tijdig heeft gezien.

Reactie gemeente

Reclamant 1 stelt dat op zijn erf minder licht zal vallen wegens de te realiseren woningen. Deze woningen komen ten noorden van de woning en het perceel van reclamant 1. Ten aanzien van de invloed van de totale ontwikkeling op de woningen in de nabijheid van het plan met name vanuit oogpunt van bezonning/schaduwwerking is een bezonningsstudie uitgevoerd. De uitkomst laat zien dat weliswaar sprake is van een beperkte toename van schaduwvorming, maar die toename verstoort het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig. Door reclamant 1 is geen contra-expertiserapportage overgelegd waaruit zou volgen dat de te realiseren woningen zouden leiden tot onacceptabele afname van lichtinval. Verder verwacht reclamant 1 gerucht en hinder van de toekomstige burens, waardoor zijn privacy onder druk komt te staan. Onder het bestemmingsplan Vesting hebben de gronden waarop de twee woningen gerealiseerd worden, de bestemming “Tuin”. Ook vanuit de huidige bestemming kan men gerucht en hinder ondervinden van burens. Daarnaast zijn bijgebouwen ook op de bestemming “Tuin” al toegestaan. Reclamant 1 kan daarom niet gevolgd worden in zijn redenering dat dit leidt tot negatieve invloed op het huidige woongenot en waarde van de woning van reclamant 1. Voor de eventuele waardevermindering kan reclamant 1 een planschadeverzoek indienen via de gemeentelijke website: <https://www.vorneaanzee.nl/nadeelcompensatie>.

De schuren waar reclamant 1 naar verwijst maken deel uit van de verleende vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan Vesting ten behoeve van de restauratie van het voorhuis en het terugbouwen van het achterhuis aan de Voorstraat 80 (de Roef), inclusief de toevoeging van de functie kantoor en wonen. De verleende vergunning is verleend door het college en bekendgemaakt op 24 september 2021. Tegen dit besluit kon beroep worden ingediend in de periode van zaterdag 25 september 2021 t/m vrijdag 5 november 2021. Deze periode is verlopen. Tegen dit besluit kan geen beroep meer worden ingediend; het besluit is

onherroepelijk. Bezwaar stond tegen de verleende vergunning nooit open, omdat sprake is van een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Reclamant 1 kan niet gevolgd worden in zijn zienswijze.

Zienswijze 2 d.d. 1 december 2023 van Stichting Achmea Rechtsbijstand namens een omwonende (reclamant 2)

Algemene opmerking gemeente

De zienswijze is binnengekomen op de dag na de afloop van de termijn, namelijk op 1 december 2023. Volgens de verzendtheorie moeten zienswijzen die via de post zijn verstuurd én binnen een week na de uiterste datum (hier 30 november 2023) zijn ontvangen, worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling hiervan, mits deze zienswijzen tijdig bij PostNL zijn aangeleverd. Dit betekent dat de zienswijze uiterlijk 30 november 2023 bij PostNL aangeleverd had moeten zijn. Gezien het feit dat de zienswijze is ontvangen op 1 december 2023, kan ervan uitgegaan worden dat de zienswijze uiterlijk 30 november 2023 is aangeleverd bij PostNL.

Zienswijze reclamant 2

Volgens reclamant 2 kent de online terinzagelegging gebreken, omdat verschillende bijlagen niet te openen zijn geweest. Hierdoor heeft reclamant niet alle stukken in kunnen zien en heeft de terinzagelegging onvoldoende zorgvuldig plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Voor het ontvangen van de zienswijze van reclamant 2 was het gebrek niet bekend bij de gemeente. Om het gebrek te herstellen is gezorgd dat de stukken goed op www.ruimtelijkeplannen.nl staan en is op 19 januari 2024 reclamant in staat gesteld zijn zienswijze tot en met 1 februari 2024 aan te vullen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Doordat het gebrek herstelt is, heeft de terinzagelegging voldoende zorgvuldig plaatsgevonden.

Zienswijze reclamant 2

Reclamant 2 stelt dat uit de plantoelichting niet blijkt hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de omliggende omgeving. Ook blijkt niets over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De gerealiseerde bouwplannen op basis van de verleende vergunning voor de Voorstraat 80 tasten de cultuurhistorische, ruimtelijke en biologische waarden aan van de groenstrook die is gevormd uit de tuinen van de omliggende panden, aldus reclamant 2. Reclamant 2 stelt dat de voorgenomen bouw van de twee woningen op een plek die onderdeel uitmaakt van een van deze tuinen waar voorheen geen huizen stonden en ook nog eens direct aan de Rozemarijnstraat deze waarden nog verder zal aantasten. Ook de visuele impact van de nieuwbouw op het bestaande historische straatbeeld is niet onderzocht. Reclamant vindt dat de voorgenomen ontwikkeling niet past in het bestaande stadsgezicht. De bouwhoogte van 7,8 m breekt het straatbeeld en past niet binnen de bestaande bebouwing. Hiermee gaan de plannen dan ook voorbij aan het gestelde doel van het geldende bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Wanneer wordt afgeweken van een bestemmingsplan, wordt een belangenafweging gemaakt waarbij de ruimtelijke onderbouwing onderdeel is van de motivering van de afwijking. Uit de ruimtelijke onderbouwing van het plan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij is gekeken naar de verschillende omgevingsaspecten, waaronder verkeer, geluid, flora en fauna, bezonning en geur. Ook is aandacht besteed aan het onderwerp "cultuurhistorie". De gemeentelijke welstands- en monumentencommissie beoordeelt de invloed van de

bebouwing voor de omgeving. De commissie heeft op 12 december 2022 een positief advies uitgebracht, waarbij ook rekening gehouden wordt met het historische stadsgezicht. Hiermee zijn de cultuurhistorische waarden geborgd. Verder is stedenbouwkundig advies uitgebracht, waaruit blijkt dat de twee woningen zowel stedenbouwkundig als architectonisch passen binnen het stedenbouwkundige straatbeeld van de Rozemarijnstraat. De individuele gevelopbouw van de twee panden is gedifferentieerd en traditioneel. Maximale goothoogtes van de verschillende bebouwing in de Rozemarijnstraat variëren van 5,5 meter tot 11,5 meter. De gebruikte goot- en bouwhoogtes van de twee te realiseren woningen passen binnen het levendige straatbeeld van verschillende bouwhoogtes en massa's. De realisatie van de twee nieuwbouwwoningen doet geen afbreuk aan de bestaande samenhang van de verschillende bebouwing in de straat. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen reden om ontwerp aan te passen. Tot slot wordt in paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek heeft plaatsgevonden. Aanbevolen wordt om tijdens de sloop- en graafwerkzaamheden uit te voeren onder archeologische begeleiding. Hiervoor wordt in de omgevingsvergunning de voorwaarde opgenomen dat initiatiefnemer de werkzaamheden moet uitvoeren conform een goedgekeurd programma van eisen. Uit het voorgaande en de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De verleende vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan Vesting ten behoeve van de restauratie van het voorhuis en het terugbouwen van het achterhuis aan de Voorstraat 80 (de Roef), inclusief de toevoeging van de functie kantoor en wonen is onherroepelijk. De stelling dat het gerealiseerde bouwplan en de te realiseren twee woningen de cultuurhistorische, ruimtelijke en biologische waarden aantasten kan niet worden gevolgd en is niet onderbouwd. Daarnaast is dit onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing zoals hierboven uiteengezet en door het positieve advies van de welstands- en monumentencommissie.

Reclamant 2 kan vanwege het voorgaande niet gevolgd worden in zijn zienswijze.

Zienswijze reclamant 2

Momenteel heeft reclamant uitzicht over de tuin op het plangebied. Na de realisatie van het plan heeft reclamant dit uitzicht niet meer, maar kijkt hij op de woningen. Reclamant stelt dat aanpassing van het plan noodzakelijk is om dit uitzicht te behouden. Idealiter zou geen uitvoering gegeven worden aan de plannen, zodat het uitzicht in zijn geheel behouden kan worden. Ook kan het uitzicht beschermd worden door de hoogte van de nieuwe woningen te verlagen of eventueel te versmallen. Ook zou de realisatie van maar een woning een oplossing zijn.

Reactie gemeente

Reclamant stelt dat zijn uitzicht zal verdwijnen door de realisatie van de twee woningen. Echter, in Nederland bestaat geen recht op uitzicht. Daarnaast was het onder de bestemming "tuin" al toegestaan om bijgebouwen te realiseren. In de ruimtelijke onderbouwing zijn onder andere de omgevingsaspecten meegenomen (zoals hierboven benoemd), de zorg- en woonbehoefte, de bezonningsstudie en positief advies van de welstands- en monumentencommissie. Tot slot is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht, waarvoor voor de inhoud wordt verwezen naar de beantwoording hierboven.

Reclamant 2 kan vanwege het voorgaande niet worden gevolgd in zijn zienswijze.

Zienswijze reclamant 2

Reclamant 2 geeft aan dat de te realiseren woningen zorgen voor schaduwhinder en vermindering van de lichtinval. Schaduwhinder dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Daarom is een aanpassing van het plan nodig. De nadruk moet hierbij liggen op het verlagen van de te realiseren woningen.

Reactie gemeente

Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is de uitgevoerde bezonningsstudie. De uitkomst van de studie laat zien dat weliswaar sprake is van een beperkte toename van schaduwvorming, maar die toename verstoort het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig. Reclamant 2 kan niet daarom niet worden gevolgd in zijn zienswijze.

Omdat de conclusie van de bezonningstudie is te vinden in de ruimtelijke onderbouwing en niet in de studie zelf is deze toegevoegd aan de studie.

Zienswijze reclamant 2

Door het bouwplan aan te passen kan een planschadeverzoek voorkomen worden, aldus reclamant. Reclamant vraagt de vergunning niet te verlenen en anders rekening te houden met de bezwaren van reclamant.

Reactie gemeente

Voor de eventuele waardevermindering kan reclamant 2 een planschadeverzoek indienen via de gemeentelijke website: <https://www.voorneaanzee.nl/nadeelcompensatie>. Vanwege het bovenstaande kan niet mee worden gegaan in de bezwaren/zienswijze van reclamant 2. De gemeenteraad zal worden gevraagd een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, waarna het college de vergunning verleend.

Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bouwplan als volgt aangepast:

- De omgevingsvergunning wordt aangepast. Hierin wordt de voorwaarde opgenomen dat initiatiefnemer de werkzaamheden moet uitvoeren conform een goedgekeurd programma van eisen;
- De omgevingsvergunning wordt aangepast. Hierin wordt een overweging opgenomen over het stedenbouwkundig advies;
- Paragraaf 5.13 wordt aangepast met betrekking tot het m.e.r.-beoordelingsbesluit;
- Bij de publicatie op ruimtelijkeplannen.nl worden de bijlagen toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing;
- Aan de bijlage “bezonningsstudie” bij de ruimtelijke onderbouwing wordt de conclusie toegevoegd.