

Nota van beantwoording

Zienswijze Scharloo 19 te Brielle

Inleiding

Op 1 oktober 2021 heeft initiatiefnemer een aanvraag ingediend voor het herbestemmen van een bedrijf naar 4 woningen en een vrijstaande woning aan het Scharloo 19 te Brielle. Deze aanvraag is in behandeling genomen, door eerst een wijzigingsplan op te stellen om vervolgens een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. De huidige locatie van het voormalige aannemersbedrijf Poldervaart stond al enige jaren leeg. Een nieuwe invulling werd niet gevonden. Initiatiefnemer heeft het voornemen de locatie een nieuwe functie te geven en op te waarderen. Voor een groot deel wordt het huidige gebouw behouden. Wel wordt een extra bouwlaag toegevoegd om meer woningen te kunnen realiseren. Daarnaast wordt achter het hoofdgebouw nog een vrijstaande woning gerealiseerd. Een oude schuur op het achtererf is hiervoor reeds gesloopt. Bij deze woning zijn ook de bergingen opgenomen voor de andere woningen. Voordat een omgevingsvergunning voor de verbouw en bouw verleend kan worden, dient eerst het bestemmingsplan Vesting gewijzigd te worden. In artikel 3.5 van het bestemmingsplan Vesting is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het college de mogelijkheid wordt geboden de bestemming “bedrijf” te wijzigen naar “Wonen en tuin” voor dit perceel.

Voor de gemeente is van belang dat leegstaande panden die niet meer gebruikt kunnen worden voor de functie die zij in het verleden hadden een nieuwe functie krijgen.

Het wijzigingsplan heeft van 20 september 2023 tot en met 31 oktober 2023 ter inzage gelegen. In deze nota van beantwoording staat de zienswijze samengevat weergegeven en wordt de zienswijze beantwoord.

Samenvatting zienswijze

Zienswijze d.d. 23 oktober 2023 van Advocatenkantoor Helio advocaten|mediators, namens de eigenaren van de woningen naast Scharloo 19.

1. Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Reclamant stelt dat niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan c.q. dat de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is omdat i) er slechts één woning zou mogen worden gerealiseerd en ii) in de directe omgeving uitsluitend eerstelijns grondgebonden woningen staan en het wijzigingsplan voorziet in vier appartementen en één grondgebonden woning die qua omvang en positionering dus niet aansluiten op deze bebouwing.

Reactie gemeente; kader

In het bestemmingsplan Vesting is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming “bedrijf” te kunnen wijzigen naar “Wonen en tuin”. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft de versterking van de woonfunctie binnen de vesting tot doel als een bedrijfsfunctie binnen de vesting niet meer wordt ingevuld. In artikel 3.5 van het bestemmingsplan Vesting is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen, met een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden. Het betreft de volgende voorwaarden:

- a. de voortzetting van het bedrijf om economische redenen is niet langer mogelijk;
- b. de nieuwe woningen sluiten in omvang en positionering aan op de bebouwing in de directe omgeving;
- c. de bodem is geschikt voor de beoogde functie;
- d. de flora- en faunawet staat de wijziging van de functie niet in de weg;
- e. alvorens te besluiten, hebben burgemeester en wethouders advies ingewonnen over de vraag of de waarden van het beschermd stadsgezicht niet worden aangetast.

Bij de beoordeling van de beoogde ontwikkeling, is getoetst aan deze voorwaarden. De uitkomsten van deze toets zijn – anders dan reclamant stelt – opgenomen in de toelichting bij het wijzigingsplan. De conclusie is dat aan alle voorwaarden wordt voldaan. Hieronder wordt aangegeven op welke pagina de voorwaarden a, b, c, d en e worden toegelicht:

- Voorwaarde a: pagina 4, eerste alinea;
- Voorwaarde b: pagina 25;
- Voorwaarde c: pagina 14, onder 4.2.3;
- Voorwaarde d: pagina 21, onder “Soortenbescherming”. In de voorwaarden wordt gesproken over de flora- en faunawet. Dit is later met de Natuurbeschermingswet samengevoegd tot de Wet natuurbescherming. Hieraan is getoetst.
- Voorwaarde e: pagina 25. De monumentencommissie heeft een beoordeling gegeven over de vorm en massa van het bouwplan en ook een beoordeling over de waarde van het beschermd stadsgezicht.

Aan de hand van de zienswijze zal nog inhoudelijk ingegaan worden op de toets die heeft plaatsgevonden ten aanzien van de voorwaarden uit artikel 3.5 van het bestemmingsplan ‘Vesting’.

Reactie gemeente; inhoudelijk

Het college kan zich allereerst niet vinden in de stelling van reclamant dat de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast, omdat er meer dan één woning wordt gecreëerd. De definitie van het begrip “wonen” dient namelijk niet te worden gelezen zoals reclamant stelt. De definitie spreekt niet over het getal één of 1, maar over het lidwoord “een”. Dit betekent dat op gronden met de bestemming ‘Wonen’ meerdere woningen aanwezig kunnen zijn.

Het standpunt van reclamant dat voorwaarde b niet van toepassing is omdat er meerdere appartementen en een grondgebonden woning worden gerealiseerd, kan daarnaast ook niet worden gevolgd. De voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid spreekt immers niet over een bepaald aantal woningen, maar over de omvang en positionering van de woningen die moet aansluiten op de bebouwing in de huidige omgeving. Het aantal woningen of appartementen dat wordt gerealiseerd op het perceel, doet daarbij niet ter zake.

Voor de beoordeling van de vraag of de woningen in omvang en positionering aansluiten op de bebouwing in de directe omgeving en daarmee voldoen aan voorwaarde b, is advies gevraagd aan de monumentencommissie. Deze heeft niet alleen geadviseerd over het beschermd stadsgezicht, maar tevens over de vorm en massa van het bouwplan. Uit dit advies volgt dat het bouwplan is afgestemd op het karakter van het Scharloo, een bescheiden werkhaven. Het bouwplan is zorgvuldig ingepast in de historisch waardevolle omgeving, aldus de monumentencommissie. Door reclamant is geen contra-expertise overgelegd waaruit zou volgen dat het advies van de monumentencommissie onjuist is.

Verder is in dat verband relevant dat voor de beoordeling van de vraag of de woningen in omvang en positionering aansluiten op de bebouwing in de directe omgeving, en daarmee voldoen aan voorwaarde b, gekeken is naar de huidige bouwcontouren van het pand. Geconstateerd is dat het bouwplan de huidige bouwcontouren volgt. Daarbij wordt grotendeels gebruikgemaakt van het huidige gebouw, namelijk van de buitenmuren, de huidige gevelindeling en de constructie. Bij de realisatie zal daarnaast nauwkeurig worden gelet op een fraaie inpassing in het huidige straatbeeld. Weliswaar wordt op het achtererf een tweedelijs woning toegevoegd, maar in de huidige situatie loopt de bedrijfsloods door naar achter. Door reclamant is, behoudens de stelling dat er meerdere woningen worden gerealiseerd, niet onderbouwd waarom het plan, gelet op het voorgaande, niet aan zou sluiten bij de bebouwing in de directe omgeving. Daarbij dient opgemerkt te worden dat blijkens de conclusie van de zienswijze, de huidige bebouwing op het perceel – waar het wijzigingsplan dus beperkt van afwijkt – wel aansluit op de bebouwing in de directe omgeving.

Gelet op het voorgaande voldoet het wijzigingsplan aan voorwaarde b uit artikel 3.5 van het bestemmingsplan Vesting. Reclamant kan dan ook niet gevolgd worden in zijn zienswijze.

2. Beschermd stadsgezicht | cultuurhistorische en monumentale waarden

Reclamant geeft aan dat met betrekking tot de vijfde wijzigingsvoorwaarde in de toelichting wordt verwezen naar een positief advies van de monumentencommissie d.d. 19 juli 2022. Dat advies is niet met het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd, zodat het ontwerp op dit punt niet is onderbouwd, volgens reclamant. Reclamant betwijfelt sterk of het bouwplan gezien de massa en uitstraling geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische erfgoedwaarde van de stadswallen en het Scharloo.

Reactie gemeente

De vijfde voorwaarde (voorwaarde e) spreekt inderdaad over advies dat het college dient in te winnen met betrekking tot beschermd stadsgezicht dat niet mag worden aangetast. In de toelichting op het wijzigingsplan wordt verwezen naar het advies van de monumentencommissie d.d. 19 juli 2022, waarin over deze voorwaarde positief is geadviseerd. Dit advies is inderdaad niet toegevoegd, maar heeft uiteraard wel een rol gespeeld bij de besluitvorming. In zoverre treft de zienswijze dan ook geen doel.

Voor zover reclamant stelt dat betwijfeld kan worden dat de te realiseren woningen geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische erfgoedwaarde, is dit een niet onderbouwde stelling waar geen waarde aan toe kan komen.

Voor de volledigheid is het advies van de monumentencommissie van 19 juli 2022 als bijlage toegevoegd aan de toelichting en is het advies meegestuurd met de beantwoording van deze zienswijze.

3. Overige aspecten van een goede ruimtelijke ordening

Reclamant geeft aan dat voor zover het plan al zou voldoen aan de wijzigingsvoorwaarden, nog steeds moet worden beoordeeld of het wijzigingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Reclamant meent dat het wijzigingsplan op meerdere punten in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Hieronder komen deze punten aan bod waarbij per punt direct een reactie volgt.

3.1 Schaduwhinder

Reclamant stelt dat het wijzigingsplan een grotere bouwmassa en hoogte beoogt dan nu ter plaatse is toegestaan. Als gevolg hiervan zullen de omwonenden schaduwhinder ondervinden van de bebouwing aan het Scharloo 19. Dit relevante ruimtelijke aspect wordt geheel onbesproken gelaten in de toelichting, vindt reclamant. Ook stelt reclamant dat geen onderzoeken bij het ontwerp ter inzage gelegd zijn waaruit volgt dat de extra bebouwing niet leidt tot een onacceptabele toename van schaduwhinder en/of afname van lichtinval.

Reactie gemeente

Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de huidige situatie de naastgelegen panden al schaduwhinder ondervinden. In de nieuwe situatie is sprake van een lichte afname van het aantal zonuren, maar wordt voldaan aan de 'strengere' TNO-norm van tenminste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari tot 22 november op de gevels van Scharloo 15, 14, 13 en 12. De nieuwe situatie voldoet daarmee nog steeds aan de bezonningsnorm van TNO. Door reclamant is geen contra-expertise overgelegd waaruit zou volgen dat de te realiseren woningen zouden leiden tot onacceptabele schaduwhinder. Reclamant kan dan ook niet gevolgd worden in zijn zienswijze. De bezonningsstudie wordt voor de volledigheid wel meegestuurd met de beantwoording van deze zienswijze.

3.2 Privacy

Volgens reclamant leidt de beoogde tweedelijs woning tot een onacceptabele inbreuk op de privacy van met name één van de naastgelegen woningen, omdat diverse raamopeningen naar opzij zijn gericht. Dat leidt gelet op het aspect privacy niet tot een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

In de beoogde tweedelijs woning zijn geen raamopeningen opzij naar de naastgelegen percelen gericht. Reclamant kan niet gevolgd worden in zijn zienswijze.

3.3 Parkeren

Reclamant geeft aan dat de berekening van de parkeerbehoefte van de bestaande bedrijfsbestemming (6,32 parkeerplaatsen) niet is uitgewerkt of bijgevoegd bij het wijzigingsplan. Om die reden is het plan onvoldoende onderbouwd. Daarnaast is onduidelijk in hoeverre de oude parkeerbehoefte werd ingevuld op eigen terrein. Indien op eigen terrein al voorzien werd in een parkeerbehoefte, kan thans niet volstaan worden met de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Tot slot verzoekt reclamant om de te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein in de planregels van het wijzigingsplan te verankeren, omdat dit nog niet het geval zou zijn.

Reactie gemeente

De stelling dat de berekening van de parkeerbehoefte niet is uitgewerkt of bijgevoegd kan niet worden gevolgd. Deze berekening is namelijk opgenomen in de tekst op pagina 22 (onderaan) en pagina 23 (bovenaan) van de toelichting op het wijzigingsplan.

Uit de berekening volgt dat het plan aan de parkeerbehoefte wordt voldaan doordat de oude situatie een parkeerbehoefte bedroeg van 6,32 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte in het nieuwe plan is 7,9. Met het voornemen in het wijzigingsplan om in pandig twee parkeerplaatsen op te nemen, wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. In de oude situatie was geen mogelijkheid tot in pandig parkeren. Tot slot is met artikel 13 van het wijzigingsplan verankerd dat wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, aangetoond moet kunnen worden dat voldoende parkeergelegenheid kan worden geboden.

3.4 Participatie

Reclamant geeft het college tot slot enkele dingen mee over het voortraject zodat het college weet hoe initiatiefnemer zich opstelt richting zijn omgeving. Reclamant verzoekt het college om in het verdere verloop van deze ruimtelijke procedure kritisch te zijn op beweringen en stellingen van initiatiefnemer. Daarnaast stelt reclamant ernstige twijfels over de brandveiligheid van de te realiseren bouwwerken te hebben.

Reactie gemeente

Van het bovenstaande wordt kennisgenomen met betrekking tot de opstelling van de initiatiefnemer. Daarnaast wordt een bouwplan bij een aanvraag omgevingsvergunning ter beoordeling op brandveiligheid voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Tot slot wordt de brandveiligheid van de te realiseren bouwwerken gecontroleerd door de gemeentelijke toezichthouder tijdens en na afloop van de bouwfase.

Ambtshalve wijzigingen

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

- Aan de toelichting van het wijzigingsplan wordt het verslag van de monumentencommissie d.d. 19 juli 2022 als bijlage toegevoegd.