

Agendapunt : 6
Raadsvergadering : 15 oktober 2008
Kenmerk : SO/DKramer
Portefeuillehouder : W. Gradisen
Begrotingsprogramma :
Onderwerp : Bestemmingsplan Binnenstad

Aan de raad,

Beslispunt:

1. Het bestemmingsplan Binnenstad gewijzigd vaststellen (ex artikel 25 WRO) overeenkomstig het advies van de hoorcommissie, het memo bestemmingsplan Binnenstad van 10 september 2008 en de verleende vrijstelling voor modehuis Blijdesteijn;
2. Over de kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen zoals die zijn weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage advies hoorcommissie.

Inleiding

Op 21 februari 2007 heeft uw raad de ruimtelijke visie voor de Binnenstad vastgesteld. Deze visie is vervolgens vertaald naar het nu voorliggende bestemmingsplan Binnenstad. Om te komen tot dit bestemmingsplan heeft in september/oktober inspraak op dit plan plaatsgevonden. Ook is er vooroverleg geweest met mede overheden, waaronder de Provincie en het Waterschap. Hierover bent u in uw vergadering van 21 mei 2008 geïnformeerd.

De inspraak en het vooroverleg hebben geleid tot aanpassingen. Het nu voorliggende bestemmingsplan is hier het resultaat van. Dit plan heeft van 26 mei 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was er de gelegenheid om zienswijzen bij uw raad in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn door een uit uw midden samengestelde hoorcommissie behandeld. De hoorcommissie heeft hierover een advies geformuleerd welke in de bijlage is opgenomen.

Op 1 juli 2008 is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De wettelijke procedure voor dit bestemmingsplan is echter gestart voor 1 juli 2008. Hierdoor dient de procedure van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd te worden.

Beoogd effect

Een nieuw actueel bestemmingsplan voor de Binnenstad.

Argumenten

1. Dit voorstel is een vervolg op eerdere besluitvorming. In februari 2007 heeft uw Raad ingestemd met de ruimtelijke visie op de Binnenstad. Het bestemmingsplan is hierop gebaseerd;
2. De procedures, zoals omschreven in de Inspraakverordening en de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zijn gevolgd;
3. Er zijn ingevolge artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) 67 zienswijzen kenbaar gemaakt, waarvan er inmiddels 1 is ingetrokken. De gemeenteraad heeft degenen die hun zienswijzen hebben kenbaar gemaakt in de gelegenheid gesteld tot het geven van een nadere mondelinge toelichting tijdens twee op 23 en 24 juni 2008 gehouden openbare zittingen van de hoorcommissie.



Als bijlage is het advies van de hoorcommissie opgenomen waarin de zienswijzen worden samengevat, het standpunt van het college daarover en het advies van de hoorcommissie over het te nemen besluit. Dit advies leidt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan;

4. Er is door het college vrijstelling verleend ten behoeve van de bouw van een nieuw modehuis aan de Voorstad, Varkensmarkt en Ruitersstraat. Deze vrijstelling past grotendeels in het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad. Echter zijn in het ontwerp bestemmingsplan twee onjuistheden getreden (zie de in de bijlage opgenomen vrijstelling). Het college heeft op die punten in afwijking van het ontwerp bestemmingsplan vrijstelling verleend. Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad op dit punt, worden deze twee onjuistheden in het bestemmingsplan hersteld;
5. Tijdens de commissie vergadering van 23 september 2008 is een memo uitgereikt met een aantal wijzigingsvoorstellen van het college ten aanzien van een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan alsmede de invulling van het Dominicuskwartier. In het memo staan de argumenten bij deze wijzigingsvoorstellen. Met deze voorstellen worden een aantal wijzigingen op de plankaart voorgesteld. Een aantal van deze wijzigingen hebben ook wijzigingen in de planregels tot gevolg.

Kanttekeningen

Het college kan instemmen met het advies van de hoorcommissie. Met betrekking tot het Taluud kan het college echter niet definitief uitsluiten dat de discussie in de toekomst toch moet worden heropend. Wanneer dit blijkt, wordt uw raad hierbij betrokken.

Draagvlak

Er is inspraak mogelijk geweest op het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad. Het eindverslag van de inspraak is opgenomen in het bestemmingsplan. Ook is met diverse instanties vooroverleg (op grond van artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening) gevoerd. De ingekomen reacties en ons commentaar daarop zijn eveneens in het plan opgenomen. Over het ontwerp bestemmingsplan zijn 67 zienswijzen ingediend.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling wordt het plan aangepast overeenkomstig de door u besloten wijzigingen. Vervolgens wordt het besluit bekend gemaakt en ter goedkeuring gestuurd aan Gedeputeerde Staten van Gelderland. Degene die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht, kan eventuele bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten. Tegen die onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd zijn vastgesteld, kan een ieder bedenkingen indienen.

Communicatie

Publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals voorgeschreven in artikel 26 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Daarnaast worden alle indieners van zienswijzen per brief geïnformeerd over dit besluit.

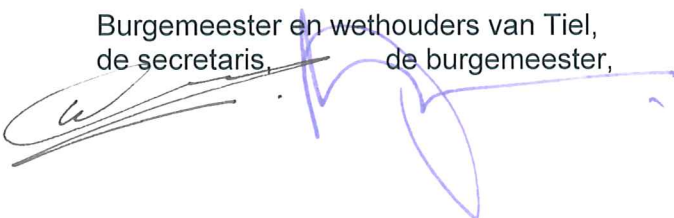
Financiën

Dit besluit heeft verder geen financiële consequenties.

Bijlage(n)

1. ontwerp bestemmingsplan Binnenstad
2. advies hoorcommissie
3. besluit college d.d. 12 juni 2008 inzake vrijstelling Blijdesteijn
4. memo bestemmingsplan Binnenstad van 10 september 2008 (uitgereikt d.d. 23 september 2008)
5. memo d.d. 29 september 2008 van het college aan de gemeenteraad inzake bestemmingsplan Binnenstad, reactie op wijzigingsvoorstellen aan de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van Tiel,
de secretaris, de burgemeester,



Advies commissie ruimte d.d.: 23 september 2008.

De commissie acht het voorstel, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen en met een voorbehoud ten aanzien van nader fractieberaad, rijp voor behandeling in de raad en adviseert in die zin positief. Het punt dient regulier geagendeerd te worden.

Tiel, d.d. 6 oktober 2008,
de commissiegriffier,

h/a J.B.

Beslissing raad d.d.: 15 oktober 2008,
de griffier,

Het voorstel is zonder
hoofdelijke stemming aangenomen
met dien verstande dat een CDA-
amendement m.b.t. tekstuele
wijzigingen is overgenomen. Het
zelfde geldt voor een amendement
van Pro Tiel inzake het
schrappen van de wijzigingsbe-
voegdheid van het college ter zake
van Stationsstraat 2.

06 – Raadsvoorstel – 15 oktober 2008

Een amendement van CDA en D66
inzake 50 m² in plaats van 100 m²
t.b.v. archeologisch onderzoek is
verworpen met stemmen van PvdA
VVD, Pro Tiel en GL tegen.

De raad van de gemeente Tiel,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
gehoord het advies van de commissie Ruimte d.d. 23 september 2008
gelet op het bepaalde in artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Binnenstad gewijzigd vast te stellen (ex artikel 25 WRO) overeenkomstig het advies van de hoorcommissie, het memo bestemmingsplan Binnenstad van 10 september 2008, het memo bestemmingsplan binnenstad van 29 september 2008 met betrekking tot het onderdeel 'Tekstuele wijzigingen plantoelichting' en de verleende vrijstelling voor modehuis Blijdesteijn, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid van het college inzake Stationsstraat 2 wordt geschrapt;
2. Over de kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen zoals die zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage advies hoorcommissie.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 15 oktober 2008,
de griffier, de voorzitter,



Bestemmingsplan Binnenstad

Advies Hoorcommissie

Inleiding

In 2004 is gestart met het actualisatie-proces van het bestemmingsplan Binnenstad via het maken van een **ruimtelijke visie** voor de Binnenstad. Deze visie is opgesteld in samenspraak met de samenleving. Zo is er bijvoorbeeld een Binnenstadsdebat geweest en zijn diverse gesprekken gearrangeerd met specifieke doelgroepen waaronder jongeren, Hart van Tiel en het Stadspanel. Begin 2007 (21-02-07, nr.8) is de ruimtelijke visie vastgesteld door de gemeenteraad.

De ruimtelijke visie heeft aan de basis gelegen van het daarna opgestelde **voorontwerp** bestemmingsplan, dat in het kader van de Tielse Inspraakverordening ter inzage heeft gelegen in september-oktober 2007. Daarbij was het voor het eerst mogelijk om naast schriftelijk of mondeling ook digitaal een inspraakreactie op het plan te geven. Het voorontwerp is bij wijze van proef ook digitaal en interactief op het internet gepubliceerd. Daarnaast is er vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (1985) met onder andere de Provincie. De inspraak en het wetelijk vooroverleg hebben geleid tot diverse aanpassingen.

Het college heeft vervolgens het **ontwerp** bestemmingsplan vastgesteld, aan de hand van deze aanpassingen. Dit besluit is genomen vóór 1 juli 2008 (ingangsdatum van de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening), wat impliceert dat de

procedure gevolgd wordt van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 26 mei 2008 tot en met 7 juli 2008 (artikel 23 WRO). Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen, waarvan ook gebruik is gemaakt. De indieners van een zienswijze zijn op 23 en 24 juli 2008 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten aan de hoorcommissie (Verordening op de commissies van de gemeenteraad 2006, artikel 25 lid 1).

De hoorcommissie adviseert en rapporteert over deze zienswijzen aan de raadscommissie Ruimte, die op haar beurt de raad adviseert over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De voorliggende rapportage bevat een samenvatting van alle zienswijzen, het bijbehorend collegestandpunt en het advies van de hoorcommissie. Tevens is een kolom opgenomen met behulp waarvan de zienswijzen getypeerd zijn (1:archeologie en cultuur, 2:bouwhoogten, 3:detailhandel, 4:dienstwoningen, 5:divers, 6:horeca, 7:parkeren/Echteldsedijk).

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het ter goedkeuring aangeboden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

9 september 2008

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
01		A. Kap, H. van Gool, J. Erven, J. de Leeuw, B.D.G. Teerink, N.J. Versteegh, W.C. Kommeren, T.H. Kommeren-Timmerman, A.F. Deickmann, P.C.L. Smits, D. van Amerongen-van Tintelen, Hui Yu, H.J. Wijzenbroek en M.J. Peperkamp, Fam. Daniels, G.A. Zegveld, H.J. Kreuger, mevr. Tukker, A. Verkooijen-Bakx, Fam. Pluim, J.A.H. Kersten, T. de Leeuw en I. Vermeulen, F.G. Weber, C.M. Stegeman, N. Mahieu, W.Y. van den Berg-van Rooy, F. Tan, J.H.G. Essing, S.F.A. Segeren, A. Mondt (29 identieke zienswijzen)		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen. De hoorcommissie adviseert om het college te verzoeken contact op te nemen met de heer A. Kap (deze vertegenwoordigt ruim twintig bewoners van het complex Echteldsedijk) om de parkeersituatie nader toe te lichten.
01.a	7	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van het gebied Echteldsedijk/ Fabriekslaantje (fase parkeergarage) in het bestemmingsplan.	De parkeergarage in het plan Echteldsedijk is en was nooit bedoeld voor de bewoners van de Echteldsedijk, maar voor de bezoekers van de Binnenstad. Daarom is er ook voor gekozen om dit deel in het bestemmingsplan Binnenstad op te nemen. Een bestemmingsplan is een planologisch instrument om bijvoorbeeld ruimtelijke plannen mogelijk te maken. In het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad is de geplande parkeergarage met woningen vanuit het plan Echteldsedijk (fase Havendijk) gewoon uitvoerbaar. Er is ook geen sprake van het loskoppelen van deze fase uit het plan Echteldsedijk.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
01.b	7	Er wordt verzocht om korte en lange termijn plannen voor de parkeerproblematiek rond de Echteldsedijk/ Fabriekslaantje.	In januari 2008 is door de Raad de Parkeervisie vastgesteld. Hierin zijn alle voorziene ruimtelijke ontwikkelingen voor de korte, middellange en lange termijn in relatie tot parkeerontwikkelingen uiteengezet. In het bestemmingsplan is ruimte gereserveerd om toekomstige parkeeroplossingen ten behoeve van de binnenstad te kunnen realiseren.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
02		W.M. Velders		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
02.a	7	Er worden volgens krantenberichten meer woningen gerealiseerd in het plan Echteldsedijk. Hierdoor neemt de parkeerdruk toe en moet er extra capaciteit worden gevonden in de te realiseren parkeergarage.	In het parkeerbeleid wordt met parkeernormen gewerkt. Wanneer er meer woningen worden gerealiseerd betekent dit dat er ook meer parkeerplaatsen worden aangelegd.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
02.b	7	De verkeerssituatie rond de Prins Willem Alexander school is onoverzichtelijk. Een toename van het aantal woningen in het gebied en het invoeren van betaald parkeren op de Waalkade betekent een verkeerschaos.	Dit punt is niet relevant voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Genoemde problematiek wordt namelijk niet met het bestemmingsplan Binnenstad gestuurd.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
02.c	7	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van het gebied Echteldsedijk/ Fabriekslaantje in het bestemmingsplan.	De parkeergarage in het plan Echteldsedijk is en was nooit bedoeld voor de bewoners van de Echteldsedijk, maar voor de bezoekers van de Binnenstad. Daarom is er ook voor gekozen om dit deel in het bestemmingsplan Binnenstad op te nemen. Een bestemmingsplan is een planologisch instrument om bijvoorbeeld ruimtelijke plannen mogelijk te maken. In het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad is de geplande parkeergarage met woningen vanuit het plan Echteldsedijk (fase Havendijk) gewoon uitvoerbaar. Er is ook geen sprake van het loskoppelen van deze fase uit het plan Echteldsedijk.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
02.d	7	Er wordt verzocht om bewoners van de woningen aan de Echteldsedijk die geen eigen parkeerplaats hebben, een parkeerplaats toe te wijzen of te verkopen.	Het toewijzen of verkopen van parkeerplaatsen is geen onderdeel van een bestemmingsplan.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
03		C.J. Bruin van Houselt , F.A. de Bie, C.M.A.G. Lamers, W.A.C.A. Smits (4 identieke zienswijzen)		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
03.a	7	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van het gebied Echteldsedijk/ Fabriekslaantje in het bestemmingsplan.	De parkeergarage in het plan Echteldsedijk is en was nooit bedoeld voor de bewoners van de Echteldsedijk, maar voor de bezoekers van de Binnenstad. Daarom is er ook voor gekozen om dit deel in het bestemmingsplan Binnenstad op te nemen. Een bestemmingsplan is een planologisch instrument om bijvoorbeeld ruimtelijke plannen mogelijk te maken. In het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad is de geplande parkeergarage met woningen vanuit het plan Echteldsedijk (fase Havendijk) gewoon uitvoerbaar. Er is ook geen sprake van het loskoppelen van deze fase uit het plan Echteldsedijk.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
03.b	7	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het invoeren van betaald parkeren op de Waalkade voordat de parkeergarage is gerealiseerd. Dit vanwege een te verwachten toename van de parkeerdruk op de 30 vrije parkeerplaatsen.	Het realiseren van een parkeergarage noch het invoeren van betaald parkeren wordt in een bestemmingsplan geregeld.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
03.c	7	Er wordt verzocht om korte en lange termijn plannen voor de parkeerproblematiek rond de Echteldsedijk/ Fabriekslaantje.	In januari 2008 is door de Raad de Parkeervisie vastgesteld. Hierin zijn alle voorziene ruimtelijke ontwikkelingen voor de korte, middellange en lange termijn in relatie tot parkeerontwikkelingen uiteengezet. In het bestemmingsplan is ruimte gereserveerd om toekomstige parkeeroplossingen te kunnen realiseren.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
03.d	7	Er wordt verzocht om bewoners van de woningen aan de Echteldsedijk die geen eigen parkeerplaats hebben, een parkeerplaats toe te wijzen of te verkopen.	Het toewijzen of verkopen van parkeerplaatsen is geen onderdeel van een bestemmingsplan.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
04		Fam. Huiberts		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
04.a	7	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het realiseren van 93 woningen achter de G.J. Petersstraat.	Het betreffende gebied maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
04.b	7	Er wordt verzocht om bewoners van de woningen aan de Echteldsedijk die geen eigen parkeerplaats hebben, een parkeerplaats toe te wijzen of te verkopen.	Het toewijzen of verkopen van parkeerplaatsen is geen onderdeel van een bestemmingsplan.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
05		A.L.J. van den Bosch		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
05.a	7	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van het gebied Echteldsedijk/ Fabriekslaantje in het bestemmingsplan.	De parkeergarage in het plan Echteldsedijk is en was nooit bedoeld voor de bewoners van de Echteldsedijk, maar voor de bezoekers van de Binnenstad. Daarom is er ook voor gekozen om dit deel in het bestemmingsplan Binnenstad op te nemen. Een bestemmingsplan is een planologisch instrument om bijvoorbeeld ruimtelijke plannen mogelijk te maken. In het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad is de geplande parkeergarage met woningen vanuit het plan Echteldsedijk (fase Havendijk) gewoon uitvoerbaar. Er is ook geen sprake van het loskoppelen van deze fase uit het plan Echteldsedijk.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
05.b	7	Er wordt gevreesd voor een parkeerprobleem rond het plan Echteldsedijk.	In januari 2008 is door de Raad de Parkeervisie vastgesteld. Hierin zijn alle voorziene ruimtelijke ontwikkelingen voor de korte, middellange en lange termijn in relatie tot parkeerontwikkelingen uiteengezet. In het bestemmingsplan is ruimte gereserveerd om toekomstige parkeeroplossingen ten behoeve van de binnenstad te kunnen realiseren.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
05.c	7	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het invoeren van betaald parkeren op de Waalkade. Dit vanwege een te verwachten toename van de parkeerdruk op de 30 vrije parkeerplaatsen.	Het realiseren van een parkeergarage noch het invoeren van betaald parkeren wordt in een bestemmingsplan geregeld.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
05.d	7	Er wordt verzocht om een oplossing voor de parkeerproblematiek voor de bewoners van de appartementen en stadswoningen aan de Echteldsedijk. Gedacht wordt aan het toewijzen of verkopen van parkeerplaatsen aan deze bewoners.	Het toewijzen of verkopen van parkeerplaatsen is geen onderdeel van een bestemmingsplan.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
06		Bierman Advocaten, namen Uijen B.V.		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
06.a	5	De inspraakreactie wordt overgenomen. Hierin staan de volgende bezwaren: 1) Er wordt verzocht de bestemming van het perceel Oude Haven 2 te wijzigen en de bouwhoogten te verruimen naar goothoogte 12 meter en nokhoogte 15 meter ten behoeve van een bouwplan voor de bouw van appartementen met op de begane grond bedrijven/ detailhandel. Wanneer het bovengenoemde bouwplan niet mogelijk is, wordt verzocht in ieder geval de bouwhoogten te verruimen ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf.	Het pand is gelegen in het ontwikkelgebied Santwijksepoort. Dit gebied is opgenomen in het Masterplan Waalfront. Voor de ontwikkeling van dit gebied stelt het college voor dat een samenhangende visie wordt opgesteld welke de basis is voor verdere ontwikkelingen en gesprekken. Derhalve is ervoor gekozen om de huidige situatie in dit ontwerp bestemmingsplan als zodanig te bestemmen en ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken middels de wijzigingsbevoegdheid. Naar mening van het college zijn er op dit moment geen argumenten om op basis van de zienswijze het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
06.b	5	2) Er wordt bezwaar gemaakt tegen het verlagen van de maximale goot- en nokhoogte van het perceel Oude Haven 2 ten opzichte van het geldende bestemmingsplan (verlaging met 2 respectievelijk 3 meter). Deze verlaging is ook niet gemotiveerd.	Motivatie voor het verlagen van de maximale goot- en nokhoogte is gelegen in het feit dat er voornemens zijn om het gebied te herontwikkelen in het kader van het Waalfront (Santwijksepoort). Het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen los van een samenhangende visie voor het gehele gebied wordt onder andere door de provincie afgeraden (zie de reactie vanuit het vooroverleg).	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W
06.c	5	Er wordt niet ingezien waarom de verzochte ontwikkeling op het perceel Oude Haven niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt maar wellicht wel middels een wijzigingsbevoegdheid.	Zie de reactie op 6a.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
07		A.H. van Klinken		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
07.a	5	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de verkeersbestemming strak tegen het pand Achterweg 1-3. Een strook van 1 meter diep is namelijk in eigendom van de bewoner.	De eigendomssituatie is planologisch gezien niet relevant. De bedoelde strook grond is in gebruik als trottoir. Dit rechtvaardigt naar de mening van het college de bestemming verkeer. Bovendien verandert er niets aan de planologische situatie. Deze strook is reeds in het geldende plan bestemd als verkeer (stadserf).	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
07.b	5	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming Groen op de achtertuin van het perceel Achterweg 1-3 en verzoekt om de bestemming Tuin.	In vergelijkbare gevallen (bijvoorbeeld Westluiden-sestraat) heeft de achtertuin de bestemming tuin gekregen. Het college vindt dat de indiener van de zienswijze gelijk heeft en stelt voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen, door de betreffende tuin en de aangrenzende tuinen te bestemmen als "Tuin".	Advies: gegrond , met overname van het standpunt van B&W.
08		Mevrouw B. Gentle		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
08.a	3	Er wordt verzocht de bestemming van het pand Zoutkeetstraatje 4 te wijzigen dusdanig dat detailhandel mogelijk wordt overeenkomstig het huidige gebruik.	Er is in dit bestemmingsplan ervoor gekozen bestaande situaties in principe in te passen. Het college stelt voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en de bestaande winkel in te passen middels een aanduiding.	Advies: gegrond , met overname van het standpunt van B&W.
09		Mevrouw B. Van Leeuwen		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
09.a	5	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor woonschepen in de haven zoals genoemd in bijlage 7 van het bestemmingsplan.	Het onderzoeksrapport in bijlage 7 is gebaseerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van het vooroverleg is de uitbreiding van het aantal ligplaatsen reeds uit het bestemmingsplan verwijderd.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
10		H. Noppen		H. Noppen heeft zijn zienswijze bij brief d.d. 8 augustus 2008 ingetrokken
10.a	6	Er wordt verzocht om logiesverstreckende horeca toe te staan in het pand St. Agnietenstraat 5.		
11		SCW		
11.a	6	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de toegestane horecafunctie in de gaanderij op het Korenbeursplein. Men wil overlast voorkomen (stank) maar ook het ontstaan van schoorstenen en ventilatiekanalen voor de ramen van de woningen. Dit wordt gezien als een aantasting van het woongenot wat mogelijk huurdering als gevolg heeft.		H.W.J. Suijndorp heeft namens de SCW de zienswijze van 18 juni 2008 bij brief d.d. 2 oktober 2008 ingetrokken
11.b		Ter zitting overhandigt de woordvoerder van de SCW, de heer H.W.J. Suijndorp een brief met een nieuw verzoek/ nieuwe zienswijze. Op basis van een in de brief nader omschreven onderbouwing verzoekt indier de functie van drie objecten in de vorm van een nieuwe aanduiding in het bestemmingsplan te verankeren.	Onbekend	Advies: de zienswijze is niet ontvankelijk. De hoorcommissie geeft de heer Suijndorp in overweging om het verzoek in te dienen bij het college.
12		D.J. Spies		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
12.a	5	Er wordt positief gereageerd op het toestaan van horeca op de verdieping op het Plein.	Waarvan akte.	n.v.t.
12.b	5	Voor het Plein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding detailhandel te verwijderen. Er wordt verzocht deze bevoegdheid te laten vervallen.	Dit artikel is opgenomen om de beleidsintenties voor een horecaplein te ondersteunen. Het is een bevoegdheid van het college, geen verplichting. Wanneer het college hiervan gebruik zou maken, wordt nader onderzoek gedaan naar de haalbaarheid hiervan.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
12.c	5	Er wordt verzocht op de verdiepingen op het Plein naast de woonfunctie en publieksfuncties expliciet ook magazijnruimte toe te staan.	Dit is reeds toegestaan, echter niet expliciet. Opslag of magazijnruimte van een winkel past binnen de bestemming detailhandel, ditzelfde geldt voor horeca. Wanneer detailhandel of horeca ook op de verdieping is toegestaan, dan is magazijnruimte of opslag behorende bij dat bedrijf daar ook mogelijk. Opslag of magazijnruimte als zijnde zelfstandige bedrijven zijn niet toegestaan. Dit zou alleen binnen de bestemming bedrijf kunnen. Het college is van mening dat zelfstandige opslagbedrijven of magazijnen niet passen in de binnenstad maar horen op een bedrijventerrein.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
13		Van der Reijd Groep, namens Exploitatiemaatschappij Aan de Schedde B.V.		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
13.a	3	Er wordt verzocht de bestemming van het perceel Hoogeinde 12-16 te wijzigen naar C-1.	In het bestemmingsplan is ervoor gekozen (gebaseerd op de ruimtelijke visie) om het kernwinkelgebied te bestemmen als Centrum-1. Het betreffende pand is niet gelegen in het kernwinkelgebied (Waterstraat, Groenmarkt en Voorstad) en heeft daarom geen C-1 bestemming.	Advies: gegrond . De hoorcommissie is van mening dat de winkel-as uit de Ruimtelijke Visie Binnenstad ruimte biedt aan een bredere interpretatie, dan zoals gehanteerd in het collegestandpunt. Met het oog op de toekomst (mogelijke herontwikkeling van het postkantoor aan de overkant van de straat) acht de hoorcommissie het voor de hand te liggen om het perceel Hoogeinde 12-16 te wijzigen naar C1. De hoorcommissie geeft om diezelfde reden de commissie Ruimte in overweging om de oostwand in zijn geheel tot de hoekwoning aan de Gasthuisstraat (dus t/m nr. 10a, zie ook zienswijze nr. 35.a) binnen de C1-bestemming te brengen.
14		Van Zelm C.S. namens R.J. Polmans en mw W.A. Polmans		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
14.a	3	Er wordt verzocht de bestemming van de panden aan de Zoutkeetstraat 4 te wijzigen zodanig dat detailhandel mogelijk blijft.	Er is in dit bestemmingsplan ervoor gekozen bestaande situaties in principe in te passen. Het college stelt voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en de bestaande winkel in te passen middels een aanduiding.	Advies: gegrond , met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
14.b	3	Er wordt verzocht de bestemming van de panden aan de Zoutkeetstraat 6 te wijzigen zodanig dat detailhandel mogelijk blijft.	De locaties voor detailhandel binnen bestemmingen zijn gebaseerd op de ruimtelijke visie op de binnenstad. Hierin is het kernwinkelgebied en de aanloopstraten aangegeven. Dit is ook mede gebaseerd op de markt-ruimte zoals beschreven in de detailhandelsnota. Het Zoutkeetstraatje is hierin niet aangewezen voor detailhandel. Het nu geldende bestemmingsplan voor het gebied staat ook geen detailhandel toe. Het huidige gebruik, een zonnestudio, past binnen de toegewezen bestemming. Inpassen door middel van de aanduiding detailhandel is niet nodig.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
14.c	3	Er wordt verzocht om een motivering waarom aan de andere zijde van het Zoutkeetstraatje (voormalig Leenbakker) wel detailhandel mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan.	De bedoelde panden zijn gelegen in het zogenaamde Santwijksepoort gebied. Dit gebied behoort tot het kernwinkelgebied. Bovendien zijn deze panden in het geldende plan ook al bestemd voor detailhandel.	Advies: overname van de motivering van B&W.
15		Tielse Watersportvereniging De Waal		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
15.a	5	Er wordt verzocht voor de plankaart uit te gaan van kaartmateriaal anno 2008.	Als ondergrond wordt gebruik gemaakt van de Groot-schalige Basis Kaart Nederland (GBKN). Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is de nieuwste versie van de GBKN gebruikt, te weten versie 1 april 2008;	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
15.b	5	Er wordt verzocht de breedte van de dubbelbestemming Waterkering te verkleinen tot aan de damwand aan de voet van het dijkprofiel. Dit ter voorkoming van mogelijke toekomstige beperkingen voor ontwikkelingen in het havengebied.	De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering heeft de bescherming van de dijk als doel. De breedte van deze zone is gebaseerd op de door het waterschap Rivier-land gehanteerde legger. De breedte van deze zone komt overigens overeen met het nu geldende bestemmingsplan binnenstad (bestemmingen Waaloever en Waterkering). De basisbestemming is Water-Haven. Ontwikkelingen in het havengebied - passend binnen de bestemming Water-Haven - zijn ook binnen de wer-kingzone van de dubbelbestemming mogelijk, echter enkel en alleen wanneer deze ontwikkelingen geen onevenredige aantasting van de waterkering tot gevolg hebben. Het college ziet daarom geen reden om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
15.c	2	Er wordt verzocht de goot- en nokhoogte van het clubgebouw van de Tielse Watersportvereniging aan te passen aan 4,15m respectievelijk 6,80m	Het pand is opgemeten. De maximale goot- en nokhoogte zijn 3,95m en 6,80m. Het college stelt voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de maximale goot- en nokhoogte vast te stellen op 4m respectievelijk 7m	Advies: gegrond , met overname van het standpunt van B&W. De hoorcommissie merkt op, dat dit advies impliceert: goothoogte wijzigen in 4m en nokhoogte wijzigen in 7m.
16		Nosy Be B.V.		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
16.a	5	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de verkeersbestemming op een stuk grond behorende bij de tuin van het perceel Stationsstraat 2 en verzoekt deze te wijzigen in de bestemming tuin.	Op het Taluud wordt betaald parkeren ingevoerd. Hiervoor is naast de inrit aan de Stationsstraat een uitrit nodig. Deze uitrit is gepland aan de Voor de Kijkuit op de bedoelde grond. Om deze uitrit mogelijk te maken heeft deze grond de bestemming verkeer.	Advies: gegrond . De hoorcommissie is van mening, dat - gelet op de monumentale status van het pand (gemeentelijk monument) en de beperkende invloed daarvan op de ruimte die is geboden aan initiatieven in het verleden - het standpunt van B&W onvoldoende gemotiveerd is om de huidige bestemming 'verkeer' te rechtvaardigen. De hoorcommissie adviseert dan ook om het tot het gemeentelijk monument behorende deel onder de bestemming 'tuin' te brengen.
16.b	5	De aanduiding (k) voor kantoor wordt gemist op het perceel Stationsstraat 2.	Het college is van mening dat kantoren generiek toegestaan zouden kunnen worden in de bestemming GD-1. Daarmee worden kantoren op de begane grond toegestaan. Omdat het betreffende bedrijf ook de verdieping gebruikt voor kantoren, stelt het college voor dit in te passen middels een aanduiding kantoor (k) waardoor ook de verdieping gebruikt kan worden.	Advies: gegrond , met overname van het standpunt van B&W.
17		Horeca Vereniging Tiel, namens M. Konca (Café-bar XXCELL)		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
17.a	6	Men verzoekt de aanduiding h≤3 toe te voegen voor het perceel Korte Nieuwsteeg 6, wanneer dit niet reeds is gebeurt.	Het betreffende perceel heeft in het ontwerp de verzochte aanduiding h≤3.	Voor kennisgeving aangenomen.
17.b	4	Er wordt verzocht vanwege milieuregelgeving, de dienstwoningen Korte Nieuwsteeg 2, 4 en 8 als zodanig aan te duiden.	Het bestemmingsplan is niet het instrument hiervoor.	Advies: ongegrond. De hoorcommissie wijst erop dat in de (planologische) definitie van een dienstwoning - zoals die in den lande wordt toegepast - de term noodzaak zit. Bewoning dient noodzakelijk te zijn gelet op bestemming en/of gebruik. Een voorbeeld van bedoelde noodzaak is een veehouderij waar de veehouder te allen tijde snel bij zijn vee moet kunnen komen. In (vrijwel) alle andere gevallen

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
				moet de noodzaak van een dienstwoning bij een bedrijf expliciet worden aangetoond door de aanvrager. In voorliggende gevallen is hiervan geen sprake. Voorts wijst de hoorcommissie erop dat in de bestemmingsplanstandaard van Tiel, die recent door de raad is vastgesteld, het fenomeen dienstwoningen in het geheel niet meer voor komt (de raad heeft uitsluitend aangevuld dat dienstwoningen op Latenstein toegestaan moeten blijven). Daarnaast is de hoorcommissie van mening dat een bestemmingsplan een oneigenlijk instrument is om (kosten te besparen op maatregelen om) geluidhinder te voorkomen. Bovendien speelt een bestemmingsplan geen rol bij toetsing in het kader van het zogenaamde Activiteitenbesluit, want daarin wordt getoetst aan de feitelijke situatie en niet aan de planologische situatie. Het Activiteitenbesluit kent weliswaar een overgangsregeling voor horecabedrijven van vóór de inwerkingtreding (01-01-08), waardoor voor dienstwoningen boven en rond deze bedrijven géén geluidsnormen gelden. Echter bij toetsing wordt bij alle dienstwoningen desondanks het feitelijke gebruik geïnventariseerd. Ergo wanneer een dienstwoning wordt bewoond door iemand die niet daadwerkelijk in dienst is van het bedrijf (of eigenaar is), gelden toch de reguliere geluidsnormen. Tot slot argumenteert de hoorcommissie dat indien in het bestemmingsplan - zoals in de zienswijze wordt verzocht - uitsluitend nog dienstwoningen worden toegestaan boven de horecabedrijven, dan betekent dit dat alle "gewone" woningen worden wegbestemd. Aangezien het bestemmingsplan een overgangsregeling bevat, mogen bewoners van bestaande woningen de 'bewoning' weliswaar voortzetten en de woning ook verkopen of verhuren als "gewone" woning. Maar zodra de woning feitelijk in gebruik wordt genomen als dienstwoning, is deze overgangssituatie beëindigd en kan de dienstwoning planologisch gezien niet meer

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
				verhuurd of verkocht worden als "gewone" woning. Dit betekent een beperking van het zogenaamde 'meest doelmatige gebruik' en leidt daarmee tot waardevermindering van de betreffende panden. Waardevermindering kan vervolgens weer tot planschadeclaims leiden bij de gemeente. In vergelijkbare gevallen wordt dat planschaderisico via een privaatrechtelijke overeenkomst door de 'vragende' partij geaccepteerd (theoretisch zou dit in voorliggend geval dus inhouden dat eerst met de gemeente afspraken worden vastgelegd over mogelijke planschade. Andersom impliceert het dat in geval een bewoner van een dienstwoning uit dienst treedt bij het bijbehorende bedrijf, deze volgens het bestemmingsplan feitelijk verplicht is ook te verhuizen (het is tenslotte een dienstwoning). Nog los van de maatschappelijke (on)wenselijkheid van een dergelijke constructie lijkt het geen twijfel, dat dit - in de sfeer van handhaving - voor problemen zal gaan zorgen.
18		Horeca Vereniging Tiel, namens diverse horeca ondernemingen		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
18.a	4	Er wordt verzocht vanwege milieuregelgeving, de dienstwoningen Markt 13, Plein 1, 3/5, 45 59, Kerkstraat 7 en Korte Nieuwsteeg 2 als zodanig aan te duiden.	Het bestemmingsplan is niet het instrument hiervoor.	Advies: ongegrond. De hoorcommissie verwijst naar de motivering over dienstwoningen en milieuregelgeving onder zienswijze 17.b.
19		Milieuwerkgroep Tiel		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
19.a	1	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het verlaten van het uitgangspunt dat nieuwbouw door hoogte, geleding en architectuur in het bestaande zijn plaats moet krijgen en verzoekt dit via het bestemmingsplan te beschermen.	Het college is van mening dat dit uitgangspunt niet verlaten wordt met het bestemmingsplan. Echter worden zaken als geleding en architectuur bewaakt door een ander instrument, namelijk de welstandsnota. Voor de hoogte geeft het bestemmingsplan maxima. Deze maxima zijn enerzijds gebaseerd op bestaande hoogtes en anderzijds op het geldende bestemmingsplan en afgestemd per bouwblok. Op een aantal plaatsen wordt een grotere hoogte mogelijk gemaakt, zie daarvoor 19b.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
19.b	2	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid voor de realisatie van hoge gebouwen aan de Schoolstraat, Walburgbinnensingel en de Tolhuiswal.	Bij de Schoolstraat (plan Slokker) worden losse bouwvolumes met een maximale goot- en nokhoogte van 17m respectievelijk 25m toegestaan. Dit komt voort uit het Masterplan Waalfront. Bovendien staat het geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 10 meter toe en is de nokhoogte niet begrensd. Bij de Tolhuiswal (Molenhoek) wordt middels een wijzigingsbevoegdheid een maximale goot- en nokhoogte toegestaan van 12 respectievelijk 15 meter. Ook dit komt voort uit het Masterplan Waalfront. Bovendien kent het geldende bestemmingsplan geen maximale nokhoogte maar alleen een maximale goothoogte van 10 meter. Bij de Walburgbinnensingel (plan Dominicuskwartier) is een maximale hoogte van 18 meter opgenomen. Dit is lager dan de onlangs gesloopte St. Andreashage (20m). Het college is van mening dat beperkt hoogbouw toegestaan tot 25 meter stedenbouwkundig verantwoord is in de binnenstad. Dit standpunt wordt ondersteund door de hoogbouwvisie waarin deze maximale hoogte is opgenomen voor de binnenstad.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
19.c	1	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de lage inschatting van de waarde van het bodemarchief zoals aangegeven op de archeologische waardenkaart voor Tiel	De archeologische waardenkaart voor Tiel is vastgesteld door de gemeenteraad en is de basis voor het archeologiebeleid in dit bestemmingsplan. Op deze waardenkaart is vrijwel het gehele plangebied van de binnenstad aangeduid met een hoge verwachtingswaarde.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
20		Venstuco B.V.		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
20.a	5	Vraagt naar de gevolgen van het ontbreken van een functiekaart voor de percelen Hoogeindsestraat 14-16-18 en Hoogeindsestraat 20-22.	Er zijn geen gevolgen want in het ontwerp bestemmingsplan zijn deze functies middels een aanduiding rechtstreeks op de plankaart aangeduid. (De daar aanwezige winkel is overigens binnen de bestemming centrum-1 toegestaan.)	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
20.b	5	Vraagt naar de locaties van de op de kaart aangegeven verontreinigingen, de ernst hiervan en wat dit betekent voor de percelen sectie E 3271 en E 3379.	Deze vraag heeft geen relevantie voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De vraag wordt derhalve apart per brief beantwoordt.	Niet ontvankelijk, onder verwijzing naar het standpunt van B&W.
21		Foppen Holding B.V.		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
21.a	5	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het toestaan van prostitutiebedrijven in de directe omgeving van het pand Oliemolenwal 13 en 13A in verband met mogelijke waardedaling.	De locaties voor het toestaan van prostitutiebedrijven zijn gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde integraal prostitutiebeleid. In het ontwerp bestemmingsplan is de ruimtelijke component van dit beleid vertaald. Eventuele waardedaling kan worden verhaald door gebruik te maken van afdeling 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22		Vereniging Oudheidkamer voor Tiel en Omstreken		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen. De aanvullende brieven d.d. 28-07-2008 en d.d. 01-08-2008 worden evenwel niet in aanmerking genomen bij de advisering. Op grond van artikel 25 sub 13 van de Verordening op de raadscommissies 2006 worden eventuele stukken die na een hoorzitting worden ingediend bij de hoorcommissie, tenzij hierover tijdens de hoorzitting afspraken zijn gemaakt, buiten beschouwing gelaten. De eventuele informatie uit dergelijke stukken wordt op grond van dit artikel niet bij de advisering betrokken.
22.a	1	Voorgestelde nieuwbouw dient qua schaal, maat en parcellering aan te sluiten aan het historisch stratenpatroon.	Wanneer we dergelijke zaken willen regelen in een bestemmingsplan, dan komen de toetsingscriteria voort uit de aanwijzing tot een beschermd stadsgezicht. Aangezien de binnenstad van Tiel tot op heden geen beschermd stadsgezicht is, kunnen deze zaken niet via het bestemmingsplan worden geregeld. Deze problematiek ligt daarom alleen voor bij het welstandsbeleid.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22.b	5	In de beantwoording van de inspraak wordt verwezen naar de hoogbouwvisie welke geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.	Sectoraal beleid maakt per definitie geen deel uit van een bestemmingsplan.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
22.c	2	De in artikel 27 toegestane bouwhoogte houdt geen rekening met de schaal en maat van de oude binnenstad.	Deze vraag is onderzocht in de hoogbouwwisie. De conclusie hieruit is dat er in de binnenstad ruimte is voor accenten tot maximaal 25 meter hoog.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22.d	1	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van een aanduiding historische gevelparcellering.	Objectieve toetsingscriteria ontbreken om te bepalen voor welke gebieden een dergelijke nadere eis in aanmerking kan komen. Zonder objectieve toetsingscriteria kan de rechtsgelijkheid niet worden gegarandeerd en is handhaving niet mogelijk. Daarom kan een dergelijke nadere eis niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W. De hoorcommissie merkt nog op, dat - gelet op het Welstandsbeleid - er geen concreet risico bestaat op aantasting van de historische gevelparcellering.
22.e	1	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van de voorschriften voor de binnenstad, voor de poortgebieden vanuit het Waalfront. Hogere bouw dient voorkomen te worden.	Met dit bestemmingsplan kan middels een wijzigingsbevoegdheid uitvoering worden gegeven aan de in het plangebied gelegen delen van het Masterplan Waalfront. Hiermee is dit bestemmingsplan de eerste planologische stap in de uitvoering van het Masterplan Waalfront. De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maximale hoogtes zijn naar de mening van het college stedenbouwkundig verantwoord. Deze komen voort uit de hoogbouwwisie en uit het Masterplan Waalfront.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22.f	1	Men is van mening dat het historisch stratenpatroon als uitgangspunt in het bestemmingsplan en de voorschriften moet worden opgenomen.	In het bestemmingsplan wordt het historisch stratenpatroon naar de mening van het college gerespecteerd. Het opnemen hiervan in de voorschriften (tegenwoordig planregels genoemd) is naar de mening van het college niet zinvol. De plankaart biedt voldoende bescherming.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22.g	1	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het wegvallen van de dubbelbestemming archeologische waarden op een aantal delen van de gracht.	De dubbelbestemming Waarde- Archeologie is in overeenstemming met de Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Tiel. Er is in dit geval geen sprake van het wegvallen van de dubbelbestemming maar van een beleidsmatige keuze vanuit de door de Raad vastgestelde Cultuurhistorische waardenkaart. Het college adviseert het bestemmingsplan op dit punt niet te wijzigen.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
22.h	1	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de in artikel 21.2 lid b genoemde uitzondering voor archeologisch onderzoek op percelen kleiner dan 100m ² . Er wordt voorgesteld een kleinere oppervlakte op te nemen, bijvoorbeeld 30m ² .	Het betreffende artikel is gebaseerd op de laatste versie van de Monumentenwet en op een advies van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. De wet geeft inderdaad een mogelijkheid om de uitzondering (het oppervlak) te vergroten dan wel te verkleinen. Echter dient dit (beleidsmatig) gemotiveerd te worden. Op dit moment is er geen beleidsmatige motivering om van de in de wet genoemde 100m ² af te wijken.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W. De hoorcommissie voegt daar nog het volgende aan toe. In het kader van de behandeling van de wijziging van de Monumentenwet blijkt uit het gewijzigde wetsontwerp dat de Eerste Kamer is aangeboden, dat projecten met een oppervlakte van minder dan 100 m ² buiten de reikwijdte van de wet dienen te vallen. Het betreft het amendement Vroonhoven-Kok dat - via het invoegen van een artikel 41a - ervoor zorgt dat bodemverstoringen op huis-, tuin-, en keukenniveau buiten de wettelijke reikwijdte blijven. In het oorspronkelijke wetsvoorstel was geen beperkende regeling voor de situatie of de omvang van een project opgenomen, terwijl in het verdrag uitdrukkelijk is bepaald dat de nieuwe eisen alleen hoeven te gelden voor "grote projecten". Zo wordt bewerkstelligd dat kleine bouwprojecten in principe gevrijwaard zijn van de implicaties van het Verdrag van Malta. De commissie ziet op dit moment geen aanleiding om hier in Tiel van af te wijken.
22.i	1	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de ontheffingsbevoegdheid van het college voor het toestaan van bouwen groter dan 100m ² . Men is van mening dat dit nooit mag lijden tot het passeren van de monumentale waarde.	Er is alleen een ontheffing mogelijk nadat er door deskundigen onderzoek is gedaan. Het college houdt dus rekening met de monumentale waarde bij de besluitvorming over de ontheffing.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22.j	1	De inspraakreactie wordt overgenomen. Hierin staan de volgende bezwaren:		Waarvan acte.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
22.k	1	Men is van mening dat de gemeente Tiel onvoldoende gelegenheid biedt aan onderzoek voorafgaand aan ingrepen aan gebouwen en in de grond;	In het geldende bestemmingsplan wordt de bescherming van gebouwen niet geregeld. Dit mag ook niet, want dit wordt geregeld middels de Monumentenwet. Om die reden wordt de bescherming van gebouwen ook niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Met betrekking tot archeologie is dit wel mogelijk. Daarom heeft het college een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. De voorschriften van deze dubbelbestemming zijn gebaseerd op de aanbeveling van de RACM;	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22.l	1	Men is van mening dat de kwalificering van de archeologische waarde van de binnenstad is ondergewaardeerd, de archeologische waardekaart is gedateerd. Stelt voor de gehele binnenstad aan te geven als historisch monument;	De archeologische waardenkaart voor Tiel is vastgesteld door de gemeenteraad en is de basis voor het archeologiebeleid in dit bestemmingsplan. Op deze waardekaart is vrijwel het gehele plangebied van de binnenstad aangeduid met een hoge verwachtingswaarde.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22.m	1	Men is van mening dat de concurrentiepositie van Tiel versterkt wordt door zich te onderscheiden. In dit kader is men van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende behoud en versterkt van de historische structuur;	Voor kennisgeving aangenomen.	Voor kennisgeving aangenomen.
22.n	1	Men is van mening dat het historisch stratenpatroon niet geheel wordt behouden en is tegen het verdwijnen van de verbindingsweg naar het Korenbeursplein (behoudens een tunneltje);	De verbindingsweg blijft bestaan middels de in het plan opgenomen verplichte onderdoorgang.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22.o	1	Men is van mening dat de aangewezen historische gevelparcellering te beperkt is. Dit gebied zou moeten worden uitgebreid met de St. Agnietenstraat, Voorstad, Waterstraat en de nog niet aangewezen delen van de Tolhuisstraat, Weerstraat en Kerkstraat;	Op dit moment ontbreken de objectieve toetsingscriteria op basis waarvan kan worden bepaald welke gebieden voor nadere eisen in aanmerking komen. In afwachting daarvan is de aanduiding en de daaraan gekoppelde nadere eisen niet in het bestemmingsplan opgenomen, ondanks het belang dat er aan wordt toegekend. Zonder objectieve toetsingscriteria kan de rechtsgelijkheid niet worden gegarandeerd en is handhaving niet mogelijk.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
22.p	2	Men heeft bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte langs de Schoolstraat en binnen de wijzigingsbevoegdheid van het gebied bij de Tolhuiswal en de Santwijcksepoort;	Bij de Schoolstraat (plan Slokker) worden losse bouwvolumes met een maximale goot- en nokhoogte van 17m respectievelijk 25m toegestaan. Dit komt voort uit het Masterplan Waalfront. Bovendien staat het geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 10 meter toe en is de nokhoogte niet begrensd. Bij de Tolhuiswal (Molenhoek) wordt middels een wijzigingsbevoegdheid een maximale goot- en nokhoogte toegestaan van 12 respectievelijk 15 meter. Ook dit komt voort uit het Masterplan Waalfront. Bovendien kent het geldende bestemmingsplan geen maximale nokhoogte maar alleen een maximale goothoogte van 10 meter. Bij de Santwijcksepoort wordt middels een wijzigingsbevoegdheid een maximale hoogte toegestaan van 25 meter. Het betreft hier eveneens een vanuit het Masterplan Waalfront geïnitieerde ontwikkellocatie. In het huidige bestemmingsplan is gedeeltelijk geen maximale nokhoogte vastgelegd en gedeeltelijk een maximale hoogte van 13 meter.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22.q	5	Er wordt verzocht de wijzigingsbevoegdheid van de Westluidensepoort en de Santwijcksepoort te beperken tot enerzijds buiten de Huf van Burenstraat en anderzijds buiten de Oude Haven;	De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid voor deze twee gebieden is gebaseerd op twee ontwikkelgebieden vanuit het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Waalfront. Daarbij behoren ook de delen binnen de doorgetrokken stadsgrachten;	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22.r	1	Er wordt gevraagd om aandacht voor de schijnbaar aanwezige gangen en of pakhuizen onder de Oliemolenwal;	Het al dan niet aanwezig zijn van pakhuizen of gangenstelsels onder de Oliemolenwal heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Er is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen voor dit gebied waarmee de archeologische belangen gewaarborgd worden;	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
22.s	2	Men is tegen de bouwhoogte aan de St. Walburgbinnensingel;	De toegestane hoogte de St. Walburgbinnensingel (Dominicuskwartier) is gebaseerd op een ontwikkelingsplan voor het gebied. Er is een maximale hoogte van 18 meter opgenomen. Dit is lager dan de onlangs gesloopte St. Andreashage (20m). Het college is van mening dat beperkt hoogbouw toestaan tot 25 meter stedenbouwkundig verantwoord is in de binnenstad. Dit standpunt wordt ondersteund door de hoogbouwvisie waarin deze maximale hoogte is opgenomen voor de binnenstad.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
22.t	1	Er wordt verzocht een passage uit de monumentennota van de gemeente Schiedam te gebruiken als handleiding bij het bijstellen van het ontwerp bestemmingsplan;	Het college heeft met interesse kennisgenomen van de passage en is van mening dat de genoemde aandachtspunten meegenomen zijn bij het opstellen van de Ruimtelijke visie voor de binnenstad, het ontwerp bestemmingsplan en de welstandsnota.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
23		Roos A&M, namens mevrouw M. Verbeek, restaurant Bij de Buurvrouw		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
23.a	5	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van de lage bebouwing aan de voorzijde van het pand Plein 2-4 op de plankaart.	Het betreft een bestaande uitbouw. Het college is van mening dat deze dient te worden ingepast.	Advies: gegrond , met overname van het standpunt van B&W.
24		Roos A&M, namens mevrouw P.C.T. van den Brink, café Twice		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
24.a	5	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming GD-1 aan de achterzijde van het perceel Plein 29. Er wordt verzocht de achterzijde hetzelfde te bestemmen als de voorzijde.	Overeenkomstig de ruimtelijke visie op de binnenstad is ervoor gekozen avondhoreca te concentreren op het Plein. Dit was overigens in het geldende bestemmingsplan ook al het geval. De ontwikkeling van horeca in het Zoutkeetstraatje is ongewenst.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
25		Roos A&M, namens mevrouw M. Verbeek, café La Liberté		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
25.a	4	Er wordt verzocht vanwege milieuregelgeving, de dienstwoning Plein 10 als zodanig aan te duiden.	Het bestemmingsplan is niet het instrument hiervoor.	Advies: ongegrond. De hoorcommissie verwijst naar de motivering over dienstwoningen en milieuregelgeving onder zienswijze 17.b.
26		Roos A&M, namens R. van Baal, café de Merckt		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.

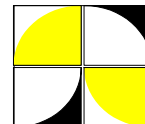
Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
26.a	4	Er wordt verzocht vanwege milieuregelgeving, de dienstwoningen Plein 31, 33 en 35 als zodanig aan te duiden.	Het bestemmingsplan is niet het instrument hiervoor.	Advies: ongegrond. De hoorcommissie verwijst naar de motivering over dienstwoningen en milieuregelgeving onder zienswijze 17.b.
27		Roos A&M, namens Lunchroom de Betuwe B.V.		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
27.a	6	Er wordt verzocht de aanduiding h≤2 op het perceel Markt 2 te wijzigen in h≤3.	Overeenkomstig de ruimtelijke visie op de binnenstad is ervoor gekozen avondhoreca te concentreren op het Plein. Dit was overigens in het geldende bestemmingsplan ook al het geval. De ontwikkeling van horeca in de categorie 3 op de Markt is ongewenst.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
27.b	4	Er wordt verzocht vanwege milieuregelgeving, de dienstwoningen Markt 2 en 14, Waterstraat 2, 3 en 4, Voorstad 1B en 3 als zodanig aan te duiden.	Het bestemmingsplan is niet het instrument hiervoor.	Advies: ongegrond. De hoorcommissie verwijst naar de motivering over dienstwoningen en milieuregelgeving onder zienswijze 17.b.
28		Roos A&M, namens A. Konak, café Fame		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
28.a	4	Er wordt verzocht vanwege milieuregelgeving, de dienstwoningen Plein 7B en Plein 3 als zodanig aan te duiden.	Het bestemmingsplan is niet het instrument hiervoor.	Advies: ongegrond. De hoorcommissie verwijst naar de motivering over dienstwoningen en milieuregelgeving onder zienswijze 17.b.
29		Roos A&M, namens B. Voigt, café Bas		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
29.a	5	Er wordt verzocht de aanduiding op het perceel Weerstraat 49 in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik waardoor ook op de verdieping bedrijfsactiviteiten mogelijk blijven.	De betreffende aanduiding h≤2 maakt horeca tot categorie 2 ook op de verdieping mogelijk. Opslag en ontvangst ruimten behorende bij het horecabedrijf zijn hierin ook toegestaan. Binnen deze aanduiding is het bestaande gebruik van café niet toegestaan. Dit betreft een niet eerder geconstateerde onjuistheid. Het college stelt voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en de aanduiding te wijzigen in h≤3.	Advies: gegrond , met overname van het standpunt van B&W.
29.b	4	Er wordt verzocht vanwege milieuregelgeving, de dienstwoning op in het pand Weerstraat 49 annex Kleibergsestraat 1A als zodanig aan te duiden.	Het bestemmingsplan is niet het instrument hiervoor.	Advies: ongegrond. De hoorcommissie verwijst naar de motivering over dienstwoningen en milieuregelgeving onder zienswijze 17.b.
30		C.J. Kreuk		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
30.a	3	Er wordt verzocht de bestemming van het pand Gasthuisstraat 12 te wijzigen zodat wonen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel is toegestaan.	In feite wordt verzocht om detailhandel toe te voegen aan de bestemming van het pand. De locaties voor detailhandel binnen bestemmingen zijn gebaseerd op de ruimtelijke visie op de binnenstad. Hierin is het kernwinkelgebied en de aanloopstraten aangegeven. Dit is ook mede gebaseerd op de beschikbare marktruimte zoals beschreven in de detailhandelsnota. De Gasthuisstraat is in de Ruimtelijke visie niet aangegeven voor detailhandel, maar voor wonen en cultuur, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Derhalve is het college van mening dat niet aan deze zienswijze tegemoet gekomen moet worden.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
31		Slokker Vastgoed B.V.		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
31.a	5	Er wordt verzocht om een aanpassing van het bouwvlak aan het Bleekveld overeenkomstig bijgevoegde tekening.	Het college is van mening dat de gevraagde aanpassing van het bouwvlak noodzakelijk is voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen in het plan Bleekveld en stelt voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.	Advies: gegrond , met overname van het standpunt van B&W.
32		Slaapkenner van Gelderen, W van Gelderen		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen.
32.a	3	Er wordt verzocht het perceel naast het pand van de ABN-AMRO bank te voorzien van de aanduiding detailhandel.	Het betreffende perceel is gelegen in de Burensse Poort (Masterplan Stationsgebied). Voor de ontwikkeling van dit gebied stelt het college voor dat een samenhangende visie wordt opgesteld welke de basis is voor verdere ontwikkelingen en gesprekken. Derhalve is ervoor gekozen om de huidige situatie in dit ontwerp bestemmingsplan als zodanig te bestemmen en ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken middels de wijzigingsbevoegdheid. Overigens is het betreffende perceel in eigendom van de gemeente Tiel.	Advies meerderheid: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W. De heer Kooijman (lid hoorcommissie) is van mening dat de aanduiding detailhandel nu reeds op zijn plaats is en adviseert om de zienswijze gegrond te verklaren

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
33		C. Spies tevens namens R. Spies		Ontvankelijk: de zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen. De aanvullende brief d.d. 28-07-2008 wordt evenwel niet in aanmerking genomen bij de advisering. Op grond van artikel 25 sub 13 van de Verordening op de raadscommissies 2006 worden eventuele stukken die na een hoorzitting worden ingediend bij de hoorcommissie, tenzij hierover tijdens de hoorzitting afspraken zijn gemaakt, buiten beschouwing gelaten. De eventuele informatie uit dergelijke stukken wordt op grond van dit artikel niet bij de advisering betrokken.
33.a	5	Maakt bezwaar tegen het feit dat het perceel Markt 4 twee verschillende bestemmingen heeft voor de voor- en de achterzijde.	De achterzijde van het pand ligt aan de Pleinzijde. In de Ruimtelijke visie en in andere beleidsdocumenten is het beleid weergegeven om op het Plein horeca te concentreren en het Plein als zodanig te bestemmen. Het feit dat een pand in verschillende bestemmingen is gelegen, betekend niet dat dit pand gesplitst moet worden. In beide bestemmingen zijn overeenstemmende functies toegestaan;	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
33.b	6	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het toestaan van cafe, discotheek of andere harde horeca in het pand links van Markt 4 gelegen in de Marktgang. Eveneens wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid van het realiseren van een terras in de open ruimte tussen Markt 4, de wijnwinkel, de schoenenwinkel aan de Weerstraat en het restaurant gelegen aan de Marktgang.	Het college streeft een concentratie van horeca en andere uitgaansgelegenheden na op het Plein. Hiervoor is het gehele Plein aangewezen met de bestemming Centrum-4 waarbinnen alle vormen van horeca en cultuur en ontspanning mogelijk is. Horeca (ook zogenaamde harde horeca) in het betreffende pand is overigens op basis van het geldende bestemmingsplan ook al mogelijk. Het college ziet geen reden om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Terras op de binnenplaats is overigens alleen mogelijk voor horeca categorie 1 (lunchroom, theehuis e.d.) omdat deze valt binnen de bestemming Centrum-1. Het college vindt horeca in de categorie 1 passen binnen het kernwinkelgebied en adviseert het plan op dit punt niet te wijzigen.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
33.c	3	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het niet toestaan van detailhandel in de panden Plein 18 en 24.	Het college streeft een concentratie van horeca en andere uitgaansgelegenheden na op het Plein. Hier-voor is het gehele Plein aangewezen met de bestem-ming Centrum-4 waarbinnen alle vormen van horeca en cultuur en ontspanning mogelijk is. De bestaande de-tailhandel en dienstverlenende bedrijven zijn middels een aanduiding positief bestemd. De betreffende pan-den zijn in gebruik door de horeca. Om de uitgaans-functie van het Plein te behouden en verder te verster-ken, raad het college het toestaan van detailhandel op het Plein, anders dan de reeds aanwezige, af.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
33.d	5	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van de mogelijkheid voor het vestigen van een kantoor op de verdieping van de panden Plein 18 t/m 26c.	Het Plein is aangewezen als concentratiegebied voor horeca waarbinnen zelfstandige kantoren niet passen. Het college wil daarom geen zelfstandige kantoren op het Plein toe staan.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
34.		Witte Makelaars, namens de heer A. Witte		Niet ontvankelijk: de zienswijze is d.d. 16 juli 2008 ont-vangen en niet binnen de gestelde termijn ingediend.
34.a	3	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het beperken van de bestemmingsplanmogelijkheden voor de percelen ge-le-gen aan de Gasthuisstraat achter Waterstraat 95. Er wordt verzocht detailhandel ter plaatse toe te blijven staan.	In de ruimtelijke visie voor de binnenstad is een keuze gemaakt voor detailhandel in het kernwinkelgebied en in de aanloopstraten. De Gasthuisstraat valt daar niet onder. Daar is gekozen voor de functies wonen, dienst-verlening en cultuur. Het geldende bestemmingsplan staat op de betreffende percelen in beginsel geen detailhandel toe. Alleen mid-dels vrijstelling is specialistische en kleinschalige de-tailhandel mogelijk. Derhalve is de beperking van de bestemmingsplanmogelijkheden beperkt. Bovendien is van deze mogelijkheid tot op heden nog geen gebruik gemaakt.	n.v.t.
35		A.G. Boudewijn		Niet ontvankelijk: de zienswijze is d.d. 14 juli 2008 ont-vangen en niet binnen de gestelde termijn ingediend.
35.a	3	Er wordt verzocht de bestemming van het pand Hooge-inde 10A te wijzigen naar detailhandel.	Er is in dit bestemmingsplan ervoor gekozen bestaande situaties in principe in te passen. Het college stelt voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stel-len en de bestaande winkel in te passen middels een aanduiding.	De hoorcommissie merkt op, dat - ondanks de niet-ontvankelijkheid van de zienswijze - dit punt onder de aandacht van de commissie Ruimte zal worden ge-bracht, naar aanleiding van zienswijze nr. 13.a.

Nr.	T	Samenvatting zienswijzen	Collegestandpunt	Concept-advies n.a.v hoorcommissie-overleg 4 aug 08
36		Kadans Bibitor B.V.		Niet ontvankelijk: de zienswijze is d.d. 16 juli 2008 ontvangen en niet binnen de gestelde termijn ingediend.
36.a	6	Verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat in het pand Korenbeursplein 2 de functie (grand) café wordt toegestaan.	Overeenkomstig de ruimtelijke visie op de binnenstad is ervoor gekozen avondhoreca te concentreren op het Plein. Dit was overigens in het geldende bestemmingsplan ook al het geval. Voor het Korenbeursplein is een andere keuze gemaakt. Café's passen hier niet in.	n.v.t.



MEMO

BERICHT

aan: Commissie Ruimte
datum: 10 september 2008
onderwerp: Bestemmingsplan Binnenstad

Inleiding

Het bestemmingsplan Binnenstad ligt voor, voor behandeling in de Raadsvergadering van 15 oktober 2008. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, er zijn zienswijzen ingediend en de hoorcommissie heeft een advies uitgebracht over de zienswijzen.

De Raad is bevoegd om het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vast te stellen. De Raad is daarmee ook de enige die nog wijzigingen kan aanbrengen in het plan. De praktijk is dat de Raad dit doet naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen en bij aperte onjuistheden, op eigen gezag (zogenaamde ambtshalve wijzigingen).

Met deze memo stellen wij uw Raad voor een aantal wijzigingen in overweging te nemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad. Het betreft een aantal duidelijke fouten in het bestemmingsplan en een inkadering van de plannen van het Dominicuskwartier.

Dominicuskwartier, proces

Reeds geruime tijd ontwikkelt de combinatie SCW/Heijmans projectontwikkeling plannen voor de bebouwing van de locatie waar voorheen de polikliniek en het voormalige ziekenhuis Andreashage waren gevestigd. Dit resulteerde in april 2006 in een plan van circa 92 woningen dat destijds niet de goedkeuring kon wegdragen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met name op stedenbouwkundige overwegingen.

Het plan is daarop in heroverweging genomen en aangepast aan de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Door deze aanpassing zou het plan een grotere investering vergen dan aanvankelijk gepland. Van de gemeente werd gevraagd of daarin nog een bijdrage kon worden geleverd boven de reeds toegezegde € 680.000 uit de TSOB gelden, zoals vastgelegd in de met SCW afgesloten exploitatieovereenkomst, waarbij SCW het bouw- en woonrijp maken bekostigt en de openbare ruimte voor € 1 aan de gemeente overdraagt.

Het plan is daarop doorgerekend door onafhankelijke deskundigen op de bouwkundige kosten en de kosten van bouw- en woonrijpmaken. De betreffende begrotingen werden correct bevonden. Dit proces vergde een tijdsbestek van ongeveer één jaar waarna SCW/Heijmans de plannen verder uitontwikkeld hebben.

In mei 2008 heeft ons college ingestemd met een extra bijdrage waarmee de financiële problemen voor dit project zijn opgelost. U bent daar ook mee akkoord gegaan bij de begrotingswijziging van 21 mei 2008.

In augustus 2008 is een voorlopig ontwerp van 94 woningen ingediend gebaseerd op de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze plannen worden voorgelegd aan het college en worden geagendeerd voor de commissie Ruimte van oktober, zoals toegezegd bij de hiervoor genoemde raadsvergadering.

Bestemmingsplan Binnenstad

Parallel aan het hiervoor genoemde proces, is het bestemmingsplan binnenstad opgesteld. In dit bestemmingsplan zijn globale bouwvlakken aangegeven voor het Dominicuskwartier, gebaseerd op de plannen uit 2006. Ook de maximale bouwhoogte is hierin gebaseerd op de plannen uit 2006.

Recent is het definitief ontwerp voor de bouwplannen van het Dominicuskwartier beschikbaar gekomen. Dit plan past binnen het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad, op een afwijkende maatvoering van de balkons na. De geprojecteerde balkons overschrijden het bouwvlak met twee meter, waar het ontwerp bestemmingsplan slechts 1 meter toestaat. Deze overschrijding is nodig vanwege de leefbaarheid van de te realiseren appartementen.

Het definitief ontwerp gaat uit van een lagere bouwhoogte (maximaal 15 meter) waar het ontwerp bestemmingsplan een maximale hoogte toestaat van 18 meter. Tegen deze maximale hoogte zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden in het college standpunt en in het advies van de hoorcommissie weerlegd.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn voor deze locatie globale bouwvlakken aangegeven waardoor er ruimte was voor de ontwikkeling van het bouwplan. Nu er een definitief ontwerp is voor dit bouwplan, is dit in principe niet meer nodig en zou het plan ingekaderd kunnen worden. Door het bouwplan strak in het bestemmingsplan op te nemen, ontstaat er voor de omwonenden meer rechtszekerheid.

Tijdens de hoorzittingen is door de SCW nog een nieuw punt ingebracht waarvan de hoorcommissie adviseert deze niet ontvankelijk te verklaren. De SCW constateert een onjuistheid in het ontwerp bestemmingsplan. Voor de kapel in het Dominicuskwartier is op de begane grond van de kapel vergunning verleend voor een atelier. Deze is abusievelijk niet opgenomen in het bestemmingsplan, terwijl deze wel was opgenomen in het voorontwerp. Ook de kapel is abusievelijk bestemd voor wonen.

Bij het gebruik van het ontwerp bestemmingsplan is nog een onjuistheid aangetroffen in de algemene regels. De anti-dubbeltelregel is niet volledig en de algemene gebruiksregels zijn opgenomen in de anti-dubbeltelregel.

Voorstel

Wij stellen u voor het bestemmingsplan Binnenstad gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde plankaart. Hierdoor wordt:

- het plangebied gedetailleerd door het aangeven van exacte bouwvlakken;
 - de maximale bouwhoogte verlaagd naar 15 meter, overeenkomstig het definitieve bouwplan;
 - balkons van maximaal 2 meter diepte buiten het oorspronkelijke bouwvlak toegestaan;
 - de bestemming Maatschappelijk op de kapel gelegd en tevens een aanduiding atelier toegevoegd op de kapel
 - de aanduiding atelier opgenomen in de planregels, artikel 14 Maatschappelijk
- en daarnaast de anti-dubbeltelregel en het artikel algemene gebruiksregels te herstellen.

Argumenten

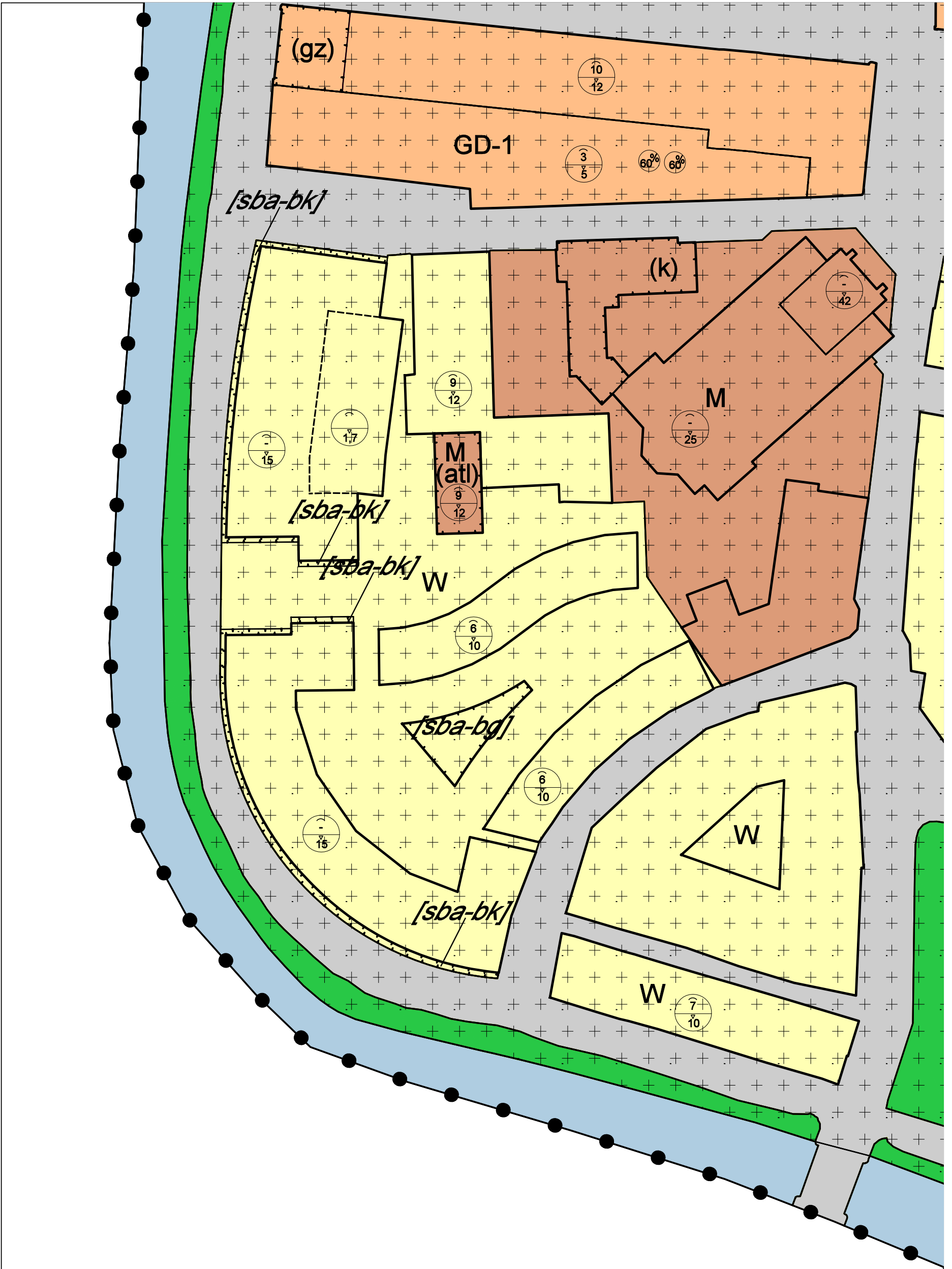
1. Start van de bouw van het Dominicuskwartier is belangrijk vanwege de desolate aanblik die het gebied biedt;
2. Op financieel gebied is het van belang dat voor 31 december 2009 de bouw van het Dominicuskwartier moet zijn afgerond aangezien anders een aanzienlijk deel van de TSOB gelden (circa € 400.000) aan de provincie moeten worden terugbetaald. Dit vergt een behoorlijke inspanning. We zijn met de provincie in overleg over hoe hier mee om te gaan;
3. Door de maximale toegestane hoogte te verlagen in het Dominicuskwartier, wordt alsnog tegemoet gekomen aan de zienswijzen;
4. Het inkaderen van het bouwplan Dominicuskwartier geeft meer rechtszekerheid voor omwonenden;
5. Een vergunde situatie (kapel en atelier) worden als zodanig bestemd en vallen niet onder het overgangsrecht;
6. In het voorontwerp was de aanduiding atelier wel opgenomen, hetzij voor een te ruim vlak;
7. De anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels kunnen nu nog hersteld worden, anders leiden deze tot juridische knelpunten;
8. De voorgestelde wijzigingen zijn ondergeschikt en in lijn met de bedoeling van het bestemmingsplan.

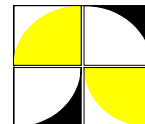
Bijlage(n):

- voorstel gewijzigde plankaart, fragment Dominicuskwartier

Afzender:

burgemeester en wethouders





MEMO

BERICHT

van: College van burgemeester en wethouders
aan: Gemeenteraad Tiel
datum: 29 september 2008
onderwerp: Bestemmingsplan Binnenstad, reactie op wijzigingsvoorstellen aan de gemeenteraad

Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte van 23 september 2008, bij de behandeling van het bestemmingsplan Binnenstad, zijn er een aantal wijzigingsvoorstellen gedaan door Pro Tiel en het CDA. Met deze memo geven wij ons standpunt over deze wijzigingsvoorstellen. Tot slot wordt nog een gestelde vraag beantwoord, die na afloop van de vergadering is gesteld.

Wijzigingsbevoegdheid algemeen

Pro Tiel adviseert uw Raad de wijzigingsbevoegdheid voor de poortgebieden aan uw Raad voor te behouden.

Op 1 juli 2008 is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Doel van de wijzigingen in deze nieuwe wet is het versnellen van ruimtelijke ordeningsprocedures. In dat kader is bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure ingekort. In dat verband is er ook voor gekozen dat wanneer een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan wordt opgenomen, deze bij het college ligt.

Overigens is in het overgangsrecht van de Wro opgenomen dat de raadsbevoegdheid om een wijzigingsplan vast te stellen na 1 juli 2009 vervalt.

U stelt kaders vast. Ook in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Voor de betreffende poortgebieden zijn reeds door uw raad kaders vastgesteld, namelijk het Masterplan Stationsgebied, het Masterplan Waalfront en de ruimtelijke visie op de Binnenstad. Deze kaders, plus het vast te stellen bestemmingsplan Binnenstad, zijn voor ons de basis bij het opstellen van wijzigingsplannen. Dus geen "blanco cheque".

Bij de wijzigingsprocedure wordt de commissie Ruimte betrokken. Zoals gebruikelijk bij RO-procedures worden dergelijke plannen voor kennisgeving aangeboden aan de commissie. Daarnaast vindt inspraak plaats en een zienswijze procedure waardoor inbreng van de samenleving in de plannen is gewaarborgt.

Wij ontraden het wijzigingsvoorstel en adviseren u de wijzigingsbevoegdheid bij ons college te leggen, zoals voorgesteld in het ontwerp bestemmingsplan. Zoals aangegeven wordt de invulling van deze bevoegdheid ingekaderd door de door uw Raad vastgestelde kaders.

Wijzigingsbevoegdheid poortgebieden

Tijdens de commissie vergadering heeft Pro Tiel een viertal kaarten voorgelegd met het voorstel het bestemmingsplan overeenkomstig deze kaarten te wijzigen.

Bijlage 1, Santwijckse Poort

Voor de Santwijckse Poort wordt voorgesteld de stadsgracht en het aangrenzende groen buiten de wijzigingsbevoegdheid te houden.

Wij begrijpen en zijn het met Pro Tiel eens dat de stadsgracht als historisch element behouden moet blijven. Wij ontraden ondanks dat het wijzigingsvoorstel. Met de ontwikkeling van de Santwijckse Poort kan een plan worden ontwikkeld waarbij de stadsgracht wordt doorgetrokken. Om dit uit te kunnen voeren is het noodzakelijk om het aangrenzende groen binnen de wijzigingsbevoegdheid te houden.

Daarnaast kan uit het gewenste ontwerp voor de Santwijckse Poort naar voren komen dat de weg (Grotebrugse Grintweg) iets verbreed of verlegd moet worden. Bijvoorbeeld voor het aanleggen van een toegang tot een te bouwen parkeergarage. Ook hiervoor kan het aangrenzende groen noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het gebied.

Wij ontraden dit wijzigingsvoorstel.

Bijlage 2, Westluidense Poort

Voor de Westluidense Poort adviseert Pro Tiel uw Raad het groengebied langs de Rechtbankstraat/ Nieuwe Tielseweg buiten de wijzigingsbevoegdheid te leggen.

Dit groengebied maakt onderdeel uit van het project Westluidense Poort. In het Masterplan Waalfront is dit gebied ook opgenomen voor ontwikkeling.

Wij ontraden dit wijzigingsvoorstel.

Bijlage 3, Stationsstraat 2

Er wordt voorgesteld het perceel Stationsstraat 2 buiten de wijzigingsbevoegdheid te leggen.

Voor de invoering van betaald parkeren op het Taluud is een deel van de achtertuin van het perceel Stationsstraat 2 bestemd voor verkeer. Deze situatie is gezien het Masterplan Stationsgebied tijdelijk. Derhalve had het college de wijzigingsbevoegdheid ook op dit perceel gelegd, om bij de uitvoering van de plannen voor het Stationsgebied deze verkeersbestemming weer te kunnen wijzigen in groen. Wanneer uw Raad instemt met het advies van de hoorcommissie over dit perceel, is het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid van dit perceel logisch.

Ons college ziet geen reden om dit voorstel te ontraden.

Bijlage 4, Burense Poort

Er wordt voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid uit te breiden rond de brug van de Burense Poort.

Vanuit het Masterplan Stationsgebied zijn er geen plannen voor deze brug. De voorgestelde uitbreiding van de wijzigingsbevoegdheid is derhalve niet noodzakelijk. Ondanks dat, zijn er geen bezwaren tegen dit voorstel.

Ons college ziet geen reden om dit voorstel te ontraden.

Tekstuele wijzigingen plantoelichting

Er zijn een aantal wijzigingsvoorstellen gedaan met betrekking tot een aantal geconstateerde onjuistheden in de plantoelichting. Het betreft de volgende punten:

- een verwijzing naar het TVVP met de tekst dat dit hoofdstuk later wordt aangevuld. Het betreft de Mobiliteitsvisie. De tekst dat dit hoofdstuk later wordt aangevuld, kan vervallen.
- een verwijzing naar het in 2007 vastgestelde groenstructuurplan. Het groenstructuurplan is in 2006 vastgesteld.
- een verwijzing naar de evenementennota uit 2003. In 2007 is de Evenementennota herzien.

De plantoelichting is niet juridisch bindend. Derhalve hebben de geconstateerde onjuistheden geen juridische gevolgen. Het college vindt echter dat de voorgestelde tekstuele aanpassingen de leesbaarheid van de plantoelichting vergroot.

Ons college ziet geen reden de voorgestelde tekstuele wijzigingen te ontraden.

Vraag

Na afloop van de vergadering van de commissie Ruimte is de volgende vraag gesteld: Als we de voorgestelde wijzigingen m.b.t. het dominicuskwartier vaststellen, komen we dan niet in een mogelijk juridisch vervolgtraject (bezwaarmakers) in moeilijkheden, omdat men geen zienswijzen heeft kunnen indienen tegen de 'ambtshalve' wijzigingen.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling toegestuurd aan het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland ter goedkeuring. Er kunnen bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten door iedereen die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Wanneer er geen zienswijze is ingediend, kunnen er geen bedenkingen worden ingediend. Uitzondering is, zoals de heer Boelen stelt, dat er bedenkingen kunnen worden ingediend tegen die onderdelen van het bestemmingsplan die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

Het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan is een wettelijke mogelijkheid. Hiermee wordt geen procedurefout gemaakt.

Aangezien de voorgestelde wijzigingen met betrekking tot het dominicus kwartier een inkadering betreft en geen verruiming, verwacht het college geen bedenkingen tegen dit onderdeel.

Afschrift aan:

O Commissie Ruimte

					routing	datum	akkoord	bespreken	
Afdeling:	Stadsontwikkeling		Overleg gepleegd met:			S			
Auteur:	D. Kramer		BM SB-verkeer			d.V			
D.d:	21 augustus 2008					G	1		
Tst. nr.:	7212								
Hoofd:	E.A. Roovers	d.d.	Resultaat: akkoord			LV			
			Raad:			RV			
Directeur:		d.d.	Actief informeren		Nee	v.O			
			Consulteren		Nee				
Reg.nr.(s)	Begrotingswijziging				Nee	A	2		
	Persbericht				Nee				
	Openbare besluitenlijst			Ja		Besluit d.d.			Nr.

Beslispunt:

1. Vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen op grond van artikel 19 lid 2 WRO, één en ander conform bijgaand concept-besluit;
2. Als voorwaarde aan de vrijstelling het uitvoeren van archeologisch onderzoek opnemen;
3. Ontheffing verlenen van de verplichting om te voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein uit artikel 2.5.30 van de bouwverordening;
4. Bouwvergunning te verlenen voor de bouw van een nieuw modehuis aan de Voorstad, Varkensmarkt en Ruitersstraat, zodra de daarvoor benodigde gegevens compleet en goedgekeurd zijn;

Inleiding

Op 12 juni 2008 heeft uw college besloten de vrijstellingsprocedure voor de bouw van een nieuw modehuis aan de Voorstad, Varkensmarkt en de Ruitersstraat op te starten. Het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Dit voorstel ligt u nu voor om de vrijstellingsprocedure af te ronden.

Beoogd effect

De nieuwbouw van modehuis Blijdesteijn mogelijk maken.

Argumenten

1a. Er wordt uitvoering gegeven aan een collegebesluit. Op 12 juni 2008 heeft uw college besloten de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) op te starten (ontwerp besluit). Met deze vrijstelling wordt vooruit gelopen op het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad. Met dit besluit wordt de vrijstelling verleend.

1b. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Het bouwplan en het ontwerp besluitvoor de vrijstelling hebben vanaf maandag 23 juni tot en met 4 augustus ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijze. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

1c. Dit geval past in overgangsregeling van de (nieuwe) Wro. Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). Hiermee is het instrument vrijstelling (de zogenaamde artikel 19 vrijstelling) vervallen. Echter is er een overgangsregeling waardoor voor een aantal gevallen nog gebruik gemaakt kan worden van artikel 19 uit de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze vrijstelling past daar in.

Door BMO in te vullen:

Datum:

Referentienummer:

Paraaf:

2. *Archeologisch onderzoek is noodzakelijk.* Zowel in het nu geldende bestemmingsplan als in het ontwerp bestemmingsplan wordt archeologisch onderzoek voorafgaand aan de verlening van een bouwvergunning geëist. Deze eis wordt in deze vrijstellingsprocedure overgenomen, omdat deze anders niet voldoende gewaarborgd wordt. Er is een hoge verwachtingswaarde dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan.

3. *Bij andere winkelpanden in het promenadegebied wordt ook ontheffing verleend.* Omdat het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein in het promenade gebied lastig is, wordt meestal ontheffing verleend. Daarnaast betreft het plan een ruimtelijk en economisch belang en is het aantal extra te realiseren parkeerplaatsen vanuit het bouwplan gering.

4. *Er bestaan na verlening van de vrijstelling van het bestemmingsplan geen wettelijke weigeringsgrond meer ten aanzien van de gevraagde bouwvergunning,* deze kan verleend worden nadat de stukken compleet en goedgekeurd zijn.

Kanttelingen

1. *De privaatrechtelijke overeenkomst is nog niet getekend.* De fa. Blijdesteijn heeft meer tijd nodig voor het ondertekenen van de overeenkomst aangaande de verkoop van gronden en het vestigen van een recht van opstal. Dit komt omdat de fa. Blijdesteijn nog een aantal vragen heeft gesteld over de overeenkomst en er nog niet over uit is of zij akkoord zijn met de grondprijs.

Deze overeenkomst is nodig omdat de nieuwbouw de eigendomsgrenzen van Blijdesteijn overschreid. Normaal gesproken wordt pas vrijstelling verleend nadat de nodige privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemer om te voorkomen dat een initiatiefnemer publiekrechtelijk toestemming heeft, maar privaatrechtelijk nog niet waardoor nog niet gestart kan worden met de bouw. De bouw van het nieuwe modehuis start echter pas in januari 2009. De verwachting is dat ruim voor die tijd de privaatrechtelijke afspraken gemaakt zijn. Wanneer dit niet het geval is, kan de bouw niet gestart worden.

3. *Geen financiële bijdrage mogelijk.* Door het nog ontbreken van een financiële bijdrageregeling kunnen aan deze vrijstelling geen financiële consequenties worden verbonden. Deze niet gerealiseerde parkeervraag wordt opgenomen in de monitoring van de Parkeervisie, na het verschijnen van het Blauwe Boekje rond oktober 2008.

Draagvlak

Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend, noch bij de vrijstellingsprocedure, nog bij het bestemmingsplan Binnenstad.

Aanpak/uitvoering

Het besluit wordt toegezonden aan de aanvrager van de vergunning/ vrijstelling. Dit besluit krijgt pas rechtskracht nadat de bouwvergunning is verleend. Pas vanaf dat moment zijn er bezwaarmogelijkheden.

Communicatie

Via de reguliere kanalen.

Financiën

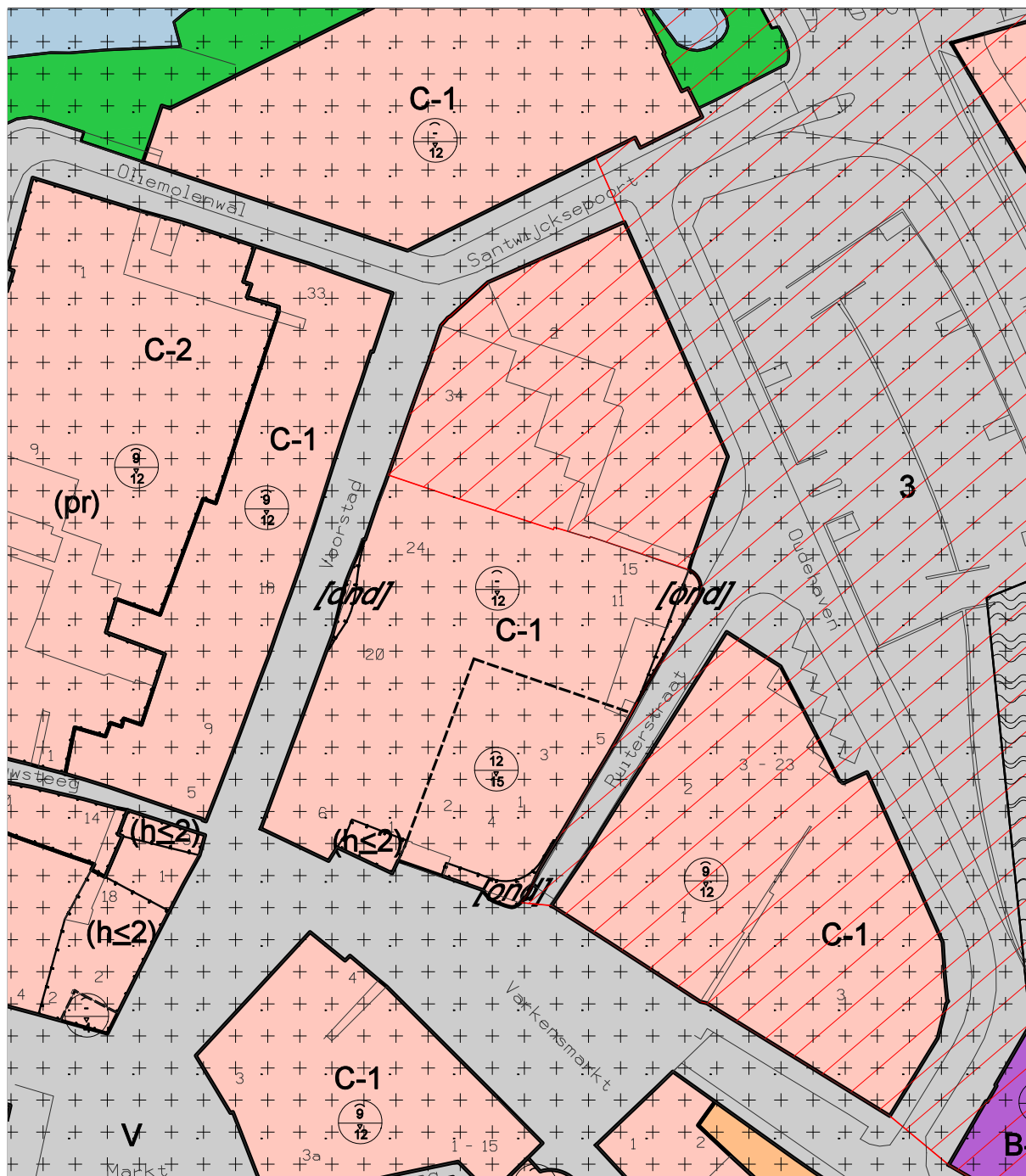
Er zijn voor de gemeente geen kosten voor de bouw van het nieuwe modehuis. Echter dient er nog een overeenkomst gesloten te worden met de fa. Blijdesteijn over de verkoop van gronden en het vestigen van het recht van opstal ten behoeve van de bouw. Hieruit volgen inkomsten. Deze inkomsten komen ten goede aan het product gemeentelijke eigendommen en zijn geschat op circa € 84.000,--.

Met betrekking tot eventuele schadeclaims op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is een overeenkomst gesloten met de fa. Blijdesteijn. Hierdoor is er voor de gemeente geen financieel risico.

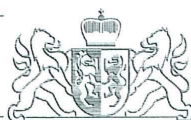
Bijlage(n)

- ontwerp besluit 12 juni 2008 inclusief bijlage

Plankaart modehuis Blijdesteijn
behorende bij de vrijstelling ex art. 19 lid 2 WRO



datum 29-05-2008
schaal 1:1000



provincie
GELDERLAND

Raad van de gemeente Tiel
Postbus 6325
4000 HH TIEL

27 mei 2009 - zaaknummer 2008-018532

Bestemmingsplan Binnenstad

Brief d.d. 28 oktober 2008
van burgemeester en wethouders

Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de goedkeuring van vorenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

Met de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad van de gemeente Tiel ontstaat de mogelijkheid oude en nieuwe regels bijeen te brengen in een actueel ruimtelijk plan. Daarnaast is de nota 'Ruimtelijke Visie voor de Binnenstad van Tiel', welke op 21 februari 2007 door de Raad van de gemeente Tiel is vastgesteld, geïmplementeerd in het plan, zodat hierdoor het plan anticipeert op nieuwe ontwikkelingen die voor de binnenstad zijn voorzien.

PROCEDURE

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld bij Besluit van 15 oktober 2008 van de Raad van de gemeente Tiel. Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 3 november 2008. Het bestemmingsplan is ter goedkeuring door burgemeester en wethouders verzonden op 28 oktober 2008. Er zijn een drietal bedenkingen bij ons college ingediend. De Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysische Leefomgeving is gehoord.

BEDENKINGEN

Er zijn tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan bij ons college bedenkingen ingebracht door:

1. Uijen B.V. Glashandel, Oude Haven 2, 4001 LG Tiel, vertegenwoordigd door gemachtigde mevrouw mr. E.A.M. van Gaal-Gerritsen, advocate bij Bierman Advocaten te Tiel;
2. Vereniging Oudheidkamer voor Tiel e.o., alsmede de Milieuwerkgroep Tiel, Wilhelminalaan 10, 4002 AX, Tiel;
3. de heer C. Spies, Markt 4, 4001 AS, Tiel.

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE BEDENKINGEN

SAMENVATTING

1. Uijen B.V. Glashandel, Oude Haven 2, 4001 LG Tiel, vertegenwoordigd door gemachtigde mevrouw mr. E.A.M. van Gaal-Gerritsen, advocate bij Bierman Advocaten te Tiel

Reclamante is voornemens om op de begane grond haar bedrijf te vestigen, dan wel, nadat het bedrijf is verplaatst, hier detailhandel te vestigen. Vervolgens wenst reclamante op de vier etages hierboven appartementen te realiseren. Sedert 2001 heeft reclamante uitvoerig contacten onderhouden met de gemeente om zodoende in overleg haar ontwikkelingsplannen op het perceel Oude Haven 2 vorm te geven. Primair wenst zij daar een bouwplan te realiseren met een benodigde bouwhoogte van 15 m en een benodigde goothoogte van 12 m. Deze hoogten sluiten volledig aan bij de omliggende panden. Deze hoogten passen in de ruimtelijke structuur van de omgeving. De vorenvermelde hoogten zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen en daardoor dient reclamante te wachten op de uitwerking van het ontwikkelgebied 'Santwijkse Poort', hetgeen niet wenselijk is.

Primair wenst reclamante dat het onderhavige bestemmingsplan zo wordt ingericht dat haar bouwplan ter plaatse kan worden gerealiseerd.

BEOORDELING

Reclamante heeft nimmer een officieel bouwplan ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders. Het in geding zijnde pand ligt in het ontwikkelgebied 'Santwijksepoort', dat een onderdeel vormt van het Masterplan Waalfront. Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan door de Raad was het overzicht van toekomstige ontwikkelingen in het onderhavige ontwikkelgebied nog niet volledig bekend. Voor dit gebied zal door het college van burgemeester en wethouders een samenhangende visie worden opgesteld, die de basis zal zijn voor verdere ontwikkelingen en gesprekken met onder meer reclamante. Gelet op vorenstaande is momenteel door de Raad gekozen om de huidige situatie in dit bestemmingsplan als zodanig te bestemmen en ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken middels de wijzigingsbevoegdheid. Deze keuze wordt onzerzijds onderschreven en sluit de wensen van reclamante niet uit.

De bedenkingen geven, gelet op het vorenstaande, geen aanleiding tot onthouding van goedkeuring.

SAMENVATTING

2. Vereniging Oudheidkamer voor Tiel e.o., alsmede de Milieuwerkgroep Tiel, Wilhelminalaan 10, 4002 AX, Tiel

Artikel 21 van de bestemmingsplanvoorschriften geeft het college van burgemeester en wethouders een ontheffingsbevoegdheid welke niet is gekoppeld aan de plicht om de in artikel 21.3.2 genoemde voorwaarden aan het ontheffingsverzoek te verbinden. Tevens zal aan het in behandeling nemen van een ontheffingsverzoek een onderzoeksrapport toegevoegd moeten zijn van hetgeen zich in de grond bevindt.

Volgens reclamanten worden door de gemeente Tiel bodemverstorende ingrepen kleiner dan 100 m² van de verplichting tot archeologisch onderzoek uitgesloten. Alhoewel dit in de lijn ligt met artikel 41a van de Monumentenwet 1988, geeft dit artikel eveneens aan dat de gemeenteraad een hiervan afwijkende oppervlakte kan vaststellen.

Voor de in het plan als waardevol en kwetsbaar benoemde delen van het bodemarchief van Tiel, zijnde de oude binnenstad, heeft de gemeenteraad ten onrechte nagelaten de ondergrens aanzienlijk te verlagen naar bijvoorbeeld 30 m² of 50 m². Het gemeentelijk standpunt dat in voorkomende gevallen alsnog aan een bouwvergunning de voorwaarden van een archeologisch onderzoek kunnen worden verbonden, is onvoldoende. Er kan hier immers met succes bezwaar tegen worden aangetekend bij het ontbreken van de daartoe strekkende bepalingen in het bestemmingsplan.

Het plan staat ten opzichte van het erfgoed ongecontroleerd hoogbouw toe in de oude binnenstad. Dit is onder meer in strijd met de Wet archeologische monumentenzorg. Mutatis mutandis geldt dit evenzeer voor gevelparcellering en het stratenpatroon.

Het stadserf achter de hoek Binnenmolenstraat-St. Walburgsstraat heeft de bestemming bebouwing gekregen, hetgeen in strijd is met de cultuur-historische belangen.

BEOORDELING

Artikel 21.3.1. van de planvoorschriften geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 21.1 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad. Het archeologisch onderzoek zal zich richten op het bodemarchief, alsmede hoe hiermee zal worden omgegaan in het licht van de Monumentenwet 1998. Gelet op de discretionaire bevoegdheid die burgemeester en wethouders toekomt kunnen zij, gelet op artikel 21.3.2, aan de ontheffing in ieder geval bepaalde voorwaarden verbinden. Bovendien stelt artikel 21.3.3. duidelijk dat de ontheffing niet wordt verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

De Raad heeft toepassing gegeven aan artikel 41a van de Monumentenwet 1988. Hierdoor zijn de artikelen 39, 40 en 41 van voornoemde wet niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². De Raad kan, volgens dit artikel, een andere afwijkende oppervlakte vaststellen. Overigens blijkt uit de parlementaire geschiedenis dat het gebruik van artikel 41a van de Monumentenwet 1988 beperkt moet blijven tot projecten op huis-, tuin- en keukenniveau.¹ Grootschalige projecten zullen niet op basis van voornoemd artikel mogen worden vrijgesteld.² Dit is door de Raad in haar besluitvorming meegenomen.

Indien in een projectgebied kleiner dan 100 m² toch een archeologische vondst wordt gedaan, dient hiervan op grond van artikel 53, lid 1, Monumentenwet 1988 melding te worden gedaan bij de Minister van VROM. De minister kan vervolgens op grond van artikel 56 van de Monumentenwet 1988 nadere voorschriften stellen met betrekking tot het werk dat wordt uitgevoerd of kan de uitvoering van dit werk zelfs geheel stilleggen.

De Raad heeft in correspondentie met reclamanten, brief van 28 oktober 2008, kenmerk SO/DKramer/ 64812, gesteld dat de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maximale hoogtes stedenbouwkundig verantwoord zijn. Deze komen voort uit de hoogbouwvisie en uit het Masterplan Waalfront. Wij onderschrijven dit standpunt van de Raad, alsmede het ingenomen standpunt inzake het stratenpatroon en de gevelparcellering.

¹ Kamerstukken I, 2005/2006, 29 259, D, pagina 12; zie ook Bouwrecht nr. 5, mei 2008, nr. 67, mr. W.J. Bosma en mr. E.W.J. de Groot, *De wet op de archeologische monumentenzorg: bescherming van bodemschatten als ruimtelijk belang*.

² Kamerstukken II, 2005/2006, 29 259, nr. 19, pagina 5.

Met de Raad zijn wij van oordeel dat het historische stratenpatroon wordt gerespecteerd. Het een en ander blijkt onder meer uit de plankaart. Alhoewel ook wij hebben geconstateerd dat objectieve criteria met betrekking tot gevelparcellering ontbreken, behoeft dit niet te leiden tot onthouding van goedkeuring. Mocht immers blijken dat de voornoemde gevelparcellering wordt aangetast, dan kan het college van burgemeester en wethouders overgaan tot repressief welstandstoezicht, zoals blijkt uit artikel 12a en 13a van de Woningwet.

Aan een bouwvergunning kunnen bijzondere voorschriften worden verbonden in het belang van de archeologische monumentenzorg. Doel en reikwijdte van deze voorschriften zijn dezelfde als welke verbonden kunnen worden aan een monumentenvergunning (artikel 19, lid 3, Monumentenwet 1988). Dergelijke voorschriften kunnen door het college van burgemeester en wethouders gehandhaafd worden door middel van onder meer het toepassen van een last onder dwangsom, dan wel een last onder bestuursdwang.

In de bedenking wordt door reclamanten gesproken over een "stadserf" (gelegen achter de hoek Binnenmolenstraat-St. Walburgsstraat), hetgeen gezien de locatie een achtertuin betreft. In het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad 1995" had de onderhavige locatie een tweetal bestemmingen, te weten gedeeltelijk de bestemming "woongebied" en gedeeltelijk de bestemming "stadstuinen 2". In het nieuwe bestemmingsplan is hier met de systematiek van de nieuwe Wro/SVBP / Tielse Standaard zo dicht mogelijk op aangesloten. Planologisch gezien is deze situatie dan ook vergelijkbaar met de vigerende bestemmingswijze en ontstaat onzes inziens geen strijdigheid met cultuur-historische belangen.

In het nieuwe bestemmingsplan is de vigerende bestemming woongebied overwegend omgezet naar de nieuwe bestemming "wonen". De vigerende bestemmingen "stadstuinen 1" en "stadstuinen 2" zijn omgezet naar respectievelijk "groen" en "tuin". In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om bestaande groengebieden (openbaar toegankelijk, vigerend stadstuinen 1) als zodanig (groen) te bestemmen. Dit is gebeurd met de Ambtmanstuin. Ook tuinen die privé-eigendom zijn, maar waarvan de aanwezigheid wel een zichtbare bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, hebben een specifieke bestemming gekregen, namelijk de bestemming "tuin"; de overige privé-tuinen niet. Dit laatste geldt voor de betreffende achtertuin uit de bedenking. Deze is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en daarom is de achtertuin niet anders bestemd dan andere achtertuinen in het plangebied. De bouwmogelijkheden zijn ook hier vergelijkbaar met die binnen de vigerende bestemming "stadstuinen 2" uit het oude bestemmingsplan.

De bedenkingen geven, gelet op het vorenstaande, geen aanleiding tot onthouding van goedkeuring

SAMENVATTING

3. De heer C. Spies, Markt 4, 4001 AS, Tiel

Reclamant heeft een vishandelbedrijf dat blijkens dit bestemmingsplan gelegen is binnen een tweetal bestemmingen, namelijk "Centrum - 1" en "Centrum - 4". Volgens reclamant heeft de Raad gesteld dat het voor hem niet mogelijk is om detailhandel te beginnen achter het perceel met de bestemming "Centrum - 4". Hij wenst - in de lijn met de feitelijke situatie - dat over de volle diepte van zijn perceel, gelegen in de bestemmingen "Centrum - 1" en "Centrum - 4", detailhandel mogelijk is. Er is hem geen financiële compensatie verleend voor de onderhavige bestemming "Centrum - 4" die beperkingen oplevert voor de uitoefening van zijn onderneming.

PLANBEOORDELING

Het bestemmingsplan geeft wat betreft de plankaart, de voorschriften, de uitvoerbaarheid noch anderszins aanleiding daaraan goedkeuring te onthouden.

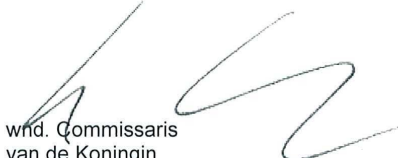
ADVISERING

Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving gehoord.

BESLUIT

Wij hebben - gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende - vorenbedoeld bestemmingsplan goedgekeurd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland,


wvd. Commissaris
van de Koningin


secretaris

bijlagen

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. C. Spies, wonend te Tiel,
 2. de vereniging Vereniging Oudheidkamer voor Tiel en omstreken en de vereniging Vereniging Waardevol Tiel, beide gevestigd te Tiel,
- appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Gelderland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 27 mei 2009 heeft het college besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Tiel bij besluit van 15 oktober 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Binnenstad".

Tegen dit besluit hebben Spies bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 17 juli 2009, en Waardevol Tiel en de Oudheidkamer bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 16 juli 2009, beroep ingesteld.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft de raad een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 juni 2010, waar Waardevol Tiel en de Oudheidkamer, vertegenwoordigd door M.A. Menalda en drs. A.W. Reijnen, Spies, bijgestaan door mr. H. van Straten, advocaat te Tiel, en het college, vertegenwoordigd door P.G.A.L. Evers, werkzaam bij de provincie, zijn verschenen. Voorts is ter zitting de raad gehoord, vertegenwoordigd door mr. T. Barkhuysen en mr. A.W. Bos, beiden advocaat te Amsterdam, en D. Kramer, werkzaam bij de gemeente.

2. Overwegingen

Toetsingskader

2.1. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht, rust op het college de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient het rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

Het bestreden besluit

2.2. Het plan geeft een planologische regeling voor de historische binnenstad van Tiel, met inbegrip van de haven en het gebied rond de Veemarkt. Bij het bestreden besluit heeft het college het plan goedgekeurd.

Het beroep van Waardevol Tiel en de Oudheidkamer

2.3. Waardevol Tiel en de Oudheidkamer betogen dat het college ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het plan. Volgens hen heeft het college ten onrechte afgezien van een inhoudelijke beoordeling van het plan en zich beperkt tot marginale toetsing daarvan. Een dergelijke terughoudende wijze van toetsen is volgens hen niet in overeenstemming met de WRO. Verder is het college naar hun mening in het bestreden besluit ten onrechte

niet ingegaan op het feit dat de raad bij de voorbereiding van het plan een aanvullende brief van Waardevol Tiel en de Oudheidkamer buiten beschouwing heeft gelaten.

2.3.1. In het bestreden besluit zijn de bedenkingen die tegen het vastgestelde plan zijn ingediend samengevat weergegeven en voorzien van een puntsgewijze beoordeling. Daarbij heeft het college blijkens die beoordeling noch in de bedenkingen, noch anderszins aanleiding gevonden aan het plan goedkeuring te onthouden. Het standpunt dat een inhoudelijke toetsing van het plan en de ingediende bedenkingen door het college achterwege is gebleven onderschrijft de Afdeling, gelet op het voorgaande, niet. Voor zover Waardevol Tiel en de Oudheidkamer bedoelen te betogen dat het college ten onrechte ervan heeft afgezien zijn eigen ruimtelijke afwegingen in de plaats te stellen van die van de raad, wijst de Afdeling erop dat, zoals reeds hiervoor werd overwogen, het college bij het nemen van een besluit omtrent goedkeuring van een bestemmingsplan rekening dient te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

2.3.2. Het ontwerpplan heeft met ingang van 26 mei 2008 gedurende zes weken, dus tot en met 7 juli 2008, ter inzage gelegen. Waardevol Tiel en de Oudheidkamer hebben gedurende deze termijn zienswijzen ingediend. Op 23 juli 2008 zijn de ingediende zienswijzen behandeld op een zitting van de gemeentelijke hoorcommissie. Op 1 augustus 2008, dat wil zeggen na afloop van de termijn voor het indienen van zienswijzen en na de behandeling daarvan op de hoorzitting, is vervolgens een aanvullend stuk ingediend, met als opschrift "Aanvulling gronden van bezwaar zienswijze bestemmingsplan Binnenstad". Onder verwijzing naar de gemeentelijke Verordening op de raadscommissies 2006 heeft de hoorcommissie het stuk van 1 augustus 2008 buiten beschouwing gelaten bij het uitbrengen van haar advies. In het besluit tot vaststelling van het plan heeft de raad te kennen gegeven het advies van de commissie, en de daarin neergelegde bespreking van de zienswijzen, over te nemen. In de brief van 28 oktober 2008 aan de Oudheidkamer, waarin de raad ingaat op de ingediende zienswijzen, wordt vermeld dat de aanvullende brief van 1 augustus 2008 niet bij de afweging is betrokken.

2.3.3. De aanvullende brief van 1 augustus 2008 heeft, voor zover hier van belang, betrekking op het ontbreken van een regeling voor gevelparcellering in het ontwerpplan en op het daarin niet opnemen van een andere oppervlakte dan 100 m² als grens waaronder bij voorgenomen bouwwerkzaamheden geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht. Beide onderwerpen zijn ook in de oorspronkelijke zienswijze naar voren gebracht. Naar het oordeel van de Afdeling dient de brief wat dit betreft te worden beschouwd als een nadere motivering van de eerder ingediende zienswijze. Een dergelijke nadere motivering kan buiten beschouwing blijven als zij, gezien het moment waarop zij bij de raad is ingediend, in redelijkheid niet meer door de raad kon worden betrokken in de besluitvorming. Deze situatie doet zich hier niet voor, aangezien het besluit

tot vaststelling van het plan pas werd genomen op 15 oktober 2008.

In de bedenkingen die Waardevol Tiel en de Oudheidkamer hebben ingebracht bij het college wordt echter eveneens opgekomen tegen het ontbreken van een regeling voor gevelparcellering en tegen het niet opnemen van een andere oppervlakte dan 100 m². De aanvullende brief van 1 augustus 2008 is als bijlage bij de bedenkingen gevoegd en daarmee ter kennis van het college gebracht. In het bestreden besluit is weliswaar niet uitdrukkelijk ingegaan op de vraag of de raad de brief buiten beschouwing heeft mogen laten, maar zijn de bedenkingen van Waardevol Tiel en de Oudheidkamer met betrekking tot de beide genoemde punten samengevat weergegeven en inhoudelijk besproken. Waardevol Tiel en de Oudheidkamer hebben niet aannemelijk gemaakt dat bepaalde bezwaren of argumenten niet door het college in de overwegingen zijn betrokken. Gezien het voorgaande bestaat geen grond voor het oordeel dat het college ten onrechte heeft afgezien van uitdrukkelijke bespreking van het buiten beschouwing laten van het genoemde stuk door de raad.

2.4. Waardevol Tiel en de Oudheidkamer betogen voorts dat goedkeuring van het plan in strijd is met het provinciaal beleid ten aanzien van de bescherming van het cultureel erfgoed. De raad is volgens hen ten onrechte niet afgeweken van de wettelijke grens van 100 m² als oppervlakte waaronder geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht.

2.4.1. Ingevolge artikel 38a van de Monumentenwet 1988, voor zover thans van belang, houdt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Ingevolge artikel 39, eerste lid, zoals die bepaling luidde ten tijde hier van belang, kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg een aanlegvergunning verplicht worden gesteld. Ingevolge het tweede lid van dit artikel kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport dient over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Ingevolge artikel 40, eerste lid, zoals die bepaling luidde ten tijde hier van belang, kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de Woningwet een rapport dient over te leggen als bedoeld in artikel 39, tweede lid.

Ingevolge artikel 41, eerste lid, zoals die bepaling luidde ten tijde hier van belang, kan de aanvrager van een ontheffing als bedoeld in de artikelen 3.6, eerste lid, onder c, 3.22 of 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening of van een projectbesluit als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, onder f, van die wet, in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar

het oordeel van het college van burgemeester en wethouders of, in geval van een projectbesluit naar het oordeel van de raad, in voldoende mate is vastgesteld.

Ingevolge het tweede lid van dit artikel kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een ontheffing als bedoeld in de artikelen 3.6, eerste lid, onder c, 3.22 of 3.23 van de Wro of een projectbesluit als bedoeld in die wet in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de ontheffing of, in geval van een projectbesluit als bedoeld artikel 1.1, eerste lid, onder f, van de Wro door de raad of het college van burgemeester en wethouders, bij dit besluit te stellen kwalificaties.

Ingevolge artikel 41a zijn de artikelen 39, 40 en 41 niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m²; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

Ingevolge artikel 21.2 van de planvoorschriften mogen op of in de gronden die zijn aangewezen als "Waarde - Archeologie" geen bouwwerken worden gebouwd of verbouwd, met uitzondering van:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,3 m onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 100 m².

Ingevolge artikel 21.3.1 kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.2 ten behoeve van een overige aan gronden die bestemd zijn voor "Waarde - Archeologie" toegekende bestemming, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Ingevolge artikel 21.4.1 is het verboden op of in de als "Archeologisch waardevol terrein" aangewezen gronden zonder of in afwijking van een vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders de daar genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Ingevolge artikel 21.4.2, aanhef en onder d, is het onder 21.4.1. bepaalde niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 100 m².

2.4.2. Na de vaststelling van het plan heeft de raad aan RAAP Archeologisch adviesbureau B.V. opdracht gegeven tot het actualiseren van de geomorfogenetische en archeologische verwachtingskaart voor het grondgebied van de gemeente. In het door RAAP opgestelde rapport "Archeologiebeleid in de gemeente Tiel" van 10 november 2009 wordt onder meer geadviseerd om, in plaats van de in de Monumentenwet 1988 genoemde grens van 100 m², voor de historische kern van Tiel een grens te stellen van 30 m².

Op 10 maart 2010 heeft de raad, op basis van het door RAAP opgestelde rapport, de Archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze advieskaart bevat het gemeentelijk beleid ten aanzien van de te hanteren archeologische ondergrenzen. Op deze kaart is onder meer vermeld dat ten aanzien van de historische binnenstad bij bodemingrepen groter dan 30 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming. De raad heeft voorts besloten het in de kaart vervatte beleid ook planologisch vast te leggen. Daartoe heeft hij op 10 maart 2010 het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld, dat betrekking heeft op een groot deel van het gemeentelijk grondgebied. De binnenstad van Tiel is in het parapluplan niet meegenomen, omdat het nu voorliggende plan nog niet onherroepelijk is, aldus de raad. Van de zijde van de raad is evenwel verklaard dat voor de binnenstad een afzonderlijk besluit tot herziening van het plan wordt voorbereid, dat, nadat de Afdeling uitspraak heeft gedaan in het onderhavige geding, met inachtneming van die uitspraak in procedure zal worden gebracht. Bij die herziening zal de nu in het plan opgenomen grens van 100 m² worden vervangen door een grens van 30 m². Gedurende de tijd die ligt tussen de onderhavige uitspraak en het moment waarop de herziening in werking treedt zal een grens van 0 m² worden aangehouden, aldus de raad.

Ter zitting heeft het college, in zoverre in afwijking van het bestreden besluit, evenals de raad het standpunt ingenomen dat in het plan ten onrechte geen gebruik is gemaakt van de bevoegdheid die artikel 41a van de Monumentenwet 1988 de raad biedt om een oppervlakte vast te stellen die afwijkt van de in dat artikel genoemde oppervlakte van 100 m². Gezien het voorgaande moet het ervoor worden gehouden dat de raad, met betrekking tot de in het plan vastgelegde grens van 100 m², heeft nagelaten bij de voorbereiding van het plan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zodat het college het plan in zoverre ten onrechte heeft goedgekeurd.

2.5. Naar de mening van Waardevol Tiel en de Oudheidkamer voorzien de planvoorschriften voorts ten onrechte slechts in de bevoegdheid, en niet in de verplichting, voor het college van burgemeester en wethouders om een aantal specifieke voorwaarden te verbinden aan een eventueel te verlenen ontheffing van de bouwregels die gelden voor archeologisch waardevolle gronden.

2.5.1. Ingevolge artikel 21.3.2 van de planvoorschriften kan het college van burgemeester en wethouders aan de op grond van artikel 21.3.1 te verlenen ontheffing in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Ingevolge artikel 21.3.3 wordt de ontheffing niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde

van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

2.5.2. Nog daargelaten de vraag in hoeverre de hierboven bedoelde verplichtingen in een concrete situatie onderling verenigbaar zijn — het is immers niet mogelijk een archeologisch monument op te graven en gelijktijdig maatregelen te treffen om het in de bodem te behouden — kan de vraag of het, uit een oogpunt van zorgvuldige behandeling van de aanwezige of te verwachten archeologische monumenten, de voorkeur verdient dergelijke monumenten op te graven dan wel deze in de bodem te behouden, over het algemeen slechts worden beantwoord met inachtneming van de omstandigheden van het geval. Hetzelfde geldt voor de vraag in hoeverre het noodzakelijk is dat de betrokken bouwwerkzaamheden door een deskundige worden begeleid. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid kunnen afzien van het opnemen in de planvoorschriften van de verplichting de bedoelde voorwaarden aan de ontheffing te verbinden.

2.6. Waardevol Tiel en de Oudheidkamer betogen voorts dat de raad zich bij de vaststelling van het plan ten onrechte heeft gebaseerd op de Hoogbouwvisie en het Masterplan Waalfront, omdat tegen de vaststelling van de beide stukken geen formeel bezwaar heeft opengestaan.

2.6.1. Het enkele gegeven dat tegen de Hoogbouwvisie en het Masterplan Waalfront, die beide moeten worden aangemerkt als stukken waarin aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid zijn vastgelegd, op grond van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en de WRO geen bezwaar of beroep heeft opengestaan, betekent niet dat de raad de beide bedoelde stukken niet heeft mogen betrekken bij de onderbouwing van de in het plan gemaakte keuzes. Voor zover Waardevol Tiel en de Oudheidkamer bedoelen te betogen dat door de gevolgde handelwijze de in de beide stukken neergelegde aannames en uitgangspunten aan beoordeling door de rechter zijn onttrokken, slaagt dit betoog niet, nu in deze procedure met betrekking tot het besluit omtrent goedkeuring van het door de raad vastgestelde plan kan worden beoordeeld in hoeverre de aan dat besluit ten grondslag gelegde stukken daarvoor een voldoende draagkrachtige motivering bieden.

2.7. Waardevol Tiel en de Oudheidkamer betogen verder dat de variatie in gevelbreedte en -hoogte alsmede de indeling van de gevels — de zogenoemde gevelparcellering — in de historische binnenstad in het plan onvoldoende wordt beschermd en dat de maximale bouwhoogte waarin het plan voorziet, in het bijzonder in de omgeving van de Sint Maartenskerk, te hoog is, wat een onevenredige aantasting betekent van het profiel van de stad wanneer dat wordt bekeken van een afstand. Ten slotte maakt het plan volgens hen ten onrechte bebouwing mogelijk op een bepaald perceel gelegen op de hoek van de Binnenmolenstraat en de St. Walburgstraat.

2.7.1. In de op 1 mei 2004 vastgestelde welstandsnota, die het gemeentelijk welstandsbeleid ten tijde van de vaststelling van het plan en van het bestreden besluit weergeeft, wordt als algemeen beoordelingscriterium voor de historische bebouwing in de binnenstad van

Tiel gegeven dat in de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing het oorspronkelijke ruimtelijke karakter en de historische ontwikkeling afleesbaar dienen te zijn, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en onderlinge samenhang. De nota bevat verder een groot aantal beoordelingscriteria met betrekking tot onder andere massa en vorm en de uitvoering van de gevels. Onder meer is als criterium opgenomen dat de hoogte van de verdiepingen moet zijn afgestemd op het silhouet van de straatwand, waarbij de aanwezigheid van kleine hoogteverschillen essentieel is. Verder dienen bij verbouw en renovatie de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd, dienen bij nieuwbouw de bebouwing in de omgeving als uitgangspunt te worden genomen wat betreft stijkenmerken en materialisering, dienen maat en schaal van de gevelindeling gerespecteerd te worden en dienen de gevelverhouding en de indeling daarvan in hoofdzaak verticaal te zijn gericht. In aanmerking genomen dat strijd met de eisen vastgelegd in de welstandsnota op grond van artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gelezen in samenhang met artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, een weigeringsgrond vormt voor de omgevingsvergunning en dat het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 4:84 van de Awb in beginsel gehouden is overeenkomstig de in de nota vastgelegde beleidsregels te beslissen, ziet de Afdeling gelet op het voorgaande geen grond voor het oordeel dat de raad ten onrechte heeft afgezien van het opnemen in het plan van een specifieke regeling van de gevelparcellering.

2.7.2. Voor het grootste deel van het plangebied voorziet het plan in een maximale bouwhoogte van 12 meter. Van de zijde van de raad is ter zitting, in zoverre onbestreden, verklaard dat deze hoogte conserverend van aard is, aangezien het voorheen geldende plan bepaalde dat de totale hoogte van gebouwen één bouwlaag meer mocht bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, welke voor het grootste deel van de bebouwing in de binnenstad 9 of 10 meter bedroeg. Gelet hierop en gezien de aard van de reeds aanwezige bebouwing heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een bouwhoogte van 12 meter in het plangebied niet onaanvaardbaar is.

De maximale bouwhoogte van 25 meter, die voor een beperkt aantal locaties in het plan is opgenomen, komt, zoals onweersproken in de Hoogbouwvisie wordt vermeld, overeen met de hoogte van het schip van de Sint Maartenskerk, zodat de torens van de Sint Maartenskerk en van de Dominicuskerk, met een hoogte van respectievelijk 55 en 40 meter, grotendeels bepalend blijven voor het aanzien van de binnenstad van enige afstand. Verder is op grond van het plan alleen rechtstreeks bebouwing tot 25 meter mogelijk op de gronden met de bestemming "Wonen" nabij het Bleekveld, direct tussen het schip van de Sint Maartenskerk en de toneeltoren van schouwburg De Agnietenhof die beide eveneens een maximale bouwhoogte hebben van 25 meter, en zijn de plaatsen waar verder na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid bebouwing tot 25 meter wordt mogelijk gemaakt in hoofdzaak gelegen aan de rand van of buiten de oude binnenstad. Hoewel te verwachten valt dat de realisatie van gebouwen met een maximale bouwhoogte van 25 meter zal leiden tot verandering van het

profiel van de stad, is die verandering naar het oordeel van de Afdeling, het voorgaande in aanmerking genomen, niet zodanig dat de raad het plan niet in redelijkheid in deze vorm heeft kunnen vaststellen.

2.7.3. De door Waardevol Tiel en de Oudheidkamer bedoelde gronden hebben op grond van het plan voor het grootste deel de bestemming "Wonen". Op het zuidelijk deel van dit bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen, waar bebouwing is toegestaan met een maximale hoogte van 12 meter. Op het grootste deel van dit bouwvlak is al bebouwing aanwezig. Op het noordelijke deel is geen bouwvlak opgenomen, wat betekent dat daar uitsluitend aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. Voor deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter boven de ten hoogste toegestane goothoogte, die voor bijgebouwen 3 meter bedraagt en voor aan- en uitbouwen gelijk is aan de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw dat zich op het perceel bevindt. Mede in aanmerking genomen dat, naar het college onbestreden heeft gesteld, de betrokken gronden niet rechtstreeks zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, hebben de in het plan opgenomen bebouwingsmogelijkheden naar het oordeel van de Afdeling niet zodanig nadelige gevolgen voor de open ruimte ter plaatse dat het college om die reden op dit punt goedkeuring aan het plan had moeten onthouden.

2.8. In hetgeen Waardevol Tiel en de Oudheidkamer hebben aangevoerd ziet de Afdeling, gelet op hetgeen hiervoor onder 2.4.2. werd overwogen, aanleiding voor het oordeel dat het plan, voor zover het de artikelen 21.2, onder b, en 21.4.2, onder d, betreft, is voorbereid in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Door deze planonderdelen niettemin goed te keuren, heeft het college gehandeld in strijd met dit artikel in samenhang met artikel 10:27 van de Awb. Het beroep is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit op dit punt dient te worden vernietigd. Het beroep is voor het overige ongegrond.

De Afdeling ziet aanleiding om, met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onder c, van de Awb, zelfvoorzienend goedkeuring te onthouden aan de juistbedoelde planvoorschriften. Omdat voorts, bij gebreke van een daarvan afwijkende regeling in het plan, voor de betrokken gronden de algemene regeling van artikel 41a van de Monumentenwet 1988 geldt en dus ook de daarin opgenomen grens van 100 m², ziet de Afdeling verder aanleiding om, met toepassing van artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb, een voorlopige voorziening te treffen. Gezien de mededeling van de raad ter zitting dat tussen het moment van de onderhavige uitspraak en het moment van inwerkingtreding van de herziening een grens van 0 m² wordt gehanteerd, wordt deze grens in de te treffen voorlopige voorziening opgenomen.

Het beroep van Spies

2.9. Ter zitting heeft Spies te kennen gegeven zijn beroep te beperken tot de bestemming van zijn pand aan de Markt 4 en voor het overige in te trekken.

2.10. Het beroep van Spies richt zich tegen de goedkeuring van het plan, voor zover het betreft de bestemming "Centrum-4" die een gedeelte van zijn pand aan de Markt 4 daarin heeft gekregen. Nu op grond van deze bestemming het gebruik voor detailhandel niet is toegestaan, maakt het plan het volgens hem onmogelijk daar de exploitatie van zijn in het pand gevestigde vishandel voort te zetten. Volgens Spies had het gegeven dat de vishandel al geruime tijd ter plaatse is gevestigd voor de raad aanleiding moeten zijn het gehele pand te bestemmen overeenkomstig het bestaand gebruik en af te wijken van het horecaconcentratiebeleid waarnaar de raad in dit verband heeft verwezen. Verwezenlijking van de horecafunctie waarin de bestemming "Centrum-4" voorziet is in het betrokken deel van het pand, gezien de ligging en de grootte ervan, niet mogelijk, aldus Spies. Verder leidt naar zijn mening gebruik van dit deel van het pand voor horecadoeleinden tot overlast en onveilige situaties.

2.10.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat een horecabestemming ter plaatse past in het door het gemeentebestuur gevoerde horecaconcentratiebeleid, dat ertoe strekt de horecafunctie op het Plein, waaraan het pand van Spies aan de achterzijde grenst, te versterken. Het toestaan van detailhandel ter plaatse zou de uitvoering van dat beleid belemmeren, aldus het college, en ertoe leiden dat de aaneengesloten rij met horecafuncties die het gemeentebestuur rondom het Plein wenst zou worden doorbroken. Het college acht, in navolging van de raad, de bestemming realiseerbaar en verwacht dat zich in de loop van de planperiode alsnog horeca zal vestigen in het desbetreffende gedeelte van het pand van Spies.

2.10.2. Het onder het overgangsrecht brengen van een bestaand bedrijf is in het algemeen slechts aanvaardbaar, indien voldoende aannemelijk is dat de bedrijfsvoering ter plaatse binnen de planperiode zal worden beëindigd. Niet in geschil is dat het gehele pand aan de Markt 4 al geruime tijd in gebruik is als vishandel en dat dit gebruik in overeenstemming is met het voorheen geldende plan. Verder is niet gebleken van voornemens van Spies om binnen de planperiode het gebruik van het aan het Plein grenzende gedeelte van het pand als deel van de vishandel te beëindigen. De verwachting dat zich gedurende de planperiode alsnog horeca zal vestigen in het betrokken gedeelte van het pand is, naar ter zitting van de zijde van de raad is verklaard, in hoofdzaak daarop gebaseerd dat het aantal horecabedrijven aan het Plein sinds 1995 is gestegen van 7 naar 19, waaruit volgens het college en de raad kan worden afgeleid dat het Plein steeds aantrekkelijker wordt voor horecabedrijven. Deze constatering is evenwel, al aangenomen dat zij juist is, onvoldoende om de verwachting te kunnen rechtvaardigen dat het bedrijf ter plaatse gedurende de planperiode zal worden beëindigd. Gelet hierop is naar het oordeel van de Afdeling thans onvoldoende aannemelijk dat de in het plan voor de betrokken gronden opgenomen bestemming binnen de planperiode zal kunnen worden gerealiseerd.

Voorts blijkt uit de plankaart dat voor een aanzienlijk aantal rond het Plein gelegen panden die evenals het pand van Spies de bestemming "Centrum-4" hebben de aanduiding "(dh)" is opgenomen, volgens welke aanduiding detailhandel ter plaatse is toegestaan. Daarnaast is voor een

aantal panden de aanduiding "(dv)" opgenomen, die de voortzetting van reeds bestaande en de vestiging van nieuwe dienstverlenende bedrijven mogelijk maakt. Tegen die achtergrond acht de Afdeling onvoldoende inzichtelijk waarom handhaving van de mogelijkheid tot uitoefening van detailhandel in het pand van Spies, anders dan in de juistbedoelde panden, een onevenredige belemmering van het horecaconcentratiebeleid zou betekenen en een onaanvaardbare onderbreking zou vormen van de beoogde aaneengesloten horeca. Het enkele feit dat het in het voorliggende geval, anders dan bij de andere panden, slechts om een gedeelte van het pand gaat en Spies derhalve de mogelijkheid zou hebben zijn bedrijf in het resterende, aan de Markt grenzende gedeelte voort te zetten, zoals de raad stelt, acht de Afdeling niet voldoende, nu dit voor Spies een inperking van de voor zijn bedrijf beschikbare ruimte zou betekenen waarvan kan worden verwacht dat deze nadelige gevolgen zal hebben voor de bedrijfsvoering.

2.11. In hetgeen Spies heeft aangevoerd ziet de Afdeling gezien het voorgaande aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover het betrekking heeft op de bestemming "Centrum-4" ter plaatse van het pand van Spies, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat het college, door het plan goed te keuren, heeft gehandeld in strijd met artikel 28, tweede lid, van de WRO in samenhang met artikel 10:27 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit op dit punt dient te worden vernietigd. De Afdeling ziet aanleiding om, met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onder c, van de Awb, zelfvoorzienend goedkeuring te onthouden aan het juistbedoelde plandeel.

Proceskosten

2.12. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten van Spies te worden veroordeeld. Ten aanzien van Waardevol Tiel en de Oudheidkamer is van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen niet gebleken.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van de vereniging Waardevol Tiel en de vereniging Oudheidkamer voor Tiel en omstreken gedeeltelijk en het beroep van C. Spies geheel gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Gelderland van 27 mei 2009, kenmerk 2008-018532, voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan
 - de artikelen 21.2, onder b, en 21.4.2, onder d, en
 - het plandeel met de bestemming "Centrum-4" voor zover dat betrekking heeft op de gronden gelegen aan de Markt 4 te Tiel;
- III. onthoudt goedkeuring aan de hiervoor onder II. bedoelde planonderdelen;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het besluit van 27 mei 2009;
- V. verklaart het beroep van de vereniging Waardevol Tiel en de vereniging Oudheidkamer voor Tiel en omstreken voor het overige ongegrond;
- VI. treft de voorlopige voorziening dat de hiervoor onder II., eerste gedachtenstreepje, bedoelde artikelen worden aangemerkt als goedgekeurd, met dien verstande dat
 - artikel 21.2, onder b, wordt gelezen als: "b. de bouw van een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 0 m².";
 - artikel 21.4.2, onder d, wordt gelezen als: "d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 0 m².";
- VII. bepaalt dat de onder VI. bedoelde voorlopige voorziening vervalt op het moment dat voor de binnenstad van Tiel een bestemmingsplan in werking treedt waarin een andere oppervlakte als bedoeld in artikel 41a van de Monumentenwet 1988 is vastgesteld;
- VIII. draagt de raad van de gemeente Tiel op binnen zes maanden na verzending van deze uitspraak, met inachtneming daarvan, te besluiten over een bestemmingsplan als bedoeld onder VII., welk plan eveneens dient te voorzien in een planologische regeling voor het hiervoor onder II., tweede gedachtenstreepje, bedoelde plandeel, en dit plan vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;
- IX. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Gelderland tot vergoeding van de bij C. Spies in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 644,00 (zegge: zeshonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- X. gelast dat het college van gedeputeerde staten van Gelderland aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht als volgt vergoedt:
 - een bedrag van € 297,00 (zegge:

tweehonderdzevenennegentig euro) voor de vereniging Waardevol Tiel en de vereniging Oudheidkamer voor Tiel en omstreken, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

- een bedrag van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor C. Spies.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. M.W.L. Simons-Vinckx en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt, leden, in tegenwoordigheid van mr. T.A. Oudenaarden, ambtenaar van Staat.

w.g. Scholten-Hinloopen
voorzitter

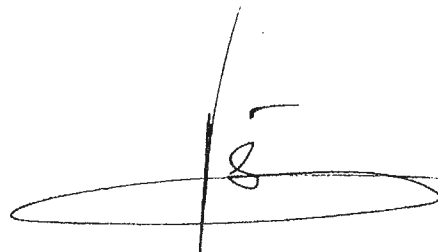
w.g. Oudenaarden
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 13 oktober 2010

568.

Verzonden: 13 oktober 2010

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser