

Agendapunt : 05c
Raadsvergadering : 18 mei 2011
Kenmerk : SO/DKramer
Portefeuillehouder : C. van Rhee – Oud Ammerveld
Begrotingsprogramma : 5
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening

Aan de raad,

Beslispunt:

1. Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan *Binnenstad, eerste herziening*, bestaande uit toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen, overeenkomstig bijlage 2: *Advies hoorcommissie* d.d. 12-04-2011.
De digitale versie van dit plan beschikbaarstellen onder NL.IMRO.0281.BP00013-va01.
2. Besluiten over de zienswijzen, zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage 2 *Advies hoorcommissie* d.d. 12-04-2011.
3. Geen exploitatieplan vaststellen voor het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

Op 13 oktober 2010 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het beroep tegen het bestemmingsplan Binnenstad. De Raad van State heeft het beroep aangaande het achterste deel van het perceel Markt 4 gegrond verklaard en daarmee goedkeuring onthouden aan dat deel van de verbeelding. Het beroep ingesteld door *Waardevol Tiel* en de *Vereniging Oudheidkamer Tiel* is voor wat betreft het onderdeel archeologie gegrond verklaard. De Raad van State heeft goedkeuring onthouden aan twee subleden van de planregels in de dubbelbestemming *Waarde - Archeologie*. De Raad van State heeft de gemeenteraad van Tiel opgedragen om binnen zes maanden na (verzending van) de uitspraak een bestemmingsplan vast te stellen, waarin die delen waar zij goedkeuring aan hebben onthouden, worden 'gerepareerd'.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

1a. Voldoen aan uitspraak Raad van State. Met dit bestemmingsplan wordt overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Binnenstad gerepareerd.

1b. Doorvoeren kleine wijzigingen. Gewijzigde inzichten en een wetswijziging (invoering WABO) hebben geleid tot de wens om een aantal regels aan te passen dan wel toe te voegen. Deze gewijzigde inzichten komen voort uit de opgedane ervaring met deze regels en zijn ook verwerkt in de bestemmingsplannen Tiel Noord, Zuid en Kleine kernen en Tiel West.

2. Een exploitatieplan is niet nodig. Er is geen sprake van kostenverhaal zoals bedoeld in afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

Geen.

Draagvlak

Het ontwerp (NL.IMRO.0281.BP00013-on01) heeft van 17 januari 2011 tot en met 28 februari 2011 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze betreffen in twee gevallen een herha-



ling van zetten (reeds onherroepelijke onderdelen). De derde heeft betrekking op de eerdere discussie over de detailhandelsbestemming van de viswinkel, die ligt tussen de Markt en het Plein. De gewijzigde vaststelling, komt voort uit een - op gewijzigd inzicht gebaseerd - advies van de hoorcommissie (zie bijlage 2).

Aanpak/uitvoering

Indien een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, mag het besluit pas zes weken ná de vaststelling worden bekendgemaakt (artikel 3.8 lid 4 Wro; normaalgesproken dient dat binnen twee weken te gebeuren). Daarna ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage (beroepstermijn Raad van State). Het bestemmingsplan treedt aansluitend in werking, tenzij beroep met voorlopige voorziening is aangevraagd bij de Raad van State.

Communicatie

Via de reguliere kanalen.

Financiën

Dit plan heeft geen rechtstreekse financiële gevolgen.

Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening (NL.IMRO.0281.BP00013-on01)
2. Advies hoorcommissie, d.d. 12-04-2011 (versie 1.0)

Burgemeester en wethouders van Tiel,
de secretaris, de burgemeester,
T. van Kalker S.P.M. de Vreeze

Advies commissie ruimte d.d.: 27 april 2011

De commissie kan zich vinden in het voorstel en geeft het presidium in overweging om het voorstel te plaatsen op de lijst van hamerstukken

Tiel, d.d. 11 mei 2011
de commissiegriffier,



Beslissing raad d.d.: 18 mei 2011
de griffier,

*Zonder hoofdelijke stemming
aangenomen.*



De raad van de gemeente Tiel,

gelezen het voorstel *Vaststellen bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening*,

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 27 april 2011,

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 (bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan), 3.8 (bepalingen omtrent de procedure van het bestemmingsplan) en 6.12 (grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan *Binnenstad, eerste herziening*, bestaande uit toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen, overeenkomstig bijlage 2: *Advies hoorcommissie* d.d. 12-04-2011 gewijzigd vast te stellen en de digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00013-va01.
2. de zienswijzen te beantwoorden, zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage 2 *Advies hoorcommissie* d.d. 12-04-2011.
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 18 mei 2011,
de griffier,

de voorzitter,

AAN DE RAAD EN DE COMMISSIE RUIMTE

Tiel, 11 april 2011

onderwerp: Bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening heeft m.i.v. 17 januari 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Gedurende bovengenoemde periode van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk dan wel mondeling in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening.

In de verordening op de raadscommissies 2006 is in artikel 25 voorzien in een procedure voor het horen van degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Uit het midden van de commissie Ruimte wordt een hoorcommissie samengesteld.

Samenstelling hoorcommissie

De hoorcommissie heeft de volgende feitelijke samenstelling:

Th.J.M. van Oostrom (technisch voorzitter)

Leden hoorcommissie

J. Beijer (PvdA)

W. Kooijman (ProTiel)

D. de Klerk (VVD)

C.A. Stelling (CDA)

F.A.G. Henning (D66)

P.G. van Wijk (GroenLinks)

P. van den Burg (PvdB)

M. Tack-van der Lek (CU)

De hoorcommissie is bijgestaan door:

J. van den Bergh (ambtelijke inhoudelijke ondersteuning)

H. Pullen (secretaris van de hoorcommissie)

Werkwijze hoorcommissie

Op grond van artikel 25 van de verordening op de raadscommissies 2006 wordt aan degenen die een zienswijze hebben ingediend de gelegenheid geboden om de zienswijze mondeling toe te lichten. De indieners van de zienswijzen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt.

Door de hoorcommissie is ook het college van Burgemeester en Wethouders gehoord.

De openbare hoorzitting heeft plaatsgevonden d.d. 23 maart 2010.

Van de hoorzitting is een verslag gemaakt (zie bijlage 1 bij advies hoorcommissie)

D.d. 23 maart 2011 en d.d. 7 april 2011 heeft de hoorcommissie in besloten vergaderingen het advies geformuleerd

De hoorcommissie heeft de heer P.G. van Wijk aangewezen als degene die namens de hoorcommissie het woord zal voeren in de vergaderingen van de raadscommissie Ruimte en de Raad voor het (desgewenst) geven van een toelichting.

Namens de hoorcommissie,

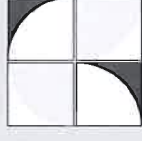
Th.J.M. van Oostrom

Bijlagen:

samenvatting zienswijzen/standpunt B&W/advies van de hoorcommissie inzake ontwerp bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening inclusief de bijlagen 1 t/m 5

bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening

Advies hoorcommissie



procedure

03-01-2011	vaststelling ontwerp bestemmingsplan door B&W
17-01-2011	ter visie ligging (zes weken t/m 28-02-2011)
23-03-2011	hoorzitting
12-04-2011	advies hoorcommissie
27-04-2011	<i>vakcommissie om advies</i>
18-05-2011	<i>gemeenteraad ter vaststelling (vaststellingstermijn Wro: 12 wkn)</i>

digitaliseringsplicht

Vanaf 1 januari 2010 moeten alle bestemmingsplannen, waarvan het ontwerp na die datum ter visie is gelegd, naast de analoge vorm ook in digitale vorm worden vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan 'Binnenstad, eerste herziening' heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidh=NL.IMRO.0281.BP00013-on01>

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
0.1	17-03-2011	dkr/jbe	standpunten b&w
0.2	01-04-2011	jbe	concept advies
0.3	11-04-2011	jbe	2 ^e concept advies
1.0	12-04-2011	jbe	definitief advies

12-04-11

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
1	C. Spies, Markt 4, 4001 AS te Tiel		Ontvankelijk.
1a	Indiener maakt bezwaar tegen de wijze waarop door Tiel aan de uitspraak van de Raad van State gevolg is gegeven (toevoeging van de aanduiding detailhandel). De in de uitspraak genoemde rechtsongelijkheid wordt op deze wijze niet weggenomen.	In de uitspraak in kwestie van de Raad van State (bijlage 5) wordt (in afwijking van hetgeen door indiener wordt geponeerd) gesteld dat GS "zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan (...) niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit relateert aan het ontbreken van inpassing van het huidige gebruik (detailhandel). Dat is in voorliggend plan gerepareerd, analoog aan vergelijkbare gevallen.	Ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
1b	Indiener is van mening dat het achterste gedeelte van zijn perceel bestemd moet worden als Centrum-1, overeenkomstig de bestemming van de voorzijde van zijn perceel (één en dezelfde bestemming), aangezien: - door de splitsing nieuwe rechtsongelijkheid ontstaat ten opzichte van met name panden aan de Markt. Zijn pand is volledig gericht op de Markt en voor de exploitatie ook afhankelijk van het winkelend publiek op de Markt. Het achterste gedeelte van zijn perceel heeft niet of nauwelijks een ontsluiting naar het Plein. Een afzonderlijke exploitatie van slechts dit deel voor horeca is nagenoeg onmogelijk. Het pand is naar zijn mening qua exploitatiemogelijkheden ondeelbaar. - het bestemmingsplan onvoldoende aangeeft waarom deze splitsing nodig is voor een goede ruimtelijke ordening.	In het bestemmingsplan Binnenstad zijn voor het gebied tussen het Plein en de Weerstraat twee bestemmingen geprojecteerd. Aan de zijde van de Weerstraat een bestemming die vooral gericht is op detailhandel, aan het Plein een bestemming die gericht is op het uitgaan (horeca en cultuur en ontspanning). Reeds in het eerdere bestemmingsplan Binnenstad 1995 was een dergelijke tweedeling in dit gebied toegepast. Hierdoor ontstaat geen nieuwe rechtsongelijkheid (met voorliggende herziening is de aanduiding detailhandel op het achterste gedeelte van het perceel toegevoegd. Hierdoor is, net als aan de voorzijde, detailhandel mogelijk op de begane grond en de verdieping(en); zie ook onder standpunt 1c). De feitelijke realisatie van horeca op het achterste gedeelte van het perceel is naar het oordeel van het college niet onmogelijk. Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang om een heldere inpassingssysteematiek te volgen. Het bestemmingsplan bevat die systeematiek, zoals ook blijkt op de planverbeelding (zie ook onder 1c). Bovendien kan - door de toevoeging van de aanduiding detailhandel - de exploitant zijn huidige detailhandelsbedrijf voortzetten en is er geen sprake van een beperking van het meest doelmatige gebruik.	Gegron, niet om de in de zienswijze aangevoerde redenen (mede onder verwijzing naar het standpunt van B&W), maar om ambtshalve redenen. De hoorcommissie merkt op dat de voorliggende herziening is opgesteld om de consequenties van de uitspraak van de Raad van State (bijlage 5) in het planologisch kader voor de binnenstad door te voeren. In voorliggend plan is letterlijk doorgevoerd, wat in de uitspraak is opgenomen, onder punt 2.10.2, waar de Raad van State op pag. 10-11 het volgende stelt: "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. (...) 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 juistbedeelde panden, een onevenredige belemmering van het horecaconcentratiebeleid zou betekenen en een onaantvaardbare onderbreking zou vormen van de beoogde aaneengesloten horeca." De Raad van State bestrijdt dus niet de keuze, die in het plan is gemaakt voor horeca, maar uitsluitend het

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
			ontbreken van de mogelijkheid van detailhandel, zoals dat in vergelijkbare gevallen via een aanduiding wel is gebeurd. De hoorcommissie concludeert derhalve, dat het voorliggende plan op dit punt juist is. Terzake het laatste gedachtenstreepje uit de zienswijze merkt de hoorcommissie op dat het bestemmingsplan inzake de horecafunctie slechts een voortzetting is van lopend beleid, dat voor het eerst in het bestemmingsplan Binnenstad 1995 is opgenomen. Er is destijds geen aanleiding gevonden om het pand in kwestie uit te sluiten van het Plein en het uitgaansgebied. Ook de Raad van State heeft die aanleiding niet gevonden. In algemene zin kan daaraan nog worden toegevoegd dat de huidige situatie (waarin het pand onderdeel is van het plein) inherent is aan de systematiek van een stedenbouwkundige analyse, die altijd ten grondslag ligt aan een bestemmingsplan. In het duiden van onderscheidende stedelijke ruimtes spelen met name ruimtelijk-functionele aspecten een rol en niet administratieve zoals een adres. Een plein ontleent zijn vorm aan zijn begrenzing, in dit geval de gevels, waaronder ook de achterzijde van het pand in kwestie. Desondanks komt de hoorcommissie tot de conclusie, dat er wel aanleiding is de raad te adviseren het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. De besluitvorming tot op heden diende het algemene doel om de horeca op Het Plein te bevorderen/concentreren. Het instrument dat hierbij in deze situatie door de gemeente aanvullend wordt gebruikt is een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders om de aanduiding detailhandel te verwijderen. Dit indien de bedrijfsvoering ter plaatse (het deel van het perceel dat grenst aan Het Plein) is beëindigd (resteert horeca categorieën 1, 2, 3 en 4, cultuur en ontspanning).

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
			Het individuele belang van de heer Spies (niet te wijzigen bestemming detailhandel, nu en in de toekomst), die een viswinkel heeft met een ontsluiting aan de Markt en een Centrum 1-bestemming op het deel van het perceel dat grenst aan De Markt, wordt in zijn ogen geschaad. Daarbij komt dat het algemene belang, dat de raad aanvankelijk koppelde aan de C4-bestemming van het pand in kwestie, bij nader inzien vrijwel ontbreekt. Door de uitzonderlijke locatie van het pand is de hoorcommissie van mening, dat de bestemming Centrum 4 op het deel van het pand dat grenst aan Het Plein niet bijdraagt aan het karakter van het Plein als horeca-plein. De commissie is van mening dat deze locatie, die in feite aan de Marktgang is gelegen, slechts in beperkte mate een relatie met Het Plein heeft. Bovendien heeft het pand aan deze zijde geen toegang naar Het Plein. De hoorcommissie adviseert de bestemming op het perceel (achterste deel dat grenst aan Het Plein) van de heer Spies te wijzigen van <i>Centrum-4</i> (met aanduiding detailhandel) in <i>Centrum-1</i>, in lijn met de hieraan ten grondslag liggende keuze, dat nu en in de toekomst de Centrum-4 bestemming noodzakelijk noch wenselijk is voor het pand in kwestie.
1c	Met betrekking tot de rechtsongelijkheid wordt gewezen naar Café Royal aan de Markt die binnen de bestemming Centrum-1 een café mag exploiteren. Situaties in de Voorstad met twee bestemmingen is naar zijn mening niet relevant.	De markt behoort tot het kernwinkelgebied van de binnenstad. Hier is in het bestemmingsplan Binnenstad de bestemming Centrum-1 geprojecteerd, bedoeld voor met name detailhandel. Cafés zijn hier niet gewenst, hiervoor is het Plein aangewezen. Reeds aanwezige cafés (zijn niet gewenst maar worden wel geaccepteerd en) zijn positief ingepast door de toevoeging van een specifieke aanduiding op de verbeelding (die na beëindiging van het ongewenste gebruik door b&w kan worden verwijderd). Deze systematiek is	Ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		identiek aan de positieve inpassing van detailhandel aan het Plein.	
1d	Het pand in kwestie heeft al vanaf 1833 één bestemming.	Dat is niet juist. Het betreffende pand had ook in het bestemmingsplan Binnenstad 1995 reeds twee verschillende bestemmingen (zie ook het standpunt onder 1b).	Ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
1e	In eerdere correspondentie heeft de gemeente aangegeven dat de achterzijde van het pand niet behoort tot het Plein.	Voor kennisgeving aangenomen, met de toevoeging, dat in de zienswijze niet helder is gemaakt in welk verband bedoelde correspondentie is ontvangen. Wel helder is, dat in het kader van het bestemmingsplan de achterzijde van het pand nadrukkelijk wel behoort tot het Plein en zijn beleidscontext. De hoorcommissie merkt bij de in dit verband opgevraagde correspondentie (bijlage 2) het volgende op. Het adres is uitgangspunt voor het verlenen van een nachtvergunning. De rationale daarvan is, dat de ingang van een pand dat aanspraken maakt op beleid voor het uitgaansgebied, gelegen en ontsloten moet zijn in/aan het uitgaansgebied (betreft geen expliciet voorschrift uit de APV of de <i>Nota Horecaregeling</i>, maar zo wordt het in de praktijk toegepast). Dat houdt in dat voor het pand in kwestie slechts een nachtvergunning kan worden gegeven, indien er een ingang is aan de pleinzijde van het pand. In voorliggend geval zou dat dus betekenen, dat in de huidige situatie geen nachtvergunning wordt verstrekt, want de bestaande ingang van de achterzijde van het pand bevindt zich aan de Marktgangzijde. De hoorcommissie acht de correspondentie uit bijlage 2 met dit uitgangspunt niet in tegenspraak, maar voegt wellicht ten overvloede hieraan de conclusie toe, dat wel een nachtvergunning kan worden verstrekt, indien de ingang wordt gemaakt aan de Pleinzijde van het pand (hierbij wordt opgemerkt, dat - indien de raad het advies onder 1b overneemt - geen nachtvergunning meer kan worden verstrekt, aangezien het pand dan niet langer in het uitgaansgebied ligt). Ten aanzien van het tweede ingebrachte stuk, het Terrassenplan van het Plein (bijlage 3) merkt de hoorcommissie het volgende op.	Voor kennisgeving aangenomen. De hoorcommissie merkt bij de in dit verband opgevraagde correspondentie (bijlage 2) het volgende op. Het adres is uitgangspunt voor het verlenen van een nachtvergunning. De rationale daarvan is, dat de ingang van een pand dat aanspraken maakt op beleid voor het uitgaansgebied, gelegen en ontsloten moet zijn in/aan het uitgaansgebied (betreft geen expliciet voorschrift uit de APV of de <i>Nota Horecaregeling</i>, maar zo wordt het in de praktijk toegepast). Dat houdt in dat voor het pand in kwestie slechts een nachtvergunning kan worden gegeven, indien er een ingang is aan de pleinzijde van het pand. In voorliggend geval zou dat dus betekenen, dat in de huidige situatie geen nachtvergunning wordt verstrekt, want de bestaande ingang van de achterzijde van het pand bevindt zich aan de Marktgangzijde. De hoorcommissie acht de correspondentie uit bijlage 2 met dit uitgangspunt niet in tegenspraak, maar voegt wellicht ten overvloede hieraan de conclusie toe, dat wel een nachtvergunning kan worden verstrekt, indien de ingang wordt gemaakt aan de Pleinzijde van het pand (hierbij wordt opgemerkt, dat - indien de raad het advies onder 1b overneemt - geen nachtvergunning meer kan worden verstrekt, aangezien het pand dan niet langer in het uitgaansgebied ligt). Ten aanzien van het tweede ingebrachte stuk, het Terrassenplan van het Plein (bijlage 3) merkt de hoorcommissie het volgende op.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
			De hoorcommissie deelt niet de opvatting van indener, dat uit het Terrassenplan blijkt dat de achterzijde van het pand niet behoort tot het Plein. Hieruit blijkt slechts, dat het pand zich bevindt in dezelfde ruimtelijke situatie als de panden Plein 1-2-2a en 4a. Dit heeft niet te maken met het 'behoren tot het Plein', maar met het vraagstuk van de doorgang rond het monument.
1f	De gemeente heeft aangegeven de Marktgang te willen afsluiten. Ook in dat kader heeft de bestemming Centrum -4 geen zin.	Dit punt is planologisch niet relevant.	Voor kennisgeving aangenomen.
2	Waardevol Tiel, Leeuweriklaan 14, 4005 EV te Tiel		Ontvankelijk.
2a	Waardevol Tiel is content met het opgelegde voorschrift om de oppervlakte waarbinnen archeologie verplicht is terug te brengen.	Voor kennisgeving aangenomen.	Voor kennisgeving aangenomen.
2b	De volledige zienswijze op het bestemmingsplan Binnenstad uit 2008 wordt opnieuw ingebracht (zie bijlage 4). Men verwijst specifiek naar het plan Slokker en verzoekt de toegestane bouwhoogtes in de directe omgeving van de Maartenskerk drastisch te beperken.	Het volledige standpunt van B&W bij de behandeling van de zienswijzen bij het bestemmingsplan Binnenstad uit 2008 wordt hier herhaald (zie bijlage 4). (Het bestemmingsplan Binnenstad, waar deze punten betrekking op hebben, is onherroepelijk. De Raad van State heeft geen aanleiding gezien goedkeuring te onthouden ten aanzien van deze punten. Deze punten staan niet meer ter discussie.)	Mede onder verwijzing naar het standpunt van B&W wordt het volledige advies van de hoorcommissie bij de behandeling van de zienswijzen bij het bestemmingsplan Binnenstad uit 2008 hier herhaald (zie bijlage 4).
3	Vereniging Oudheidkamer voor Tiel e.o., Wilhelminalaan 10, 4002 AX te Tiel		Ontvankelijk.
3a	De vereniging spreekt haar waardering uit voor het plan.	Met dank, voor kennisgeving aangenomen.	Voor kennisgeving aangenomen.
3b	De vereniging heeft zorg voor de archeologie in de ondergrond, met name in de Molenhoek.	Voor kennisgeving aangenomen.	Voor kennisgeving aangenomen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
3c	Ter hoorzitting wordt namens de Oudheidkamer en 'Waardevol Tiel' gesteld, dat in de binnenstad bij elke grondverstoring (en dus ook bij elke bouwvraag) de archeologie zou moeten worden betrokken. De aanpassing van de onderzoekseis naar dertig vierkante meter is weliswaar een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke honderd vierkante meter, maar er kan niet worden gesteld dat de Oudheidkamer en 'Waardevol Tiel' tevreden zijn over de archeologie-eisen. Reclamant wijst er op, dat het uitgangspunt van dertig vierkante meter altijd nog kan worden omzeild door een plan kadastraal in meerdere percelen op te delen. De Gemeenteraad dient zijns inziens zorg te dragen voor archeologisch toezicht bij iedere bodemverstoring in de binnenstad.	n.v.t.	Ongegrond. Deze discussie is - in de eerder hierover gepleegde besluitvorming en de uitspraak van de Raad van State - grondig onderzocht, afgewogen en afgesloten. De hoorcommissie wijst er verder op, dat de Vereniging Oudheidkamer voor Tiel in haar eerdere zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad zelf heeft voorgesteld een oppervlakte-eis van 30 vierkante meter op te nemen (zie bijlage 4 onder 22h).
3d	De vereniging heeft zorg voor de schaal van de diverse bouwplannen in de binnenstad (hoogte en massaliteit). Ter hoorzitting verwijst spreker naar de ontwikkeling van de Westluidensepoort. Oorspronkelijk bestond de intentie om uit te gaan van een bouwhoogte tot 32 meter. 'Waardevol Tiel' en de Oudheidkamer achten de plannen waardevol, maar stellen dat voor iedere planoloog en stedenbouwkundige duidelijk zal zijn, dat een bouwhoogte van veertien meter beperkingen meebrengt voor het gebied tussen de Westluidense Poort en de Sint Maartenskerk. Nu het toch de bedoeling is om het Bestemmingsplan Binnenstad aan te passen, pleit spreker er voor om bij gelegenheid ook enkele andere wenselijke aanpassingen door te voeren, waaronder de bouwhoogte in de omgeving van de Sint Maartenskerk.	Voor kennisgeving aangenomen.	Ongegrond. De hoorcommissie wijst erop dat de voorliggende herziening is opgesteld om de consequenties van de uitspraak van de Raad van State in het planologisch kader voor de binnenstad door te voeren. Niet om andere - reeds afgesloten - discussies te hervatten. Daarbij wordt nog opgemerkt, dat - met de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad - de wenselijkheden, waaronder de bouwhoogtes - zijn vastgelegd (zie ook het standpunt van B&W onder 2b).
3e	Ter hoorzitting wordt namens de Oudheidkamer en 'Waardevol Tiel' gesteld, dat de uitgangspunten van voorliggend bestemmingsplan van ongeveer acht jaar	n.v.t.	Ongegrond. De hoorcommissie stelt dat de voorliggende herziening is opgesteld om de consequenties van de uitspraak van de Raad van State in het plano-

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	geleden dateren. Sederdien is sprake van voortschrijdend inzicht. Wat dit betreft, verwijst spreker naar een recent artikel in Intermediair. Hierin wordt de verwachting uitgesproken dat binnen een periode van vier a vijf jaar twintig tot 25 procent van de winkels in de oude binnensteden leeg zal staan. Uitzondering hierop zullen de oude, karakteristieke steden vormen, die in staat zijn om hun historische waarden zichtbaar te maken. Kenmerkend voor een oude binnenstad is de verticale geleding van de panden. In het Welstandsplan van de gemeente Tiel is gesteld dat verticale geleding de voorkeur geniet. Bij de Raad van State is bepleit om dit dwingend te bepalen, maar de Raad van State beoordeelt dit als een gemeentelijke competentie. Reclamant stelt dat de Welstandsc commissie zich alleen maar dwingend kan opstellen, wat betreft het behoud van de bestaande verticale geledingen, in geval sprake is van een gemeentelijk monument. In andere situaties kan een eigenaar zich verschuilen achter het ontbreken van een verplichting.		logisch kader voor de binnenstad door te voeren. Niet om andere - reeds afgesloten - discussies te hervatten. Verder merkt de hoorcommissie op, dat de stelling over het ontbreken van dwingende sturing van het Welstandsbeleid niet juist is. Het college moet een bouwplan toetsen aan de Welstandsnota bij de verlening van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Wanneer het bouwplan niet voldoet, is dit een weigeringsgrond; en wel voor iedere aanvraag en niet - zoals ter hoorzitting door reclamant wordt gesteld - uitsluitend voor monumenten.

BIJLAGEN

- 1. Verslag hoorzitting**
- 2. Correspondentie ad zienswijze 1e**
- 3. Terrassenplan Plein met plattegrond**
- 4. Advies hoorcommissie bestemmingsplan Binnenstad 2008**
- 5. Raad van State, uitspraak 13 oktober 2010**

Bijlage 1

Verslag Hoorcommissie

Hoorzitting Ontwerp bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening 23 maart 2011

Verslag van de openbare zitting
van de Hoorcommissie op 23 maart 2011
in de raadzaal van het gemeentehuis te Tiel

Aanwezig namens de Hoorcommissie:

De heer Th.J.M. van Oostrom, (Voorzitter Hoorcommissie)
De heer J. Beijer, commissielid PVDA
De heer F.A.G. Henning, commissielid D66
Mevrouw D. de Klerk, commissielid VVD
De heer W. Kooijman, commissielid ProTiel
Mevrouw M. Tack-van der Lek, commissielid CU
De heer P.G. van Wijk, commissielid GroenLinks
De heer C.A. Stelling, commissielid CDA

Mevrouw H. Pullen, commissiegriffier
De heer J. van den Bergh, senior-beleidsmedewerker afdeling RO, adviseur Hoorcommissie

Afwezig met kennisgeving:

De heer P. van den Burg, commissielid PvdB

Aanwezig namens het College van Burgemeester en Wethouders:

De heer D. Kramer (Afd. Stadsontwikkeling)

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Publiek: 4 personen

Hoorzitting Ontwerp Bestemmingsplan Binnenstad; eerste herziening
Commissie Ruimte: 27 april 2011
Raadsvergadering: 18 mei 2011

Toelichtende gemeentelijke algemene informatie inzake hoorzittingen bestemmingsplannen

Deze openbare hoorzitting vindt plaats in het kader van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid is door de gemeente Tiel voorzien in de mogelijkheid voor de bezwaarmakers om hun schriftelijke zienswijze aan een Hoorcommissie toe te lichten. De Hoorcommissie is samengesteld uit leden van de raadsadviescommissie Ruimte en treedt op namens de Gemeenteraad. De Hoorcommissie vormt weliswaar een afspiegeling van de Commissie Ruimte, maar de achterliggende fracties zijn op zich niet relevant.

De leden van de Hoorcommissie vragen zo nodig om verduidelijking van de zienswijze. Zodoende kan worden getoetst of het bezwaar voldoende duidelijk is. Het is niet de intentie om een discussie te voeren, maar uitsluitend om duidelijkheid over de zienswijze te realiseren.

Procedure

Voor bezwaarden dient voorts helder te zijn dat de Hoorcommissie tijdens de zitting geen advies geeft. Pas na de hoorzitting zal omstreeks de tweede week van april schriftelijk advies worden uitgebracht aan de Commissie Ruimte.

Ook het verslag van de hoorzitting van heden zal onderdeel uitmaken van het voorstel tot vaststelling van het Bestemmingsplan.

Reclamanten zullen het advies van de Hoorcommissie, alsmede een exemplaar van het zittingsverslag ontvangen.

Het bestemmingsplan zal na commissiebehandeling - al dan niet gewijzigd - op 18 mei aan de Gemeenteraad worden voorgelegd en kan dan door de Raad worden vastgesteld.

1. Opening en Mededelingen

De voorzitter opent de hoorzitting om 20.15 uur en stelt de aanwezigen voor.
Hij licht de werkwijze tijdens de hoorzitting toe.

2. HOREN BEZWAARDEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD, EERSTE HERZIENING

2.a H. van Heiningen, namens 'Waardevol Tiel' en Vereniging Oudheidkamer voor Tiel en Omstreken

Correspondentieadres 'Waardevol Tiel', Leeuweriklaan 14, 4005 EV TIEL

Correspondentieadres Vereniging Oudheidkamer voor Tiel en Omstreken, Wilhelminalaan 10, 4002 AX TIEL

Reclamant meldt – aanvullend op de vermelding in de agenda - dat hij ook namens de Oudheidkamer is gemachtigd.

De uitgangspunten van voorliggend bestemmingsplan dateren van ongeveer acht jaar geleden. Sedertdien is sprake van voortschrijdend inzicht. Wat dit betreft, verwijst spreker naar een recent artikel in Intermediair. Hierin wordt de verwachting uitgesproken dat binnen een periode van vier a vijf jaar twintig tot 25 procent van de winkels in de oude binnensteden leeg zal staan. Uitzondering hierop zullen de oude, karakteristieke steden vormen, die in staat zijn om hun historische waarden zichtbaar te maken.

Kenmerkend voor een oude binnenstad is de verticale geleding van de panden. In het Welstandsplan van de gemeente Tiel is gesteld dat verticale geleding de voorkeur geniet. Bij de Raad van State is bepleit om dit dwingender te bepalen, maar de Raad van State beoordeelt dit als een gemeentelijke competentie.

Reclamant wijst op de situatie in de Weerstraat, waar één persoon eigenaar is van meerdere naast elkaar gelegen panden. Deze eigenaar is voornemens deze panden een nieuw frontaanzicht te geven. Vergelijkbare situaties doen zich voor in de Kerkstraat en op het Plein. De Welstandsc commissie kan zich alleen maar dwingend opstellen, wat betreft het behoud van de bestaande verticale geledingen, in geval sprake is van een gemeentelijk monument. Een van de panden in de Weerstraat heeft een monumentale status en kan dus worden beschermd. In andere situaties kan een eigenaar zich verschuilen achter het ontbreken van een verplichting. Wat betreft voortschrijdend inzicht, verwijst spreker voorts naar de ontwikkeling van de Westluidensepoort. Oorspronkelijk bestond de intentie om uit te gaan van een bouwhoogte tot 32 meter. 'Waardevol Tiel' en de Oudheidkamer achten de plannen waardevol, maar stellen dat voor iedere planoloog en stedenbouwkundige duidelijk zal zijn, dat een bouwhoogte van veertien meter beperkingen meebrengt voor het gebied tussen de Westluidense Poort en de Sint Maartenskerk.

Nu het toch de bedoeling is om het Bestemmingsplan Binnenstad aan te passen, pleit spreker er voor om bij gelegenheid ook enkele andere wenselijke aanpassingen door te voeren, zijnde het behoud van de verticale geledingen in de historische binnenstad en de bouwhoogte in de omgeving van de Sint Maartenskerk.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

- ⇒ De heer Beijer gaat er van uit, dat reclamant met zijn uitspraken over verticale geledingen op bestaande panden doelt. Reclamant bevestigt dit. Wanneer hij spreekt over “het handhaven van de verticale geledingen” doelt hij met name op de oude, karakteristieke straatgevels, zoals deze in Tiel met name herkenbaar zijn in de Weerstraat, de Kerkstraat en – in mindere mate – op het Plein. Juist in de genoemde straten bestaan plannen die de bestaande verticale geledingen kunnen aantasten.
- ⇒ De heer Beijer vraagt of reclamant zou willen bewerkstelligen dat ook ten aanzien van nieuwbouw in de binnenstad, een verplichting wat betreft realisatie van verticale geledingen zou worden vastgelegd. Reclamant licht toe, dat dit op bepaalde locaties wenselijk kan zijn. Hij wijst illustratief op de nieuwbouw in de Kerkstraat. In de omgeving van Theater Agnietenhof heeft men de verticale geleding beter zichtbaar gemaakt.
- ⇒ De heer Stelling verwijst naar de brief (22 februari 2011) van 'Waardevol Tiel'. Hierin wordt gesteld “dat men content is met de uitspraak van de Raad van State om de archeologie-

grens tot dertig vierkante meter terug te brengen". Hij vraagt of het bezwaar van 'Waardevol Tiel' op dit punt volledig is weggenomen met het door de RvS opgelegde voorschrift. Reclamant antwoordt dat 'Waardevol Tiel' niet gelukkig is met de wijze waarop het gemeentebestuur het begrip 'archeologisch vriendelijk bouwen' uitlegt. Op dit moment lijkt hem dit punt echter niet aan de orde. Dit zal echter wel aan de orde komen bij de tervisielegging van de bouwaanvraag voor Plan Molenhoek.

- ⇒ De heer Stelling vraagt of 'Waardevol Tiel' tevreden is over het door de RvS opgelegde voorschrift, uitgaande van dertig vierkante meter. Reclamant vindt 'tevreden' een te eufemistische uiting. Hij wijst er op, dat overal in de Tielse binnenstad sporen zijn te vinden van de (vroeg)Middeleeuwse tijd en zelfs – in bepaalde delen van de stad – uit de Ottoonse periode. Hiermee rekening houdend, vinden de Oudheidkamer en 'Waardevol Tiel' eigenlijk, dat in de binnenstad bij elke grondverstoring (en dus ook bij elke bouwaanvraag) de archeologie zou moeten worden betrokken. De aanpassing naar dertig vierkante meter is in ieder geval een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke honderd vierkante meter, maar er kan niet worden gesteld dat de Oudheidkamer en 'Waardevol Tiel' tevreden zijn over de archeologie-eisen. Reclamant wijst er op, dat het uitgangspunt van dertig vierkante meter altijd nog kan worden omzeild door een plan kadastraal in meerdere percelen op te delen. De Gemeenteraad dient zijns inziens zorg te dragen voor archeologisch toezicht bij iedere bodemverstoring in de binnenstad.

2.b. Dhr. C. Spies, Markt 4, 4001 AS TIEL

Reclamant meent dat zijn schriftelijke zienswijze afdoende helder is. Hij heeft gehoor gegeven aan de uitnodiging met de intentie om eventuele vragen van de Hoorcommissie te kunnen beantwoorden.

Hij is verbaasd dat de Gemeente niet heeft gekozen voor het door hem ingediende verzoek. Daarmee ervaart hij alle inspanningen – van commissieleden en Gemeenteraad – eigenlijk als een verspilling van tijd. Op dit punt heeft hij behoefte om zijn kritiek uit te spreken.

De voorzitter antwoordt dat nota wordt genomen van deze opmerking.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

- ⇒ De heer Van Wijk refereert aan het gestelde in de schriftelijke zienswijze. Reclamant is blijkbaar van mening, dat de uitspraak van de RvS niet naar behoren door de gemeente Tiel wordt gevolgd. Voorts constateert spreker dat reclamant van mening is, dat ook het achterste deel van zijn pand een Centrum-1 (C1) bestemming zou moeten krijgen, in plaats van de huidige C4 of – in de nieuwe situatie – de bestemming 'detailhandel'. Spreker vraagt reclamant diens voorkeur toe te lichten.

De heer Spies legt uit dat deze voorkeur heeft te maken met zijn toekomstperspectief. Bij eventuele verkoop acht hij een C1 bestemming te prefereren. Hij wijst daarnaast op de mogelijkheid dat hij bijvoorbeeld experimenteel in het achterste deel van het pand tijdelijk een horecavoorziening zou willen inrichten. Hij vreest dat in een situatie, waarin ooit een horecavoorziening in het pand gevestigd is geweest, de Gemeente zal stellen dat het pand al gesplitst was en op basis hiervan de verplichting van een blijvende horecabestemming kan opleggen.

De Gemeente stelt dat het pand van reclamant tot het Plein behoort. Reclamant is het hier niet mee eens. Wat dit betreft, spreekt de Gemeente zichzelf bovendien tegen. Naar de persoonlijke mening van reclamant, is zijn pand aan de Marktgang gelegen. Zowel zijn buren, als achterburen voeren het adres 'Marktgang'. Als testcase heeft hij aan de achterzijde van het pand een automatisch voorgesteld, die dus ook tijdens de nachtelijke uren bereikbaar was. Hij zou van de Gemeente geen nachtvergunning kunnen krijgen, omdat deze mogelijkheid alleen voor ondernemers aan het Plein bestaat. Spreker ervaart hierin een zekere willekeur: in de ene situatie wordt zijn pand tot het Plein gerekend; in de andere situatie echter niet.

Als aan de achterzijde van het pand een horecavoorziening zou worden gevestigd, is het voorstelbaar dat in vervolg op een Bibob-onderzoek, gedurende enige jaren sprake is van inkomstenderving van huurinkomsten. Hij voorziet het risico van toekomstige planschade. Een horecabestemming is bovendien niet zijn intentie. Reclamant pleit nogmaals voor een C1-bestemming, maar hij kan zich ook vinden in de aanduiding C3. Hij voelt er echter ab-

soluut niet voor wanneer op het achterste deel van zijn pand een verplichte horecabestemming wordt gelegd.

- ⇒ Mevrouw De Klerk verwijst naar de tweedeling die ooit op het pand is gelegd. Ze vraagt waarom in 1995 hier geen bezwaar tegen is gemaakt. De heer Spies geeft aan, dat hij toentertijd niet zo geïnteresseerd was in het gemeentelijk beleid. Bovendien had hij in die tijd op voorhand nog alle vertrouwen in het gemeentelijk beleid. Inmiddels is dit vertrouwen niet meer hetzelfde als in 1995. De horecabestemming op het achterste deel van het pand is slechts een toegevoegde bestemming, die het mogelijk maakt om ook horeca in te pand te vestigen. Wat dit betreft, gold er toen dus geen verplichting. In die tijd, was de regelgeving anders voor horecabestemmingen dan heden ten dage. Wanneer nu sprake is van een horecabestemming in een pand, mag hier geen detailhandel meer in worden gevestigd. Met het bestemmingsplan uit 1995 is het mogelijk om te kiezen voor een tijdelijke horecabestemming. Een dergelijk besluit kan weer worden teruggedraaid. Wanneer hij op dit moment een tijdelijke horecavoorziening inricht, kan de Gemeente over negen jaar - in het kader van het volgende bestemmingsplan - besluiten tot een permanente splitsing. Het risico, dat geen detailhandel meer mogelijk zou zijn in het pand, wenst reclamant te voorkomen.

3. **Horen (vertegenwoordiger) College van Burgemeester en Wethouders**

De heer Kramer legt uit dat de Gemeenteraad in oktober 2008 het Bestemmingsplan Binnenstad heeft vastgesteld. Hiertegen is beroep aangetekend door dezelfde partijen die vanavond gebruik maken van de mogelijkheid om tijdens deze hoorzitting in te spreken.

Op 13 oktober 2010 heeft de RvS uitspraak gedaan. In deze uitspraak heeft de RvS goedkeuring onthouden aan het onderdeel 'Archeologie' en aan het achterste deel van het pand Markt 4, zijnde eigendom van de heer Spies.

Tevens heeft de RvS de Gemeenteraad van Tiel de opdracht gegeven om binnen zes maanden deze onderdelen via een 'herziening' te repareren.

Voorliggende wijziging op het bestemmingsplan sluit aan op deze opdracht. Dit betekent dat in voorliggende herziening het archeologiebeleid is opgenomen, zoals dit is vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Archeologie. Voorts is op het achterste deel van het pand aan Markt 4 de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd, overeenkomstig de uitspraak van de RvS. Andere onderwerpen, zoals maximale bouwhoogte en verticale gevelgeleding, hebben niet geleid tot een onthouding van goedkeuring door de RvS. Deze onderwerpen maken dus geen onderdeel uit van voorliggende herziening.

Vragen n.a.v. inspreekreacties

- ⇒ De heer Stelling vraagt of het pand aan Markt 4 een bijdrage levert aan de beleidsdoelen, zoals deze voor het Plein zijn geformuleerd.
- De heer Kramer legt uit, dat vanaf de jaren negentig het beleid is om het Plein tot uitgaansgebied te ontwikkelen. Dit heeft geleid tot een zekere tweedeling voor de panden aan het Plein en aan de Marktgang. Dit beleid is in het bestemmingsplan doorgezet. Er is geen aanleiding geweest voor nadere discussie. Ook wat het pand naast Markt 4 betreft, heeft twijfel bestaan over een horecafunctie. Uiteindelijk is dit toch gerealiseerd.
- ⇒ Mevrouw De Klerk vraagt of de uitspraken van de heer Spies correct zijn, wat betreft het inrichten van een tijdelijke horecafunctie en het door de Gemeente blijvend opleggen van een horecaverplichting ten koste van de detailhandelsbestemming. Reclamant geeft aan dat er wat dit betreft een verschil zou bestaan tussen het Bestemmingsplan van 1995 en het nieuwe Bestemmingsplan. Ze vraagt dit toe te lichten.
- De heer Kramer antwoordt dat een en ander iets genuanceerder ligt. In het vorige bestemmingsplan was sprake van een splitsing, die inhoudt dat in het achterste deel zowel horeca, als detailhandel mogelijk is. Voor de voorzijde is in het betreffende plan uitsluitend detailhandel toegestaan.
- In het nieuwe bestemmingsplan van 2008 was deze splitsing ook opgenomen. De bestemming ten aanzien van de voorzijde is ongewijzigd gebleven. Voor de achterzijde zijn alle vormen van horeca toegestaan. De RvS heeft terecht gezegd dat - conform de situaties voor horecavoorzieningen elders op het Plein - ook voor het pand aan Markt 4 voor een aanduiding dient te worden gekozen. Met voorliggende herziening is dit gerepareerd. Deze aanduiding houdt in dat detailhandel mogelijk blijft.

Hierbij is wel sprake van een wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor is ook op andere plaatsen in de stad gekozen. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in, dat in geval er geen detailhandel meer in het pand is gevestigd, het College de mogelijkheid heeft om van haar bevoegdheid gebruik te maken en een wijzigingsplan mag maken. Op basis van een dergelijk wijzigingsplan kan de detailhandelsbestemming worden geschrapt. De heer Kramer bevestigt de wijzigingen ten opzichte van het Bestemmingsplan uit 1995. Wanneer Het College deze veranderingen door gaat voeren, is sprake van een reguliere procedure, waarin het indienen van een zienswijze en aantekenen van beroep mogelijk is.

- ⇒ De heer Beijer vraagt of de feitelijke ligging van het pand van de heer Spies, zijnde Plein, dan wel Marktgang, een relevant verschil is. Hij vraagt met name of dit verschil relevant is voor een gebruik als horecapand. De heer Kramer stelt dat dit niet relevant is.
- ⇒ De heer Beijer vraagt in hoeverre dit verschil relevant is in het kader van een nachtvergunning. De heer Kramer zal nagaan hoe dit in de APV is geregeld. **(Actie)** Planologisch gezien, biedt de achterzijde van het pand aan Markt 4 in ieder geval diverse horecamogelijkheden.

4. **Sluiting**

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng. Hij meldt dat reclamanten zich desgewenst met aanvullende vragen tot de griffier kunnen wenden.

De heer Van Heiningen wijst op de termijn van orde van een half jaar. Binnen deze termijn moet het bestemmingsplan worden gerepareerd.

De voorzitter bevestigt deze opmerking. De Gemeente heeft zichzelf tot doel gesteld om belanghebbenden zo snel mogelijk helderheid te verschaffen.

De Hoorcommissie zal in beslotenheid verder vergaderen.

De voorzitter sluit de hoorzitting om 20.50 uur

Bijlage 2

Van: Wiljan Driessen [mailto:WDriessen@tiel.nl]
Verzonden: woensdag 8 juli 2009 16:18
Aan: Kees Spies
Onderwerp: RE: Betr.: RE: bezwaarschrift terras Buurvrouw

Kees,

in rood mijn reacties op jouw reacties.

groeten
Wiljan

Gemeente Tiel
Achterweg 2, 4001 MV Tiel
Postbus 6325, 4000 HH Tiel
Telefoon: (0344) 63 71 11
Telefax: (0344) 63 72 99

Website: www.tiel.nl

~ ~ ~ ~ ~ disclaimer ~ ~ ~ ~ ~

Dit e-mail bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent, wordt u verzocht de afzender hiervan in kennis te stellen, het e-mail bericht naar de juiste persoon door te sturen of dit bericht te retourneren.

De gemeente Tiel aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de schade door of als gevolg van de informatie uit dit bericht. Het bericht geldt niet als officieel besluit maar is informatief van aard. Om uw bezwaar of aanvraag rechtsgeldig te laten zijn, dient u dit schriftelijk in te dienen. De beantwoording zal altijd schriftelijk plaatsvinden.

U wordt erop gewezen dat aan toezeggingen van ambtenaren die niet beslissingsbevoegd zijn, in welke vorm dan ook, geen rechten kunnen worden ontleend.

De gemeente Tiel betracht de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij het voorkomen van virussen in de bijlage(n) bij dit bericht. Desondanks dient u zelf de bijlage(n) te controleren op de aanwezigheid van virussen en kan de gemeente Tiel niet aansprakelijk worden gehouden indien bijlage(n) schade veroorzaken, waaronder schade aan computer(systeem).

~ ~ ~ ~ ~ disclaimer ~ ~ ~ ~ ~

>>> "Kees Spies" <kees.spies@tip.nl> 07-07-09 22:03 >>>

Wiljan,

Vandaag mijn dossiers overgedragen aan het advocatenkantoor. Deze zullen de zaak bestuderen en kijken wat ik wel of niet kan doen in verband met de Marktgang.

Op dit moment zal ik dus niets kunnen doen behalve afwachten wat hun beleid zal zijn. Heb hen gevraagd dit op korte termijn te doen. Het belangrijkste voor mij is de man van RO die de procedure tegen het besluit van de provincie behandelen gaat bij de RvS. Ik wacht af. Als het goed is zul jij tzt benaderd worden door het secretariaat van de Bezwarencommissie.

Roland v Vugt heeft mij zijn concept gestuurd.

Heb aanvraag voor automatiek in de marktgang. Deze zouden dan tot diep in de nacht open willen zijn. (Wacht met onderhandelen)

Is daar een nachtvergunning voor nodig? Mensen kunnen NIET naar binnen maar uitsluitend via loketje en automaten hun snacks verkrijgen. op grond van artikel 2.3.1.1. is een exploitatie- en/of nachtvergunning vereist voor een voor het publiek toegankelijke inrichting.....enz. Een automatiek waar je niet naar binnen kunt heeft dus geen vergunning nodig. Uiteraard is wel de milieuwetgeving van toepassing. Maar gaat het uitsluitend om de loketjes? Of is het bijv. de bedoeling dat er overdag een cafetaria-achtig iets komt en dat dit 's nachts dicht is maar dat dan alleen de automatiek geopend is? In dat geval wordt jouw vraag iets lastiger en moet ik er verder onderzoek naar doen. Want is het dan overdag een horecabedrijf en 's nachts niet meer? Interessante vraag is dan ook of we voor de Marktgang een nachtvergunning zouden kunnen/willen verlenen. Want dat doen we eigenlijk alleen nog maar aan het Plein. En jouw probleem met het bestemmingsplan gaat nu juist over de vraag of de Marktgang wel of niet tot het Plein hoort.

Kees

J

Bijlage 3

Bijlage 4

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 wetenschappelijk 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 Echtdeldsedijk/ Fabriekslaantje in het bestemmingsplan.	De parkeergarage in het plan Echtdeldsedijk is en was nooit bedoeld voor de bewoners van de Echtdeldsedijk, 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 Echtdeldsedijk (fase Havendijk) gewoon uitvoerbaar. Er is ook geen sprake van het loskoppelen van deze fase uit het plan Echtdeldsedijk.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
02.d	7	Er wordt verzocht om bewoners van de woningen aan de Echtdeldsedijk 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 Echtdeldsedijk/ Fabriekslaantje in het bestemmingsplan.	De parkeergarage in het plan Echtdeldsedijk is en was nooit bedoeld voor de bewoners van de Echtdeldsedijk, 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 Echtdeldsedijk (fase Havendijk) gewoon uitvoerbaar. Er is ook geen sprake van het loskoppelen van deze fase uit het plan Echtdeldsedijk.	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 Echtdeldsedijk/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 Echtdeldsedijk 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 Echtdeldsedijk 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 Echtdeldsedijk/ Fabriekslaantje in het bestemmingsplan.	De parkeergarage in het plan Echtdeldsedijk is en was nooit bedoeld voor de bewoners van de Echtdeldsedijk, 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 Echtdeldsedijk (fase Havendijk) gewoon uitvoerbaar. Er is ook geen sprake van het loskoppelen van deze fase uit het plan Echtdeldsedijk.	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 voorgenomen 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 veranderen 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 Waalfont (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 eigendomsituatie 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 Vestluidensestraat) 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 Zoutkeestraatje 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 verzoekt om logiesverstrekkende 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 huurderij als gevolg heeft.		H.W.J. Suijtdorp 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. Suijtdorp een brief met een nieuw verzoek/ nieuwe zienswijze. Op basis van een in de brief nader omschreven onderbouwing verzoekt indien 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 Suijtdorp 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 verzoekt 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 publiekfuncties 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 Reijdt 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 marktruimte 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 plankkaart 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 Rivierenland genanteerde legger. De breedte van deze zone komt overigens overeen met het nu geldende bestemmingsplan binnenstad (bestemmingen Waalboever en Waterkering). De basisbestemming is Water-Haven. Ontwikkelingen in het havengebied - passend binnen de bestemming Water-Haven - zijn ook binnen de werkingszone 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 Talud wordt betaald parkeren ingevoerd. Hier voor 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 milieuregeling, 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 kort (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 planschadeisico 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 lijdt 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 milieuregeling, 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 milieuregeling 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, geleiding 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 geleiding 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 (Mlenthoek) 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 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.
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 beantwoord.	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 ontstaan van prostitutiebedrijven in de directe omgeving van het pand Oliemolenwal 13 en 13A in verband met mogelijke waardedaling.	De locaties voor het ontstaan 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 hoogbouwvisie. 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 Waalf-front. Hiermee is dit bestemmingsplan de eerste planologische stap in de uitvoering van het Masterplan Waalf-front. De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maximale hoogtes zijn naar de mening van het college stedenbouwkundig verantwoord. Deze komen voort uit de hoogbouwvisie en uit het Masterplan Waalf-front.	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 m² 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 geveiwwaard 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. Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
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.	
22.j	1	De inspraakreactie wordt overgenomen. Hierin staan de volgende bezwaren:		Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W. 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 waardekaart 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 Stokker) 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 Westfluidensepoort 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 plankkaart.	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 Zoutkeetsstraatje 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 milieuregeling, 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 milieuregeling 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 milieuregeling, 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 milieuregeling 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. Het bestemmingsplan is niet het instrument hiervoor.	Advies: ongegrond, met overname van het standpunt van B&W.
27.b	4	Er wordt verzocht vanwege milieuregeling, de dienstwoningen Markt 2 en 14, Waterstraat 2, 3 en 4, Voorstad 1B en 3 als zodanig aan te duiden.		Advies: ongegrond. De hoorcommissie verwijst naar de motivering over dienstwoningen en milieuregeling 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 milieuregeling, 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 milieuregeling 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 Vleerstraat 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 ontvangstruimten 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. Het bestemmingsplan is niet het instrument hiervoor.	Advies: gegrond , met overname van het standpunt van B&W.
29.b	4	Er wordt verzocht vanwege milieuregeling, de dienstwoning op in het pand Vleerstraat 49 annex Kleibergestraat 1A als zodanig aan te duiden.		Advies: ongegrond. De hoorcommissie verwijst naar de motivering over dienstwoningen en milieuregeling 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 Burense 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, disothek 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 Markt-gang.	Het college streeft een concentratie van horeca en andere uitgaansgelegenheden na op het Plein. Hier-voor 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 kernwinkelvegebied 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 bestemming Centrum-4 waarbinnen alle vormen van horeca en cultuur en ontspanning mogelijk is. De bestaande detailhandel en dienstverlenende bedrijven zijn middels een aanduiding positief bestemd. De betreffende panden 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 gele-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 Hoge-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.

Bijlage 5

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 blijkens 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 blijkens 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 blijkt 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 stijlenmerken 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

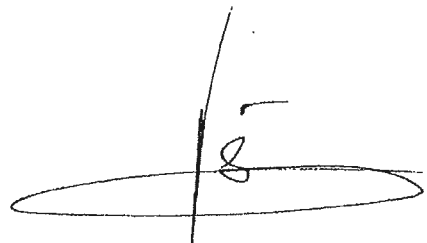
w.g. Oudenaarden
ambtenaar van Staat

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 extending to the right.

mr. H.H.C. Visser