

REGULIERE - BOUWVERGUNNING
(met projectbesluit artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening)

=====

Burgemeester en wethouders van Gorinchem;

gezien de aanvraag van : Poort 6
wonende/gevestigd : Schelluinsestraat 3
4203 NJ Gorinchem
die ontvangen is op : 16 februari 2010
onder nummer : Wabo-1011037
IDN : PB2010115-3001

waarbij vergunning gevraagd wordt voor het realiseren van twee bedrijfsruimten (waarvan één ingericht als horeca) en vijf bovenwoningen op de percelen Tinnegijtersteeg 10 (winkel), 12 t/m 20 (woningen) en Groenmarkt 12 (grandcafé) in Gorinchem, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie D en nummers 3838 en 3839;

overwegende, dat:

1. het bouwplan bouwvergunningplichtig is als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet;
2. de gegevens en bescheiden, bedoeld in de paragrafen 1.1 en 1.2 van hoofdstuk 1 van de bijlage behorende bij het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning, zijn ingediend;
3. de aanvrager toepassing heeft gegeven aan het bepaalde in artikel 4, lid 2 van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning door gegevens en bescheiden, bedoeld in paragraaf 1.5, onderdeel 1, van hoofdstuk 1 van de bij dat besluit behorende bijlage, op een later tijdstip aan te leveren;
4. hun college toepassing heeft gegeven aan het bepaalde in artikel 4, lid 3 van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning door te bepalen dat gegevens en bescheiden, bedoeld in paragraaf 1.5, onderdeel 3, van hoofdstuk 1 van de bij dat besluit behorende bijlage, op een later tijdstip behoeven te worden aangeleverd;
5. een reguliere-bouwvergunning slechts mag en moet worden geweigerd indien het bouwplan niet voldoet aan:
 - de voorschriften van het Bouwbesluit;
 - de voorschriften van de bouwverordening;
 - de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingplan;
 - redelijke eisen van welstand;
 - het vereiste van een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988;
6. het bouwplan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal', omdat
 - Het vestigen van een Grand Café op de begane grond van het perceel Tinnegijtersteeg 12 t/m 20 is in strijd met de bestemming Gemengde doeleinden klasse A;
 - Het bebouwd oppervlak van de bestemming Erf wordt overschreden.
 - Het dak van het pand Tinnegijtersteeg 10 in strijd het bebouwingsprofiel (De bouwhoogte wordt overschreden en de dakhelling neemt toe).
 - De brandtrap van 9,5 meter hoogte de maximale bouwhoogte bouwwerk geen gebouw zijnde van 6 meter overschrijdt.

7. in verband hiermee de bouwaanvraag op grond van artikel 44 van de Woningwet zou moeten worden geweigerd;
8. artikel 46, derde lid van de Woningwet echter bepaalt dat in een dergelijk geval de bouwaanvraag tevens moet worden gezien als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening;
9. zij op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening op 4 november 2010 besloten hebben medewerking aan dit bouwplan te verlenen en de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op te starten;
10. met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening de uitvoering van deze bouwaanvraag mogelijk is;
11. de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven procedure is gevolgd;
12. de termijn van ter inzage legging ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op 22 december 2010 is afgelopen;
13. in het kader van deze procedure noch van de aanvrager noch van derden zienswijzen zijn ingekomen;
14. de beschrijving van de bouwaanvraag (= het project), de ruimtelijke onderbouwing en de overwegingen die tot het projectbesluit hebben geleid, zijn opgenomen in een bij dit besluit behorende bijlage, welke bijlage onderdeel is van dit besluit;
15. op grond van het vorenstaande een projectbesluit kan worden genomen, waardoor de weigeringsgrond voor de bouwaanvraag wordt opgeheven;
16. het bouwplan in strijd is met artikel 4.11 (deurhoogte), 4.72 (vloer en plafond liftschacht) en 4.76 (liftmachineruimte) van het Bouwbesluit;
17. in verband hiermee de bouwaanvraag op grond van artikel 44 van de Woningwet zou moeten worden geweigerd;
18. op grond van artikel 1.5 van het Bouwbesluit niet hoeft te worden voldaan aan een voorschrift indien onder andere dezelfde mate van bruikbaarheid wordt geboden, met betrekking tot artikel 4.72 en 4.76 van het Bouwbesluit is dat het geval;
19. op grond van artikel 1.11 van het Bouwbesluit ontheffing kan worden verleend van de nieuwbouwvoorschriften indien er sprake is van het verbouwen van een pand;
20. op grond van vorenstaande kan medewerking worden verleend aan het bouwplan en wordt de weigeringsgrond voor de bouwaanvraag opgeheven;
21. voor deze bouwaanvraag geen aanhoudingsverplichting, als bedoeld in de artikelen 50 t/m 55 van de Woningwet aanwezig is;
22. gezien de positieve adviezen van het Team Vergunningen, van het Team Ruimtelijke ontwikkeling & milieu van 20 maart 2010 en van de Welstandscommissie van 16 maart en 23 november 2010, met de inhoud waarvan wordt ingestemd, geen weigeringsgrond aanwezig is;
23. In zodanig geval de gevraagde vergunning moet worden verleend;

gelet op het bepaalde in de artikelen 40, 46 en 50 van de Woningwet, artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bouwverordening, het Bouwbesluit, het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

besluiten :

behoudens rechten van derden;

1. een projectbesluit te nemen op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening voor de uitvoering van de hierboven vermelde bouwaanvraag en met gebruikmaking daarvan;
2. toepassing te geven aan artikel 1.5 van het Bouwbesluit met betrekking tot artikel 4.72 en 4.76 van het Bouwbesluit voor de uitvoering van de hierboven vermelde bouwaanvraag en met gebruikmaking daarvan;
3. ontheffing te verlenen van artikel 4.11 van het Bouwbesluit op grond van artikel 1.11 van het Bouwbesluit voor de uitvoering van de hierboven vermelde bouwaanvraag en met gebruikmaking daarvan;
4. bouwvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, alsmede onder de hieronder vermelde voorwaarden;
5. te bepalen dat van het projectbesluit binnen de termijn die voor de bouwvergunning geldt gebruik moet zijn gemaakt.

Voorwaarden:

1. er moet te allen tijde worden gebouwd overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit;
2. voordat gestart wordt met de aanbouw op de begane grond dient een verkennend archeologisch onderzoek te zijn uitgevoerd waaruit blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor deze ruimtelijke ontwikkeling, dit verkennende archeologische onderzoek dient goedgekeurd te worden door de gemeente Archeoloog;
3. uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden moeten ter goedkeuring de volgende gegevens en bescheiden, op de wijze als aangegeven in hoofdstuk 2 van de bijlage behorende bij het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning, worden verstrekt:
 - de gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft;
 - uitwerking van de toe te passen maatregelen ten behoeve van de geluidsabsorptie van het trappenhuis;
 - uitwerking van de ventilatiecapaciteit van de winkelfunctie, op het aanvraagformulier is een bezettingsgraadklasse van B2 aangegeven, hier is in de berekening niet van uitgegaan;
 - uitwerking van de ventilatiecapaciteit van de bijeenkomstfunctie met alcohol gebruik;
4. er moet worden voldaan aan de opmerkingen in rood op de vergunningstukken;
5. er moet worden voldaan aan bijgaand brandpreventie-advies.

Gorinchem,

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem,

L.P.L.M. van Huijgevoort
Teamleider Vergunningen

Bouwsom:
opgegeven: € 300.000,00

Leges: € 6.463,65
Welstand: € 445,00
Bodemtoets B: € 601,85
Projectbesluit: € 429,15
Brandveiligheid: € 518,15
----- +
Totaal: € 8.457,80

Uitbreiding bebouwd oppervlak: 24,8 m²
Uitbreiding inhoud: 89 m³

verzenddatum:

Bezwaar en beroep.

Tegen dit besluit kan ingevolge de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) binnen zes weken na verzending van de beschikking een gemotiveerd bezwaarschrift worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem, Postbus 108, 4200 AC Gorinchem. Ook kan gelijktijdig met of volgend op het indienen van een bezwaarschrift ingevolge artikel 8:81 van de Awb een verzoek gedaan worden om voorlopige voorziening aan de Voorzieningenrechter, Postbus 7003, 3300 GC Dordrecht.

Ondanks dat nog bezwaar en beroep mogelijk is mag u beginnen met de bouw. Echter de kans bestaat dat ons besluit alsnog gewijzigd wordt. Dit betekent dat de vergunning pas definitief wordt op het moment dat er geen bezwaar of beroep meer mogelijk is. Werkzaamheden uitgevoerd gedurende de periode dat een vergunning nog voor bezwaar of beroep openstaat zijn voor uw risico.

De houder van de bouwvergunning wordt er op gewezen dat:

1. tijdens de bouw en na gereedmelding daarvan kan het Team Vergunningen inspecties uitvoeren op naleving van de bouwvergunning;
2. de volgende zaken aan het Team Vergunningen moeten worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk middels bijgaand kaartje "Start werkzaamheden"	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 1 dag voor aanvang
gereedkomen van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing*
einde van de werkzaamheden	schriftelijk middels bijgaand kaartje "GEREEDMELDING"	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Voor de met een * in de tabel "wanneer" gemerkte werkzaamheden geldt dat deze gedurende een periode van 2 dagen nadat de kennisgeving is gedaan niet zonder toestemming van het Team Vergunningen aan het oog mogen worden onttrokken.

3. de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk kan worden ingetrokken:
 - als blijkt dat de vergunning is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens;
 - als de gevraagde gegevens en bescheiden niet op tijd zijn ingediend;
 - als blijkt dat er niet is voldaan aan een in de vergunning gestelde voorwaarde;
 - als binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze bouwvergunning geen begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt, en/of tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen;
 - als de houder of zijn rechtverkrijgende dit verzoekt.
4. een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit slopen (binnen beschermd stadsgezicht en bouwverordening) moet worden ingediend, ter nadere beoordeling van de gemeente Gorinchem. Deze gegevens dienen ten minste acht weken voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden te worden ingediend;
5. indien een nieuwe rioolaansluiting wordt gerealiseerd: een aanvraag om rioolaansluiting moet worden ingediend, ter nadere beoordeling van de gemeente Gorinchem. Voor meer informatie over de rioolaansluiting kunt u contact opnemen met dhr. O. de Keizer van de afdeling Beheer, onderhoud & realisatie, telefoonnummer: 0183-659612;
6. ten behoeve van de vestiging van het Grand Café dient een melding te worden ingediend in het kader van het activiteitenbesluit bij de Milieudienst Zuid-Holland Zuid, voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Milieudienst, telefoonnummer: 078-7708585.

Afschrift:

- REO: C. Jeeninga;
- Lugten Malschaert Architecten, Buiten Walevest 2, 3311 AD Dordrecht;
- Eneco;
- Oasen Zuid-Holland, Postbus 122, 2800 AC Gouda;
- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel.