

Ruimtelijke onderbouwing Projectbesluit
'Tinnegietersteeg 10 en 12 t/m 30'
PB2010115-4001

31 december 2010

Inhoudsopgave

1. Beschrijving van het plan	2
2. Overwegingen ten aanzien van het projectbesluit	2
3. Beleidskaders	3
3.1 Ruimtelijk beleid	3
3.2 Economisch beleid	4
3.3 Natuurbeleid en ecologie	5
3.4 Archeologie en cultuurhistorie	5
3.5 Water	6
3.6 Milieu	6
3.7 Verkeer	7
4. Economische uitvoerbaarheid	7
5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
6. Procedure	7
6.1 Vooroverleg art. 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	7
6.2 Inspraak	8
6.3 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	8
6.4 Beroep	8
8. Conclusie	8
9. Besluit	8

1. Beschrijving van het plan

Op de hoek van de Groenmarkt en Tinnegijtersteeg heeft Poort 6 het pand Tinnegijtersteeg 12 t/m 30 in bezit. Het gebouw is in 1866 gebouwd als postkantoor en omstreeks 1970 verbouwd tot woongebouw met 10 appartementen. Het gebouw wordt ontsloten door een gemeenschappelijke toegang in de Tinnegijtersteeg. De meer prominente gevel bevindt zich aan de Groenmarkt. Ten tijde van het postkantoor bevond zich hier ook de toegang. Door de toekomstvisie van de gemeente Gorinchem op de Groenmarkt, wil Poort 6 een horecabestemming maken op de begane grond van het pand. De overige ruimte wordt gebruikt voor woonruimte (huur). Om het woongenot kwalitatief te verbeteren heeft Poort 6 het aangrenzende pand aan de Tinnegijtersteeg 10 gekocht. Hier worden nog 2 extra woningen gecreëerd met ontsluiting op de gemeenschappelijke toegang van Tinnegijtersteeg 12. De huidige bedrijfsruimte (voormalige kapper) wordt behouden als bedrijfsruimte.

Het ruimtelijk programma bestaat uit twee onderdelen:

- Begane grondlaag: twee bedrijfsruimten (een ruimte ten behoeve van een Grand Café en een ruimte blijft ongewijzigd een ruimte ten behoeve van detailhandel/dienstverlening);
- Verdiepingen: vijf bovenwoningen.

Op basis van gesprekken met de mogelijke huurder van het pand aan de Groenmarkt is er een plan gemaakt. Toegankelijkheid, afvalverwerking, brandveiligheid, overlastbeperking, gescheiden toegang van bovenliggende woningen en gebruik van de binnenplaats zijn besproken. Uitgangspunt hierbij is ook het gebruik van een terras aan de voorzijde. Het raamoppervlak aan de Groenmarkt wordt gedeeltelijk verticaal verlengd.

Door de volledig ingebouwde stedelijke situatie van het pand en het vastleggen van de begane grond is ook de plaats van de trap en de lift min of meer bepaald. De eis van een gescheiden toegang laat een alternatief niet toe. De bergingen zijn via een aparte toegang in de Tinnegijtersteeg te bereiken. De woningplattegronden zijn dwingend bepaald door de plaats van het trappenhuis en de lift.

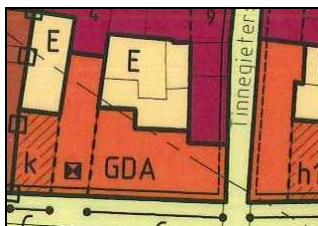
Het beoogde terras voor het pand wordt niet meegenomen met dit projectbesluit.

In de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage van toelichting) treft u het bouwplan aan.

2. Overwegingen ten aanzien van het projectbesluit

Het geldende bestemmingsplan

Het perceel Tinnegijtersteeg 10 en 12 t/m 30 is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad binnen de wal". Het perceel 10 heeft de bestemmingen Centrumdoeleinden en erf. Het perceel 12 t/m 30 heeft de bestemmingen Gemengde doeleinden klasse A en erf.



GDA Gemengde doeleinden, klasse A

C Centrumdoeleinden

De bouwaanvraag is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het plan is in strijd met de volgende punten:

- Het vestigen van een Grand Café op de begane grond van het perceel Tinnegijtersteeg 12 t/m 30 is in strijd met de bestemmingsbepalingen Gemengde doeleinden klasse A.
- Het bebouwd oppervlak van de bestemming Erf wordt overschreden.

- Door het dak te wijzigen van het pand Tinnegietersteeg 10 is er strijdigheid met het voorgeschreven bebouwingsprofiel. De bouwhoogte wordt overschreden en de dakhelling neemt toe.
- De brandtrap van 9,5 meter hoogte overschrijdt de maximale bouwhoogte bouwwerk geen gebouwzijnde van 6 meter.

Toepassing procedure projectbesluit

Aan het bouwplan kan door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) medewerking worden verleend. De vaststelling van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij besluit d.d. 26 juni 2008 is de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Het delegatiebesluit en de Wet ruimtelijke ordening is inwerking getreden op 1 juli 2008. Om een projectbesluit te nemen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

3. Beleidskaders

3.1 Ruimtelijk beleid

3.1.1 Landelijk

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Deze nota beschrijft als primair doel van het ruimtelijke beleid: 'op een efficiënte en duurzame wijze ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies in een klein intensief gebruikt land'. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet optimaal benut worden. Het rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van (verouderde) wijken.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het ontwerp voor de AMvB bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld is om op lokaal niveau: in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. Het betreft een beperkt aantal van de beslissingen die van wezenlijk belang zijn (en evt. concrete beleidsbeslissingen) uit de Nota Ruimte, evenals uit de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

De AMvB Ruimte is nog niet vastgesteld en in werking getreden. De inwerkingtreding is voorzien voor medio 2010. Toch moet nu al rekening worden gehouden met de kaders die hierin worden gesteld. De AMvB Ruimte blijft uiteindelijk niet beperkt tot de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's. Ook het nieuwe rijksbeleid, dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden, zal worden opgenomen in de AMvB. Dit zal gebeuren via een aanvulling die in 2010 in ontwerp naar de Eerste en Tweede Kamer wordt gezonden. Hierin zal mogelijk plaats worden ingeruimd voor onder meer de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Nationaal Waterplan. Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van de AMvB Ruimte. Geconcludeerd kan worden dat het plan daarmee niet in strijd is met de AMvB Ruimte.

3.1.2 Provinciaal

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van wonen werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten (Functiekaart en Kwaliteitskaart), ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

Op de functiekaart die behoort bij de Visie op Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als Stad en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer. Dit projectbesluit past binnen de weergegeven functie.

3.1.3 Gemeentelijk

Gemeentelijke Structuurvisie 2015

De gemeentelijke structuurvisie is door de gemeente vastgesteld op 23 april 2009. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van Gorinchem aan derden. De aandacht in de periode tot 2015 zal uitgaan naar het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in de huidige wijken. Tegelijk wil Gorinchem haar identiteit als vestingstad versterken en de ligging in een cultuurhistorisch en landschappelijk uniek gebied waarborgen en beter benutten.

Bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de wal'

Op basis van het bestemmingsplan wordt voor de functie horeca een actief ontwikkelingsbeleid gevoerd. Het beleid richt zich op het versterken van de horecastructuur in de binnenstad. Op hoofdlijnen ziet het beleid op het vestigen van nieuwe (winkelondersteunende) horecabedrijven in het kernwinkelgebied, het aantal horecabedrijven buiten het kernwinkelgebied niet vergroten. Het beleid is ook gericht om de horecastructuur in de binnenstad te versterken door o.a. de horecabedrijven te concentreren in het horecaconcentratiegebied. Het gaat hier overigens om het verplaatsen van 'bestaande' horecabedrijven (klasse 1, 1b, en 2) naar de horecaconcentratiegebieden waaronder de Groenmarkt. Een horeca bedrijf buiten het horecaconcentratiegebied mag worden verplaatst naar het horecaconcentratiegebied, mits de horecafunctie op de oude locatie wordt opgeheven. De panden Hazenwindhondstraat 2-4-6 zijn in eigendom van de gemeente Gorinchem. Deze panden hebben een horecabestemming. De horecabestemming van deze panden zijn er door de gemeente afgehaald. Deze bestemming is opgeheven en wordt overgedragen aan de eigenaar (Poort 6) van het pand Tinnegietersteeg 12 t/m 30. Zo wordt voldaan aan de voorwaarde 'verplaatsing'.

3.2 Economisch beleid

3.2.1 Gemeentelijk

Beleidsprogramma 2006 - 2010

Ruimtelijk gezien zet Gorinchem in op optimalisatie van binnenstedelijke oplossingen. Eén van de doelstellingen in het Beleidsprogramma 2006 – 2010 is het bevorderen van de diversiteit en verbreding van het aanbod aan vermaakmogelijkheden. De specifieke kleinschaligheid van de Gorinchemse binnenstad moet hierbij niet uit het oog worden verloren. Verwacht wordt dat het Grand Café extra kansen biedt voor de binnenstad van Gorinchem, doordat bezoekers tevens gebruik zullen maken van de vele, diverse voorzieningen in de historische binnenstad. Daarmee wordt het economisch draagvlak van de voorzieningen in het centrum vergroot.

Leisurenota Gorinchem

Naast het winkelaanbod beschikt de binnenstad ook over allerlei horecagelegenheden en voorzieningen op cultuur en recreatief / toeristisch gebied, evenementen, e.d. Het is de bedoeling om het winkelende publiek meer gebruik te laten maken van de hiervoor genoemde voorzieningen. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 24 januari 2008 de Leisurenota vastgesteld. De economische doelstelling van deze nota is het stimuleren van de bestedingen en daarmee van de werkgelegenheid in Gorinchem door meer (herhalings-)bezoekers te trekken, verspreid in tijd en doelgroep. Om dit te bereiken is in de nota voor het thema horeca het volgende beleidsmatige uitgangspunt opgenomen: het verruimen van de horecaconcentratiegebieden, het versterken en stimuleren van de kwaliteit en diversiteit van het horeca-aanbod. Het aantal horecabedrijven in de binnenstad zou echter slechts beperkt moeten toenemen.

3.3 Natuurbeleid en ecologie

3.3.1 Natura 2000

De Europese Unie heeft Richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De Richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar een concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Deze Richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn, ook wel Natura 2000 genoemd. De uitwerking van deze Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet.

3.3.2 Ecologische hoofdstructuur

Voor het voortbestaan van verschillende diersoorten is het van belang dat zij zich over land, water of door de lucht kunnen verplaatsen van het ene leefgebied naar het andere. Daartoe zijn op Europees en landelijk niveau zogenoemde Ecologische Hoofdstructuren (EHS) aangewezen. Bij de realisatie van de Nederlandse EHS werken verschillende overheden samen. Het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte en deze grotendeels netto begrensd weergegeven in de Nota Ruimte van 2004. De provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. De gebieden worden meestal ook in het streekplan of het provinciaal omgevingsplan opgenomen.

Het bouwplan betreft het verbouwen van een bestaand bewoond pand in de binnenstad van Gorinchem en een gebruikswijziging op de begane grondlaag. Gelet op de geringe grootte van het plan staan wij op het standpunt dat Natura 2000 en de EHS in dit geval niet van toepassing zijn.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

In 1998 heeft het Nederlandse parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van cultureel erfgoed door onder andere de risico's op aantasting ervan te beperken. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. Dit verdrag is inmiddels juridisch vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg, een herziening van de Monumentenwet 1988.

Aan de kaarten van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland is af te lezen dat voor het plangebied een hoge verwachtingskans is.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Zuid-Holland
Bron: Provincie Zuid-Holland

Naast een interne verbouwing en het verbouwen van de bovenverdiepingen van het pand wordt er nog een aanbouw gerealiseerd van circa 15 m². Ter plekke van de aanbouw is een zeer grote kans op archeologische sporen. In de nabije omgeving zijn meerdere archeologische vondsten gevonden. Aan de bouwvergunning wordt de volgende voorwaarden opgelegd: "Voordat gestart wordt met de aanbouw dient een verkennend archeologisch onderzoek te zijn verricht waaruit blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor deze ruimtelijke ontwikkeling."

3.5 Water

Het verharde oppervlak neemt nauwelijks toe. Het erf van circa 30 m² wordt in het bouwplan grotendeels bebouwd. Het erf is op dit moment reeds ook al verhard als terras. Het plan is daarom waterhuishoudkundig niet relevant. De watertoets hoeft derhalve niet verder doorlopen te worden.

3.6 Milieu

3.6.1 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer voldoet een plan onder meer in de volgende gevallen aan de wet- en regelgeving luchtkwaliteit:

- het plan leidt niet tot overschrijding van grenswaarden;
- het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het begrip 'niet in betekende mate' is uitgewerkt in de AMvB 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM.

Uit de meest recente rapportage over de luchtkwaliteit in Gorinchem (Jaarrapportage luchtkwaliteit Gorinchem 2008 d.d. 23 november 2009) blijkt dat ter plaatse wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het bouwplan zal naar verwachting niet leiden tot een toename van verkeersbewegingen, zodat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan is daarmee in overeenstemming met de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

3.6.2 Geluid

Op de begane grond is er sprake van een functieverandering van bedrijfsruimte naar horeca (Grand Café). Horeca is geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Op de verdiepingen blijft de woonbestemming gehandhaafd. Vanuit de Wet geluidhinder is er geen belemmering.

Een aandachtspunt is (het voorkomen van) geluidsoverlast van het Grand Café voor de in de toekomst bovengelegen woningen. Het Grand Café moet voldoen aan het Activiteitenbesluit (het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). In het Activiteitenbesluit is vastgelegd hoeveel geluid de inrichting mag veroorzaken op of in de woningen. Een goede geluidsisolatie tussen het Grand Café en de bovengelegen woningen is een voorwaarde om aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit te voldoen.

3.6.3 Externe veiligheid

In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden met de laatste wijzigingen per 1 januari 2009. Het BEVI is van toepassing voor inrichtingen, die in het kader van de Wet Milieubeheer een vergunning nodig hebben, maar ook op bestemmingsplannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het bouwplan is niet gelegen in het invloedsgebied of binnen een risicocontour van een risicobron (zoals een inrichting aangewezen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een transportroute of een buisleiding voor gevaarlijke stoffen). Dit aspect is voor dit bouwplan niet relevant.

3.6.4 Bodem

Gorinchem heeft sinds 25 november 1999 een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en haar eigen bodembeleid. Beide zijn onderhevig aan periodieke toetsing. De bodemkwaliteitskaart verdeelt Gorinchem in zones, ieder met karakteristieke, gemiddelde achtergrondwaarden. Naast deze achtergrondwaarden kent de gemeente een aantal individuele gevallen van bodemverontreiniging, waar plaatselijk de bodemkwaliteit negatief afwijkt van de gemiddelden. Onder het bodembeleid is het mogelijk grond binnen Gorinchem onder voorwaarden her te gebruiken als bodem (Vrijstellingsregeling Grondverzet), afwijkende terugsaneerwaarden te hanteren en vrijstelling te verlenen voor het uitvoeren van een volledig bodemonderzoek bij bouw aanvragen.

Door U.D.M. Midden BV is een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht voor het de percelen Tinnegietersteeg 10, 12 t/m 30 te Gorinchem. In de puin- en kolengruishoudende grond van 0.2 – 1,5 m-mv zijn voor zware metalen overschrijdingen van de landelijke achtergrond- en tussenwaarde aangetoond. Zodoende is de hypothese 'verdacht' bevestigd.

In de bodem komen lichte tot matige verontreinigingen voor met zink, cadmium, kwik, lood, kobalt, nikkel, koper, kwik en PCB (som7). Koper en lood overschrijden in de ondergrond de tussenwaarde. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De matige verontreinigingen zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden in de bodemkwaliteitszone "Binnenstad" (hoewel dat wel wordt geconstateerd; hierbij is echter geen rekening gehouden met diepte van de laag waaruit het monster komt).

Vanwege het bovenstaande is er geen reden om de bouwaanvraag aan te houden. Indien grond wordt afgevoerd van de locatie moet wel rekening gehouden worden met beperkingen aan de hergebruiksmogelijkheden van de grond; deze mag alleen onder bepaalde omstandigheden worden hergebruikt.

3.7 Verkeer

De huidige planologische gebruiksmogelijkheden van de panden Tinnegijtersteeg 10 en 12-30 zijn al ruim te noemen. Het geldende bestemmingsplan maakt in ieder geval het vestigen van detailhandel, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functie (Tinnegijtersteeg 12-30) mogelijk op de begane grond. Daarnaast mogen de verdiepingen worden gebruikt voor de functie wonen. De hiervoor genoemde functies hebben al een verkeersaantrekkende werking en leggen een beslag op de parkeerfaciliteiten van de binnenstad.

Ten opzichte van de huidige planologische vestigingsmogelijkheden leidt het bouwplan voor de panden Tinnegijtersteeg 10 en 12-30 niet tot een meer verkeersonveilige verkeerssituatie. Als laatste wijzen wij op de aanwezige parkeervoorzieningen in de binnenstad. De capaciteit hiervan is ruim voldoende om de bezoekers van het pand op te vangen.

4. Economische uitvoerbaarheid

Het projectbesluit heeft betrekking op een initiatief van de woningbouwvereniging Poort 6. De opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van zijn plan.

Planschade

In artikel 6.1 Wro staat beschreven dat derden een verzoek om planschade kunnen indienen bij het college van burgemeester en wethouders indien zij schade lijden of gaan lijden door een bouwplan dat gerealiseerd kan worden middels artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening mag het college van burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met de aanvrager om de schade geheel of gedeeltelijk af te wentelen op de aanvrager.

Er zal een planschadeovereenkomst worden gesloten met de aanvrager zodat er voor de gemeente geen planschadekosten uit voort zullen vloeien.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooraankondiging

Op dinsdag 27 april 2010 zal in het huis- en huisblad 'De Stad Gorinchem' en op de gemeentelijke website en op www.officielebekendmakingen.nl een vooraankondiging van het projectbesluit gestaan.

Welstandcommissie

Op 23 november 2010 heeft de welstandscommissie een positief advies afgegeven voor het bouwplan.

6. Procedure

6.1 Vooroverleg art. 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het bouwplan is niet in strijd met de belangen die behartigd worden door zowel provincie Zuid-Holland en de VROM-Inspectie. Het vooroverleg heeft niet plaatsgevonden.

6.2 Inspraak

In de raadsvergadering van september 2009 is de inspraakverordening geactualiseerd en vastgesteld, deze is op 15 oktober 2009 in werking getreden. In deze verordening wordt bepaald dat voor de ruimtelijke plannen inspraak kan worden verleend. In beginsel wordt eerst de inspraakprocedure gestart, waarna vervolgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt opgestart. In dit

geval wordt hiervoor niet gekozen. Zowel de functie horeca als de functie wonen zijn functies die voorkomen in de binnenstad. De beoogde ontwikkelingen hebben geen grote (negatieve) invloed op de omliggende omgeving, ook gezien het feit dat het pand gelegen is in het horecaconcentratiegebied van de binnenstad. Ondanks dat geen inspraak wordt toegepast staat er voldoende rechtsbescherming open aangezien het ontwerp-projectbesluit gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en zienswijzen door iedereen ingediend kunnen worden. Al met al vinden wij het dus redelijk om voor dit plan af te zien van de toepassing van de inspraakverordening.

6.3 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerp projectbesluit ter inzage gelegen vanaf woensdag 10 november 2010, voor de duur van zes weken. Het ter inzage leggen is in het huis-aan-huisblad 'De Stad Gorinchem' en langs elektronische weg, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt op 9 november 2010. Gedurende de bovengenoemde periode zijn er geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen kenbaar gemaakt.

6.4 Beroep

Tegen een vastgesteld projectbesluit staat voor belanghebbende, die een zienswijze hebben ingebracht of wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet overeenkomstig artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bij burgemeester en wethouders zijn zienswijze naar voren heeft gebracht, beroep in twee instanties open. Allereerst beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.

7. Conclusie

Het projectbesluit waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, betreft het inpandig en buitenpandig verbouwen van de panden Tinnegietersteeg 10 en 12 t/m 30 en het wijzigen van het gebruik van de beganegrondlaag in horeca. Het bouwplan is namelijk in strijd bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal'.

Gelet op het bovenstaande zijn wij bereid medewerking te verlenen het bouwplan, middels artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening. Daarbij wordt door ons de navolgende voorwaarde verbonden:

- Voordat gestart wordt met de aanbouw op de begane grond een verkennend archeologisch onderzoek is verricht waaruit blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het verkennende archeologisch onderzoek dient goedgekeurd te worden door de gemeente Archeoloog.

8. Besluit

Met inachtneming van het bovenstaande hebben wij ingestemd met deze ruimtelijke onderbouwing en besloten het projectbesluit vast te stellen, door het vastgestelde projectbesluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen en dit bekend te maken in het huis-aan-huisblad "De Stad Gorinchem" en langs elektronische weg, op de gemeentelijke website en via de website www.officielebekendmakingen.nl (Staatscourant).

Burgemeester en wethouders van Gorinchem.