



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
E. van Dijk

gouda
11 december 2019

dossiernummer
3587

telefoon
06-43385044

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Turfmarkt 60

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. het in behandeling nemen van de zienswijzen alsmede de ambtshalve wijziging en hierop te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijziging;
2. het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan "Turfmarkt 60 Gouda" met idn NL.IMRO. 0513.1505BPTurfmarkt60-DF01, een en ander overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

In onze vergadering van 16 juli 2019 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan "Turfmarkt 60 Gouda" ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 augustus tot en met 2 oktober 2019 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn vijf zienswijzen ingediend door belanghebbenden. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt wel aangepast door één ambtshalve wijziging en is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Turfmarkt 60" wordt een nieuw ruimtelijk kader beoogd, dat nieuwbouw mogelijk maakt dat zoveel als mogelijk past bij de karakteristiek van het van rijkswege aangewezen beschermd stadsgezicht en de historische schaal van de binnenstad als verwoord in de 'Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen'.

2 Argumenten

2.1 De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing

In totaal zijn er vier schriftelijke zienswijzen en één zienswijze per e-mail ingediend door belanghebbenden. De zienswijzen zijn in bijgaande "Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijziging" samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Ambtshalve wijziging

Als ambtshalve wijziging wordt voorgesteld een omissie te herstellen door de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' uit het bestemmingsplan "Binnenstad West" die van toepassing is op het voterrein van de gesloopte Turfmarkt kerk ook te vertalen naar het bestemmingsplan "Turfmarkt 60 Gouda". Hiermee blijven de bouwmogelijkheden ter plaatse hetzelfde en treedt er ook geen directe of indirecte planschade op.

2.3 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Dit bestemmingsplan is door de gemeente Gouda opgesteld als logisch vervolg op het voorbereidingsbesluit dat zij heeft genomen op 26 september 2018. Het vaststellen van een exploitatieplan voor het verhalen van de kosten is dan ook niet aan de orde.

3 Kanttekeningen

3.1 Termijn voor vaststelling

Op 26 september 2018 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen voor Turfmarkt 60. Om de beschermende werking van dat besluit in stand te houden dient binnen een jaar het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Vervolgens dient op grond van artikel 3.8 Wro de raad binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn te beslissen omtrent vaststelling ervan. Zo niet, dan komen de beschermende werking en de aanhoudingsplicht voor omgevingsvergunning op grond artikel 3.3 lid 2 onder b Wabo te vervallen.

3.2 Planschade

Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan treedt mogelijk planschade op, waarbij onderscheid wordt gemaakt in directe planschade (voor de eigenaar) en indirecte planschade (voor de omwonenden (waaronder ook de eigenaar) van het plangebied). Om de hoogte van planschade te bepalen wordt voor de nieuwe situatie uitgegaan van het moment waarop het nieuwe planologische regime in werking treedt en gerealiseerd kan worden. De vergelijking betreft dus de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het nu geldende bestemmingsplan "Binnenstad West" en die van het uiteindelijke bestemmingsplan "Turfmarkt 60 Gouda" als die in werking is getreden. Als een en ander definitief bekend is en inwerking is getreden, kunnen planschaderapporten voor de directe en indirecte planschade worden opgesteld.

De raad is reeds geïnformeerd over de systematiek van indirecte en directe planschade bij memo van 14 mei 2019 Turfmarkt kerk geobjectiveerde toelichting op planschade.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

De werkzaamheden samenhangend met deze bestemmingsplanprocedure worden binnen de afdeling Ruimtelijk beleid en advies opgevangen. Eventuele planschade die niet verlegd kan worden, is voor risico van de gemeente.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Er is sprake van een duurzame verstedelijking, in die zin dat het bouwplan in het bestaande stedelijke gebied wordt gebouwd en er daardoor gebruik kan worden gemaakt van bestaande stedelijke voorzieningen.

6 Communicatie / interactiviteit

Aan degene die een zienswijze heeft ingediend wordt een conceptbeantwoording verzonden, waarbij wordt gewezen op de verdere behandeling in de raad. Het besluit van de raad wordt gedurende de beroepstermijn van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het plan digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en op papier bij de publieksbalie. De ter inzage wordt bekendgemaakt op de (digitale en papieren) gemeentepagina in de Goudse Post, de Staatscourant, het Gemeenteblad, per e-mail aan de bij het plan betrokken overleginstanties en per brief aan de indieners van de zienswijzen.