



Bestemmingsplan

Bijlagen bij de toelichting

Turfmarkt 60 Gouda

Vastgesteld



afdeling ruimtelijk beleid en advies
gouda, 4 December 2019

Turfmarkt 60 Gouda

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting	3
Bijlage 1 Globale cultuurhistorische analyse van Turfmarktlocatie en omgeving	4
Bijlage 2 Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	7

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Globale cultuurhistorische analyse van Turfmarktlocatie en omgeving



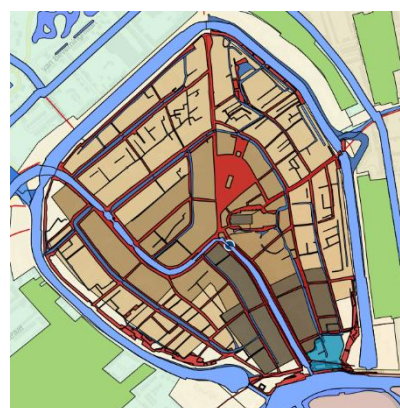
Globale cultuurhistorische analyse van Turfmarktlocatie en omgeving

Algemeen: karakteristieken van de historische binnenstad en haar randen

Een grondige ruimtelijke analyse van de historische stad laat zien dat dit stadstype vaststaande ruimtelijke eigenschappen heeft op de niveaus van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte, die in hoofdlijnen voor alle Nederlandse steden overeenkomen, omdat dit stadstype in een min of meer samenhangend tijdvak is opgekomen, gegroeid en afgesloten. De gehele Middeleeuwse stadsplattegrond heeft, in combinatie en samenhang met de daarin nog aanwezige gebouwen, heeft een vaste logica: de historisch waardevolle stedelijke hiërarchie die ook elders de historische binnensteden kenmerkt. De verkaveling van de binnenstad van Gouda volgt de bouwprincipes, zoals deze in de Middeleeuwen gebruikelijk waren en tot diep in de 19^e eeuw nog werden toegepast en tot op de dag van vandaag in het kader van het beschermde stadsgezicht in ere worden gehouden. De belangrijkste cultuurhistorische waarden, kenmerken en/of bouwprincipes zijn:

Basiskenmerken van de historische verkaveling (stedelijke hiërarchie)

- Het basiskarakteristiek van het stedelijk weefsel en de historische verkaveling is samengesteld uit het historisch watersysteem met de haven, haar grachten, zijlen, de invalswegen en de Markt (de ruimtelijke hoofdstructuur).
- De historische bebouwing wordt van oudsher gekenmerkt door woon- en bedrijfsbebouwing en volgt het stedelijk weefsel, ook wel 'hiërarchische netwerkstad' genoemd.
- De bebouwing langs de grachten bestaat in het algemeen voor het grootste deel uit gebouwen van (maximaal) 2 of 3 bouwlagen, al dan niet met een kapverdieping.
- Langs de belangrijkste waterroute (Haven en de Gouwe) en de Singels zijn de gebouwen in veel gevallen groter, voornamer en voorzien van een extra bouwlaag.
- De bebouwing op de binnenterreinen bestaat uit bijgebouwen in maximaal 1 of 2 bouwlagen met kap, maar altijd lager zijn dan de hoofdbebouwing.



Figuur 1 - stedelijk weefsel vóór 1900

Relatie tussen bijzondere gebouwen en gewone woonbebouwing

- Uitzonderingen op het overwegende beeld zijn gebouwen met een bijzondere functie, zoals kerken, kloosters en andere gebouwen met een openbare functie. Door hun aard en functie voor het algemeen belang, vorm(d)en ze een begrijpelijke afwijking van de korrelgrootte woonbebouwing in de binnenstad.



Figuur 2 - historisch waardevolle bebouwing van voor 1830

Kenmerken van het historische binnenterreinen

- De binnenterreinen, het tussenliggende gebied tussen de bebouwing langs de grachten, worden ontsloten via stegen en gedempte zijlen. Deze zijlen dienden van oudsher voor de afvoer van water uit de binnenterreinen en zijn nog vrijwel overal in de binnenstad herkenbaar, wat uniek is in Nederland.

De hiervoor beschreven karakteristiek heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde, omdat het eeuwenlang het stadsbeeld heeft bepaald. Deze is daarom niet alleen door het Rijk beschermd als Beschermde Stadsgezicht, maar wordt er ook via het Bestemmingsplan en de 'Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen' op basis hiervan richting gegeven aan ontwikkelingen.

Uitgangspunten voor de situatie Turfmarktlocatie na sloop van het kerkgebouw

1. De bebouwing op de binnenterreinen gedraagt zich ondergeschikt aan de hoofdbebouwing langs de (voormalige) grachten. Afwijking van deze maatstaf is slechts mogelijk voor gebouwen op markante plekken of voor gebouwen met bijzondere of maatschappelijke functies.
2. Met de sloop van het kerkgebouw is een belangrijke, op zichzelf staande, historisch waardevolle ontwikkeling komen te vervallen. Dit geldt ook voor de aanleiding om opnieuw een groot markant object met een bijzondere (maatschappelijke) functie te realiseren, dat significant afwijkt van de directe omgeving en de hiervoor geschetste binnenstadskarakteristieken.
3. De historische zijlen- en stegenstructuur wordt behouden, zichtbaar en zo mogelijk functioneel gebruikt voor ontsluiting van het binnenterrein en/of waterbergend vermogen.
4. Hoge en volumineuze woongebouwen in historische binnensteden worden in het algemeen als “ongewenste fouten uit de jaren '60” gezien en ervaren. Een passend bouwvolume voegt zich in de stedelijke hiërarchie van de historische binnenstad.
5. Voor hoven/hofjes gelden de volgende bouwprincipes (kenmerken):
 - Stenig indien institutioneel
 - Groen in geval van woonhoven (religieus en seculier).
 - Afgeschermd van de straat: er is gewoonlijk een poort of voorgebouw met een expressieve uitwerking.
 - Het gebied loopt dood, vormt een afgesloten ruimte; de Hof vormt een ontsluiting van de tweede orde (straat = ontsluiting 1e orde).
 - In geval van woningen: grondgebonden situatie - Hoven zijn, indien mogelijk, gesloten ter plaatse van de hoeken.
6. Voor de bouwprincipes van de historische (middeleeuwse) binnenstad gelden de volgende kenmerken:
 - silhouet in verticale zin: opgebouwd uit 2 tot 4 lagen met kap en (vaak) als curve
 - silhouet in horizontale zin, opgebouwd uit coulissen: grote gebouwen worden ‘gedragen’ door een plint met woonhuizen
 - samenhang in silhouet: op alle niveaus (zeer) spits en door compactheid stadssilhouet
 - elke laag heeft zijn specifieke functie(s): bedrijfsfuncties maakten aanvankelijk geen/beperkt deel uit van silhouet
 - hoogte en breedte van de gebouwen corresponderen met elkaar: lager = slanker
 - in hogere lagen: gebouwen (vaak) samengesteld uit hoofdvolume + toren
 - in de plint en woonhuis-laag: gebouwen enkelvoudig
 - vanaf 18e eeuw verdwijnt de toren, maar blijft de spitsheid
 - vanaf 19e eeuw verdwijnen de curve, de hoogte-breedte correspondentie, de hoogte-functie correspondentie en gaan de bedrijfsfuncties deel uitmaken van silhouet.



Figuur 3 - cultuurhistorische basiskaart met zijlen en thema's: religie en economie



Figuur 4 - cultuurhistorische basiskaart met zijlen en historische bebouwing.

Genoemde bouwprincipes zijn gebaseerd op de analyse “Het ‘systeem’ van de historische stad” door FLEXUS architectuur welstand cultuurhistorie, 2007-2008. Gouda maakte deel uit van dit landelijk vergelijkingsonderzoek.

Gemeente Gouda 2019

Bijlage 2 Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijziging

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Turfmarkt 60 Gouda

Gemeente Gouda
Afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Behorend bij het raadsbesluit van 11 december 2019

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN TURFMARKT 60 GOUDA

INHOUD

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Zienswijzen
 - 1.3 Ambtshalve wijzigingen
 - 1.4 Vooroverleg provincie en hoogheemraadschap
2. Beantwoording zienswijzen
 - 2.1 Zienswijzen Bewoners Turfmarkt, Gouda (brief 13 september 2019)
 - 2.2 Zienswijzen Bewoonster Turfmarkt, Gouda (brief 29 september 2019)
 - 2.3 Zienswijzen Vereniging Turfmarktkerk en het Klooster, Gouda (e-mail 29 september 2019, aangevuld op 7 oktober 2019)
 - 2.4 Zienswijzen Bewoners Turfmarkt, Gouda (brief 2 oktober 2019)
 - 2.5 Zienswijzen Eigenaar holding, Turfmarkt, Gouda (brief 2 oktober 2019)
3. Ambtshalve wijzigingen
 - 3.1 Regels

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Turfmarkt 60 is vorig jaar de Turfmarktkerk gesloopt vanwege de bouwkundige staat ervan. Inmiddels is overgegaan tot het opstellen van een bestemmingsplan om andersoortige nieuwbouw mogelijk te maken als passende invulling van dit binnenterrein in de binnenstad. Er zal ruimte worden geboden aan de bouw van woningen binnen de bestemming 'Gemengd'.

1.2 Bestuurlijk overleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente overleg gevoerd met organen als Veiligheidsregio Hollands Midden, Hoogheemraadschap van Rijnland en Provincie Zuid-Holland alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Reacties op het concept zijn samengevat en beantwoord in paragraaf 6.3.1 van het (ontwerp)bestemmingsplan.

1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Turfmarkt 60 Gouda' heeft van donderdag 22 augustus tot en met woensdag 2 oktober 2019 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn 4 schriftelijke zienswijzen en 1 zienswijze per e-mail ingediend door belanghebbenden. De zienswijzen zijn samengevat in deze nota van beantwoording zienswijzen en van een antwoord voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud

De vijf ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan, zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd.

1.4 Ambtshalve wijzigingen

Het is wenselijk om het bestemmingsplan op een punt ambtshalve te wijzigen. De wijziging betreft het herstel van een omissie door een aanduiding op de verbeelding en in de regels op te nemen, die ook in het bestemmingsplan "Binnenstad West" van toepassing is voor deze locatie.

2. Beantwoording zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn hieronder kort samengevat en voorzien van commentaar.

2.1 Zienswijzen Bewoners Turfmarkt, Gouda (brief 13 september 2019)

Zienswijze 1

Bewoners wonen tegen de grens van de Turfmarktkekkavel en willen de afstand tussen de erfgrans en het bouwvlak vergroten van 2 naar 5 meter, zoals aan alle andere zijden. De vrees bestaat dat wat eens een hoog, maar gesloten en introvert kerkfront was, zo een drukke, zongeorïënteerde en extraverte woongevel kan worden met uitzicht op hun huizen en tuinen.

Commentaar

De grenzen van het bouwvlak in de zuidwestelijke hoek zijn nagenoeg op een zelfde plek gesitueerd als het bouwvlak in het bestemmingsplan "Binnenstad West". Ten opzichte van de westelijke grens van het noordelijke deel is de bouwvlakgrens iets teruggelegd, wat meer openheid creëert. Daarnaast zijn de bouw- en goothoogte voor het zuidelijke deel van het bouwvlak gewijzigd van 18 en 4,5 meter naar respectievelijk 9 en 5 meter. Daarmee kunnen de ramen op de eerste verdieping eigenlijk alleen worden geplaatst in de voor- en achtergevel van een dwarskap. Afhankelijk van de situering van toekomstige bebouwing kan inkijk uitgesloten of tot een minimum beperkt worden. Deze aspecten komen echter pas bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning aan bod. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Bewoners verzoeken het percentage van 15 procent openbaar groen substantieel te verhogen. Dit met het oog op hittestress en de regelmatig grote wateroverlast vanaf het kerkplein bij zware regenbuien. Met groen hopen zij dit te beperken.

Commentaar

Het percentage openbaar groen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de Structuurvisie Groen. Daarin is als beleidsregel vastgelegd dat bij planontwikkelingen ten minste 15 procent van het totale projectgebied openbaar groen dient te worden. Deze eis geldt voor ontwikkelingen die niet passen in een bestemmingsplan. Wel is in 2019 een massastudie verricht om inzichtelijk te krijgen wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn met deze 15 procent aan openbaar groen in het achterhoofd. De studie wijst uit dat dit percentage gehaald kan worden. Overigens is in de regels van het bestemmingsplan wel vastgelegd dat de maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 67 procent. Daarmee blijft een derde van het bouwvlak gevrijwaard van hoofdbebouwing.

Dat er geen afwatering plaatsvindt van Turfmarkt 60 op naastgelegen percelen is een verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijzen Bewoonster Turfmarkt, Gouda (brief 29 september 2019)

Zienswijze 1

Bewoonster stelt dat in de huidige situatie de bebouwingslijn van de Turfmarktkekkavel met meer dan 13 meter, op grotere afstand ten opzichte van de erfafscheiding ligt, dan in het ontwerpbestemmingsplan, waar dat 5 meter is. Dit leidt naar haar mening tot directe inkijk en vermindering van licht in woning en tuin, alsmede een toename van geluidsoverlast, verkeersbewegingen en een gevoel van verminderde veiligheid. Verder zijn de gevolgen van belasting van het bouwvlak op onderliggend riool onbekend.

Verzocht wordt de bestaande begrenzing te handhaven, opdat de afstand tussen de huidige bebouwing en de erfafscheiding ongewijzigd blijft. In het ontwerp en bij de situering van vensters is het verzoek zorg te dragen voor minimale tot geen inkijk in tuin en woning.

Commentaar

Zoals aangegeven in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan "Globale cultuurhistorische analyse van Turfmarktlocatie en omgeving" is met de sloop van het kerkgebouw een belangrijke, op zichzelf staande, historisch waardevolle ontwikkeling komen te vervallen. Zoals aangegeven in de

toelichting van het bestemmingsplan dient toekomstige nieuwbouw (van woningen) op deze locatie te passen bij de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht en de historische schaal van binnenterreinen als verwoord in de 'Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen'. Dit houdt een lagere goot- en bouwhoogte in dan is toegestaan op grond van het bestemmingsplan "Binnenstad West. In het bestemmingsplan wordt minder bebouwingsvolume toegestaan, waardoor er minder woningen van vergelijkbare grootte gerealiseerd kunnen worden. Hiermee blijft de bebouwing op het binnenterrein ondergeschikt aan de hoofdbebouwing aan de Turfmarkt.

Ook is een verruiming van de bouwvlakgrenzen nodig om ruimte te bieden aan een onbebouwd deel ten behoeve van langzaam verkeer en de regeling voor het maximale bebouwingspercentage dat 67 procent bedraagt, zonder de totale footprint te verkleinen. Afhankelijk van de situering van toekomstige bebouwing kan inkijk uitgesloten of tot een minimum beperkt worden. Deze aspecten komen echter pas bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning aan bod. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Bewoonster stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximale goothoogte van 5 meter (waar dat in het bestemmingsplan "Binnenstad West" 4,5 meter was voor het voorste deel) op 5 meter afstand van de erfafscheiding. Dit sorteert dezelfde negatieve effecten als onder zienswijze 1 van bewoonster.

Commentaar

Het klopt dat de toegestane goothoogte voor het zuidelijke deel van het bouwvlak met 50 centimeter wordt verhoogd. Daar staat tegenover dat de bouwhoogte is gewijzigd van 18 naar 9 meter. Voor het noordelijke deel van het bouwvlak zijn de goot- en bouwhoogte van 25 en 8 meter gewijzigd naar 9 respectievelijk 5 meter. Een aanzienlijke verlaging van toegestane bouwhoogten en goothoogte om de nieuwe bebouwing goed aan te laten sluiten op de directe omgeving. Ten aanzien van de negatieve effecten wordt verwezen naar het commentaar op zienswijze 1. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijzen Vereniging Turfmarktkerk en het Klooster, Gouda (e-mail 29 september 2019, aangevuld op 7 oktober 2019)

Zienswijze 1

De bewonersvereniging laat weten dat zij van mening is dat de afstand van het bebouwings(opper)-vlak tot de omliggende erf grenzen op de gehele locatie ten minste 5 meter zou dienen te bedragen.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op zienswijze 1 onder paragraaf 2.1.

Zienswijze 2

Naar mening van de bewonersvereniging zou het minimale percentage openbaar groen van 15 naar ten minste 25 procent moeten worden verhoogd. De binnenstad is dermate versteend, dat - mede met het oog op de grondwaterproblematiek in de stad - deze verhoging noodzakelijk is.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op zienswijze 2 onder paragraaf 2.1.

2.4 Zienswijzen Bewoners Turfmarkt, Gouda (brief 2 oktober 2019)

Zienswijze 1

Bewoners maken bezwaar tegen het autovrij maken van het gehele perceel. Op het voorerf kunnen acht auto's geparkeerd worden. Bewoners vinden het onacceptabel dat de acht auto's die hier al decennialang kunnen parkeren, nu in de parkeergarage van het Bolwerk betaald moeten parkeren. Ook vinden zij het onacceptabel dat er enkel op dit adres geen parkeervergunningen verstrekt zullen worden en voor de overige buurtbewoners wel. Bewoners voelen zich hierdoor beperkt in gebruiksmogelijkheden van dit voorterrein en hun pand.

Commentaar

Dat de locatie zich bij uitstek leent om autovrij te bouwen geldt voor de nieuwbouw. Op het voorerf is de bestemming "Tuin – Erf" van toepassing, waarbinnen is geregeld dat parkeervoorzieningen zijn toegestaan ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Daaronder vallen ook de direct aangrenzende panden aan de Turfmarkt. Bewoners kunnen dan ook gebruik blijven maken van deze parkeerplaatsen, zoals ook was geregeld in het bestemmingsplan "Binnenstad West". Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Bewoners maken verder bezwaar tegen het autovrij maken, aangezien dit in strijd is met de bestaande erfdienstbaarheid van de grondstrook ten noorden van de Turfmarktkerk. In 2009 is het appartementencomplex Clarissenhof deels gebouwd op de weg met erfdienstbaarheid, waardoor deze niet meer de oorspronkelijke breedte heeft van drie meter, maar is teruggebracht tot een breedte van circa twee meter. Daardoor kan de weg niet ten volle worden benut. De omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementencomplex is dan ook onrechtmatig verstrekt.

Commentaar

De Vrouwepoort ten noorden van het perceel van de voormalige Turfmarktkerk kent de bestemming "Verkeer - Verblijf" waarbinnen met name verhardingen voor auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeren zijn toegestaan. Binnen de bestemming "Tuin – Erf" zijn ook toegangspaden toegestaan. De aanduiding 'specifieke vorm van waarde - zijlen' ziet toe op een instandhouding van de gedempte zijl en daarmee het onbebouwd blijven ervan. Op deze manier is en blijft het perceel via de voormalige zijl te bereiken. De omgevingsvergunning voor de realisatie van appartementencomplex Clarissenhof staat in deze bestemmingsplanprocedure niet ter discussie. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Dat er niet meer geparkeerd mag worden, staat haaks op eigen regelgeving van de gemeente. Zo is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen: "Indien er parkeerplaatsen op de locatie gerealiseerd worden dient er aandacht te zijn voor laadpalen voor elektrische auto's. Indien mogelijk kunnen de parkeerplekken overkapt worden met zonnepanelen." Ook is in de toelichting over artikel 4 (Tuin - Erf) benoemd: "Parkeren is als recht overal binnen deze bestemming toegestaan, onder de voorwaarde dat dit ten dienste van de aangrenzende bestemming is."

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op zienswijze 1.

Zienswijze 4

Een plek aan de zijde van de Turfmarkt om te laden en te lossen zal bewoners veel overlast opleveren. Ook zullen er op de Turfmarkt weer twee extra parkeerplaatsen niet gebruikt kunnen worden door bewoners. Laden en lossen aan de waterkant is niet mogelijk, waardoor er onnodig moeilijkheden ontstaan.

Commentaar

Laden en lossen zal aan de Turfmarkt dienen te gebeuren of op het perceel zelf. Deze aspecten komen echter pas bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning aan bod, maar het bestemmingsplan voorziet in laad- en losmogelijkheden binnen het gehele plangebied. Dat er twee extra parkeerplaatsen voor bewoners verloren gaan, is niet onderbouwd of aangetoond. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Aangegeven is dat privéterrein van bewoners ontsloten zou moeten worden en open zou moeten staan voor het algemeen publiek. Ook wordt op de ontwerptekening een zone getekend, die in acht genomen zou moet worden als doorgang. Tegen deze aantasting van privébezit en rechten wordt ernstig bezwaar gemaakt.

Commentaar

Net als in de bestaande situatie zal het perceel van de Turfmarkt kerk ontsloten worden vanaf de Turfmarkt. De aanduiding 'langzaam verkeer' vormt geen directe beperking, maar geeft wel een indicatie van waar ontsluiting van de toekomstige bebouwing bij voorkeur gesitueerd zou kunnen worden. De aanduiding laat ruimte aan de andere functies die zijn toegestaan binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Tuin – Erf' en heeft geen beperkende werking. Daarmee treft deze zienswijze geen doel en leidt ze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Het te bebouwen bouwkveld is in de nieuwe situatie meer achter het pand van bewoners komen te liggen. Hierdoor ontstaat in combinatie met de functiewijziging naar 'gemengd, waaronder wonen' verlies van privacy en waardedaling van hun pand.

Commentaar

Net als in het bestemmingsplan "Binnenstad West" is de bestemming 'Gemengd' van toepassing. De gebruiksmogelijkheden binnen het bouwvlak op dit perceel zijn daarmee ongewijzigd gebleven. Voor het overige wordt verwezen naar het commentaar op zienswijze 1 onder paragraaf 2.2. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

Het huidige erf kent geen beperkingen met betrekking tot groen. Een extra beperking levert waardedaling op. Het argument hittestress is een doelredenering die geen standhoudt, waartegen bezwaar gemaakt wordt.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op zienswijze 2 onder paragraaf 2.1.

Zienswijze 8

Op de tekening van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt onterecht een bouwvlak, dat aan de achterzijde van het eigen pand geplakt zit en op de kadastrale kaart staat.

Commentaar

De uitbouw van het pand valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Turfmarkt 60 Gouda" en is geregeld in het bestemmingsplan "Binnenstad West". Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9

Er is gesteld dat het dichtzetten van de Turfmarkt met een pand, inclusief een poort naar het achterterrein een gewenste ontwikkeling is, nu er geen kerk meer is. Bewoners zien dit echter niet terug op het ontwerpbestemmingsplan. Door het is college aangegeven dat dit wel mogelijk is, mits zij de indirecte planschade die hieruit voortkomt voor eigen rekening nemen. Bewoners zijn van mening dat indien de gemeente vindt dat vanuit beeldkwaliteit dit een gewenste ontwikkeling is, de gemeente dit ook in het ontwerpbestemmingsplan zou moeten plaatsen.

Commentaar

In een gesprek met een van de bewoners is aangegeven dat het dichtbouwen van de gevelwand aan de Turfmarkt bespreekbaar is, zolang het achterterrein bereikbaar blijft. Daartoe dient een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het bestemmingsplan te worden ingediend, in combinatie met het aangaan van een planschadeovereenkomst. Tot op heden is er echter geen verzoek daartoe ontvangen. Voor het voorterrein worden dan ook geen bouw mogelijkheden opgenomen en blijft de planologische regeling ervoor in lijn met het bestemmingsplan "Binnenstad West" met een toevoeging van de aanduiding 'langzaam verkeer'.

2.5 Zienswijzen Eigenaar holding, Turfmarkt, Gouda (brief 2 oktober 2019)

Zienswijzen 1

Eigenaar maakt bezwaar tegen de extreme inperking van de toegestane goot- en nokhoogte. Deze zijn in het ontwerpbestemmingsplan gegaan naar 5 meter en 9 meter, waar ze nu 4,5 en 18 meter aan de voorzijde respectievelijk 8 en 25 meter aan de achterzijde zijn. Door de extreme verlaging van het bouwvolume is hij daarmee ernstig gedupeerd.

Die verregaande inperking lijkt arbitrair te zijn vastgesteld, zonder dat daarvoor een gedegen onderbouwing is opgenomen. Als onderbouwing wordt slechts opgemerkt dat de bebouwing ondergeschikt moet blijven aan die aan de Turfmarkt. Deze motivering overtuigt geenszins, aangezien het bouwvlak zich bevindt op circa 25 meter achter de voorgevels van de panden aan de Turfmarkt. Dit betekent dat de bebouwing niet of nauwelijks zichtbaar is van de Turfmarkt. Om de bebouwing op de binnenterreinen ondergeschikt te laten zijn, is het dus niet noodzakelijk dat deze lager is dan de bebouwing aan de Turfmarkt.

Verzocht wordt dan ook de bestaande maximaal toegestane goot- en bouwhoogten ongewijzigd te laten. In ieder geval zou zorgvuldig moeten worden onderzocht bij welke goot- en bouwhoogte de bebouwing nog steeds ondergeschikt is aan de bebouwing op de Turfmarkt, terwijl de bouwmogelijkheden worden gemaximeerd.

De bebouwing ligt voor een grootste deel tussen een pand aan de Turfmarkt met een nokhoogte van 14 meter en de Clarissenhof met een goot- en nokhoogte van 12 meter. Het komt eigenaar dan ook voor dat op z'n minst aangesloten dient te worden bij de goot- en bouwhoogte van de Clarissenhof. In beide gevallen gaat het immers om een binnenterrein binnen het beschermd stadsgezicht.

Commentaar

De verlaging van het bouwvolume in hoogte ten opzichte van het bestemmingsplan "Binnenstad West" wordt gecompenseerd door vergroting van de totale footprint van het bouwvlak. In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven welke argumenten ten grondslag liggen aan de gemaakte keuze voor de stedenbouwkundige mogelijkheden binnen de regels. Daarbij is uitgegaan van het beleid zoals vastgelegd in 'Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen'. Voor het plangebied is van deze visie de verbijzondering "Globale cultuurhistorische analyse van Turfmarktlocatie en omgeving" opgesteld, die als Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

Aan de Turfmarkt bevinden zich woningen van twee en drie lagen met kap. Op het achterterrein bevindt zich gevarieerde kleinschalige historische bebouwing, over het algemeen één laag met kap. Zo kennen de woningen aan Het Klooster een maximale goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 6 meter in het bestemmingsplan "Binnenstad West". De locatie wordt dan ook tot deze typologie gerekend. De in het bestemmingsplan "Turfmarkt 60 Gouda" opgenomen goot- en bouwhoogten sluiten goed aan op het principe van één laag met een kap. De Clarissenhof ten noorden van de locatie is hierop een uitzondering en kan niet als referentiekader dienen. De door de eigenaar voorgestelde goothoogte van 12 meter en bouwhoogte van 14 meter passen dan ook niet goed bij een invulling voor deze locatie. Voor het overige wordt verwezen naar het commentaar op zienswijze 1 onder paragraaf 2.2. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Er is geen rekening gehouden met de Woonvisie Gouda 2015-2020. Aangezien vooral vraag is naar centrumstedelijk wonen, dient te worden ingezet op het creëren van meer woningen in de binnenstad. Het voorgenomen plan voorziet juist in fors minder woningen ten opzichte van het vigerende plan, terwijl de locatie juist de mogelijkheid biedt om met behoud van het stadsgezicht te voorzien in de vraag.

Commentaar

Het klopt dat in Gouda vooral vraag is naar het centrumstedelijk wonen in de historische binnenstad en de ring direct er omheen. Maar dat betekent niet dat er voorbij gegaan wordt aan andere beleidskaders die van toepassing zijn op deze locatie. Zo is de binnenstad door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht en heeft de gemeenteraad de 'Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen' vastgesteld. Hierbinnen moet de ruimte voor centrumstedelijk wonen

gevonden worden, wat met het bestemmingsplan “Turfmarkt 60 Gouda” is gebeurd. Om deze manier zijn de maximale bouwgrenzen bepaald. Het aantal woningen is echter niet vastgelegd en kan ingevuld worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

In afwijking van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 67%. In geen van de onderliggende documenten van het bestemmingsplan is een rechtvaardiging opgenomen voor deze beperking. Niet valt in te zien waarom de bouwmogelijkheden nog verder moeten worden beperkt ten opzichte van de huidige situatie.

Daar komt bij dat de kerk niet volledig is gesloopt, maar slechts tot een hoogte van tussen de 3,50 en 8 meter hoogte. Het opnemen van deze beperking leidt ertoe dat de huidige bebouwing niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, waartegen ernstig bezwaar tegen is.

Commentaar

In paragraaf 2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan de kaders stelt voor de toekomstige ontwikkeling met de benodigde flexibiliteit en kaders voor een passende invulling van dit binnenterrein in de binnenstad. Omwille van die flexibiliteit is er niet een kleiner bouwvlak met een bebouwingspercentage van 100 procent opgenomen, maar een groter bouwvlak met een bebouwingspercentage van 67 procent. Op deze manier is de bebouwing ook in gemaximaliseerde vorm op verschillende manieren te situeren en worden bouwmogelijkheden niet nog verder beperkt.

Niet de resterende muurdelen van de gesloopte kerk zijn leidend bij het bepalen van wat een goede ruimtelijke ordening is, maar de kaders zoals aangegeven in het commentaar op zienswijze 1. Overigens is het gebruikelijke overgangsrecht van toepassing, waardoor de resterende muurdelen wel mogen blijven staan, maar niet dusdanig aangepast mogen worden dat ze buiten de bouwgrenzen van het nieuwe bestemmingsplan “Turfmarkt 60 Gouda” gaan vallen. De restanten van de gesloopte kerk zullen naar verwachting binnen afzienbare termijn worden verwijderd om nieuwe bebouwing mogelijk te maken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Het College stelt in de toelichting dat permanente afsluiting van zijlen als zeer ongewenst wordt beschouwd. Belanghebbende geeft aan de gemeente en ODMH meerdere malen schriftelijk te hebben laten weten dat de doorgangen aan de achterzijde van de kerk illegaal zijn gebarricadeerd en opengesteld moeten worden. Vooral ook omdat de stegen gemeenteground zijn, die door particulieren zijn ingepikt. De gemeente heeft hier echter niet op gehandhaafd.

Belanghebbende maakt er dan ook bezwaar tegen om de achterzijde van de kerk nu wel voor enkel dit perceel open te stellen. Temeer daar het nu gaat om eigenground en grond dat voor onbepaalde tijd in erfpacht is afgegeven. De expliciete vermelding 'Verkeer - Verblijf' aan zowel de voorzijde van de Turfmarkt als aan de achterzijde vormt een beperking van huidige rechten. Hier maakt hij bezwaar tegen. Dit geldt ook voor de term 'specifieke vorm van waarde - zijlen'.

Commentaar

Net als in het bestemmingsplan “Binnenstad West” kennen zowel een deel van de stoep langs de Turfmarkt als de zijl achter de Turfmarktkerk de bestemming ‘Verkeer – Verblijf’ en is er in dat opzicht niets veranderd. Met het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - zijlen' in dit bestemmingsplan voor het deel van de Vrouwepoort wordt een fout uit het verleden hersteld en wordt in lijn met de ‘Beleidsnotitie openbaarheid zijlen, stegen, hofjes, poorten en plaatsen in de binnenstad’ uit 1996 de historische zijlen- en stegenstructuur onbebouwd en behouden en kan hij gebruikt worden voor ontsluiting van het binnenterrein. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

De punten van het bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gelijkkuidend van aard als zienswijze 1 onder paragraaf 2.4.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op zienswijze 1 onder paragraaf 2.4.

Zienswijze 6

De punten van het bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gelijkkuidend van aard als zienswijzen 2 en 3 onder paragraaf 2.4.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op zienswijzen 2 en 3 onder paragraaf 2.4.

Zienswijze 7

In het ontwerpbestemmingsplan geldt de aanduiding 'langzaam verkeer' slechts voor een deel van het perceel. Deze aanduiding zal moeten worden opgenomen voor het gehele perceel, dus ook voor de omliggende groenstrook en het gehele bouwvlak, aangezien nog niet bekend is hoe de bebouwing en dus de ontsluiting vormgegeven zal worden.

Commentaar

Het terrein rondom het bouwvlak is bestemd als 'Tuin - Erf' met de bedoeling deze in te richten als tuinen en erven van nog op te richten nieuwbouw. Op deze manier sluiten ze aan op aangrenzende achtertuinen en –erven, alsmede de speeltuin aan het Clarissenhof.

Het is niet de bedoeling om de ontsluitingen voor de nieuwbouw langs de erfgrenzen te faciliteren. Vandaar dat de aanduiding 'langzaam verkeer' een directe verbinding vormt tussen de Turfmarkt en de Vrouwepoort. Op deze manier zal de nieuwbouw zich richten op deze verkeersverbinding voor langzaam verkeer. Door het gebruik van een aanduiding op deze manier is er voldoende flexibiliteit voor de situering van de ontsluiting, de gevels en daarmee de diepte van panden aan weerszijden van de verbinding. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

De punten van het bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gelijkkuidend van aard als zienswijze 4 onder paragraaf 2.4.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op zienswijze 4 onder paragraaf 2.4.

Zienswijze 9

De punten van het bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gelijkkuidend van aard als zienswijze 5 onder paragraaf 2.4.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op zienswijze 5 onder paragraaf 2.4.

Zienswijze 10

De punten van het bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gelijkkuidend van aard als zienswijze 7 onder paragraaf 2.4.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op zienswijze 7 onder paragraaf 2.4.

Zienswijze 11

De punten van het bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gelijkkuidend van aard als zienswijze 8 onder paragraaf 2.4.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op zienswijze 8 onder paragraaf 2.4.

3 Ambtshalve wijziging

De voorgestelde ambtshalve wijziging heeft betrekking op de regels.

3.1 Regels

In artikel 4.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan “Turfmarkt 60 Gouda” zijn de bouwregels weergegeven voor de bestemming ‘Tuin – Erf’. Daarbij is echter geen vertaling gegeven aan de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ die in het bestemmingsplan “Binnenstad West” van toepassing is op het voorterrein van het plangebied van bestemmingsplan “Turfmarkt 60 Gouda”.

Deze omissie wordt hersteld door in artikel 4.2.1 lid a.:

- a. de maximale oppervlakte aan bebouwing per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%;
- te wijzigen naar:
- a. de maximale oppervlakte aan bebouwing per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%, tenzij op de verbeelding met de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ een ander bebouwingspercentage is aangegeven; in dat geval geldt het aangegeven bebouwingspercentage als maximum;
- en de verbeelding hierop aan te passen door:
- de grenzen van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Binnenstad West” over te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan “Turfmarkt 60 Gouda”.