

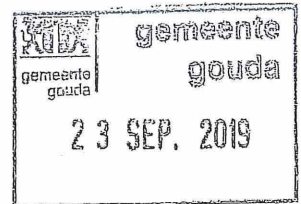
Aan de Gemeenteraad van Gouda

Postbus 1086

2800BB Gouda

Gouda, 13 september 2019

Behoort bij product
nr. 1236710



Zienswijze betreft: Ontwerpbestemmingsplan 'Turfmarkt 60 Gouda'. Indentificatieno: NL.IMRO.5013.1505BPTurfmarkt60-OB01

Geachte Raadsleden,

Op 22 augustus jl. heeft de gemeente Gouda het ontwerpbestemmingsplan 'Turfmarkt 60 Gouda' ter inzage gelegd. Met deze brief willen wij gebruikmaken van het recht tot het indienen van zienswijzen.

Wij wonen pal tegen de zuidgrens van de Turfmarktkerkkavel en willen de afstand tussen onze erfgrans en het bouwvlak van 2 naar 5 meter zoals aan alle andere zijden. We vinden het onterecht en onbegrijpelijk dat er een verschil wordt gemaakt en moeten er niet aan denken dat wat eens een hoog maar gesloten en introvert kerkfront was zo mogelijk een drukke, zongeorïënteerde en extraverte woongevel wordt met uitzicht op onze huizen en tuinen. Daarmee wordt onze privacy en ons woongenot direct, concreet en fundamenteel aangetast en worden onze eigendommen aanzienlijk minder waard. Wij willen een minimale afstand tot het bouwvlak van 5 meter net zoals bij alle andere omwonenden.

Als tweede vragen we het percentage van 15% openbaar groen substantieel te verhogen. Gouda is een van de meest verdichte steden van Nederland. De binnenstad heeft de hoogste score hittestress en veel mogelijkheden voor groen in het centrum zijn er niet. Bovendien hebben we bij zware regenbuien regelmatig grote wateroverlast vanaf het kerkplein. We hopen dat groen dat kan beperken. Het minimum percentage van 15% uit de structuurvisie is te weinig.

We zijn blij dat de gemeenteraad de regie heeft genomen. We hopen dat ze betrokken blijft bij de inrichting van het planproces, echte inspraak en bij de architectenkeuze. En daarnaast hopen we dat naast rendement ook andere waarden een plek krijgen bij de inrichting van ons gezamenlijke binnenterrein en dat het een gewaardeerd onderdeel wordt van het historische centrum van Gouda.

We verzoeken u vriendelijk een reactie te geven op onze brief en onze wensen de afstand tot het bouwvlak ook aan onze zijde naar 5 meter te brengen en het percentage groen te verhogen. Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met

Met vriendelijke groet,



Aan de gemeenteraad van de gemeente Gouda
Postbus 1086
2800 BB GOUDA

GOUDA, 29 september 2019

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Turfmarkt 60 Gouda' met
identificatienummer: NL.IMRO.0513.1505BP

Geachte leden van de raad,

Hierbij maak ik, als eigenaar en bewoner van Turfmarkt , mijn zienswijze kenbaar met
betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Turfmarkt 60 te Gouda.

De volgende argumenten liggen hieraan ten grondslag:

1. Bebouwingslijn in relatie tot erfafscheiding.

In de huidige situatie ligt de bebouwingslijn op grotere afstand ten opzichte van de
erfafscheiding van Turfmarkt (> 13 meter). In het ontwerpbestemmingsplan ligt
echter de bebouwingslijn op 5 meter afstand ten opzichte van de erfafscheiding van
Turfmarkt .

2. Maximaal toegestane goothoogte.

In het ontwerpbestemmingplan wordt uitgegaan van een maximale goothoogte 5
meter (was 4,5 meter goothoogte van het voorste deel) op 5 meter afstand van de
erfafscheiding van Turfmarkt .

Dit heeft de volgende negatieve effecten tot gevolg:

- Waarde vermindering woning; directe inkijk in woning Turfmarkt , tuin en
dakterras in tegenstelling tot huidige situatie.
- Vermindering daglicht op woning en erf.
- Vermindering zonlicht op woning en erf.
- Inperking privacy; directe inkijk in tuin en woning Turfmarkt bij vensters aan
zijde van het erf van Turfmarkt .
- Toename geluidsoverlast; weerklank door gevelwand van 5 meter hoog, op
korte afstand van erf.
- Toename verkeersbeweging, afhankelijk van planuitvoering, met als gevolg
hinder van uitstoot van uitlaatgassen.
- Toename gevoel van verminderde veiligheid; terrein blijft permanent open in
tegen stelling tot huidige situatie.
- Gevolgen van belasting van bouwvlak op onderliggend riool is onbekend. Riool
bestaat (voor deel) uit gemetseld gewelf waar Turfmarkt . op loost.
- Aantasting van het woongenot.

Mogelijke alternatieven

Bestaande begrenzing handhaven zodat de afstand huidige bebouwing en erfafscheiding Turfmark ongewijzigd blijft.

In ontwerp en locatie van vensters zorg dragen voor geen/ minimale inkijk in tuin en woning Turfmarki

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door plan aan te passen op bovengenoemde.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend, —

Dijk, Enrico van

Van:
Verzonden: maandag 30 september 2019 11:34
Aan: Registratie post
Onderwerp: FW: zienswijze vereniging Turfmarktkerk en het Klooster , ten aanzien van Ontwerpbestemmingsplan Turfmarkt 60,lokatie Turfmarktkerk,Gouda.

Graag inboeken.

Met vriendelijke groet,

Medewerker Services
gemeente Gouda, afdeling Services
T: 140182 / M
E: services@gouda.nl / I: www.gouda.nl
Bezoekadres: Burgemeester Jamesplein 1, 2803 PG Gouda
Aanwezig: maandag, donderdag & vrijdag.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van [mailto:services@gouda.nl]

Verzonden: zondag 29 september 2019 18:16

Aan: gemeente@gouda.nl <services@gouda.nl>

Onderwerp: zienswijze vereniging Turfmarktkerk en het Klooster , ten aanzien van Ontwerpbestemmingsplan Turfmarkt 60,lokatie Turfmarktkerk,Gouda.

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Namens onze bewonersvereniging doe ik u weten, dat wij van mening zijn, dat de afstand van het bebouwingsoppervlak tot de omliggende bestaande bebouwing op de gehele lokatie ten minste 5 meter zou dienen te bedragen.

Het minimale percentage openbaar groen zou ons inziens van 15 naar tenminste 25% moeten worden verhoogd. Onze binnenstad is dermate versteend, dat, mede het het oog op de grondwaterproblematiek in onze stad ,deze verhoging beslist noodzakelijk is.

Met vriendelijke groet,

Dijk, Enrico van

Van: Enrico van Dijk
Verzonden: woensdag 9 oktober 2019 09:54
Aan: [Enrico van Dijk](#)
Onderwerp: Fwd: Ontwerp -bestemmingsplan Turfmarkt 60,Turfmarktkerklokatie

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: Omgevingsloket
Datum: 09-10-19 09:50 (GMT+01:00)
Aan: [Enrico van Dijk](#)
Onderwerp: FW: Ontwerp -bestemmingsplan Turfmarkt 60,Turfmarktkerklokatie

Hoi collega,
Zie onderstaande.
Groetjes,

Omgevingsloket & Ondernemersloket
T: 140182
E: omgevingsloket@gouda.nl & ondernemers@gouda.nl
A Huis van de Stad, Burgemeester Jamesplein 1, 2803 PG Gouda
P: Gemeente Gouda, Postbus 1086, 2800 BB Gouda
Van: Bouw- en Woningtoezicht [<mailto:bwt@odmh.nl>]
Verzonden: woensdag 9 oktober 2019 09:46
Aan: Omgevingsloket
Onderwerp: RE: Ontwerp -bestemmingsplan Turfmarkt 60,Turfmarktkerklokatie
Best

Volgens mij wordt het ontwerp-bestemmingsplan volledig door de Gouda via de afdeling van RBA / RO gemaakt.
Wil je onderstaande naar de betrokken collega doorsturen? Voor Binnenstad-West is dat denk ...

Met vriendelijke groet,

Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[088 - 54 50 001](tel:088-5450001) | bwt@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 - 13:00

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: Omgevingsloket <omgevingsloket@gouda.nl>

Verzonden: dinsdag 8 oktober 2019 10:49

Aan: Bouw- en Woningtoezicht <bwt@odmh.nl>

Onderwerp: FW: Ontwerp -bestemmingsplan Turfmarkt 60,Turfmarktkerklokatie

Goedemorgen collegae,

Graag onderstaande e-mail in behandeling nemen. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Omgevingsloket & Ondernemersloket

T: 140182

E: omgevingsloket@gouda.nl & ondernemers@gouda.nl

A Huis van de Stad, Burgemeester Jamesplein 1, 2803 PG Gouda

P: Gemeente Gouda, Postbus 1086, 2800 BB Gouda

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 7 oktober 2019 15:49

Aan: gemeente@gouda.nl <services@gouda.nl>

Onderwerp: Ontwerp -bestemmingsplan Turfmarkt 60,Turfmarktkerklokatie

Geacht College,

Op 30 september 2019 mailde ik U de zienswijze van de vereniging Turfmarktkerk en het Klooster.

Daarin is een hinderlijke verschrijving geslopen.

Ik verzoek U de zinsnede:

"de afstand van het bebouwingsoppervlak tot de omliggende bestaande bebouwing op de gehele locatie tenminste 5 meter zou dienen te bedragen..",

te lezen als:

"de afstand van het bebouwings(opper)vlak tot de omliggende erfgrenzen op de gehele locatie ten minste 5 meter zou dienen te bedragen.."

Met vriendelijke groeten,namens het bestuur van de vereniging,

Onze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle door [REDACTED] uitgevoerde opdrachten.
Deze zijn te downloaden van onze [website](#).

Our general terms and conditions are applicable on all assignments carried out ..
They can be downloaded from our [website](#).



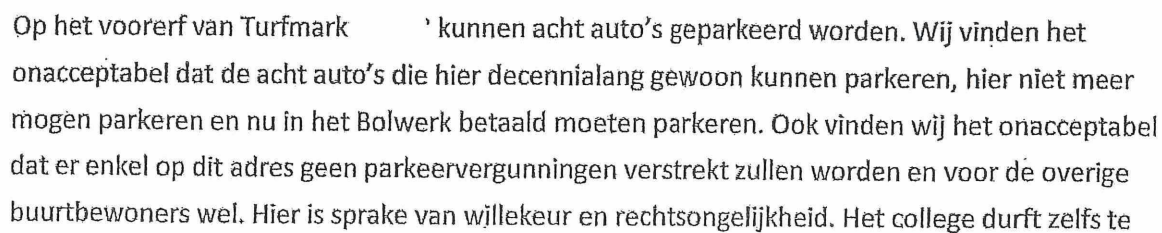
Member of INTERNATIONAL PRACTICE GROUP (IPG), an association of independent lawfirms, auditors and taxadvisors with offices worldwide



Niet afdrukken spaart het milieu

 gemeente gouda		DSP V 3144
02 OKT. 2019		
Afdeling RBA	Ovb 3	

cc sec. Griffie



stellen dat *"met dit bestemmingsplan wordt afgeweken van het vastgestelde parkeerbeleid, omdat er een parkeernorm van nul wordt toegestaan."* Dit zien wij als:

- a. een ernstige beperking van onze bestaande rechten op dit voorterrein
- b. een ernstige beperking in de uitvoering van onze huidige en toekomstige activiteiten op dit erf
- c. een ernstige beperking voor de activiteiten die wij met ons pand van 765 m2 kunnen ontplooiën (Dit pand heeft als bestemming gemengde doeleinden – waaronder wonen en werken).

In het ontwerp bestemmingsplan staan de zinsneden:

- i. *"het parkeren kan door gebruik maken van het nabijgelegen Bolwerk worden gefaciliteerd"* en
- ii. *"Deze locatie leent zich voor een pilot om de locatie autoluw te maken waarbij voor parkeren kan worden uitgeweken naar de nabijgelegen parkeergelegenheid Bolwerk. Hier is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor bewoners en bezoekers van het plangebied"*.

Deze zinsneden zijn kwalijk te noemen. Deze specifiek genoemde locatie van commercieel exploitant Q-Park roept de vraag op vanuit welk belang de gemeente van ons eist dat wij betaald parkeren bij dit bedrijf. Terwijl deze garage van Q-Park met de auto 1 km van de Turfmarkt verwijderd is en het lopend 6 minuten duurt. En dit terwijl het erf naast het pand zich prima leent om de parkeerfunctie voor 8 parkeerplaatsen te vervullen, zoals het al decennia heeft gedaan.

Autovrij versus bestaande erfdienstbaarheid

Het autovrij maken van het gehele perceel is in strijd met de erfdienstbaarheid die in de akte van levering van het gehele perceel vermeld staat (de erfdienstbaarheid staat vermeld in de aktes van Turfmarkt, Turfmarkt 60 en de appartementen die deel uitmaken van VVE Brandweerkazerne (de Clarissenhof)). De erfdienstbaarheid betreft de de grondstrook ten noorden van de Turfmarkt kerk gelegen op de percelen sectie B 1969 en, voorheen, B 2817 (thans: 3766). De erfdienstbaarheid is ten behoeve van het perceel B 2458 (oud, thans B 3773).

Het bestaan van deze erfdienstbaarheid blijkt onder meer uit de akte van splitsing d.d. 10 december 2007, verleden voor mr. [naam], notaris te Gouda, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op 10 december 2007 in deel 53646, nummer 27. Daarin wordt verwezen naar de akte van levering op 27 februari 1961 verleden voor mr. [naam], destijds notaris te Gouda, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op 28 februari 1961 in deel 3383 nummer 113, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

"Ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B nummer 2458 en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B nummers 1969, 2648 en 2817, wordt bij deze gevestigd een recht van overpad, uit te oefenen te voet en met één-, twee-, drie- en vierwielige voertuigen, ook motorvoertuigen om te komen en te gaan van en naar het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B nummer 2458 van en naar de openbare weg, het Klooster en vandaar naar de Nieuwe Haven, ongeacht welke bestemming aan het heersende erf wordt gegeven."

Gemeld recht van uitpad zal worden uitgeoefend over de gehele oppervlakte van het perceelgemeente Gouda Sektie B nummer 1969 over een strook grond gelegen langs de gehele zuid-oost grens van het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sektie B nummer 2817, welke strook ten noord-westen begrensd wordt door een lijn die op drie meter afstand evenwijdig loopt aan de zuid-oostgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda sektie B nummer 1969 en over een noord-oostelijk gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sektie B nummer 2648, te weten het gedeelte dat ligt ten noord-oosten van de lijn die in het verlengde ligt van de zuid-westelijke grens van het perceel, kadastraal bekend gemeente Gouda, sektie B nummer 1818."

De inhoud van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening worden bepaald door de akte van vestiging (art. 5:73 lid 1 BW).¹ Uit de akte van vestiging volgt dat de bedoeling van partijen was om een recht van overpad te vestigen, uit te oefenen te voet en met één-, twee-, drie-, en vierwielige (motor)voertuigen om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, ongeacht de bestemming die aan het heersende erf wordt gegeven.²

Tegenover het kadastrale perceel B 3773, in noordelijke richting, is in 2009 het appartementencomplex "Clarissenhof" gebouwd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Bouwmij te Gouda. Op 15 december 2009 is het faillissement van B.V. Bouwmij uitgesproken.

Probleem is dat het appartementencomplex uit 2009 deels is gebouwd op de voornoemde weg (met voormelde erfdienstbaarheid ten gunste van het perceel van _____) waardoor deze weg niet meer de oorspronkelijke breedte van drie meter heeft, maar is teruggebracht tot een breedte van circa twee meter. Daardoor kan de weg door _____ niet ten volle worden benut voor het gebruik waarvoor het recht bij akte is gevestigd.

Ook in de akte van levering aan de appartementseigenaren van het complex Clarissenhof is de erfdienstbaarheid van overpad omschreven als bovenstaand. Ten tijde van de verwerving van de appartementsrechten wisten de appartementseigenaren derhalve van het gevestigde recht van overpad althans behoorden zij daarvan wetenschap te hebben.

Belangrijk in dit verband is de vermelding dat ook het College van B&W voorafgaand aan de bouw van de Clarissenhof schriftelijk is geïnformeerd en daarmee dus ook kennis had van het gegeven dat de weg achter de kerk drie meter breed moest blijven ten behoeve van vierwielige motorvoertuigen. Het huidige college heeft ook kennis van het gegeven dat de gemeente onrechtmatig heeft toegestaan dat

¹ Zie bijv. Rechtbank Rotterdam 3 februari 2010, ECLI:NL:RBROT:2010:BL9370, rov. 7.3.

² Zie HR 2 december 2005, NJ 2007/5, waaruit volgt dat het bij de uitleg van vestiging van een erfdienstbaarheid aankomt op de in de notariële akte tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling, die moet worden afgeleid uit de in de akte gebezigde bewoordingen, uit te leggen naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte (rov. 3.3).

de weg is versmald tot ca. 2 meter. De omgevingsvergunning bouw is dan ook onrechtmatig verstrekt. Het huidige college weet dat hierover momenteel een rechtszaak tussen de Clarissenhof loopt.

Wij vragen uw aandacht voor deze kwestie, mocht het College op ongefundeerde wijze het gehele gebied in plaats van autoluw, autovrij verklaren. Het bestemmingsplan mag immers niet misbruikt worden om eigen fouten recht te zetten.

Niet parkeren haaks op eigen regelgeving

De opmerking dat er niet geparkeerd zou mogen worden, staat overigens haaks op de passage op pag. 26 van de toelichting ontwerp bestemmingsplan:

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.

De opmerking dat er niet geparkeerd zou mogen worden staat ook haaks op artikel 4 (Tuin-Erf), zoals benoemd op pag. 28 van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan:

Parkeren is als recht overal binnen deze bestemming toegestaan, onder de voorwaarde dat dit ten dienste van de aangrenzende bestemming is.

Laad en losplek

Een plek aan de zijde van de Turfmarkt om te laden en te lossen, zal ons veel overlast opleveren. Eenieder kan hier namelijk gebruik van maken. Ook zullen er op de Turfmarkt weer twee extra parkeerplaatsen niet gebruikt kunnen worden door bewoners. Daarnaast is het laden en lossen aan de waterkant niet mogelijk, waardoor er in de praktijk onnodig moeilijkheden ontstaan.

Openbaar maken van het terrein

Het college geeft aan dat ons privé-terrein ontsloten zou moeten worden en open zou moeten staan voor het algemeen publiek. Ook wordt op de ontwerp-tekening een zone getekend, die in acht genomen zou moet worden als doorgang. Tegen deze extra beperking maken wij ernstig bezwaar tegen. Dit is een aantasting van ons privé bezit en onze rechten.

Verplaatsing bouwvlak

Het te bebouwen bouwvlak is in de nieuwe situatie meer achter ons pand op Turfmarkt komen te liggen. Door verplaatsing van het bouwvlak in combinatie met de functiewijziging naar 'gemengd, waaronder wonen' ontstaat verlies van privacy en waardedaling van ons pand.

Groen en hittestress

Het huidige erf kent ook geen beperkingen met betrekking tot groen. Een extra beperking levert een waardedaling van ons erf op.

Het argument hittestress is een doelredenering die geen standhoudt. Wij maken hier dan ook bezwaar tegen.

Bouwvlak achter Turfmarkt - ontbreekt onterecht op tekening

Op de tekening van het door de gemeente gepresenteerde huidige bestemmingsplan ontbreekt een bouwvlak. Dit bouwvlak staat wel op de kadastrale kaart en betreft een ruimte dat aan de achterzijde van Turfmarkt - geplakt zit.

Dichtzetten plint Turfmarkt met woning en poort

Het college heeft uw gemeenteraad eerder geïnformeerd 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. Wij zien dit echter niet terug op het ontwerp bestemmingsplan. Wel geeft het college in een verslag (zie bijlage) aan dat dit mogelijk is, mits wij de indirecte planschade die hieruit voortkomt voor onze rekening nemen. Wij zijn echter van mening dat indien u een vindt dat vanuit beeldkwaliteit dit een gewenste ontwikkeling vindt, u dit ook in het ontwerp bestemmingsplan zou moeten plaatsen.

Concluderend, kunnen we dan ook stellen dat ondergetekende ernstig gedupeerd worden door dit plan. Wij lijden zowel ernstige directe als indirecte planschade. In het kader van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan willen wij u in ieder geval verzoeken om, gelet op deze zienswijze, uw ontwerp aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodanig dat aan de bezwaren tegemoet wordt gekomen.

Hoogachtend,

V

Bijlage: email en concept verslag

Verslag gesprek Terugkoppeling Ontwerpatelier

Datum: 25 juni 2019

Locatie: Huis van de Stad, Gouda

A. ~~_____~~

_____ kent het gesprek. Doel van het gesprek is driedelig:

1. Een terugblik op het doorlopen proces
2. Een toelichting op de opgestelde randvoorwaardenkaart
3. Een toelichting op het vervolgproces

1 Terugblik op het doorlopen proces

_____ heeft een toelichting op het doorlopen proces. Gestart is met een gesprek op 20 mei jl. Hierbij _____ aanwezig met zijn architect. Namens de gemeente waren hierbij aanwezig dhr. _____ Ondanks een vruchtbaar eerste overleg heeft _____ hierna schriftelijk laten weten niet meer deel te nemen aan het ontwerpatelier.

Op 11 juni is gesproken met omwonenden van de Turfmarktkeik. In een sessie is zo veel mogelijk input opgehaald voor de randvoorwaardenkaart. Het geluid week niet sterk af van het eerste gesprek met dhr. _____ wil graag weten welke omwonenden zijn uitgenodigd. _____ geeft aan dat dit de bewoners zijn van de woningen die onderdeel uitmaken van hetzelfde blok als de Turfmarktkeik. De adressen liggen tussen de Turfmarkt, Lange Dwarsstraat, Nieuwehaven en de Vrouwensteeg.

2. Toelichting op de opgestelde randvoorwaardenkaart

Met de input uit de verschillende gesprekken heeft de stedenbouwkundige _____ een randvoorwaardenkaart opgesteld. Dit vormt de basis voor het ontwerpbestemmingsplan dat door de gemeente zal worden opgesteld. _____ ligt enkele elementen uit de randvoorwaardenkaart toe. Daarbij geeft hij aan dat op enkele punten rekening is gehouden met dreigende indirecte planschade, als ruimere bouw mogelijkheden zouden worden geboden: _____ stelt enkele inhoudelijke vragen over de randvoorwaardenkaart:

- Is rekening gehouden met het monumentale bakstenen riool dat door het plangebied loopt?
- Wat wordt met de rode stippellijn bedoeld, die over het bouwvlak loopt?
- Welke eisen worden gesteld aan de doorgang die ingetekend is?

Over de vragen geeft _____ aan dat deze niet in het gesprek beantwoord kunnen worden. Dit zal worden uitgezocht en zo snel mogelijk per e-mail aan _____ worden beantwoord.

Voorts geeft _____ aan dat zijn indruk bij de bouw- en goothoogte is, dat deze een beperking vormt voor een bouwstijl die wellicht goed zou passen op deze locatie. Waarom is niet de goothoogte van het complex op de Clarissenhof aangehouden? _____ geeft aan dat de voorliggende randvoorwaardenkaart is gebaseerd op de gesprekken in het ontwerpatelier en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders, zoals de stedenbouwkundige visie voor de Binnenstad en haar Randen.

_____ vult aan dat het opnemen van een hogere goothoogte moet worden gezien als 'planologie op verzoek'. Dit kan in sommige gevallen bespreekbaar zijn, bijvoorbeeld als het gaat over de bouw- en goothoogte en bouwen in de gevelwand van de Turfmarkt. Voorwaarde is dat de eigenaar bereid is om de indirecte planschade voor zijn rekening te nemen. Het is te doen gebruikelijk om het indirecte planschade risico te verleggen naar de eigenaar zodat de gemeente - bij planologie op verzoek - niet aansprakelijk is voor indirecte planschade.

Om een betere indruk te krijgen van de mogelijkheden binnen de aangegeven bouw- en goothoogte, wordt afgesproken dat de gemeente de mogelijkheden onderzoekt om een visualisatie te maken.

_____ vraagt of de gemeente Gouda op basis van de voorliggende randvoorwaardenkaart spreekt van een goed stedenbouwkundig plan _____ geeft aan dat dit het resultaat is van een transparant proces met stakeholders, waarbij _____ zowel als grondeigenaar als omwonende de kans heeft gekregen in input te geven.

3. Toelichting op het vervolgproces

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de vragen zo snel mogelijk worden opgepakt. Op basis van de randvoorwaardenkaart zal vervolgens een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Deze zal via de gebruikelijke weg worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.

Onderwerp: Re: Beantwoording vragen

Datum: vrijdag 19 juli 2019 om 20:31:12 Midden-Europese zomertijd

Van: _____

Aan: _____

CC: _____

Bijlagen: image002.jpg

Geachte _____

Dank voor het toezenden van jullie studie.

2 vragen:

1. Ik zou deze week de antwoorden op mijn vragen ontvangen. Deze heb ik nog niet in mijn bezit.
2. Tot welke datum kan ik als eigenaar van Turfmarkt een zienswijze indienen. Ik neem aan dat deze datum ook geldt voor mij als eigenaar

Groet _____

Op 12 jul. 2019 om 17:41 heeft _____ het volgende geschreven:

Geachte heer _____

Hierbij zend ik u de massastudie toe zoals toegezegd. Hierin is rekening gehouden met de inloopavond van afgelopen dinsdag 9 juli.

Volgende week zal ik terugkomen op uw overige vragen.

Met vriendelijke groet,

Werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Van: _____

Verzonden: woensdag 10 juli 2019 09:11

Aan: _____

CC: _____

Onderwerp: Re: Beantwoording vragen

Geachte heer _____

Dank voor het beantwoorden van mijn vragen.

- Fijn dat je mij de 3D schetsen toe zult sturen. Vergeet je ook niet het verslag van ons

gesprek met _____ en jou na te sturen?

- over de verhoging van de goot- en nokhoogte. Je geeft aan dat het college in principe akkoord gaat met het verhogen van de goot- en nokhoogte, mits ik de mogelijke indirecte planschade die omwonenden kunnen opeisen voor deze extra verhoging in principe volledig voor mijn rekening neem. Hiervoor zal een planschaderisicoanalyse en planschadeovereenkomst opgesteld moeten worden op kosten van de eigenaar. Ik zal hierop terugkomen zodra ik de financiële risico's/ consequenties meer doorgrond heb. Ik neem aan dat dit akkoord van het College ook geldt voor de periode na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

- het dichtbouwen van de Turfmarkt (voorterrein Turfmarktkerk) met een poort naar de achterzijde terrein. Het college geeft aan hier in principe ook akkoord mee te gaan, mits ik de mogelijke indirecte planschade die omwonenden kunnen eisen voor het dichtbouwen van de Turfmarkt (voorterrein Turfmarktkerk) in principe volledig voor mijn rekening neem. Ook hiervoor zal een planschaderisicoanalyse en planschadeovereenkomst opgesteld moeten worden op kosten van de eigenaar. Ik zal ook hierop terugkomen zodra ik de financiële risico's/ consequenties meer doorgrond heb. Ik neem aan dat dit principe akkoord van het College ook geldt voor de periode na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Tot zover mijn eerste reactie. Ik hoor graag van je.

Vriendelijke groet,

Op 3 jul. 2019 om 17:11 heeft _____ het volgende geschreven:

Geachte heer _____

Er was enige tijd voor nodig om alle vragen goed te beantwoorden. Hieronder heb ik per vraag in blauwe tekst een antwoord geformuleerd. Deze beantwoording zullen we ook nog bevestigen per brief.

- Ik zie de 3D versie van het voorgestelde bestemmingsplan nog graag tegemoet.

We sturen separaat een massastudie van de omgeving en varianten van de invulling. Op basis hiervan kunt u zich een realistisch beeld vormen van de ontwikkelmogelijkheden

- Wat is de betekenis van de gestippelde bruine lijn die dwars door het bouwvlak loopt?

Dit is de scheiding tussen de twee aanduidingen voor goot- en bouwhoogte. Voor een deel geldt een aparte goothoogte naast de bouwhoogte, voor het andere deel geldt alleen een bouwhoogte.

- De Clarissenhof heeft een goot en nokhoogte van 12 meter en bevindt zich achter de hoofdbebouwing van zowel de Turfmarkt als de Nieuwehaven. Graag zie ik op het erf van de Turfmarktkerk ook eenzelfde nok en goothoogte terugkomen. Het zou niet fijn zijn als hier sprake is van meten met twee maten.

Gelet op het gemeentelijk beleid (de beschermingsregeling voor het Beschermd Stadsgezicht in het Bestemmingsplan, maar ook in de 'Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen') en de input van deelnemers aan het ontwerpatelier, is een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 9 meter wat ons betreft passend op deze plek in zijn omgeving. In toelichting hierop het volgende.

De woon- en bedrijfsbebouwing in de historische binnenstad bestaat voor het grootste deel uit gebouwen van 2 of 3 lagen met een kapverdieping. Deze

karacteristiek heeft eeuwenlang het stadsbeeld bepaald en is daarom vastgelegd in bovengenoemd beleid en het bestemmingsplan. Uitzonderingen op dit overwegende beeld zijn de kerken, kloosters en andere gebouwen met een openbare functie. Door hun functie en betekenis vormen ze een begrijpelijke afwijking van de korrelgrootte woonbebouwing in de binnenstad. In de Stedenbouwkundige visie is daarom als norm voor nieuwe gebouwen in de straatgevelwanden opgenomen dat deze maximaal 2 of 3 lagen met kap mogen zijn. De bebouwing op de binnenterreinen gedraagt zich ondergeschikt aan deze hoofdbebouwing. Afwijking van deze maatstaf is slechts mogelijk voor gebouwen op markante plekken of voor gebouwen met bijzondere of maatschappelijke functies. Dat de Clarissenhof hoger is wil niet zeggen dat een zelfde maatvoering passend is op deze plek.

Een andere factor is dat een hogere goot- en nokhoogte om bovengenoemde redenen een risico op indirecte planschade met zich mee brengt (directe planschade zoals eerder aan de orde is geweest, wordt hier buiten beschouwing gelaten). Een plan met iets hogere goot- en nokhoogte is in principe bespreekbaar, mits de grondeigenaar bereid is met de gemeente afspraken te maken over het verhalen van eventuele planschadeclaims. Zodra hiertoe een officieel verzoek binnenkomt zal hier zorgvuldig naar worden gekeken. Een officieel verzoek moet inhouden een aanbod van de grondeigenaar tot het aangaan van de planschade overeenkomst (mbt indirecte planschade), met bijbehorende opdracht tot het doorlopen van een planschade risicoanalyse (mbt indirecte planschade) op kosten van de grondeigenaar. Voor dit alles geldt dat eigenaar ook ter gelegenheid van de zienswijze procedure (die nog komt en 6 weken duurt) nog dit verzoek formeel zou kunnen indienen, desgewenst.

- Linkerblok: Graag ontvang ik bericht over bijstelling van de goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 9 meter. Uitgaande van de eisen van het bouwbesluit om een verdiepingsvloer te hebben van min. 2,60 meter en uitgaande van een vloerdikte van 30 cm, is hier geen fatsoenlijke woning met drie bouwlagen te bouwen. Te meer daar de welstandsnota uitgaat van een dakhelling van tussen de 40 en 55 graden.

Een goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 9 meter is niet ongebruikelijk. Meegestuurde referentiebeelden geven aan dat binnen deze maatvoering ruime woningen te realiseren zijn. Voor het aanpassen van de maatvoering verwijs ik u naar bovengenoemde opmerking over indirecte planschade.

- Mocht er sprake zijn van puntdaken: hoe zien jullie het kapplan? Het toepassen van kappen is vrij binnen de aangegeven maatvoering. Uitgangspunt is dat de architectuur passend moet zijn binnen de omgeving.

- Hoe breed zien jullie de ruimte tussen de twee woonblokken? Is de breedte tussen de twee blokken afgestemd met de brandweer? Het suggereert dat het bouwvlak in twee gescheiden zones verdeeld is waarbij de breedte en karakter van deze zone veelbetekenend zou zijn voor het vormgeven van de bebouwing links en rechts ervan. Rogier gaf aan dat de strook ook een doorgang kan zijn, waar overheen gebouwd kan worden. Hoe zien jullie dat? Betekent dit dat op de achterzijde van de huizen met puntdaken geen lichtinval is? Gaat ARK hiermee akkoord?

De breedte van de ruimte is niet bepaald, het gaat om een langzaam verkeersverbinding, zoals de stegen in de omgeving. Er kan inderdaad ook een overbouwde doorgang gerealiseerd worden. Het is aan de architect om een plan te maken wat past in het bestemmingsplan en zorgt voor een aantrekkelijk woonklimaat. De ARK toetst bouwplannen aan de hand van gemeentelijk beleid, dat mede ten grondslag ligt aan de randvoorwaardenkaart.

- Een ander punt is dat de steeg aan de achterkant van het bouwvlak privé terrein is, waardoor het lijkt dat deze strook nergens naartoe leidt. Hebben jullie rekening gehouden met de erfdienstbaarheid van Turfmarkt 54-58 met recht van overpad van 3 meter breed om van de Turfmarkt naar de achterzijde van de kerk te komen ongeacht de wijziging van de bestemming (erfdienstbaarheid staat vermeld in de akte van levering van de koopaktes van onder meer Turfmarkt 54, 56, 58, 60, Clarissenhof en Klooster 7)? Een bestemmingsplan is een publieksrechtelijk middel, dat dient als toetsingskader

voor vergunningaanvragen. Dit staat in principe los van de privaatrechtelijke eigendomssituatie.

- Is dit bestemmingsplan afgestemd met ARK? Hoe kijken zij aan tegen een combinatie van een bouwblok met plat dak (rechts) met op zeer korte afstand een huizenblok met puntdaken?

Dit is niet aan de orde. De ARK toetst bouwplannen aan de hand van hetzelfde beleid, dat mede ten grondslag ligt aan de randvoorwaardenkaart. Het is aan de architect om een plan te maken wat past in het bestemmingsplan en aansluit bij de omgeving en zorgt voor een aantrekkelijk woonklimaat. Het is niet verplicht om een plat dak te maken, er kan ook gekozen worden om in beide delen te werken met een goot- en bouwhoogte, maar de vrijheid is voor dit deel van het kavel groter.

- Hebben jullie rekening gehouden met het monumentale riool dat loopt van Turfmarkt naar de Clarissenhof

Als er een historisch riool ligt dan wordt dat via het archeologisch onderzoek in beeld gebracht. Een dergelijk riool wordt vervolgens ondervangen dmv bv archeologievriendelijk bouwen. Het is niet gebruikelijk dat daar een bestemmingsplan op wordt aangepast.

- Levert volgens jullie de breedte en diepte van de twee bouwvlakken gecombineerd met de goot en nokhoogte geen problemen op met het bouwbesluit op het gebied van bijv. lichtinval? in combinatie met de eisen van de welstandsnota? Kan ik ervan uitgaan dat als het bouwvlak, bouwvolume, goothoogte en nokhoogte maximaal wordt benut inclusief maximale aantal te realiseren woningen dan wel appartementen, ik met de brandweer, de parkeernorm en ARK geen problemen krijg (los van architectonische visie)? Hoef ik in het geval ik binnen het bestemmingsplan blijf geen CHER op te stellen?

De randvoorwaardenkaart ligt aan de basis van het (ontwerp)bestemmingsplan. Dit is het kader waar het bouwplan ten minste aan moet voldoen. Een bouwplan voor het terrein zal op de gebruikelijke manier worden behandeld, wat betekent dat ook naar aspecten als veiligheid, welstand en parkeren wordt gekeken. Het is aan de architect om een plan te maken wat past in het bestemmingsplan en aansluit bij de omgeving en zorgt voor een aantrekkelijk woonklimaat, rekening houdend met het bouwbesluit en instemming van de ARK. Wij raden u aan hierover in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente.

- hoe moet ik jullie scenario's met aantal woningen en appartementen lezen? Is dit meer een interne analyse voor jullie zelf of moet ik hier iets mee?

Mogelijk worden deze aantallen in het bestemmingsplan opgenomen, maar in ieder geval is het een uitgangspunt in de randvoorwaardenkaart.

- Geldt het aangegeven bebouwingspercentage voor de hele kavel, of voor het aangegeven bouwvlak?

Er staan 2 bebouwingspercentages opgenomen (40% voor gehele kavel, 55% voor bouwvlak). In het bestemmingsplan zal alleen het bebouwingspercentage van het bouwvlak worden opgenomen.

Hopelijk hebben wij u hiermee voldoende geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


afdeling ruimtelijk beleid en advies

postbus 1000, 2000 GB Gouda
Bezoekadres: Burgemeester Jamesplein 1, 2803 PG Gouda

Werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

<image002.jpg>

Van:

Verzonden: woensdag 26 juni 2019 22:36

Onderwerp: reactie schets stedenbouwkundig plan gemeente

Geachte heren,

Goed dat we elkaar deze week over jullie voorstel konden spreken. Vooruitlopend op het door u toe te sturen verslag van ons gesprek heb ik enkele punten van aandacht:

- Ik zie de 3D versie van het voorgestelde bestemmingsplan nog graag tegemoet.
- Wat is de betekenis van de gestippelde bruine lijn die dwars door het bouwvlak loopt?
- De Clarissenhof heeft een goot en nokhoogte van 12 meter en bevindt zich achter de hoofdbebouwing van zowel de Turfmarkt als de Nieuwehaven. Graag zie ik op het erf van de Turfmarktkerk ook eenzelfde nok en goothoogte terugkomen. Het zou niet fijn zijn als hier sprake is van meten met twee maten.
- Linkerblok: Graag ontvang ik bericht over bijstelling van de goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 9 meter. Uitgaande van de eisen van het bouwbesluit om een verdiepingsvloer te hebben van min. 2,60 meter en uitgaande van een vloerdikte van 30 cm, is hier geen fatsoenlijke woning met drie bouwlagen te bouwen. Te meer daar de welstandsnota uitgaat van een dakhelling van tussen de 40 en 55 graden.
- Mocht er sprake zijn van puntdaken: hoe zien jullie het kapplan?
- hoe breed zien jullie de ruimte tussen de twee woonblokken? Is de breedte tussen de twee blokken afgestemd met de brandweer? Het suggereert dat het bouwvlak in twee gescheiden zones verdeeld is waarbij de breedte en karakter van deze zone veelbetekenend zou zijn voor het vormgeven van de bebouwing links en rechts ervan. Rogier gaf aan dat de strook ook een doorgang kan zijn, waar overheen gebouwd kan worden. Hoe zien jullie dat? Betekent dit dat op de achterzijde van de huizen met puntdaken geen lichtinval is? Gaat ARK hiermee akkoord?
- Een andere punt is dat de steeg aan de achterkant van het bouwvlak prive terrein is, waardoor het lijkt dat deze strook nergens naartoe leidt.
- Hebben jullie rekening gehouden met de erfdienstbaarheid van Turfmarkt 54-58 met recht van overpad van 3 meter breed om van de Turfmarkt naar de achterzijde van de kerk te komen ongeacht de wijziging van de bestemming (erfdienstbaarheid staat vermeld in de akte van levering van de koopaktes van onder meer Turfmarkt 54, 56, 58, 60, Clarissenhof en Klooster 7)?
- Is dit bestemmingsplan afgestemd met ARK? Hoe kijken zij aan tegen een combinatie van een bouwblok met plat dak (rechts) met op zeer korte afstand een huizenblok met puntdaken?
- Hebben jullie rekening gehouden met het monumentale riool dat loopt van Turfmarkt naar de Clarissenhof
- Levert volgens jullie de breedte en diepte van de twee bouwvlakken gecombineerd met de goot en nokhoogte geen problemen op met het

bouwbesluit op het gebied van bijv. lichtinval? in combinatie met de eisen van de welstandsnota?

- Kan ik ervan uitgaan dat als het bouwvlak, bouwvolume, goothoogte en nokhoogte maximaal wordt benut inclusief maximale aantal te realiseren woningen dan wel appartementen, ik met de brandweer, de parkeernorm en ARK geen problemen krijg (los van architectonische visie)? Hoef ik in het geval ik binnen het bestemmingsplan blijf geen CHER op te stellen?
- hoe moet ik jullie scenario's met aantal woningen en appartementen lezen? Is dit meer een interne analyse voor jullie zelf of moet ik hier iets mee?

Ik hoor graag van jullie.

vriendelijke groet,



Niet afdrukken spaart het milieu

Gemeente Gouda

Disclaimer : Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van de inhoud door anderen is onrechtmatig. Bent u de geadresseerde niet? Neem dan contact op met de afzender. De gemeente Gouda en haar bestuursorganen sluiten iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie of niet-tijdige of onjuiste overbrenging daarvan.

<Referentie 1.jpg>

<Referentie 2.jpg>



Niet afdrukken spaart het milieu

Gemeente Gouda

Disclaimer : Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van de inhoud door anderen is onrechtmatig. Bent u de geadresseerde niet? Neem dan contact op met de afzender. De gemeente Gouda en haar bestuursorganen sluiten iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie of niet-tijdige of onjuiste overbrenging daarvan.

<Wissing-0603-Gouda-Turfmarktkerk-massastudie-20190710.pdf>

Gemeenteraad van Gouda
Postbus 1086
2800 BB Gouda



Betreft: zienswijze NL.IMRO.0513.1505BPTurfmarkt60-OB01

 gemeente gouda	DSP V 3144
02 OKT. 2019	
Afdeling RBA	Ovb 3

cc aan Griffie

Gouda, 2 oktober 2019

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij doe ik, *[handwritten signature]*, namens *[handwritten name]*, eigenaar
) , u mijn zienswijze toekomen, betreffende het ontwerp
bestemmingsplan voor Turfmarkt 60 te Gouda., zoals dat vanaf 22 augustus jl. ter inzage ligt.

Ik ben – zoals bekend – eigenaar van de inmiddels deels gesloopte Turfmarktkerk. Ik kan mij niet verenigen met het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan omdat hierin op meerdere onderdelen is voorzien in een forse beperking van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ten opzichte van het voorheen geldende plan “Binnenstad West” en het plan (mede daardoor) strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Zoals u weet is dit ontwerp bestemmingsplan ontstaan door een voorbereidingsbesluit, dat door de gemeenteraad op 26 september 2018 is vastgesteld. Ik was geheel verrast door dit voorbereidingsbesluit en maak ook ernstig bezwaar tegen dit voorbereidingsbesluit. U weet dat ik tegen het voorbereidingsbesluit geen bezwaar of beroep mag aantekenen. Tegelijkertijd constateer ik dat bij de totstandkoming van het voorbereidingsbesluit de gemeenteraad door het College van B&W onvolledig en onjuist is geformeerd. De gemeenteraad heeft dit paardenmiddel dan ook op onterechte gronden vastgesteld. Hierover zal ik uw raad informeren voordat u over de Turfmarktkerk een raadsdebat zult voeren. Ik zal daarbij ingaan op zowel het gehele proces rond de planvorming, alsook het gehele proces rond de sloop van de kerk.

In de huidige brief sta ik enkel stil bij de zienswijze op het ontwerp – bestemmingsplan. Hieronder treft u de bezwaren die ik tegen dit ontwerp bestemmingsplan heb:

Ik vraag uw aandacht voor deze kwestie, mocht het College op ongefundeerde wijze het gehele gebied in plaats van autoluw, autovrij willen verklaren. Het bestemmingsplan mag immers niet misbruikt worden om eigen fouten recht te zetten.

De opmerking dat er niet geparkeerd zou mogen worden, staat overigens ook haaks op:

- de passage op pag. 26 van de toelichting ontwerp bestemmingsplan:
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.
- artikel 4 (Tuin-Erf), zoals benoemd op pag. 28 van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan:
Parkeren is als recht overal binnen deze bestemming toegestaan, onder de voorwaarde dat dit ten dienste van de aangrenzende bestemming is.
- Artikel 3.4.3 lid d van het document 'Regels ontwerp Turfmarkt', waarin staat:
er wordt voorzien in de voldoende parkeerruimte op eigen terrein;

Aanduiding "langzaam verkeer" te beperkt

In het ontwerp 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.

Laad en losplek

Een plek aan de zijde van de Turfmarkt om te laden en te lossen, zal ondergetekende veel overlast opleveren. Eenieder kan hier namelijk gebruik van maken. Ook zullen er op de Turfmarkt weer twee extra parkeerplaatsen niet gebruikt kunnen worden door bewoners. Daarnaast is het laden en lossen aan de waterkant niet mogelijk, waardoor er in de praktijk onnodig moeilijkheden ontstaan. Ik maak hier dan ook bezwaar tegen.

Openbaar maken van het terrein

Het college geeft aan dat het privé-terrein ontsloten zou moeten worden en open zou moeten staan voor het algemeen publiek. Ook wordt op de ontwerp-tekening een zone getekend, die in acht genomen zou moet worden als doorgang. Tegen deze extra beperking maak ik ernstig bezwaar tegen. Dit is een aantasting van mijn privé bezit en mijn rechten.

Groen en hittestress

Het huidige erf kent ook geen beperkingen met betrekking tot groen. Een extra beperking levert een beperking van de ontwikkelmogelijkheden van dit perceel op en daarmee ook een waardedaling van dit perceel.

gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B nummer 2648, te weten het gedeelte dat ligt ten noord-oosten van de lijn die in het verlengde ligt van de zuid-westelijke grens van het perceel, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B nummer 1818."

De inhoud van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening worden bepaald door de akte van vestiging (art. 5:73 lid 1 BW).¹ Uit de akte van vestiging volgt dat de bedoeling van partijen was om een recht van overpad te vestigen, uit te oefenen te voet en met één-, twee-, drie-, en vierwielige (motor)voertuigen om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, ongeacht de bestemming die aan het heersende erf wordt gegeven.²

Tegenover het kadastrale perceel B 3773, in noordelijke richting, is in 2009 het appartementencomplex "Clarissenhof" gebouwd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Bouwmij te Gouda. Op 15 december 2009 is het faillissement van B.V. Bouwmij uitgesproken.

Probleem is nu dat het appartementencomplex uit 2009 deels is gebouwd op de voornoemde weg (met voormelde erfdienstbaarheid ten gunste van het perceel van [redacted] (Turfmarkt 60) en [redacted] (Turfmarkt 54-58)), waardoor deze weg niet meer de oorspronkelijke breedte van drie meter heeft, maar is teruggebracht tot een breedte van circa twee meter. Daardoor kan de weg door [redacted] niet ten volle worden benut voor het gebruik waarvoor het recht bij akte is gevestigd.

Zoals gezegd is ook in de akte van levering aan de appartementseigenaren van het complex Clarissenhof is de erfdienstbaarheid van overpad omschreven als bovenstaand. Ten tijde van de verwerving van de appartementsrechten wisten de appartementseigenaren derhalve van het gevestigde recht van overpad althans behoorden zij daarvan wetenschap te hebben. Het huidige college weet dat hierover momenteel een rechtszaak tussen [redacted] en de Clarissenhof loopt.

Belangrijk in dit verband is de vermelding dat ook het College van B&W voorafgaand aan de bouw van de Clarissenhof meermaals schriftelijk is geïnformeerd en daarmee dus ook kennis had van het gegeven dat de weg achter de kerk drie meter breed moest blijven ten behoeve van vierwielige motorvoertuigen. Het huidige college weet ook dat met de bouw van de Clarissenhof, de weg is versmald tot ca. 2 meter. Met deze wetenschap in het achterhoofd, zal het college zal ook realiseren dat de omgevingsvergunning bouw voor de Clarissenhof ook onrechtmatig is verstrekt.

¹ Zie bijv. Rechtbank Rotterdam 3 februari 2010, ECLI:NL:RBROT:2010:BL9370, rov. 7.3.

² Zie HR 2 december 2005, NJ 2007/5, waaruit volgt dat het bij de uitleg van vestiging van een erfdienstbaarheid aankomt op de in de notariële akte tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling, die moet worden afgeleid uit de in de akte gebezigde bewoordingen, uit te leggen naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte (rov. 3.3).

- a. een ernstige beperking van bestaande rechten op dit terrein
- b. een ernstige beperking in de uitvoering van huidige en toekomstige activiteiten op dit erf
- c. een ernstige beperking voor de activiteiten die binnen dit perceel ontplooit kunnen worden.

In het ontwerp bestemmingsplan staan de zinsneden:

- i. *"het parkeren kan door gebruik maken van het nabijgelegen Bolwerk worden gefaciliteerd"* en
- ii. *"Deze locatie leent zich voor een pilot om de locatie autoluw te maken waarbij voor parkeren kan worden uitgeweken naar de nabijgelegen parkeergelegenheid Bolwerk. Hier is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor bewoners en bezoekers van het plangebied"*.

Deze zinsneden zijn als zeer kwalijk te duiden. Deze specifiek genoemde locatie van commercieel bedrijf Q-Park roept de vraag op vanuit welk belang de gemeente ondergetekende aan dit bedrijf wil koppelen. Los van het feit dat deze garage van Q-Park met de auto 1 km van Turfmarkt 60 verwijderd is en het 6 minuten lopen is en voor diegenen die slecht ter been zijn mogelijk een onmogelijke opgave is. En dit terwijl het erf zich prima leent om de parkeerfunctie te vervullen, zoals het al decennia heeft gedaan. Ik maak hier dan ook bezwaar tegen.

Autovrij maken versus erfdienstbaarheid

Het autovrij maken van het gehele perceel is in strijd met de erfdienstbaarheid die in de akte van levering van het gehele perceel vermeld staat (de erfdienstbaarheid staat vermeld in de aktes van Turfmarkt 54- 58, Turfmarkt 60 en de appartementen die deel uitmaken van VVE Brandweerkazerne (de Clarissenhof)). De erfdienstbaarheid betreft de grondstrook ten noorden van de Turfmarkt kerk gelegen op de percelen sectie B 1969 en, voorheen, B 2817 (thans: 3766). De erfdienstbaarheid is ten behoeve van het perceel B 2458 (oud, thans B 3773). In de akten staat woordelijk:

"Ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B nummer 2458 en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B nummers 1969, 2648 en 2817, wordt bij deze gevestigd een recht van overpad, uit te oefenen te voet en met één-, twee-, drie- en vierwielige voertuigen, ook motorvoertuigen om te komen en te gaan van en naar het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B nummer 2458 van en naar de openbare weg, het Klooster en vandaar naar de Nieuwe Haven, ongeacht welke bestemming aan het heersende erf wordt gegeven.

Gemeld recht van uitpad zal worden uitgeoefend over de gehele oppervlakte van het perceel gemeente Gouda Sectie B nummer 1969 over een strook grond gelegen langs de gehele zuid-oost grens van het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie B nummer 2817, welke strook ten noord-westen begrensd wordt door een lijn die op drie meter afstand evenwijdig loopt aan de zuid-oostgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda sectie B nummer 1969 en over een noord-oostelijk

omliggende bebouwing blijft behouden. 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 er dus toe dat de huidige bebouwing qua oppervlakte niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan, aangezien deze immers het gehele bouwvlak omvat. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zeker nu daarvoor geen objectieve rechtvaardiging bestaat. Ik maak hier dan ook ernstig bezwaar tegen.

Historische stegen en zijlen

Het College stelt in de toelichting dat permanente afsluiting van zijlen als zeer ongewenst wordt beschouwd.

"In lijn met de beleidsnotitie openbaarheid zijlen, stegen, hofjes, poorten en plaatsen in de binnenstad wordt de historische zijlen- en stegenstructuur behouden, zichtbaar en zo mogelijk functioneel gebruikt voor ontsluiting van het binnenterrein en/of waterbergend vermogen, en blijven ze onbebouwd".

Ondergetekende heeft de gemeente en ODMH meerdere malen schriftelijk aangegeven dat de doorgangen aan de achterzijde van de kerk illegaal zijn gebarricadeerd en opengesteld moeten worden. Vooral ook omdat de stegen gemeentegrond zijn die door particulieren zijn ingepikt. De gemeente heeft ondergetekende echter altijd nul op rekest gegeven en heeft hier niet op gehandhaafd. Ik maak dan ook bezwaar tegen de uitspraak van de gemeente om de achterzijde van de kerk nu wel voor enkel dit perceel open te stellen. Temeer daar het bij ondergetekende niet gaat om grond van de gemeente, maar om eigen grond en grond dat voor onbepaalde tijd in erfpacht is afgegeven (achterzijde kerk). De expliciete vermelding 'Verkeer-Verblijf' aan zowel de voorzijde van de Turfmarkt als aan de achterzijde vormt een beperking van mijn huidige rechten. Hier maak ik bezwaar tegen. Dit geldt ook voor de term 'specifieke vorm van waarde – zijlen'.

Autovrij maken van het gehele perceel

In het ontwerp bestemmingsplan vermeldt het college dat 'de locatie zich bij uitstek leent om autovrij te bouwen' en gaat het college uit van de parapluherziening parkeren. Hier maak ik bezwaar tegen.

Op het erf van Turfmarkt 60 kunnen momenteel meerdere auto's parkeren. Ik vind het onacceptabel dat hier niet geparkeerd mag worden. Ook vind ik het onacceptabel dat er enkel voor ondergetekende geen parkeervergunningen verstrekt zullen worden en voor de overige burens wel. Hier is sprake van willekeur en rechtsongelijkheid. Het college durft zelfs te stellen dat "met dit bestemmingsplan wordt afgeweken van het vastgestelde parkeerbeleid, omdat er een parkeernorm van nul wordt toegestaan." Dit zie ik als:

De bebouwing ligt voor een grootste deel tussen Turfmarkt¹, met een nokhoogte van 14 meter en de Clarissenhof met een goot en nokhoogte van 12 meter¹. Het college maakt zonder nadere onderbouwing de opmerking dat de Clarissenhof op het achterterrein een *uitzondering* is. Het college stelt hiermee feitelijk dat er sprake is van rechtsongelijkheid. Het college mailt mij vervolgens wel dat, mocht ik een hogere nokhoogte willen, ik de indirecte planschade zou moeten betalen (zie bijlage). Deze argumentatie deugt niet, aangezien ook een nokhoogte van 12 meter beduidend lager is dan de hoogte van 25 dat momenteel aan de orde is, waardoor van indirecte planschade geen sprake is, als deze 12 meter in het huidige bestemmingsplan wordt genoemd. Indirecte planschade is pas aan de orde als het nieuwe bestemmingsplan rept over 9 meter en er na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, de hoogte wordt gewijzigd.

Het komt mij dan ook voor dat op z'n minst aangesloten dient te worden bij de goot- en bouwhoogte van de Clarissenhof, direct ten noorden van het plangebied. De goot- en bouwhoogte van die percelen bedraagt immers 12 meter. De locatie van die bebouwing verschilt niet wezenlijk van de locatie van het plangebied. In beide gevallen gaat het immers om een binnenterrein binnen het beschermd stadsgezicht. Verzocht wordt derhalve subsidiair om de goot- en bouwhoogte vast te stellen op 12 meter.

Geen rekening gehouden met de Woonvisie Gouda 2015-2020

Maximering van de bouwmogelijkheden is niet alleen in het belang van KB. Des te hoger de toegestane bouwhoogte, des te meer woningen op de locatie gerealiseerd kunnen worden. Aangezien in Gouda vooral vraag is naar het 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 een unieke mogelijkheid biedt om met behoud van het stadsgezicht tegemoet te komen aan de (grote) vraag naar centrumstedelijk wonen.

Het bestemmingsplan is aldus strijdig met gemeentelijk beleid.

Bebouwing in bouwvlak 67% in plaats van 100%

In afwijking van het vigerende bestemmingsplan is in artikel 7.2.1 sub b van de voorschriften opgenomen dat de maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 67%. In de plantoelichting, de "stedenbouwkundige visie voor de binnenstad en haar randen", noch de "Globale cultuurhistorische analyse" is een rechtvaardiging opgenomen voor deze beperking. Het komt mij voor dat met het opnemen van een bouwvlak voldoende is gewaarborgd dat het terrein niet wordt volgebouwd en er voldoende afstand tot de

¹ In het bestemmingsplan wordt vermeld dat de goot- en nokhoogte voor de Clarissenhof 11 meter is, maar het College heeft bij de bouw toestemming gegeven om hier nog 10% aan hoogte toe te voegen.

Nok en goothoogten

Ik maak bezwaar tegen de extreme inperking van de toegestane goot- en nokhoogte. De goothoogte wordt volgens het ontwerp bestemmingsplan 5 meter hoog en de nokhoogte 9 meter. Ik heb de kerk gekocht vanuit het besef dat de bestemming 'gemengde doeleinden' is, met inbegrip van wonen. Ook is de goot- aan de voorzijde 4,5 meter en aan de achterzijde 8 meter. De nokhoogte aan de voorzijde is 18 meter en aan de achterzijde 25 meter.

Door de extreme verlaging van het bouwvolume is het bouwvolume extreem verminderd en ben ik daarmee ernstig gedupeerd. Ook ten opzichte van de huidige kerk is het bouwvolume ernstig beperkt. De huidige kerk heeft een nokhoogte van 21 meter en een goothoogte op de meeste delen van de kerk van 7 tot 8 meter.

Die verregaande inperking lijkt arbitrair te zijn vastgesteld, zonder dat daarvoor een gedegen onderbouwing is opgenomen. Juist omdat deze inperking leidt tot een aanzienlijke schadepost aangezien de gebruiksmogelijkheden in grote mate worden beperkt, brengt het zorgvuldigheidsbeginsel met zich mee dat uw gemeente een gedegen onderzoek zou moeten doen naar de maximaal toelaatbare bouwhoogten en deze niet "met de natte vinger" vaststelt.

Als onderbouwing voor deze forse inperking wordt immers slechts opgemerkt dat de bebouwing ondergeschikt moet blijven aan de hoofdbebouwing aan de Turfmarkt. Deze motivering overtuigt geenszins. Immers, het bouwvlak bevindt zich 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; de zichtlijnen vanaf de Turfmarkt zijn door de daar aanwezige bebouwing beperkt. 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.

Ik verzoek derhalve om 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 bouw mogelijkheden worden gemaximeerd.

Als toelichting stelt het college:

Rondom het plangebied ligt diverse bebouwing. Aan de Turfmarkt bevinden zich woningen van 2 en 3 lagen met kap. Op het achter terrein bevindt zich gevarieerde kleinschalige historische bebouwing, over het algemeen 1 laag met kap. De Clarissenhof ten noorden van de locatie is hierop een uitzondering.

Het argument hittestress is een doelredenering die geen standhoudt. Naast dit perceel is een grote speeltuin met hoge bomen die hittestress tegengaat. Dit wordt versterkt door de vele tuinen rond het perceel en de gracht. Ik maak hier dan ook bezwaar tegen.

Bouwvlak achter Turfmarkt ontbreekt onterecht op tekening

Op het document 'verbeelding ontwerp Turfmarkt' ontbreekt een bouwvlak. Dit bouwvlak staat wel op de kadastrale kaart en betreft een aanbouw direct aan de achterzijde van Turfmarkt. Deze aanbouw was er ook fysiek tot 2011. Dit bestaande recht dient meegenomen te worden in zowel de verbeelding alsook de berekening van het bouwvolume op dit perceel.

Conclusie

Concluderend, kan ik stellen dat ondergetekende ernstig gedupeerd wordt door dit ontwerp bestemmingsplan. Ik maak ook ernstig bezwaar tegen de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan via het voorbereidingsbesluit. In het bijzonder ook tegen de wijze waarop het college de raad heeft misleid om het voorbereidingsbesluit vast te stellen, alsook tegen de uitgangspunten van dit plan. Over de totstandkoming van het voorbereidingsbesluit zal ik de gemeenteraad nader informeren.

In het kader van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan wil ik u voor nu in ieder geval verzoeken om, gelet op deze zienswijze, uw ontwerp aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodanig dat aan de bezwaren tegemoet wordt gekomen.

Hoogachtend,



Bijlage: emailcorresponder en gespreksverslag KB met College.

Verslag gesprek Terugkoppeling Ontwerpatelier

Datum: 25 juni 2019

Locatie: Huis van de Stad, Gouda

A. ~~_____~~

_____ kent het gesprek. Doel van het gesprek is drieledig:

1. Een terugblik op het doorlopen proces
2. Een toelichting op de opgestelde randvoorwaardenkaart
3. Een toelichting op het vervolgproces

1 Terugblik op het doorlopen proces

_____ heeft een toelichting op het doorlopen proces. Gestart is met een gesprek op 20 mei jl. Hierbij _____ aanwezig met zijn architect. Namens de gemeente waren hierbij aanwezig dhr. _____ Ondanks een vruchtbaar eerste overleg heeft _____ hierna schriftelijk laten weten niet meer deel te nemen aan het ontwerpatelier.

Op 11 juni is gesproken met omwonenden van de Turfmarktkerk. In een sessie is zo veel mogelijk input opgehaald voor de randvoorwaardenkaart. Het geluid week niet sterk af van het eerste gesprek met dhr. _____ wil graag weten welke omwonenden zijn uitgenodigd. _____ geeft aan dat dit de bewoners zijn van de woningen die onderdeel uitmaken van hetzelfde blok als de Turfmarktkerk. De adressen liggen tussen de Turfmarkt, Lange Dwarsstraat, Nieuwehaven en de Vrouwensteeg.

2. Toelichting op de opgestelde randvoorwaardenkaart

Met de input uit de verschillende gesprekken heeft de stedenbouwkundige _____ een randvoorwaardenkaart opgesteld. Dit vormt de basis voor het ontwerpbestemmingsplan dat door de gemeente zal worden opgesteld. _____ ligt enkele elementen uit de randvoorwaardenkaart toe. Daarbij geeft hij aan dat op enkele punten rekening is gehouden met dreigende indirecte planschade, als ruimere bouw mogelijkheden zouden worden geboden: _____ stelt enkele inhoudelijke vragen over de randvoorwaardenkaart:

- Is rekening gehouden met het monumentale bakstenen riool dat door het plangebied loopt?
- Wat wordt met de rode stippellijn bedoeld, die over het bouwvlak loopt?
- Welke eisen worden gesteld aan de doorgang die ingetekend is?

Over de vragen geeft _____ aan dat deze niet in het raamwerk beantwoord kunnen worden. Dit zal worden uitgezocht en zo snel mogelijk per e-mail aan _____ worden beantwoord.

Voorts geeft _____ aan dat zijn indruk bij de bouw- en goothoogte is, dat deze een beperking vormt voor een bouwstijl die wellicht goed zou passen op deze locatie. Waarom is niet de goothoogte van het complex op de Clarissenhof aangehouden? _____ geeft aan dat de voorliggende randvoorwaardenkaart is gebaseerd op de gesprekken in het ontwerpatelier en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders, zoals de stedenbouwkundige visie voor de Binnenstad en haar Randen.

_____ vult aan dat het opnemen van een hogere bouwhoogte moet worden gezien als 'planologie op verzoek'. Dit kan in sommige gevallen bespreekbaar zijn, bijvoorbeeld als het gaat over de bouw- en goothoogte en bouwen in de gevelwand van de Turfmarkt. Voorwaarde is dat de eigenaar bereid is om de indirecte planschade voor zijn rekening te nemen. Het is te doen gebruikelijk om het indirecte planschade risico te verleggen naar de eigenaar zodat de gemeente - bij planologie op verzoek - niet aansprakelijk is voor indirecte planschade.

Om een betere indruk te krijgen van de mogelijkheden binnen de aangegeven bouw- en goothoogte, wordt afgesproken dat de gemeente de mogelijkheden onderzoekt om een visualisatie te maken.

_____ vraagt of de gemeente Gouda op basis van de voorliggende randvoorwaardenkaart spreekt van een goed stedenbouwkundig plan _____ geeft aan dat dit het resultaat is van een transparant proces met stakeholders, waarbij _____ zowel als grondeigenaar als omwonende de kans heeft gekregen in input te geven.

3. Toelichting op het vervolgproces

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de vragen zo snel mogelijk worden opgepakt. Op basis van de randvoorwaardenkaart zal vervolgens een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Deze zal via de gebruikelijke weg worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.

Onderwerp: Re: Beantwoording vragen

Datum: vrijdag 19 juli 2019 om 20:31:12 Midden-Europese zomertijd

Van: _____

Aan: _____

CC: _____

Bijlagen: image002.jpg

Geachte !

Dank voor het toezenden van jullie studie.

2 vragen:

1. Ik zou deze week de antwoorden op mijn vragen ontvangen. Deze heb ik nog niet in mijn bezit.
2. Tot welke datum kan ik als eigenaar van Turfmarki een zienswijze indienen. Ik neem aan dat deze datum ook geldt voor mij als eigenaar

Groet _____

Op 12 jul. 2019 om 17:41 heeft _____ het volgende geschreven:

Geachte hee. _____

Hierbij zend ik u de massastudie toe zoals toegezegd. Hierin is rekening gehouden met de inloopavond van afgelopen dinsdag 9 juli.

Volgende week zal ik terugkomen op uw overige vragen.

Met vriendelijke groet,

Werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Van: _____

Verzonden: woensdag 10 juli 2019 09:11

Aan: _____

CC: _____

Onderwerp: Re: Beantwoording vragen

Geachte heer _____

Dank voor het beantwoorden van mijn vragen.

- Fijn dat je mij de 3D schetsen toe zult sturen. Vergeet je ook niet het verslag van ons

gesprek met _____ en jou na te sturen?

- over de verhoging van de goot- en nokhoogte. Je geeft aan dat het college in principe akkoord gaat met het verhogen van de goot- en nokhoogte, mits ik de mogelijke indirecte planschade die omwonenden kunnen opeisen voor deze extra verhoging in principe volledig voor mijn rekening neem. Hiervoor zal een planschaderisicoanalyse en planschadeovereenkomst opgesteld moeten worden op kosten van de eigenaar. Ik zal hierop terugkomen zodra ik de financiële risico's/ consequenties meer doorgrond heb. Ik neem aan dat dit akkoord van het College ook geldt voor de periode na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

- het dichtbouwen van de Turfmarkt (voorterrein Turfmarktkerk) met een poort naar de achterzijde terrein. Het college geeft aan hier in principe ook akkoord mee te gaan, mits ik de mogelijke indirecte planschade die omwonenden kunnen eisen voor het dichtbouwen van de Turfmarkt (voorterrein Turfmarktkerk) in principe volledig voor mijn rekening neem. Ook hiervoor zal een planschaderisicoanalyse en planschadeovereenkomst opgesteld moeten worden op kosten van de eigenaar. Ik zal ook hierop terugkomen zodra ik de financiële risico's/ consequenties meer doorgrond heb. Ik neem aan dat dit principe akkoord van het College ook geldt voor de periode na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Tot zover mijn eerste reactie, Ik hoor graag van je.

Vriendelijke groet,

Op 3 jul. 2019 om 17:11 heeft _____ het volgende geschreven:

Geachte heer _____

Er was enige tijd voor nodig om alle vragen goed te beantwoorden. Hieronder heb ik per vraag in blauwe tekst een antwoord geformuleerd. Deze beantwoording zullen we ook nog bevestigen per brief.

- Ik zie de 3D versie van het voorgestelde bestemmingsplan nog graag tegemoet.

We sturen separaat een massastudie van de omgeving en varianten van de invulling. Op basis hiervan kunt u zich een realistisch beeld vormen van de ontwikkelmogelijkheden

- Wat is de betekenis van de gestippelde bruine lijn die dwars door het bouwvlak loopt?

Dit is de scheiding tussen de twee aanduidingen voor goot- en bouwhoogte. Voor een deel geldt een aparte goothoogte naast de bouwhoogte, voor het andere deel geldt alleen een bouwhoogte.

- De Clarissenhof heeft een goot en nokhoogte van 12 meter en bevindt zich achter de hoofdbebouwing van zowel de Turfmarkt als de Nieuwehaven. Graag zie ik op het erf van de Turfmarktkerk ook eenzelfde nok en goothoogte terugkomen. Het zou niet fijn zijn als hier sprake is van meten met twee maten.

Gelet op het gemeentelijk beleid (de beschermingsregeling voor het Beschermd Stadsgezicht in het Bestemmingsplan, maar ook in de 'Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen') en de input van deelnemers aan het ontwerpatelier, is een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 9 meter wat ons betreft passend op deze plek in zijn omgeving. In toelichting hierop het volgende.

De woon- en bedrijfsbebouwing in de historische binnenstad bestaat voor het grootste deel uit gebouwen van 2 of 3 lagen met een kapverdieping. Deze

kenmerkend heeft eeuwenlang het stadsbeeld bepaald en is daarom vastgelegd in bovengenoemd beleid en het bestemmingsplan. Uitzonderingen op dit overwegende beeld zijn de kerken, kloosters en andere gebouwen met een openbare functie. Door hun functie en betekenis vormen ze een begrijpelijke afwijking van de korrelgrootte woonbebouwing in de binnenstad. In de Stedenbouwkundige visie is daarom als norm voor nieuwe gebouwen in de straatgevelwanden opgenomen dat deze maximaal 2 of 3 lagen met kap mogen zijn. De bebouwing op de binnenterreinen gedraagt zich ondergeschikt aan deze hoofdbebouwing. Afwijking van deze maatstaf is slechts mogelijk voor gebouwen op markante plekken of voor gebouwen met bijzondere of maatschappelijke functies. Dat de Clarissenhof hoger is wil niet zeggen dat een zelfde maatvoering passend is op deze plek.

Een andere factor is dat een hogere goot- en nokhoogte om bovengenoemde redenen een risico op indirecte planschade met zich mee brengt (directe planschade zoals eerder aan de orde is geweest, wordt hier buiten beschouwing gelaten). Een plan met iets hogere goot- en nokhoogte is in principe bespreekbaar, mits de grondeigenaar bereid is met de gemeente afspraken te maken over het verhalen van eventuele planschadeclaims. Zodra hiertoe een officieel verzoek binnenkomt zal hier zorgvuldig naar worden gekeken. Een officieel verzoek moet inhouden een aanbod van de grondeigenaar tot het aangaan van de planschade overeenkomst (mbt indirecte planschade), met bijbehorende opdracht tot het doorlopen van een planschade risicoanalyse (mbt indirecte planschade) op kosten van de grondeigenaar. Voor dit alles geldt dat eigenaar ook ter gelegenheid van de zienswijze procedure (die nog komt en 6 weken duurt) nog dit verzoek formeel zou kunnen indienen, desgewenst.

- Linkerblok: Graag ontvang ik bericht over bijstelling van de goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 9 meter. Uitgaande van de eisen van het bouwbesluit om een verdiepingsvloer te hebben van min. 2,60 meter en uitgaande van een vloerdikte van 30 cm, is hier geen fatsoenlijke woning met drie bouwlagen te bouwen. Te meer daar de welstandsnota uitgaat van een dakhelling van tussen de 40 en 55 graden.

Een goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 9 meter is niet ongebruikelijk. Meegestuurde referentiebeelden geven aan dat binnen deze maatvoering ruime woningen te realiseren zijn. Voor het aanpassen van de maatvoering verwijs ik u naar bovengenoemde opmerking over indirecte planschade.

- Mocht er sprake zijn van puntdaken: hoe zien jullie het kapplan?

Het toepassen van kappen is vrij binnen de aangegeven maatvoering. Uitgangspunt is dat de architectuur passend moet zijn binnen de omgeving.

- Hoe breed zien jullie de ruimte tussen de twee woonblokken? Is de breedte tussen de twee blokken afgestemd met de brandweer? Het suggereert dat het bouwvlak in twee gescheiden zones verdeeld is waarbij de breedte en karakter van deze zone veelbetekenend zou zijn voor het vormgeven van de bebouwing links en rechts ervan. Rogier gaf aan dat de strook ook een doorgang kan zijn, waar overheen gebouwd kan worden. Hoe zien jullie dat? Betekent dit dat op de achterzijde van de huizen met puntdaken geen lichtinval is? Gaat ARK hiermee akkoord?

De breedte van de ruimte is niet bepaald, het gaat om een langzaam verkeersverbinding, zoals de stegen in de omgeving. Er kan inderdaad ook een overbouwde doorgang gerealiseerd worden. Het is aan de architect om een plan te maken wat past in het bestemmingsplan en zorgt voor een aantrekkelijk woonklimaat. De ARK toetst bouwplannen aan de hand van gemeentelijk beleid, dat mede ten grondslag ligt aan de randvoorwaardenkaart.

- Een ander punt is dat de steeg aan de achterkant van het bouwvlak privé terrein is, waardoor het lijkt dat deze strook nergens naartoe leidt. Hebben jullie rekening gehouden met de erfdienstbaarheid van Turfmarkt 54-58 met recht van overpad van 3 meter breed om van de Turfmarkt naar de achterzijde van de kerk te komen ongeacht de wijziging van de bestemming (erfdienstbaarheid staat vermeld in de akte van levering van de koopaktes van onder meer Turfmarkt 54, 56, 58, 60, Clarissenhof en Klooster 7)?

Een bestemmingsplan is een publieksrechtelijk middel, dat dient als toetsingskader

voor vergunningaanvragen. Dit staat in principe los van de privaatrechtelijke eigendomssituatie.

- Is dit bestemmingsplan afgestemd met ARK? Hoe kijken zij aan tegen een combinatie van een bouwblok met plat dak (rechts) met op zeer korte afstand een huizenblok met puntdaken?

Dit is niet aan de orde. De ARK toetst bouwplannen aan de hand van hetzelfde beleid, dat mede ten grondslag ligt aan de randvoorwaardenkaart. Het is aan de architect om een plan te maken wat past in het bestemmingsplan en aansluit bij de omgeving en zorgt voor een aantrekkelijk woonklimaat. Het is niet verplicht om een plat dak te maken, er kan ook gekozen worden om in beide delen te werken met een goot- en bouwhoogte, maar de vrijheid is voor dit deel van het kavel groter.

- Hebben jullie rekening gehouden met het monumentale riool dat loopt van Turfmar naar de Clarissenho?

Als er een historisch riool ligt dan wordt dat via het archeologisch onderzoek in beeld gebracht. Een dergelijk riool wordt vervolgens ondervangen dmv bv archeologievriendelijk bouwen. Het is niet gebruikelijk dat daar een bestemmingsplan op wordt aangepast.

- Levert volgens jullie de breedte en diepte van de twee bouwvlakken gecombineerd met de goot en nokhoogte geen problemen op met het bouwbesluit op het gebied van bijv. lichtinval? in combinatie met de eisen van de welstandsnota? Kan ik ervan uitgaan dat als het bouwvlak, bouwvolume, goothoogte en nokhoogte maximaal wordt benut inclusief maximale aantal te realiseren woningen dan wel appartementen, ik met de brandweer, de parkeernorm en ARK geen problemen krijg (los van architectonische visie)? Hoef ik in het geval ik binnen het bestemmingsplan blijf geen CHER op te stellen?

De randvoorwaardenkaart ligt aan de basis van het (ontwerp)bestemmingsplan. Dit is het kader waar het bouwplan ten minste aan moet voldoen. Een bouwplan voor het terrein zal op de gebruikelijke manier worden behandeld, wat betekent dat ook naar aspecten als veiligheid, welstand en parkeren wordt gekeken. Het is aan de architect om een plan te maken wat past in het bestemmingsplan en aansluit bij de omgeving en zorgt voor een aantrekkelijk woonklimaat, rekening houdend met het bouwbesluit en instemming van de ARK. Wij raden u aan hierover in een vroeg stadium in overleg te treden met de gemeente.

- hoe moet ik jullie scenario's met aantal woningen en appartementen lezen? Is dit meer een interne analyse voor jullie zelf of moet ik hier iets mee?

Mogelijk worden deze aantallen in het bestemmingsplan opgenomen, maar in ieder geval is het een uitgangspunt in de randvoorwaardenkaart.

- Geldt het aangegeven bebouwingspercentage voor de hele kavel, of voor het aangegeven bouwvlak?

Er staan 2 bebouwingspercentages opgenomen (40% voor gehele kavel, 55% voor bouwvlak). In het bestemmingsplan zal alleen het bebouwingspercentage van het bouwvlak worden opgenomen.

Hopelijk hebben wij u hiermee voldoende geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

afdeling ruimtelijk beleid en advies

postbus 1000, 2000 GB Gouda
Bezoekadres: Burgemeester Jamesplein 1, 2803 PG Gouda

Werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

<image002.jpg>

Van:

Verzonden: woensdag 26 juni 2019 22:36

Onderwerp: reactie schets stedenbouwkundig plan gemeente

Geachte heren,

Goed dat we elkaar deze week over jullie voorstel konden spreken. Vooruitlopend op het door u toe te sturen verslag van ons gesprek heb ik enkele punten van aandacht:

- Ik zie de 3D versie van het voorgestelde bestemmingsplan nog graag tegemoet.
- Wat is de betekenis van de gestippelde bruine lijn die dwars door het bouwvlak loopt?
- De Clarissenhof heeft een goot en nokhoogte van 12 meter en bevindt zich achter de hoofdbebouwing van zowel de Turfmarkt als de Nieuwehaven. Graag zie ik op het erf van de Turfmarkt kerk ook eenzelfde nok en goothoogte terugkomen. Het zou niet fijn zijn als hier sprake is van meten met twee maten.
- Linkerblok: Graag ontvang ik bericht over bijstelling van de goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 9 meter. Uitgaande van de eisen van het bouwbesluit om een verdiepingsvloer te hebben van min. 2,60 meter en uitgaande van een vloerdikte van 30 cm, is hier geen fatsoenlijke woning met drie bouwlagen te bouwen. Te meer daar de welstandsnota uitgaat van een dakhelling van tussen de 40 en 55 graden.
- Mocht er sprake zijn van puntdaken: hoe zien jullie het kapplan?
- hoe breed zien jullie de ruimte tussen de twee woonblokken? Is de breedte tussen de twee blokken afgestemd met de brandweer? Het suggereert dat het bouwvlak in twee gescheiden zones verdeeld is waarbij de breedte en karakter van deze zone veelbetekenend zou zijn voor het vormgeven van de bebouwing links en rechts ervan. Rogier gaf aan dat de strook ook een doorgang kan zijn, waar overheen gebouwd kan worden. Hoe zien jullie dat? Betekent dit dat op de achterzijde van de huizen met puntdaken geen lichtinval is? Gaat ARK hiermee akkoord?
- Een andere punt is dat de steeg aan de achterkant van het bouwvlak prive terrein is, waardoor het lijkt dat deze strook nergens naartoe leidt.
- Hebben jullie rekening gehouden met de erfdienstbaarheid van Turfmarkt 54-58 met recht van overpad van 3 meter breed om van de Turfmarkt naar de achterzijde van de kerk te komen ongeacht de wijziging van de bestemming (erfdienstbaarheid staat vermeld in de akte van levering van de koopaktes van onder meer Turfmarkt 54, 56, 58, 60, Clarissenhof en Klooster 7)?
- Is dit bestemmingsplan afgestemd met ARK? Hoe kijken zij aan tegen een combinatie van een bouwblok met plat dak (rechts) met op zeer korte afstand een huizenblok met puntdaken?
- Hebben jullie rekening gehouden met het monumentale riool dat loopt van Turfmarkt 52 naar de Clarissenhof (parallel aan de speeltuin)
- Levert volgens jullie de breedte en diepte van de twee bouwvlakken gecombineerd met de goot en nokhoogte geen problemen op met het

bouwbesluit op het gebied van bijv. lichtinval? in combinatie met de eisen van de welstandsnota?

- Kan ik ervan uitgaan dat als het bouwvlak, bouwvolume, goothoogte en nokhoogte maximaal wordt benut inclusief maximale aantal te realiseren woningen dan wel appartementen, ik met de brandweer, de parkeernorm en ARK geen problemen krijg (los van architectonische visie)? Hoef ik in het geval ik binnen het bestemmingsplan blijf geen CHER op te stellen?
- hoe moet ik jullie scenario's met aantal woningen en appartementen lezen? Is dit meer een interne analyse voor jullie zelf of moet ik hier iets mee?

Ik hoor graag van jullie.

vriendelijke groet,



Niet afdrukken spaart het milieu

Gemeente Gouda

Disclaimer : Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van de inhoud door anderen is onrechtmatig. Bent u de geadresseerde niet? Neem dan contact op met de afzender. De gemeente Gouda en haar bestuursorganen sluiten iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie of niet-tijdige of onjuiste overbrenging daarvan.

<Referentie 1.jpg>

<Referentie 2.jpg>



Niet afdrukken spaart het milieu

Gemeente Gouda

Disclaimer : Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van de inhoud door anderen is onrechtmatig. Bent u de geadresseerde niet? Neem dan contact op met de afzender. De gemeente Gouda en haar bestuursorganen sluiten iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie of niet-tijdige of onjuiste overbrenging daarvan.

<Wissing-0603-Gouda-Turfmarktkerk-massastudie-20190710.pdf>