

Technische vragen

Van : J.M. de Koning
Datum : 4 december 2019 10.37 uur.
Onderwerp : Bestemmingsplan Turfmarkt

Aanvullende Vraag/vragen:



Gemeente Belangen Gouda

Vragen Bestemmingsplan (zienswijzen) Turfmarktkerk

Gouda, 4 december 2019

De fractie van GBG heeft kennisgenomen van de zienswijzen van het College c.a. met betrekking tot de Turfmarktkerk. Naar aanleiding van het proces en de inhoud willen wij de navolgende vragen voorleggen. Deze vragen leggen wij het College voor met de opmerking dat wij nog niet inhoudelijk kennis hebben kunnen nemen van de reactie van het College op de ingediende zienswijzen welke wij op woensdag 4 december om 08.59 hebben mogen ontvangen.

Na bestudering van deze stukken kunnen wij als fractie nog komen met aanvullende opmerkingen/vragen.

1. Het was toch voldoende bekend dat het College op de hoogte was van de wettelijke termijnen en dat er een einddatum bekend was. Kunt u aangeven wat de redenen zijn waarom deze zienswijzen op een zo'n laat tijdstip worden aangeboden aan de gemeenteraad zonder dat daar tijdig een reactie van het College bij aanwezig is?
2. Bent u van mening dat u, gelet op de gevoeligheden rond dit dossier, met het indienen van genoemd bestemmingsplan, het op zeer korte termijn behandelen en besluiten in de gemeenteraad (termijn van enkele dagen) op een zorgvuldige manier zowel politiek als inhoudelijk wordt omgegaan met het proces van het vernieuwen van een bestemmingsplan?
3. Zijn de directe bewoners en de eigenaar op de hoogte gebracht van de inhoud van uw reactie op de door hen ingediende zienswijzen?

Voor wat betreft de inhoud:

1. In het kader van de bestuursdwang heeft uw College opdracht gegeven om de Turfmarktkerk 'te slopen' en volgens, in overeenstemming met de vergunningen, daarbij te slopen tot de grond. Er is bij de uitvoering van de sloop niet voldaan aan de eisen zoals geformuleerd in de vergunning aangezien de muren van het gesloopte gebouw nog van 4 meter – 5 meter overeind staan. Wat is de reden dat geen uitvoering is gegeven aan de opdracht zoals genoemd?
2. Nu aan die eisen niet is voldaan is er dan ook geen sprake geweest van 'levensbedreigend' gevaar voor de direct omwonenden aangezien u daar wel vanuit ging en om die reden opdracht gaf om te slopen tot aan de grond?
3. Kan er, gelet op het niet realiseren van de totale sloop, formeel juridisch wel sprake zijn van het indienen van een Bestemmingsplan Turfmarktkerk aan de gemeenteraad?

4. Welke zijn de juridische gevolgen in het verdere traject nu geen uitvoering is gegeven aan de door uw College opgelegde bestuursdwang met daarin verwerkt de opdracht om te slopen tot aan de grond?
5. Handelt uw College daarmee niet in strijd met de wet?
6. Is het correct dat met verwijzing naar de wettelijke regelgeving de huidige eigenaar van de Turfmarktkerk de ruimte heeft om zijn, op uw advies eerder ingetrokken bouwplannen, opnieuw in te dienen en te realiseren?
7. Op grond van welk juridisch kader meent u in het bestemmingsplan de parkeervoorziening te kunnen verwijzen naar een commerciële exploitant voor het stallen cq parkeren van auto's?
8. Welke zijn uw wettelijke argumenten om in het voorliggende bestemmingsplan ongeveer 90% van wat de eigenaar van de Turfmarktkerk mocht bouwen te reduceren tot 76%?
9. Met name in de bijlagen zitten discutabele punten op grond waarvan het betwistbaar is om de raad een besluit te laten nemen over genoemd bestemmingsplan. Als voorbeeld noemen wij het 'onder de rechter zijn' van de rechtszaak Clarissenhof. Vindt uw College het verstandig om met deze juridisch discutabele onderwerpen de raad een besluit te laten nemen?
10. In het bestemmingsplan wordt op geen enkele manier uitleg gegeven over het vigerende wettelijke overgangsrecht voor partijen. Kan worden aangegeven waarom hier geen informatie over wordt verstrekt?
11. In het kader van het voorbereiden van een bestemmingsplan wordt (intern) gelijktijdig een financieel planologisch kader geschetst. Welke zijn de financiële gevolgen voor zowel de gemeente als de eigenaar van de Turfmarktkerk wanneer het bestemmingsplan wordt aangenomen (in dit verband zou mijn fractie graag vertrouwelijk kennis willen nemen van deze financiële gevolgen nog voor behandeling tijdens de voorbereidende raadsvergadering van 9 december a.s.)

Aanvullende vragen na bestudering van de reactie van het College op de zienswijzen.

1. Uw commentaar op alle ingediende zienswijzen is in alle gevallen hetzelfde n.l. 'Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan'. Dat roept de vraag op of wel een redelijk draagvlak bestaat onder de omwonenden?
2. Is het niet verstandig om uw voorgestelde plan in te trekken en op basis van het vigerende bestemmingsplan in goed overleg met de omwonenden en de eigenaar tot een breed gedragen invulling van dit gebied te komen?
3. Is het correct dat van de kant van de eigenaar gevraagd is naar een onafhankelijke bemiddelingspoging om uit de impasse te geraken?
4. Kunt u aangeven op welke wijze het College op dit verzoek heeft gereageerd?

Beantwoording:

1. Wij erkennen als college dat we eerder deze vergaderdatum hadden moeten aanmelden bij de griffie. Door een interne planningsfout is dit niet gebeurd, waarvoor onze welgemeende excuses. Het college is bekend met het feit dat een bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de terzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan behoort te worden vastgesteld. De gebruikelijke aanlevertermijnen van stukken leidden ertoe dat in deze periode de behandelingstermijn in ambtelijke zin nog geen vier weken bedroeg, de herfstvakantie niet meegerekend.
Dit alles neem niet weg dat het college een herhaling van het voorgaande voor de toekomst uiteraard wil vermijden. Dat uitgerekend met dit bestemmingsplan de grenzen moesten worden opgezocht is te betreuren. Het college rekent zich dat ten zeerste aan. Dank aan de griffie en agendacommissie voor snelle afhandeling van het verzoek een en ander te agenderen, indieners van zienswijzen te attenderen en de stukken aan de raad aan te bieden. Nogmaals, welgemeende excuses zijn hier op hun plaats;

2. Er is een zorgvuldig proces doorlopen, waarbij het bestemmingsplan het sluitstuk is. Dit proces loopt vanaf 9 mei 2019, waarbij belanghebbenden zijn betrokken bij ontwerpateliers en sessies om te komen tot een randvoorwaardenkaart, die als basis heeft gediend voor het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De agendering van vaststelling van het bestemmingsplan heeft te maken met het tijdstip waarop de gemeenteraad het besluit een voorbereidingsbesluit heeft genomen, te weten 28 september 2018, zoals aangegeven in § 3.1 van het raadsvoorstel;
 3. Ja, indieners van zienswijzen zijn daags na de collegevergadering van 4 december jongstleden, waarin de stukken voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn behandeld, op de hoogte gesteld.
1. In het kader van bestuursdwang is slopen tot op veilige hoogte opgenomen. De gemeente heeft dan ook niet meer gedaan dan het strikt noodzakelijke. In de aan Profier verleende omgevingsvergunning voor de activiteit slopen van september 2017 - waaraan nog geen invulling is gegeven - is gesteld dat de bouwkundige staat van de kerk zorgwekkend tot gevaarlijke is en herstel niet meer realistisch is. Op basis van de uitgevoerde controles heeft Omgevingsdienst Midden-Holland geconcludeerd dat de Turfmarkkerk zich in een zodanige slechte bouwkundige staat bevond, dat er sprake was van direct instortingsgevaar. Dat is een overtreding van de Woningwet en het Bouwbesluit 2012. Ter beëindiging van de overtreding is op 24 oktober 2018 besloten om bestuursdwang toe te passen. Het toepassen van bestuursdwang betekende concreet dat de bebouwing op het perceel van gemeentewege zover zou worden gesloopt als nodig was om het directe instortingsgevaar weg te nemen;
 2. In oktober 2018 was er wel sprake van een levensbedreigende situatie waarop gehandeld is;
 3. Ja, het staat de gemeenteraad vrij om op elk of enig moment het ruimtelijk beleid te wijzigen, mits gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarvoor hoeft bestaande bebouwing niet direct in overeenstemming gebracht te zijn met het nieuwe toetsingskader;
 4. Zie het antwoord op vraag 1;
 5. Nee;
 6. Het staat de eigenaar vrij om een eerder ingetrokken bouwplan opnieuw in te dienen. Het zal dan wel getoetst worden aan het bestemmingsplan "Turfmarkt 60 Gouda", zoals thans vast te stellen door de gemeenteraad;
 7. Hiertoe zal een overeenkomst met de initiatiefnemer van een bouwplan aangegaan worden. In het kader van nadere maatwerkafspraken zal dit een punt van aandacht zijn, wat vaker gebeurd voor projecten in de binnenstad;
 8. Het is de beleidsvrijheid van de gemeenteraad om met een bestemmingsplan regels te stellen aan het bouwen en gebruiken van gronden. Zoals aangegeven in de beantwoording van zienswijze 3 onder § 2.5 van de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijziging is omwille van de flexibiliteit niet een kleiner bouwvlak met een bebouwingspercentage van 100 procent opgenomen, maar een groter bouwvlak met een bebouwingspercentage van 67 procent. Daarmee kan een openheid gerealiseerd worden, passend binnen het beleid, zoals aangehaald in de beantwoording van zienswijze 1 onder § 2.2 van de nota;

9. Het gaat hier om twee op zichzelf staande procedures. Zoals ook aangegeven in de beantwoording van zienswijze 2 onder § 2.4 van de nota staat de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van appartementencomplex Clarissenhof in deze bestemmingsplanprocedure niet ter discussie;
 10. Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 14 van het bestemmingsplan, zoals voorgeschreven in § 3.2. Standaardregels in bestemmingsplannen van het Besluit ruimtelijke ordening. De regels voor het overgangsrecht zijn dan ook in elk bestemmingsplan hetzelfde;
 11. Zoals vermeld in § 3.2 van het raadsvoorstel is uw raad reeds geïnformeerd over de systematiek van indirecte en directe planschade bij memo van 14 mei 2019 Turfmarktkerk geobjectiveerde toelichting op planschade. Het vertrouwelijke SAOZ-rapport dat daaraan ten grondslag ligt, ligt ter inzage bij de griffie.
-
1. Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 2. van uw aanvullende opmerkingen/vragen is het bestemmingsplan het sluitstuk van een proces dat liep vanaf 9 mei 2019, waarbij omwonenden en de eigenaar zijn betrokken bij ontwerpateliers en sessies om te komen tot een randvoorwaardenkaart, die als basis heeft gediend. Daarbij en daarna zijn belangen van omwonenden, de eigenaar en de gemeente afgewogen en is gezocht naar een compromis;
 2. Het (ontwerp)bestemmingsplan is, zoals hiervoor aangegeven, in overleg met omwonenden en eigenaar tot stand gekomen;
 3. Ja;
 4. Het college heeft voorgesteld om het contact via de wederzijdse advocaten te laten verlopen. Tussen beiden is inmiddels contact.