

Indiener: Harold Hooglander SGP
Onderwerp: Turfmarkt 60
Datum: 7 december 2019
Raadsadviseur: Jacoline Holdijk

Proces

- 1 Wat is de reden dat het college niet tijdig de stukken aangeleverd heeft aan de raad voor een ordentelijk besluitvormingsproces, terwijl bekend moet zijn dat de wettelijke termijn voor besluitvorming door de raad na de terinzagelegging 12 weken is?
- 2 Wanneer is de Nota van beantwoording zienswijzen door de gemeente naar de indieners van de zienswijzen gestuurd?
- 3 Waarom heeft het college in antwoord op vragen van de SGP op 22 augustus 2017 beweerd dat het vigerende bestemmingsplan leidend was, terwijl ook toen al bekend was dat de kerk gesloopt moest worden en een bestemmingsplanwijziging nodig zou zijn? Met andere woorden: waarom hanteerde het college de Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen (uit 2004) in 2017 nog niet als kader en in 2019 wél?
- 4 Wat zijn de inschattingen van de financiële consequenties (zoals planschade). Kan dit (eventueel vertrouwelijk) kenbaar worden gemaakt vóór de besluitvorming over deze bestemmingsplanwijziging?

Inhoud

- 5 Waarom is de bouwhoogte bepaald op 9/5 meter? Geeft 10/6 meter niet meer ontwerpmogelijkheden omdat een goothoogte van 5 meter erg laag is?
- 6 Het aantal woningen is nog niet bepaald. Gesteld dat er alleen woningen komen, om hoeveel woningen gaat het dan ongeveer?
- 7 In een zienswijze wordt gesproken over “Scenario’s met aantal woningen en appartementen”. Kan het college deze scenario’s naar de raad sturen?

8 Is het nu feitelijk juist of niet juist dat de Clarissenhof gedeeltelijk is gebouwd op de weg met erfdienstbaarheid?

9 Is er sprake van een tegenstrijdigheid waar in par. 4.1 staat dat er een parkeernorm komt van 0, terwijl in par. 5.3 (artikel 4) staat dat parkeren overal op de bestemming Tuin-Erf is toegestaan voor aangrenzende bebouwing?

10 In eerdere plannen was sprake van het doortrekken van de plint op de Turfmarkt met een doorgang. Om welke reden is daar nu van afgezien?

11 Is het college voornemens om in het vervolgproces dezelfde eisen te stellen aan de eigenaar wat betreft sloop van de resterende kerk en afvoer van puin?

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. 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;

3. Twee jaar geleden lagen nog schetsplannen ter toetsing voor, die de eigenaar had voorgesteld. Daarbij was toen het toetsingskader bestaand beleid, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en de welstandsnota. Ook is toen aangegeven dat bij afwijkingen onder andere wordt gekeken naar de Stedenbouwkundige visie voor de binnenstad en haar randen. De voorstellen zijn toen niet akkoord bevonden en er zijn vlak voor en ten tijde van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan geen nieuwe (schets)plannen ontvangen. Omdat de invulling van het bestemmingsplan niet meer voorziet in het terugbrengen van een bijzondere, karakteristieke stedenbouwkundige situatie, waarvoor de hoogten in bestemmingsplan “Binnenstad West” waren opgenomen, wordt teruggevalLEN op het beleid voor binnenterreinen, dat in de visie is opgenomen;
4. 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.
5. In de beantwoording van zienswijze 1 onder § 2.2 van de Nota beantwoording van zienswijzen en ambtelijke wijziging is aangegeven dat toekomstige nieuwbouw (van woningen) op deze locatie dient te passen bij:
 - de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht, en;
 - de historische schaal van binnenterreinen als verwoord in de door de raad vastgestelde ‘Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen’.Daarnaast sluiten deze hoogten aan bij de uitkomsten van de ontwerpatelier en sessies die voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure met belanghebbenden zijn gehouden. Een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter in plaats van de 5 respectievelijk 9 meter geeft inderdaad meer ontwerp mogelijkheden voor de eigenaar, maar sluit minder aan op deze afwegingskaders;

6. Een korte, indicatieve massastudie in de zomer van 2019 heeft uitgewezen dat bij een openbaar groen percentage van zeker 15 procent – tuinen niet meegerekend - de realisatie van 7 grondgebonden woningen (ca. 110 m²), of 4 grondgebonden woningen (ca. 110 m²) en 6 appartementen (ca. 62 m²), of 4 grond-gebonden woningen (ca. 110 m²) en 9 appartementen (ca. 50-75 m²) mogelijk is. Daarbij wordt ruim onder het maximum bebouwingspercentage van 67 procent binnen het bouwvlak gebleven. Het is in theorie mogelijk meer, maar kleinere woningen te realiseren, door bijvoorbeeld de grondgebonden woningen te vervangen door duplexwoningen;
7. De Massastudie Turfmarktkerk Gouda van 9 juli 2019, waarnaar in het antwoord op vraag 6. wordt verwezen, is een van de uitgangspunten voor de randvoorwaardenkaart die is opgesteld naar aanleiding van ontwerpatelier en sessies waarvoor omwonenden en eigenaar uitgenodigd zijn geweest. De massastudie kan gedeeld worden, waarbij opgemerkt wordt, dat deze bedoeld is geweest om te bezien hoe woningbouw zich zou verhouden tot de directe omgeving en een invulling van 15 procent openbaar groen.
8. De Clarissenhof is deels gebouwd op het pad met een erfdienstbaarheid, maar valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan “Turfmarkt 60 Gouda”;
9. Het verschil in benadering van parkeren, zit in het parkeren voor de bestemmingen grenzend *aan* het plangebied van het bestemmingsplan “Turfmarkt 60 Gouda” en de bestemming “Gemengd” *binnen* het plangebied. Op grond van de bestemming “Tuin – Erf” mag er geparkeerd worden ten behoeve van bestemmingen grenzend aan deze bestemming. In de praktijk komt dat neer op de bestaande woonpercelen grenzend aan deze bestemming. De woningen ten noorden van Vrouwepoort behoren hier niet toe. Voor de nog op te richten bebouwing binnen het plangebied wordt een op een dusdanige manier parkeerbeleid gevoerd, dat ten behoeve daarvan geen parkeerplaatsen binnen het plangebied worden aangelegd;

10. Zoals is aangegeven in de beantwoording van zienswijze 9 onder § 2.4 van Nota beantwoording van zienswijzen en ambtelijke wijziging is het dichtbouwen van de gevelwand aan de Turfmarkt bespreekbaar, zolang het achterterrein bereikbaar blijft. Tot op heden is echter geen verzoek ontvangen om dit mogelijk te maken middels een wijziging van het bestemmingsplan of een afwijking ervan met een omgevingsvergunning, in combinatie met het aangaan van een planschadeovereenkomst. Daarom zijn voor het voorterrein dan ook geen bouwmogelijkheden daartoe opgenomen;
11. Voor zover er nog sloopwerkzaamheden nodig zijn, gelden daarvoor de gebruikelijke eisen, zoals bij andere sloopwerkzaamheden.