



notitie

**Stedenbouwkundige
onderbouwing
afstand
bouwvlak
en
perceelsgrens
Turfmarkt 60**

**Behorende bij het amendement voor het
bestemmingsplan Turfmarkt 60, Gouda**

Inhoudsopgave

	Inhoudsopgave	2
1	Aanleiding	3
2	Stedenbouwkundige onderbouwing	3
2.1	<i>Aanpassing bouw- en goothoogten</i>	3
2.2	<i>Aanpassing afstanden</i>	3
2.3	<i>Stedenbouwkundige overwegingen</i>	4
2.4	<i>Privacy</i>	5

1 Aanleiding

Met een tussenuitspraak heeft de Raad van State op 12 mei 2021 aangegeven dat de gemeenteraad bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Turfmarkt 60, Gouda' de aan te houden afstand tussen het bouwvlak en de grens van het perceel aan de Turfmarkt onvoldoende heeft gemotiveerd.

Tussen het bouwvlak en de daar omheen liggende percelen is een afstand aangehouden van minimaal 5 meter. Dat is niet gebeurd aan de zuidwestzijde, ter hoogte van het perceel aan de Turfmarkt. De afstand daar is per amendement vergroot van 2 naar 3 meter.

De Raad van State vraagt om een nadere motivering waarom daar niet is vergroot naar 5 meter.

2 Stedenbouwkundige onderbouwing

2.1 Aanpassing bouw- en goothoogten

In het bestemmingplan 'Binnenstad West' is voor de bebouwing een goothoogte van 4,5 meter en bouwhoogte van 18 meter toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Turfmarkt 60, Gouda' is de goot- en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 5 en 9 meter.

Bij de gewijzigde vaststelling van het 'Turfmarkt 60, Gouda' is per amendement de toegestane goot- en bouwhoogte iets verhoogd naar respectievelijk 6 en 10 meter, om het realiseren van woningen van twee volledige bouwlagen met een kap mogelijk te maken.

De toegestane goothoogte is daarmee met 1,5 verhoogd naar 6 meter en de bouwhoogte van 18 meter is met 8 meter verlaagd naar 10 meter. Per saldo resulteert dit in een vermindering van de confrontatie van de bebouwing ten opzichte van het betreffende perceel.

2.2 Aanpassing afstanden

In het bestemmingplan 'Binnenstad West' is de afstand van het bouwvlak tot de grens met het betreffende perceel aan de Turfmarkt 2 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Turfmarkt 60, Gouda'; is deze afstand van 2 meter overgenomen.

In combinatie met de beperkte verhoging van de bouw- en goothoogte van het aangenomen amendement, is de minimale afstand tot omliggende percelen waar deze 2 meter was, vergroot naar 3 meter. Hiermee is een mogelijke confrontatie tussen nieuwe bebouwing en bestaande percelen verkleind.

Voor het betreffende perceel aan de Turfmarkt is met deze nieuwe bouw mogelijkheden de afstand van eventuele bebouwing tot het perceel met 1 meter vergroot ten opzichte van het bestemmingsplan 'Binnenstad West'.

2.3 Stedenbouwkundige overwegingen

Bij de aanpassingen van de bouwvlakgrenzen is het uitgangspunt geweest dat de totale oppervlakte van het bouwvlak redelijk ongewijzigd kon blijven, aangezien er met de aanpassing van de bouw- en goothoogten een aanzienlijke reductie van bouwmassa wordt gerealiseerd, passend bij het binnenstedelijk karakter van een binnenterrein.

Daarbij is ook rekenschap gegeven aan de belangen en rechten van de eigenaar van het perceel, die niet verder beperkt hoeven te worden dan noodzakelijk of verantwoord is.

Door het bouwvlak ten opzichte van het bestemmingsplan 'Binnenstad West' deels in noord-oostelijke richting op te schuiven, is er aan de zuidwestelijke kant ervan ruimte ontstaan voor het realiseren van achtertuinten, zoals ook aangegeven in de massastudie van 3 juli 2019, die zat bij de raadstukken ten behoeve van de behandeling van het bestemmingsplan 'Turfmarkt 60, Gouda' door de gemeenteraad in december 2019. De afstand tussen het bouwvlak en het perceel ten oosten ervan wordt verkleind.

De afstand tussen bouwvlak en perceelsgrenzen is niet genomen om per se de afstand tussen toekomstige bebouwing en de perceelsgrens aan te passen naar 5 meter, maar om achtertuinten van ten minste 5 meter zeker te stellen bij planontwikkeling. Daarmee wordt een ontwerprichting aangeven, waarbij de woningen georiënteerd worden op een ontsluiting haaks op de Turfmarkt.

De situatie aan de noordzijde met de Clarissenhof is anders, omdat bij dat hoofdgebouw direct op de perceelsgrens een gevel met ramen van woningen is gerealiseerd. Ook is hier de afstand tussen de perceelsgrens en het bouwvlak in bestemmingsplan 'Turfmarkt 60, Gouda' in de huidige situatie zo'n 5 meter.

Dit is dus niet een vergelijkbaar geval voor het perceel aan de Turfmarkt, waar op de perceelsgrens een achtertuin en een klein bijgebouw/schuurtje gesitueerd zijn. Hier is dus geen sprake van een woning direct op de perceelsgrens. De afstand van de achtergevel van deze woning aan de Turfmarkt ten opzichte van het bouwvlak is daarbij beduidend groter dan 5 meter.

Aan de westzijde is de afstand met de perceelsgrens vergroot van circa 3 naar 5 meter, om hier een (minimale) achtertuin bij de nieuwe woningen te kunnen realiseren. Zoals aangegeven is hiervoor het nieuwe bouwvlak in zijn geheel in noordoostelijke richting verschoven. Daarmee zijn ook aan de oostzijde van het bouwvlak achtertuinten van een vergelijkbare diepte te realiseren. Daarbij is niet gesteld dat de bebouwing op 5 meter uit de perceelsgrens moet liggen, maar dat achtertuin in de nieuwe situatie niet minder dan 5 meter diep kan zijn.

Ter hoogte van het perceel aan de Turfmarkt was er aanvankelijk geen noodzaak om de bestaande afstand tussen bouwvlak en perceelsgrens aan te passen. Met het (ontwerp)bestemmingsplan werd immers een beoogd, waarbij achtertuinten op het westen en oosten georiënteerd worden. Bij een vergroting van deze afstand van 2 naar 5 meter zou ook ter hoogte van het perceel aan de Turfmarkt een gebruik als achtertuin voor de hand kunnen liggen, waarbij de achtergevel van de nieuwbouw georiënteerd wordt op de achtergevel van de woning aan de Turfmarkt, wat uit stedenbouwkundig oogpunt en in verband met privacy niet wenselijk is.

Met een verhoging van de bouw- en goothoogte met elk 1 meter bij de gewijzigde vaststelling is de afstand vergroot van 2 naar 3 meter, om de hogere massa op iets meer afstand te zetten. Het verder vergroten van de afstand van 2 naar 5 meter ter plaatse van het betreffende perceel aan de Turfmarkt levert een wezenlijke beperking op van de ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden van het perceel Turfmarkt 60. Dit blijkt ook uit de bijgevoegde massastudie van 3 juli 2019. Met het vergroten van de afstand tot de betreffende perceelsgrens kunnen er minder en/of incourantere woningen worden gerealiseerd. Daarom is in de afweging niet gekozen voor een vergroting van de afstand tussen het bouwvlak en het perceel aan de Turfmarkt naar 5 meter, maar naar 3 meter.

2.4 Privacy

De zorg over het verminderen van de privacy is begrijpelijk. Daarom is in de reactie op de zienswijze ook aangegeven: "Afhankelijk van de situering van toekomstige bebouwing kan inkijk uitgesloten of tot een minimum beperkt worden. Deze aspecten komen echter pas bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning aan bod." Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een concreet bouwplan zal hier dan ook extra aandacht aan besteed worden.

Overigens bestaat in het bestemmingsplan 'Binnenstad West' ook al de mogelijkheid tot het aanbrengen van ramen aan de zijde van het betreffende perceel aan de Turfmarkt (en waren hier ook ramen aanwezig in de voormalige Turfmarktkerk). Op grond van dat bestemmingsplan zou er een aanzienlijk grotere aantasting van de privacy zijn dan bij het bouwplan op grond van het bestemmingsplan 'Turfmarkt 60, Gouda' het geval zal zijn.



Voorbeeld van een mogelijke invulling van de voormalige Turfmarktkerk bij een gebruik voor wonen, zoals mogelijk is op grond van het bestemmingsplan 'Binnenstad West'.

Bron: <http://www.paulabels.nl/2017/12/de-staat-van-de-stad-historisch-gouda-in-2017>

Zoals uit de bijgevoegde stedenbouwkundige massastudie van 3 juli 2019 blijkt, is het aannemelijk dat de hoofdorïëntatie van de nieuwe woningen niet gericht is op het betreffende perceel aan de Turfmarkt, maar op een westelijk gesitueerde achtertuin en een oostelijk gesitueerde hof.

Door geen afstand van 5 meter, maar van 3 meter op te nemen wordt een toekomstig gebruik als achtertuin kleiner geacht en daarmee de kans op een zijgevel met minder ramen dan bij een achtergevel groter.

Ongeacht de uiteindelijke situering van de toekomstige bebouwing zijn de maximale effecten van de toegestane bebouwing op de privacy van het betreffende perceel op zijn minst aanvaardbaar.

Met een aanzienlijke verlaging van de maximale bouwhoogten en een vergroting van de afstand tussen bouwvlak en perceelsgrens met 1 meter treedt een verbetering op in privacy voor wat planologisch was en mogelijk gemaakt wordt binnen de grenzen van de bestemmingsplannen.