

Technische vragen

Van : Jan de Laat Gouda Positief
Datum vraag : 6 december 2019
Onderwerp : Vragen bestemmingswijziging Turfmarktkerk
Raadsadviseur :

Datum antwoord :

Vragen:

1. Wat zijn de belangrijkste gevolgen van de voorgestelde bestemmingswijziging voor de gemeente, de eigenaar en de bewoners? Denk daarbij aan de ontwikkelingsmogelijkheden en beperkingen, de financiële consequenties, het al dan niet schenden van gedane beloften. En wat zouden de consequenties voor deze belanghebbenden zijn wanneer de bestemmingswijziging geen doorgang zou vinden?
2. Waarom is de behandeling van dit dossier met zoveel spoed omgeven? Waar normaal een cyclus ter bespreking van een onderwerp drie weken neemt (verkenning, debat, besluitvorming met bijbehorende voorbereidingstijd) moet het hele proces er nu in 1 week doorheen worden gedrukt. Wat is daarvan de reden? En hoe verhoudt zich dat tot het serieus in positie brengen van de raad?
3. Tijdens eerdere fasen bij het dossier "Turfmarktkerk" heeft het college bij veel partijen het vertrouwen verloren aangaande de zorgvuldige informatievoorziening. Op welke wijze denkt het college dat het nu gevolgde proces bijdraagt aan het herwinnen van (een deel van) het vertrouwen dat de informatievoorziening deugt?
4. Vanuit de hoek van de coalitiepartijen is gesteld dat in het Turfmarktkerkdossier zelfs geen onderzoek kan worden verricht omdat men vreest de rechterlijke procedure te doorkruisen en deze eerst af te willen wachten. Nu stelt het college zelfs een ingrijpend besluit voor, en noemt zelfs gevolgen onder de noemer planschade (dus men voorziet het toebrengen van schade aan de eigenaar). Hoe is het mogelijk dat een ingrijpend traject waar schade aan de eigenaar wordt toegebracht wel kan worden doorgezet terwijl een onderzoek naar de ontbrekende informatievoorziening vanwege de procedure bij de rechter niet zou kunnen? Vindt het college de afweging met betrekking tot de procedure bij de rechter voldoende wanneer zij haar eigen functioneren wil laten beoordelen, maar niet van belang wanneer zij haar eigen doelstellingen wil realiseren?
5. Welke (externe) partijen hebben aangedrongen op het behandelen van de bestemmingswijziging in de raad en wanneer heeft het attenderen van het college op de klaarblijkelijke noodzaak plaatsgevonden? Waren daar bewoners bij betrokken?
6. Is het college voornemens om de planschade middels een soort van

koekhandel te gaan verrekenen met de doorbelaste sloopkosten aan de eigenaar, en zo ja, was dit van meet af aan het plan en wat verwacht het college voor financiële schade voor de gemeente?

7. Is het college van mening dat de gevolgde procedure met betrekking tot de bestemmingswijziging de schoonheidsprijs niet verdient, en zo ja, wat heeft het college daarvan geleerd en wat gaat bij nieuwe kwesties de aanpak zijn?
8. Omdat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld ontbreekt de informatie. Kan het college een overzicht geven in termen van de exploitatie die vergelijkbaar is aan de situatie wanneer er wel een dergelijk exploitatieplan opgesteld zou moeten worden?
9. Er wordt voorgesteld om een omissie (%) te herstellen. Wat zijn de gevolgen voor het bestemmingsplan wanneer deze omissie niet zou worden hersteld? En zijn er verschillen wanneer het wel wordt vastgesteld? Zo nee, waarom moet deze omissie dan worden hersteld? Zo ja, waarom is dat dan niet in het voorstel vermeld?
10. Bij het aanbieden van het ontwerpbestemmingsplan zijn de financiële gevolgen niet in kaart gebracht want dat zou bij het bestemmingsplan zelf aan de orde komen. Nu wordt gesteld dat deze niet meer aan de orde komen omdat de bestemmingsplanwijziging voortborduurt op het ontwerpbestemmingsplan. Op welk moment gaat het college aan haar informatieplicht voldoen ten aanzien van het aan de raad verstrekken van de informatie met betrekking tot de gevolgen?
11. De verlaging van de hoogte wordt door de eigenaar extreem genoemd en dat wordt door hem onderbouwd. Waarom heeft de gemeente er in dit bestemmingsplan voor gekozen om aan de wens van de eigenaar in relatie tot de mogelijkheden die hem ten dienste stonden bij de aankoop van het pand volledig voorbij te gaan? Welke rechtszekerheid kan een eigenaar van een pand nog ontlenen aan de opstelling van de gemeente? Of wordt het gemeentebestuur: "we doen wat ons goeddunkt en wanneer een eigenaar schade oploopt dan kopen we dat wel af?" En in hoeverre beschouwt de gemeente dit nieuwe beleid als financieel prudent?

Antwoorden:

1. De wijzigingen zitten vooral in de aanpassing van het bouwvlak en de toegestane goot- en bouwhoogten, waarbij niet meer wordt uitgegaan van bebouwing met het volume van de Turfmarkt, maar van bebouwing die past bij het karakter van een binnenterrein in de binnenstad, zoals aangegeven in de beantwoording van zienswijze 1 onder § 2.5 van de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijziging. 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 Turfmarkt kerk geobjectiveerde toelichting op planschade. Het vertrouwelijke SAOZ-rapport dat daaraan ten grondslag ligt, ligt ter inzage bij de griffie. Wanneer het bestemmingsplan "Turfmarkt 60 Gouda" niet wordt vastgesteld, blijft ter plaatse het bestemmingsplan "Binnenstad West"

van toepassing. Het bestaande toetsingskader blijft dan dus in stand. Dit heeft als gevolg dat binnen de huidige regels een bouwplan met een goothoogte tot 8 of 9 meter en een bouwhoogte tot 18 of 25 meter, afhankelijk van de situering, niet geweigerd kan worden. Dit betekent dat realisatie van een appartementengebouw met deze maten mogelijk is. Hetgeen in de afweging van alle belangen nog te billijken viel, wanneer een en ander gerealiseerd zou worden in de oorspronkelijke Turfmarktkerk. Het gebouw zou daardoor een tweede leven hebben gekregen, terwijl het tegelijkertijd woningen zouden worden gerealiseerd. De bijzondere status van de Turfmarktkerk is echter helaas komen te vervallen met de noodzaak tot sloop. Om uitsluitend vanuit die situatie nog een bebouwingsmogelijkheid van de oude dimensies toe te laten, gaat voorbij aan het gegeven dat er geen bijzonder gebouw meer te beschermen valt, nu deze niet te handhaven bleek.

Een volumineus gebouw op deze locatie in de binnenstad - zonder dat dit een historisch, sedert decennia bevindend gebouw is - zou de facto leiden tot een grote aantasting van de privacy van omwonenden en een gebouw dat niet past binnen de typologie passend voor een binnenterrein, zoals beschreven in het door uw raad vastgestelde 'Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen'. Een besluit om het bestemmingsplan "Turfmarkt 60 Gouda" niet vast te stellen, heeft als gevolg dat er geen sprake zal van directe of indirecte planschade, aangezien er geen sprake zal zijn van een planschade veroorzakend besluit;

2. 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.

De agendering van vaststelling van het bestemmingsplan heeft te maken met het tijdstip waarop de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen, te weten 28 september 2018, zoals aangegeven in § 3.1 van het raadsvoorstel. Om te voorkomen dat beschermende werking van het voorbereidingsbesluit en de aanhoudingsplicht komen te vervallen, dient het bestemmingsplan "Turfmarkt 60 Gouda" uiterlijk 25 december aanstaande te worden vastgesteld;

3. Het bestemmingsplan is het sluitstuk van een proces dat liep vanaf 9 mei 2019, waarbij belanghebbenden zijn betrokken bij ontwerpatelier 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;
4. Het traject voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is reeds ingezet toen uw raad besloot tot een voorbereidingsbesluit op 28 september 2018, zoals aangegeven in § 3.1 van het raadsvoorstel. Het is de beleidsvrijheid van de gemeenteraad om met een bestemmingsplan regels te stellen aan het bouwen en gebruiken van gronden. 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. Het gaat om twee op zichzelf staande procedures;
5. Er zijn geen externe partijen – en dus ook geen bewoners – die hebben aangedrongen op het behandelen van een bestemmingsplanwijziging in de raad;
6. Nee, wanneer er sprake van planschade zou zijn, kan degene die stelt planschade te lijden bij het college een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. Vervolgens zal op grond van de “Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Gouda 2009” een onafhankelijke commissie beoordelen of en in hoeverre het verzoek in aanmerking komt voor een tegemoetkoming in planschade. 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;
7. Het bestemmingsplan kan niet losgezien worden de specifieke procedure die in het kader van een voorbereidingsbesluit gevolgd moet worden. De specifieke procedures bij een voorbereidingsbesluit nopen tot een proces dat erg afwijkt van hoe normaliter ruimtelijke procedures verlopen. Dit is al een aantal keren onder woorden gebracht bij de diverse besprekingen rondom dit dossier. Zie ook de beantwoording onder 2.;
8. Een van de typische afwijkingen ten opzichte van een normale ruimtelijkeorderingsprocedure is dat de gemeente hier zelf planologisch ingrijpt. Alle hiermee gepaarde kosten komen dan ook voor rekening van de gemeente;
9. De omissie betreft een vast onderdeel uit het oorspronkelijke bestemmingsplan dat weer wordt opgenomen, omdat het abusievelijk niet was meegenomen. Zie ook het raadsvoorstel onder § 2.2;
10. Zie de beantwoording onder 1. en 8., met daarop aanvullend de opmerking dat § 6.1 in de toelichting ongewijzigd is gebleven;
11. Met de noodzakelijk sloop van de Turfmarktkerk tot op veilige hoogte is een nieuwe situatie ontstaan, zie ook het antwoord op vraag 1. Planschade vormt een vast onderdeel van het ruimtelijkeorderingsrecht en heeft met de invoering van de Wro in 2008 en de Wabo in 2010 een enorme vlucht gemaakt. Wetgeving en jurisprudentie zijn

meermaals aangepast en verfijnd. Dit betekent dat de rechtspositie van belanghebbenden in de loop der jaren is beschermd en verbeterd. De gemeente maakt hierop zelf geen beleid, maar heeft wet en regelgeving toe te passen.