

Feitenrelaas Turfmarktkerk Gouda

Rapport Gemeente Gouda

BMC
7 mei 2019
drs. J. Slooijer MSM CMC
mr. C. Meijer
T. Bakker MSc
drs. P. Gering
H. Uffen MSc
mr. R.P.H.J. Vervoort
Projectnummer: PO006636
Correspondentienummer: DH-0705-9942

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
Hoofdstuk 2	Voorgeschiedenis	3
Hoofdstuk 3	Aanvraag omgevingsvergunning	8
Hoofdstuk 4	Sloop van de Turfmarktkerk	15
Hoofdstuk 5	Noodverordening	26
Hoofdstuk 6	Conclusies en aanbevelingen	29
Bijlage 1	Stappenschema	33
Bijlage 2	Communicatiemomenten	33
Bijlage 3	Overzicht van schriftelijke bronnen	37
Bijlage 4	Overzicht van geïnterviewde personen	39
Bijlage 5	Notulen inloopbijeenkomst raadsleden op 6 februari 2019	40
Bijlage 6	Beleidsuitgangspunten	45

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda heeft via een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure BMC de opdracht verleend een feitenonderzoek uit te voeren naar de gang van zaken rond de sloop van de Turfmarktkerk en hetgeen daaraan vooraf is gegaan.

1.1 Omvang van het onderzoek

Het onderzoek omvatte de volgende onderdelen:

- Procesverloop
- Financiële consequentie
- Heroverwegingsmomenten
- Communicatie

1.2 Doel van het onderzoek

De gemeente Gouda heeft als doel geformuleerd:

- Bieden van transparantie en duidelijkheid over het gevolgde proces.
- Leren van de opgedane ervaringen.

1.3 Uitvoering van het onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode januari tot en met maart 2019. De volgende onderzoeksmethoden zijn toegepast:

- Bestuderen van documenten die door de gemeente Gouda en de Omgevingsdienst Midden-Holland (verder: ODMH¹) ter beschikking zijn gesteld.
- Afnemen van interviews met de direct betrokken wethouders en ambtenaren van de gemeente Gouda, medewerkers van de ODMH, vertegenwoordigers van de vereniging Turfmarktkerk en bewonersvereniging Clarissenhof, BV Timpaan Projecten en uitvoerende bedrijven.

De directeur-eigenaar van Khalid Boutachekourt Holding BV, de eigenaar van de Turfmarktkerk, heeft laten weten geen medewerking te verlenen aan het onderzoek. Het concepteindrapport is aan Khalid Boutachekourt Holding BV voorgelegd met de mogelijkheid daarop commentaar te leveren.

Op 6 februari 2019 vond een inloopbijeenkomst plaats met raadsleden van de gemeente Gouda en zijn aandachtspunten meegegeven voor het onderzoek. De notulen zijn opgenomen als bijlage 5 bij dit rapport.

¹ De ODMH is de uitvoerende dienst die in mandaat van het college van burgemeester en wethouders van Gouda de taken vergunningverlening, toezicht en handhaving uitvoert, waarbij intensieve afstemming plaatsvindt met de ambtelijke organisatie van de gemeente Gouda.

1.4 Rapportage

Het conceptrapport is voor een check op feitelijke juistheid aangeboden aan de gemeente Gouda en de ODMH. De gemaakte opmerkingen zijn in dit rapport verwerkt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de voorgeschiedenis van de Turfmarktkerk tot en met begin 2017, toen de kerk eigendom werd van de huidige eigenaar, kort beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft het verloop van de aanvraag omgevingsvergunning die in het voorjaar van 2017 is ingediend en na drie maanden buiten behandeling werd gesteld. Daarna werd een voorbereidingsbesluit genomen voor de locatie Turfmarkt 60. De sloop van de kerk vond plaats onder bestuursdwang en is beschreven in hoofdstuk 4. Om de sloop veilig uit te voeren moesten de direct omwonenden worden geëvacueerd. Dit staat in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de conclusies en aanbevelingen van de onderzoekers.

De hoofdstukken zijn voorzien van paragrafen, zodat u snel het onderwerp kunt vinden dat u zoekt. Aangezien de onderwerpen nauw met elkaar samenhangen, zijn in de tekst verwijzingen opgenomen naar die paragrafen.

De volgende bijlagen zijn bij het rapport gevoegd:

1. Schematisch overzicht van de stappen in de onderscheiden processen.
2. Communicatiemomenten
3. Overzicht van schriftelijke bronnen
4. Overzicht van geïnterviewde personen
5. Notulen inloopbijeenkomst raadsleden op 6 februari 2019
6. Beleidsuitgangspunten

Hoofdstuk 2 Voorgeschiedenis

De Turfmarktkerk dateert uit de 19^e eeuw en heeft dienst gedaan voor kerkdiensten tot 2006. In 2006 is de kerk verkocht en zijn mogelijkheden onderzocht voor een andere bestemming. Dit bleek uiteindelijk niet mogelijk, waarna de kerk door de toenmalige eigenaar in februari 2017 is doorverkocht aan Khalid Boutachekourt Holding BV.

2.1 Ontstaan van de Turfmarktkerk

Tussen wat nog resteert van de Turfmarktkerk en de huidige speeltuin stond in de 19^e eeuw over de totale breedte de zaal 'Oranje en Nederland', ook wel zaal 'Maaskant' genoemd. In deze zaal werden kerkdiensten gehouden, maar met de eigenaar lukte het niet om een jaarhuur af te spreken.

De behoefte aan een eigen kerkgebouw werd onderzocht, variërend van aankoop van de zaal 'Maaskant', een perceel grond binnen de stad, tot aankoop van de leegstaande Gasthuiskerk op de Oosthaven. Uiteindelijk werd besloten om van spekslager J.M. Smits voor de som van f 12.000 het huis aan de Turfmarkt (waar nu het voorerf is), het pakhuis, erven en tuin aan de Turfmarkt - gelegen naast de zaal 'Maaskant' - te kopen (januari 1888) voor de bouw van kerkgebouw de Noorderkerk. In augustus 1888 werd begonnen met de bouw van de door Pieter Lafeber getekende Noorderkerk en in april 1889 is de kerk in gebruik genomen.

Door geboorteaanwas groeide het aantal kerkleden binnen de gereformeerde kerk en bleek het kerkgebouw te klein. Besloten werd in 1927 om de Noorderkerk aan de Turfmarkt te verbouwen. De architect van deze nieuwe kerk was Jan Groenendijk, tevens stadsbouwmeester van de gemeente Gouda. De bestaande kerk werd gedeeltelijk afgebroken en in juli 1931 is de bouw van de Turfmarktkerk (deels op de fundering van het bestaande kerkgebouw) gestart en deze werd in februari 1932 in gebruik genomen.

2.2 Beëindiging van het gebruik van de Turfmarktkerk

In 1965 kocht de Gereformeerde Gemeente het naast de Turfmarktkerk gelegen (kerk)gebouw van de Gereformeerde kerk Vrijgemaakt en liet dit slopen voor de bouw van zalencentrum 'Het Brandpunt' (Turfmarkt 54-58).

In de loop der jaren ontstonden nieuwe wijkgemeenten en werden er op meerdere plaatsen kerkdiensten gehouden. Voor de achterblijvende wijkgemeente (binnenstad en Korte Akkeren) was daardoor de Turfmarktkerk te groot en werden er vanaf 1983 pogingen ondernomen om de Turfmarktkerk en 'Het Brandpunt' te verkopen. Ook was in 2005 een bouwvergunning 1^e fase verleend voor het veranderen van de kerk tot een woongebouw met parkeerplaatsen, maar het plan is nooit tot realisatie gekomen. In

2006 eindigde het gebruik door de kerkgemeenschap van de Turfmarktkerk. Het was daarna tijdelijk in gebruik voor bedrijf en atelier.

In 2008 is 'Het Brandpunt' met een woon- en kantoorbestemming (nu het W.F. Buchnerhuis) verkocht aan de huidige eigenaar.

2.3 Onderzoek naar herbestemming en verkoop van de Turfmarktkerk

In augustus 2006 verwierf BV Timpaan Projecten (verder: Timpaan) de Turfmarktkerk voor een bedrag van € 695.000,-. Stichting Fonds ontwikkeling religieus erfgoed te Aalsmeer (verder: FORE) is een onderdeel van Timpaan en kreeg als taak een andere bestemming voor het kerkgebouw te zoeken.

De Turfmarktkerk als ontwikkellocatie was tevens een potentieel gemeentelijk monument, gezien het formeel aanwijzingsadvies van de toenmalige Commissie Cultuurhistorie van de gemeente Gouda. Om de verschillende belangen goed te kunnen afwegen, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda de Turfmarktkerk op de zogenaamde Quarantainelijst geplaatst. Uitgangspunt van deze lijst is dat de cultuurhistorische waarden van de geplaatste objecten nadrukkelijk betrokken moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij moet een balans worden gevonden tussen de cultuurhistorische waarden en de nieuwe functie. Herbestemming is steeds maatwerk.

Diverse mogelijkheden werden onderzocht, variërend van appartementen en een filmhuis/theater, een gezondheidscentrum in de kerk tot een nieuwbouwplan voor appartementen waarbij de kerk zou worden gesloopt. Steeds was de gemeente Gouda hierbij betrokken om te bewaken dat de cultuurhistorische waarden nadrukkelijk zouden worden betrokken bij de herontwikkeling en planvorming. Dat bleek bij vele plannen niet het geval. Ook de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) kon met de plannen niet instemmen en overwoog zelfs in 2011 of sloop niet te onderzoeken zou zijn en overgegaan zou kunnen worden tot nieuwbouw.

Alle plannen voor herbestemming bleken niet haalbaar, wat mede te wijten was aan de kredietcrisis die opkwam. Bovendien bleek de kerk steeds verder te verzakken, waarover Timpaan de gemeente in september 2014 informeerde. In eerste instantie was niet duidelijk waarom het gebouw verzakte, totdat nader onderzoek werd gedaan in opdracht van Timpaan. Daaruit kwam naar voren dat bij de bouw van de Turfmarktkerk fouten zijn gemaakt ten aanzien van de fundering. Deze is hoger aangebracht (ongeveer 1 m beneden peil), in plaats van ongeveer 1,5 m beneden peil, conform de bouwplannen. Het grondwaterpeil ligt echter op 1,05 m beneden peil, waardoor de houten paalkoppen ongeveer 5 cm droog staan. Dit veroorzaakt rotting, waardoor de paalkoppen hun draagkracht verliezen.

In 2014 liet FORE door een externe deskundige onderzoeken wat de (on)mogelijkheden waren voor herbestemming van het voormalige kerkgebouw, gezien de situatie. FORE wilde weten of het gebouw veilig was, voldeed aan de geldende eisen wat betreft constructieve veiligheid en wat er gedaan moest worden om het gebouw aan de actuele constructieve veiligheidseisen te laten voldoen.

Het onderzoek werd uitgevoerd door ingenieursbureau SmitWesterman. Uit het onderzoeksrapport van 5 januari 2015 bleek dat het gebouw in de staat waarin het zich bevond niet bruikbaar was voor herbestemming. Om het bruikbaar te maken zouden constructieve werkzaamheden moeten plaatsvinden, te weten:

- nieuwe paalfundering;
- herstel gevelscheurvorming;
- vernieuwen bestaande vloer begane grond;
- herstel oplegging houten spanten.

Aan VGG Adviseurs BV werd gevraagd de bouwkosten te rammen om het gebouw bruikbaar te maken voor herbestemming. Er is een kostenopzet gemaakt met een raming van de opbrengsten voor een woonfunctie, voor een invulling met kantoorruimten of een theater. De conclusie uit het rapport van 23 december 2014 was dat de kosten voor herstel dermate hoog waren (geraamd op bijna € 1 miljoen), dat herbestemming niet meer tot de mogelijkheden behoorde. Hierbij waren de kosten van aankoop nog buiten beschouwing gelaten.

In oktober 2015 kwam Timpaan dan ook tot de conclusie dat overgegaan moest worden tot sloop en met de gemeente Gouda gesproken moest worden over herinrichting. Er was ook al een planning: uitvoering van sloop in de winter van 2015/2016.

In het voorjaar van 2016 startte de gemeente Gouda met intern overleg over de ruimtelijke mogelijkheden en zou er worden gewerkt aan een plan/visie voor de lege plek, in samenwerking met Timpaan.

In juni 2016 bleek ook dat het gebouw behoorlijk aan het deformeren was. De ODMH had als toezichthouder constructief onderzoek laten doen. Hoewel er geen acuut gevaar was, bestond de reële kans dat ten gevolge van verzakking materialen onverwacht zouden vallen. Timpaan werd dringend geadviseerd maatregelen te nemen, zoals:

1. Het pand afzetten met bouwhekken.
2. Jaarlijks een waterpassing uit te voeren om de geconstateerde zettingen en rotaties te monitoren.
3. Het gebruik van het pand in het achterste gedeelte te staken en gestaakt te houden.

Timpaan nam het advies over en trof de voorgestelde maatregelen.

Op 7 november 2016 vond een informatieavond plaats voor de omwonenden. Timpaan deelde mee dat sloop van de kerk de enige oplossing was, aangezien de kosten voor herstel zo hoog waren dat een herbestemming economisch niet meer mogelijk was. De avond was bedoeld om te praten over de toekomst van het terrein waar de Turfmarktkerk stond. Architectenbureau Middelkoop verzorgde de presentatie van een aantal varianten. Voor het vervolg werd afgesproken dat een werkgroep zou worden gevormd met een representatieve vertegenwoordiging van de buurt voor verder overleg met Timpaan. Op 15 december 2016 en 18 januari 2017 vonden vervolgoverleggen plaats.²

2.4 Khalid Boutachekourt Holding BV nieuwe eigenaar van de Turfmarktkerk

Op 17 januari 2017 informeerde de directeur-eigenaar van Khalid Boutachekourt Holding BV de gemeente Gouda tijdens een bestuurlijk overleg over het principeakkoord met Timpaan om de kerk aan te kopen en de mogelijkheden te willen onderzoeken om de kerk alsnog te behouden. Ook beraadde hij zich op het ontwikkelen van het terrein aan de voorzijde van de kerk, dat functioneerde als kerkplein, en waarvan hij eigenaar is. In 2012 had de gemeente weliswaar al eens over een plan van hem voor de bouw van een herenhuis op die plek aangegeven dat niet wenselijk te vinden in verband met de bijzondere stedenbouwkundige situatie rondom de Turfmarktkerk, maar mocht het komen tot sloop van de kerk, dan was de situatie zijns inziens echter anders.

Van de zijde van de gemeente werden aan hem de volgende overwegingen meegegeven:

- Ontwikkelingen met meer dan tien woningen moeten regionaal worden afgestemd en komen op een wachtlijst te staan.
- De situatie van het voorterrein is een unieke situatie waaraan grote cultuurhistorische waarde wordt gehecht.
- Bij de herontwikkeling rekening houden met het toegankelijk maken en houden van zijlen en stegen.
- De kerk an sich heeft hoge monumentale waarde en is een potentieel monument. Vandaar de begeleiding van de plannen en de gemeentelijke bereidheid actief mee te denken bij de herbestemming van het gebouw en/of herontwikkeling van de locatie.

Hij vroeg van de gemeente alle beschikbare informatie en onderzoeken over de Turfmarktkerk, om een reële inschatting te kunnen maken van de haalbaarheid. Daarnaast vroeg hij om een bestuurlijk standpunt over een functieverandering van de kerk naar wonen, en het toevoegen van een woning aan de zijde van de Turfmarktkerk. Tevens was hij geïnteresseerd in subsidiemogelijkheden.

Afgesproken werd dat een ambtelijk vervolgoverleg zou worden ingepland om de ontwikkeling te concretiseren, zodat deze in behandeling genomen kon worden als

² Niet bekend is of hiervan verslagen zijn gemaakt.

bouwinitiatief. De gemeente zou alle beschikbare informatie daartoe overdragen. Tevens zou worden uitgezocht of er mogelijkheden zijn voor subsidies of leningen voor transformatie.

Dit vervolgoverleg vond plaats op 24 januari 2017 met medewerkers van de gemeente Gouda en opnieuw in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de omwonenden van de Turfmarkt. Hierbij is van de zijde van de gemeente meegedeeld dat de gemeente positief wilde meedenken over behoud en herbestemming van de kerk, passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Ook zei de gemeente positief te staan tegenover de toevoeging van Het Klooster aan het project, met inachtneming van de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Op 24 februari 2017 verwierf Khalid Boutachekourt Holding BV de Turfmarktkerk voor een bedrag van € 200.000,- in de staat waarin de kerk zich toen bevond. Dat was de waarde van de grondkavel met de aanwezige opstallen.

2.5 Verzoek om lening vanuit Fonds Volkshuisvesting

Tijdens dit overleg op 24 januari 2017 werd van de zijde van de gemeente aangegeven dat de gemeente geen subsidieregelingen meer had om (gebieds)ontwikkelingen met een bescheiden bijdrage financieel te ondersteunen. Wel was er een Fonds Volkshuisvesting (op dat moment ten bedrage van € 200.000,-) dat eventueel ingezet zou kunnen worden, maar daarvoor gold dat er een goedgekeurd plan moest zijn.

Op 25 januari 2017 verzond de eigenaar van de Turfmarktkerk per e-mail aan de gemeente Gouda een aanvraag om een lening uit het Fonds Volkshuisvesting ten bedrage van € 200.000,-. Financiële armslag was volgens hem nodig om de mogelijkheid tot behoud van de kerk te vergroten. Mede gelet op het gesprek dat hij met de buurtbewoners zou hebben, was het voor hem echter niet mogelijk op deze (korte) termijn een concreet plan in te dienen.

Aangezien het niet gekomen is tot een goedgekeurd plan, is deze aanvraag niet meer in behandeling genomen.

Hoofdstuk 3 Aanvraag omgevingsvergunning

De eigenaar van de Turfmarktkerk diende een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw in en deze werd door de ODMH in behandeling genomen. De aanvraag werd drie maanden later buiten behandeling gesteld.

3.1 Schetsplan

Nadat een aantal keren contact was geweest met medewerkers van de gemeente Gouda, presenteerde de eigenaar van de Turfmarktkerk op 7 juli 2017 een ontwerp van Profier bouw- en projectontwikkeling BV te Gouda om de Turfmarktkerk te verbouwen en daarin 32 appartementen, vier kantoren en inpandige parkeerplaatsen te realiseren. Volgens het plan zouden acht appartementen met daaronder parkeerplaatsen worden gerealiseerd in Het Klooster. Bij deze gelegenheid kwam ook aan de orde het voeren van een open planproces met betrokkenheid van de buurtbewoners. Afsproken werd dat de gemeente een 'sneltoets' van het plan zou doen.

Het resultaat hiervan werd per e-mail van 24 augustus 2018 aan de eigenaar van de Turfmarktkerk meegedeeld. Geconstateerd was dat op basis van de beschikbare informatie sprake was van strijdigheid met het bestemmingsplan. Met name was er strijdigheid ten aanzien van de maatvoering, aangezien niet voldaan was aan de Stedenbouwkundige Visie en haar Randen, waarin wordt benadrukt dat 'individuele panden steeds onderworpen dienen te zijn aan het grotere geheel (het bouwblok, de straatwand en het stadsbeeld).' De e-mail bevatte een uitgebreide toelichting met de beoordeling van het schetsplan. Namens het college van burgemeester en wethouders werd meegedeeld dat er onvoldoende basis was voor een constructief overleg over aanpak en schetsplan. Voor een bestuurlijke uitspraak was een aanvraag omgevingsvergunning of een bouwinitiatief vereist.

Daarop zond de eigenaar van de Turfmarktkerk per e-mail van 29 augustus 2017 een aangepaste versie met als toelichting: meer ingetogen, verlaging van de nokhoogte naar 18 en 25 meter, vermindering van het aantal woningen en meer inpasbaar binnen het beschermd stadsgezicht. Daarbij werd verzocht om dezelfde week aan te geven of dit plan nu wel passend zou zijn binnen het bestemmingsplan en zo nee, waaruit precies de strijdigheden zouden bestaan. De eigenaar van de Turfmarktkerk motiveerde het verzoek met de verwijzing naar een bewonersoverleg op 6 september 2017.

Op 31 augustus 2017 reageerde de gemeente het een goed initiatief te vinden om met omwonenden in gesprek te gaan, zodat een breed gedragen plan tot stand zou komen. Ten aanzien van het nieuwe schetsplan werd opgemerkt dat niet duidelijk was hoe het plan tot stand was gekomen en wat de uitgangspunten waren. Een volledige toetsing aan het bestemmingsplan zou pas mogelijk zijn als een volledige aanvraag

omgevingsvergunning zou worden ingediend. Voor een indicatieve toetsing waren nog de volgende stukken nodig:

- Toelichting op het schetsplan.
- Situatietekening, met het beoogde gebruik per verdiepingslaag.
- Alle relevante afmetingen.
- Parkeervoorzieningen in relatie tot de beoogde functies.

Tenslotte werd de eigenaar van de Turfmarktkerk gewezen op de mogelijkheid een bouwinitiatief in te dienen voor een kwalitatieve beoordeling van het plan of een omgevingsvergunning aan te vragen.

Op 10 oktober 2017 overwoog het college van burgemeester en wethouders dat het de voorkeur heeft bij een project met de omvang van de Turfmarktkerk te kiezen voor een samenwerking tussen initiatiefnemer en de gemeente middels een anterieure overeenkomst³. In een open gesprek met alle belanghebbenden en bij voldoende draagvlak is het bespreekbaar om van het bestemmingsplan af te wijken. Door uit te gaan van de mogelijkheden in het bestemmingsplan, koos de eigenaar van de Turfmarktkerk volgens het college voor een proces waarbij de gemeente een toetsende rol had. Dat betekende dat over de bouwplannen pas een inhoudelijke uitspraak kon volgen als er een formele aanvraag was. Via een memo van dezelfde datum werd de gemeenteraad geïnformeerd.

In de volgende maanden van 2017 vond nog een enkel gesprek plaats van de eigenaar van de Turfmarktkerk met ambtenaren van de gemeente Gouda over aanpassingen van zijn oorspronkelijke plan. In december 2017 werd navraag gedaan over de exacte hoogte van de Turfmarktkerk.

3.2 Aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw

Op 17 april 2018 werd door de eigenaar van de Turfmarktkerk een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor een nieuwbouwplan op het terrein van de Turfmarktkerk en Het Klooster. Het bouwplan betrof het bouwen van een appartementengebouw op het terrein van de Turfmarktkerk en het bouwen van appartementen met een inpandige parkeervoorziening op het terrein van Het Klooster. De aanvraag werd regulier gepubliceerd in de Goudse Post en in het Gemeenteblad, zodat omwonenden in de gelegenheid werden gesteld hun mening vanaf het begin van de procedure kenbaar te maken.

Op 15 mei 2018 schreef de ODMH dat in afwijking van een eerder bericht (voorlopige behandeling volgens de reguliere voorbereidingsprocedure) een uitgebreide voorbereidingsprocedure⁴ noodzakelijk was, aangezien geconstateerd was dat

³ Een anterieure overeenkomst is een grondexploitatieovereenkomst die men sluit in de beginfase van een project voor de vaststelling van een exploitatieplan. Hierin worden afspraken gemaakt over de grondexploitatie, taken en verantwoordelijkheden.

⁴ Artikel 3.10 lid 1f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

gierzwaluwen (een beschermde vogelsoort) aanwezig waren. Daarnaast bleek een grootschalig archeologisch onderzoek in de vorm van een archeologische opgraving noodzakelijk. Ook was geconstateerd dat de aangevraagde bebouwing niet paste binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Binnenstad West' en aldus daarmee strijdig was. Dit hield onder andere in dat de aanvrager nadere informatie moest aanleveren voor verdere behandeling. Daarvoor werd de tijd van zes weken gegeven. Tevens werd meegedeeld dat de aanvraag buiten behandeling zou worden gesteld als de gevraagde gegevens niet binnen deze termijn zouden zijn ontvangen.⁵

3.2.1 Behandeling Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)

Eind mei 2018 verzocht de eigenaar van de Turfmarktkerk om behandeling van de aanvraag door de ARK voor een eerste beoordeling, ondanks het gegeven dat nog niet alle informatie beschikbaar was. Het was de bedoeling te verkennen wat de concrete kaders waren, wat zo nodig aangepast zou moeten worden, om daarna met de bewoners in gesprek te gaan over een nieuw plan. De gemeente Gouda stemde hiermee in.

De behandeling in aanwezigheid van de eigenaar van de Turfmarktkerk en de architect door de ARK vond plaats op 21 juni 2018. Op 22 juni 2018 stuurde eigenaar van de Turfmarktkerk per e-mail aanvullende informatie aan de commissie, met onder andere als toelichting dat uitgegaan zou worden van verbouw van de Turfmarktkerk, rekening houdend met het geldende bestemmingsplan.

De commissie adviseerde negatief, aangezien het plan niet voldeed aan de algemene welstandscriteria die door de gemeente Gouda zijn vastgesteld in de welstandsnota⁶. De commissie motiveerde dit als volgt:

- Het programma is te overladen, te groot, te veel en architectonisch niet passend ontwerp.
- Het voorliggende plan is een te grote ontwikkeling die een enorme en te grote druk legt op het kleinschalige gebied. Het voorgestelde programma (woningomvang en aantal) is overspannen voor de locatie, wat ook blijkt uit de zoektocht naar voldoende parkeerplaatsen.
- De voorgestelde parkeeroplossing komt daarmee geforceerd over, waardoor ingeboet wordt op verblijfskwaliteiten van de omgeving in plaats van deze te verbeteren.
- in zijn algemeenheid heeft de gevelcompositie te weinig architectonische kwaliteiten, waarmee gewezen wordt op de verhoudingen tussen metselwerk en gevelopeningen en de vele vormen van de gevelopeningen, waardoor het geheel onrustig en onsamenhangend wordt.

⁵ Artikel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht.

⁶ Welstandsnota 2017.

De commissie adviseerde:

- een visie op te bouwen over hoe gereageerd moet worden op de omgeving;
- gebruik en vorm met elkaar in overeenstemming te brengen in de architectuur;
- bij de vormgeving duidelijk te kiezen voor een woongebouw en niet te refereren naar een/het kerkgebouw;
- het programma terug te brengen naar een omvang die zich beter verhoudt tot de plek en omgeving: schaal en karakteristiek van het historisch stadsgezicht;
- een woonstraatmilieu als uitgangspunt te nemen voor de gevel en de begane grond van het totale plan;
- te voldoen aan de algemene welstandscriteria.

Het volledige verslag van de behandeling door de ARK is aan de eigenaar van de Turfmarktkerk toegestuurd op 31 juli 2018.

Naar aanleiding van de behandeling van het plan door de ARK vroeg de eigenaar van de Turfmarktkerk per e-mail op 24 juni 2018 om een overleg met de wethouders Tetteroo en Van Vugt met als motivering dat het advies van de ARK onuitvoerbaar werd geacht en daarmee een onmogelijk advies. De inzet was evenwel om te voldoen aan de aanwijzingen van de ODMH, zonder wijziging van het bestemmingsplan.

Op 3 juli 2018 volgde het gevraagde overleg met de wethouders Tetteroo en Van Vugt. Omdat de eigenaar van de Turfmarktkerk zich geen onnodige vertraging kon veroorloven, werd duidelijkheid gevraagd over de steun van het college van burgemeester en wethouders voor de (ver)bouw van een appartementencomplex op het terrein van de Turfmarktkerk.

Hierbij meldde de eigenaar van de Turfmarktkerk dat de eerste aanvraag omgevingsvergunning was ingetrokken (zie paragraaf 3.2.2), maar snel beweging wilde creëren, mede omdat de bank waarde hechtte aan een onderpand. Het doel was herbestemmen van het pand en *'100% binnen de lijntjes van het bestemmingsplan kleuren'*. Ook uit financieel oogpunt zei de eigenaar van de Turfmarktkerk geen tijd te hebben om een lange periode in te ruimen om over een ander bouwplan na te denken. Wethouder Van Vugt gaf aan dat het college van burgemeester en wethouders in het algemeen het advies van de ARK volgt. Behoud van het bestaande gebouw was voor wethouder Van Vugt geen doel, omdat opnieuw over de invulling van het terrein kon worden nagedacht, nadat het gebouw gesloopt zou zijn. Vanwege de actuele veiligheidsrisico's woog sloop van de Turfmarktkerk voor de gemeente zwaar en dat zou, wat de heer Van Vugt betreft, het belangrijkste onderwerp van gesprek zijn (zie paragraaf 4.5).

3.2.2 Buiten behandeling stellen aanvraag omgevingsvergunning

Eind juni 2018 bleek dat een deel van de gevraagde gegevens om de aanvraag te beoordelen, nog niet was aangeleverd, met als gevolg dat de aanvraag buiten behandeling gesteld moest worden. Uitstel van de beslistermijn met vier weken, wat de eigenaar van de Turfmarktkerk had gevraagd, was onmogelijk.

Op 28 juni 2018 ging de eigenaar van de Turfmarktkerk akkoord met het aangekondigde buiten behandeling stellen van de aanvraag omgevingsvergunning. Het zou de eigenaar van de Turfmarktkerk en de gemeente meer ruimte en rust geven om doordacht vervolgstappen te ondernemen op het gebied van sloop en nieuwbouw.

Op 3 juli 2018 volgde het besluit van de ODMH om de aanvraag niet verder in behandeling te nemen. Tevens werd geadviseerd bij meer duidelijkheid over de ontwerprichting het ontwerp eerst via een zogenaamd bouwinitiatief voor te leggen aan de gemeente Gouda. Aan de hand van een schetsplan kan de gemeente richtinggevend advies geven.

3.3 Voorbereidingsbesluit locatie Turfmarkt 60 (Turfmarktkerk)

Het college van burgemeester en wethouders overwoog tijdens zijn vergadering van 5 juli 2018 dat het vigerende bestemmingsplan niet voorzag in een ruimtelijk kader voor invulling van de locatie van de gesloopte Turfmarktkerk op een wijze die passend is bij het historische karakter en bij de door de raad gestelde kaders van de Stedenbouwkundige Visie en haar Randen. Dat houdt onder meer in dat wordt aangesloten bij de schaal en maat van de omliggende bebouwing, waarbij eventueel herstel overwogen kan worden van de oorspronkelijk gesloten gevelwand van de Turfmarktkerk. Als norm voor nieuwe gebouwen in de straatgevelwanden is opgenomen dat deze maximaal twee of drie lagen met kap mogen zijn. Een gebouw met woonbestemming van de omvang van de Turfmarktkerk is in strijd met de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht en zou daarmee niet alleen de ruimtelijke beleving van dit binnenterrein in de Goudse binnenstad aantasten, maar ook de privacy van omwonenden.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders besloot de raad op 28 september 2018 een voorbereidingsbesluit te nemen voor de locatie Turfmarkt 60 (Turfmarktkerk). Dit houdt in dat gedurende de werkingsduur van maximaal één jaar aanvragen om een omgevingsvergunning worden aangehouden, in afwachting van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor dit perceel.

Direct na vaststelling is het besluit gepubliceerd in de Goudse Post en de Nederlandse Courant en is de eigenaar van de Turfmarktkerk zowel telefonisch als per e-mail geïnformeerd. Tevens zijn de omwonenden geïnformeerd bij brief van 3 oktober 2018.

3.4 Planontwikkeling

Onderdeel van het gezamenlijke plan van aanpak dat de wethouders Tetteroo en Van Vugt overeenkwamen met de eigenaar van de Turfmarktkerk (zie paragraaf 4.7), was om als gemeente in gezamenlijkheid na te denken (ateliervorm) over de beoogde planontwikkeling van het perceel en daarbij expertise rond cultuurhistorie en stedenbouw te betrekken. De gemeente zou daarbij ook kijken naar het financieel rendement en een planschadestudie laten uitvoeren.

Tijdens het vervolgoverleg met de wethouders Tetteroo en Van Vugt op 17 oktober 2018 bleek de eigenaar van de Turfmarktkerk het oneens met het stopzetten van de planvorming als gevolg van het voorbereidingsbesluit. Van de zijde van de gemeente werd opnieuw het voorstel gedaan te komen tot een atelierachtige setting, waarbij de inzet is om zowel het algemeen belang als het belang van de eigenaar van de Turfmarktkerk te dienen.

Hoofdstuk 4 Sloop van de Turfmarktkerk

Uit de controles en inspecties van de Turfmarktkerk in de afgelopen jaren werd duidelijk dat sloop (tot veilige hoogte) onvermijdelijk was. Aangezien de eigenaar hiertoe niet in staat bleek, is de sloop uiteindelijk middels bestuursdwang uitgevoerd door de gemeente Gouda.

4.1 Toenemende slechte staat van de Turfmarktkerk

Uit onderzoek (zie paragraaf 2.3) was de slechte staat van de Turfmarktkerk bekend. Dat was dan ook de reden voor de eigenaar van de Turfmarktkerk om een omgevingsvergunning voor het slopen in beschermd stadsgezicht aan te vragen (zie paragraaf 4.4).

Vanuit de rol van toezichthouder heeft de ODMH de afgelopen jaren diverse controles en inspecties uitgevoerd en door extern deskundigen laten uitvoeren, zoals op:

- 12 juni 2017
- 3 juli 2017
- 12 juli 2017
- 27 september 2017
- 16 mei 2018
- 30 mei 2018
- 11 juni 2018
- 14 september 2018
- 26 september 2018
- 17 oktober 2018
- 18 oktober 2018
- 5 en 8 december 2018
- 10 december 2018

Uit de controles en inspecties bleek de toenemende verslechtering van de constructie van de kerk.

Op 12 juli 2017 werd geconstateerd⁷: *Het pand is instabiel aan het raken door geconstateerde vervorming, aanwezige verzakking, verwijdering van diverse houten balklagen en de aanwezige lekkages.*

De deskundige van Geelhoed Eginering BV kwam in september 2017 dan ook tot de conclusie dat er maatregelen genomen moesten worden. In het rapport stond onder andere de volgende conclusie: *De kerk verkeert in slechte staat, er is geen direct gevaar van instorting. Er kan gerust een periode van 2 jaar worden genomen om een goede procedure richting sloop van de kerk te voeren. Er moeten maatregelen worden*

⁷ De cursieve teksten zijn niet alle de letterlijke citaten, maar bevatten een samenvatting van de essentie van de rapporten.

genomen en de constructie moet om de drie maanden gecontroleerd worden. Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden moet een sloopveiligheidsplan worden voorgelegd met een goed sloopadvies op basis van de staat van de kerk op dat moment.

In mei 2018 vond door de deskundige van Geelhoed Eengineering BV een herinspectie plaats om de constructieve staat van het pand op dat moment vast te stellen. De onderzoeksvragen waren:

- Is het verantwoord de kerk nog in deze staat te laten staan zonder dat er gevaar voor de omgeving ontstaat ten gevolge van een gedeeltelijke of complete instorting van het pand?
- Welke maatregelen moeten worden getroffen om de stabiliteit van het pand te borgen indien de gebreken toch van een ernstiger aard zijn?

De inspectie is uitgevoerd op 30 mei 2018. De conclusies luiden: *Het asbest is verwijderd. Enkele maatregelen zijn niet uitgevoerd. Een sloopveiligheidsplan is nog niet gemaakt. De kerk verkeert in zeer slechte staat. Er is geen direct gevaar van instorting, maar er moet een goede procedure richting sloop van de kerk worden gevoerd. Op termijn is het anders niet mogelijk om de kerk op veilige wijze voor zowel slopers als omwonenden te slopen. Er moeten tijdelijk steigers en stutten in de kerk worden aangebracht.*

Tijdens inspecties op 17 en 18 oktober 2018 door de ODMH en de extern deskundige van Peters & Van Leeuwen bleek de achtergevel van de kerk verder te wijken en het verergeren van de scheurvorming begon op een kritisch punt te komen: *De ernstige scheurvorming ten gevolge van voortschrijdende verzakking van de fundering leidt tot gevaar op instorting. Dit kan alleen worden weggenomen door sloop van de kerk. Aangezien werkzaamheden aan de achtergevel tot direct gevaar op instorting kunnen leiden, zijn sommige werkzaamheden om veiligheidsredenen geen optie meer. Instorting door uitvoering van werkzaamheden is niet uit te sluiten.*

Tenslotte vond door de deskundige van Geelhoed Eengineering BV een onderzoek plaats in december 2018. Onderzoeksvragen waren:

- Is de kerk in de huidige staat een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van personen?
- Is het noodzakelijk om de kerk zo spoedig mogelijk te slopen?
- Is slopen tot circa 6 meter vanaf maaiveld een veilige hoogte? Zijn er dan nog aanvullende versterkingen nodig?

De inspectie vond plaats op 10 december 2018 en de conclusie van het expertiserapport luidde: *De conclusie is dat de kerk in een zeer slechte constructieve staat is. Het is niet uit te sluiten dat de kerk kan instorten. Er is een gevaar voor de gezondheid en veiligheid. De stutwerkzaamheden zijn onvoldoende om de kerk in zijn huidige toestand voor langere tijd in stand te laten zonder instortingsgevaar. Spoedige sloop is daarom noodzakelijk. De sloop moet zo snel mogelijk worden uitgevoerd.*

Slopen tot ca. 6 m vanaf maaiveld tot aan het niveau van de galerijen is een veilige hoogte.

4.2 Slopen in beschermd stadsgezicht

Tijdens het gesprek met ambtenaren van de gemeente Gouda op 7 april 2017 deelde de eigenaar van de Turfmarktkerk mee dat behoud van de kerk definitief niet haalbaar was, gezien de problematische situatie van de fundering. Dat was ook duidelijk geworden uit de controles en inspecties die de ODMH daarvoor had laten uitvoeren. Geconstateerd was dat het pand instabiel werd door vervorming, aanwezige verzakking, verwijdering van diverse houten balklagen en de aanwezige lekkages (zie paragraaf 4.1).

Op 12 april 2017 ontving de ODMH vervolgens een sloopmelding voor het slopen van een aanbouw. Deze voldeed niet aan de indieningsvereisten vanwege het ontbreken van een asbestinventarisatierapport. Per brief van 23 mei 2017 werd de eigenaar van de Turfmarktkerk gevraagd een nieuwe sloopmelding met een volledige asbestrapportage in te dienen. Deze werd na indiening direct verleend en begin mei 2018 waren de asbestwerkzaamheden afgerond.

Aangezien de ODMH had geconstateerd dat er tevens sprake was van sloop van het kerkgebouw, werd de eigenaar van de Turfmarktkerk er per brief van 14 juli 2017 op gewezen dat de Turfmarktkerk in een beschermd stadsgezicht lag en dat het niet is toegestaan het zonder omgevingsvergunning te slopen.

4.3 Last onder dwangsom 14 juli 2017

Bij de brief van 14 juli 2017 legde de ODMH tevens de sloop van de kerk stil. Er was sprake van acute gevaarstelling en een zeer onveilige situatie voor werknemers. De sloop werd stilgelegd totdat afdoende maatregelen en zekerheden zouden zijn genomen om ervoor te zorgen dat toekomstige werkzaamheden aan het pand geen gevaar op zouden leveren. De volgende maatregelen waren opgenomen in de last:

- a. een aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van het pand indienen binnen een week;
- b. en een sloopmelding met plan van aanpak en asbestinventarisatierapport binnen een week indienen;
- c. alleen de daarvoor gespecialiseerde bedrijven mogen, na toestemming van ODMH, het perceel en pand betreden;
- d. het pand binnen 12 uur afzetten met bouwhekken.

De werkzaamheden mochten pas hervat worden op het moment dat de ODMH een schriftelijke toestemming voor het voortzetten had gegeven. Om te voorkomen dat de werkzaamheden toch zouden worden voortgezet, werd een last onder dwangsom opgelegd. Gelast werd de werkzaamheden gestaakt te houden totdat de stillegging schriftelijk was opgeheven. Werd daaraan niet voldaan, dan verbeurde de eigenaar een eenmalige dwangsom van € 50.000,-.

4.4 Omgevingsvergunning voor sloop Turfmarktkerk

Op 17 juli 2017 diende Profier bouw- en projectontwikkeling BV een omgevingsvergunning in voor de sloop van de Turfmarktkerk.

De omgevingsvergunning werd verleend door de ODMH op 8 september 2017.

Overwogen werd daarbij dat:

- de bouwkundige toestand van de kerk zeer slecht was, zorgwekkend tot gevaarlijk. Herstel van het kerkgebouw was gezien de situatie niet meer realistisch. Sloop was op afzienbare tijd noodzakelijk en onvermijdelijk.
- het aannemelijk was dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk zou worden gebouwd, omdat het bestemmingsplan daarvoor voldoende mogelijkheden bood en de eigenaar daartoe initiatieven nam.

Op 31 juli 2018 bevestigde de ODMH dat hiermee aan de verplichtingen onder a. en b. van de last onder bestuursdwang (zie paragraaf 4.3) was voldaan en werd het handhavingstraject ten aanzien hiervan beëindigd.

4.5 Afspraken met de eigenaar van de Turfmarktkerk

De uitkomsten van de inspecties van mei en juni 2018 waren aanleiding voor de ODMH en de gemeente Gouda om met de eigenaar van de Turfmarktkerk te spreken over het spoedig nemen van maatregelen, anders zou de gemeente dat moeten doen.

Tijdens het gesprek op 18 juni 2018 gaf de eigenaar van de Turfmarktkerk aan dat het gebouw niet was te verzekeren, zolang er geen samenhang was met een goedgekeurd nieuwbouwplan. De eigenaar van de Turfmarktkerk wilde daarom de sloopwerkzaamheden samen op laten gaan met de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw.

Wel zou de kerk zowel buiten als binnen worden gestut, totdat de omgevingsvergunning voor nieuwbouw was verleend. Van de zijde van de ODMH en de gemeente werd aangegeven dat stutten alleen van zeer tijdelijke aard kon zijn en dat de kerk 30 september 2018 gesloopt zou moeten zijn, gezien de constructief zeer slechte staat. Vanwege het spoedeisende karakter werd van de zijde van de gemeente meegedeeld dat sloopbedrijven benaderd zouden worden voor een kostenberekening, voor het geval de gemeente het voortouw zou moeten nemen.

De eigenaar van de Turfmarktkerk zegde daarop toe binnen twee weken met een plan van aanpak te komen voor sloop dat was afgestemd op de geldende beleidsregels voor bouwoverlast bij nieuwbouw, zoals vastgesteld door de gemeente Gouda op 22 mei 2018.

Bij brief van 27 juni 2018 bevestigde de ODMH de gemaakte afspraken en deelde mee dat de kerk voor 6 juli 2018 gestut moest zijn om de veiligheid te garanderen. Aangezien de kerk voor 30 september 2018 gesloopt zou moeten zijn, werd gevraagd om voor 6 juli 2018 de volgende gegevens aan te leveren:

- a. Een sloopmelding ten aanzien van de Turfmarkt 60, inclusief een sloopveiligheidsplan waarin het gemeentelijk beleid 'bouwoverlast gemeente Gouda' is verwerkt.
- b. Een plan van aanpak met tijdsplanning vanaf 6 juli tot in ieder geval 30 september 2018 waaruit blijkt dat de kerk op 30 september 2018 is gesloopt.

Op 3 juli 2018 vond op verzoek van de eigenaar van de Turfmarktkerk een gesprek plaats met de wethouders Tetteroo en Van Vugt en werden de genoemde data herhaald.

Op 4 juli 2018 ontving de ODMH de sloopmelding en vond een aantal keren overleg plaats met het sloopbedrijf dat de eigenaar van de Turfmarktkerk had ingehuurd. Het ingediende sloopveiligheidsplan bleek niet compleet en de steigers om het gebouw te stutten zouden niet eerder dan medio augustus 2018 kunnen worden geplaatst.

Zou echter de eigenaar van de Turfmarktkerk de noodzakelijke maatregelen niet treffen, dan zou de gemeente Gouda zelf overgaan tot stutten en/of slopen van de Turfmarktkerk, zo besloot het college van burgemeester en wethouders op 5 juli 2018.

Op verzoek van de constructeur van de eigenaar van de Turfmarktkerk werd alsnog uitstel verleend van de termijn van 6 juli 2018 en werd deze met twee weken verlengd tot 23 juli 2018.

Uiteindelijk is het niet gekomen tot een volledige sloopmelding, aangezien wegens overschrijding van de gestelde termijn er een last onder bestuursdwang werd opgelegd (zie paragraaf 4.6).

4.6 Last onder bestuursdwang 25 juli 2018

De slechte constructieve staat van de kerk waardoor de veiligheid van onder meer de omwonenden in het geding was, was aanleiding voor de ODMH tot het voornemen om handhavend op te treden, hetgeen per e-mail op 13 juli 2018 en per brief op 16 juli 2018 aan de eigenaar van de Turfmarktkerk werd meegedeeld. De nieuwe termijn om de kerk te stutten ten behoeve van de sloop werd hierbij gesteld op 20 augustus 2018. Het voornemen werd gemotiveerd door te wijzen op de beginselplicht van de overheid tot handhaving, gelet op de omstandigheden:

'De gebruikelijke najaarsstormen, de huidige constructie van de kerk, de zeer dichte bebouwing van de bevolkingsdichtheid rondom het perceel zorgen ervoor dat hiermee een situatie ontstaat die gevaar oplevert voor de gezondheid en veiligheid van de omgeving, de gebruikers van de omliggende panden en de gebruikers van ook uw eigen pand. Een dergelijke situatie wordt niet structureel en afdoende ondervangen door de kerk enkel te stutten. Dit vooral omdat, zoals ook aangegeven in alle aanwezige rapportages, bepaalde spantbenen slecht zijn en ook de fundering en vloer niet bestand zijn tegen het langdurig laten staan van een stellage.

De gevaarstelling wordt hiermee dus niet afgewend. Gezien de constructieve onveiligheid is sloop van de kerk dan ook noodzakelijk.'

Dit leidde tot de conclusie dat het veiligheids- en gezondheidsbelang in dit geval zwaarder woog dan het belang van de eigenaar van de Turfmarktkerk om de kerk te laten staan. Van de zijde van de eigenaar van de Turfmarktkerk werden tegen dit voornemen geen zienswijzen ingediend.

Op 25 juli 2018 legde de ODMH een last onder bestuursdwang op ter beëindiging van de constructieve onveiligheid van het gebouw, inhoudende:

- a. het gebouw voor 20 augustus 2018 te stutten, zodat de constructie veilig is voor zowel omwonenden als de uitvoering van de sloop;
- b. het gebouw voor 30 september 2018 in het geheel te slopen (tot de fundering).

Om te voldoen aan de gestelde maatregelen, schakelde de eigenaar van de Turfmarktkerk een aantal bedrijven in en vond overleg plaats over de uitvoering van werkzaamheden met de ODMH en de gemeente Gouda op 3 en 9 augustus 2018. Bij deze gelegenheid deelde de eigenaar van de Turfmarktkerk mee dat de uiterste sloopdatum van 30 september 2018 niet gehaald zou worden. Tevens werd gevraagd om uitstel van het stutten van de kerk met drie weken, tot 10 september 2018.

Ook diende de eigenaar van de Turfmarktkerk een pro forma bezwaarschrift en een verzoek om voorlopige voorziening in bij de Rechtbank te Den Haag op 8 augustus 2018, daar deze niet bij machte was te voldoen aan de gestelde termijnen.

Om de eigenaar van de Turfmarktkerk tegemoet te komen werd op 15 augustus 2018 besloten de termijnen te verlengen:

- a. tot 10 september 2018 voor het stutten van het gebouw;
- b. tot 1 december 2018 voor het geheel slopen.

De uitvoering van de noodzakelijke maatregelen werden door de ODMH gemonitord middels controles en inspecties. Op 14 september 2018 werd geconstateerd dat niet voldaan was aan de eis middels stutten de veiligheid te waarborgen voor zowel omwonenden als voor de uitvoering van de sloop. Ook was het ingediende sloopveiligheidsplan al twee keer als onvoldoende beoordeeld. Om de eigenaar van de Turfmarktkerk in de gelegenheid te stellen de noodzakelijke werkzaamheden toch af te kunnen ronden werd deze daarvoor de tijd gegund tot 26 september 2018.

4.7 Gezamenlijk plan van aanpak

Het standpunt van de ODMH tot dan toe ervoer de eigenaar van de Turfmarktkerk als onbehoorlijk bestuur door de gemeente Gouda, waarop deze de beide wethouders Tetteroo en Van Vugt aansprak bij brief van 23 september 2018. Ook stelde de eigenaar van de Turfmarktkerk per e-mail op 25 september 2018 de gemeente Gouda aansprakelijk voor de meerkosten om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen ten

aanzien van het sloopveiligheidsplan ten bedrage van € 25.000,-. De gemeente Gouda wees de aansprakelijkheidsstelling direct af.

Voor beide wethouders was de brief en het verzoek van de eigenaar van de Turfmarktkerk om een bestuurlijk overleg (zie paragraaf 4.8) aanleiding deze uit te nodigen voor een persoonlijk gesprek op 3 oktober 2018.

Op 3 en 4 oktober 2018 maakten de wethouders Tetteroo en Van Vugt afspraken met de eigenaar van de Turfmarktkerk over het stutten en de sloop van de kerk, de planontwikkeling (zie paragraaf 3.4) en de intrekking van het lopende bezwaar en de voorlopige voorziening (zie paragraaf 4.6).

Voor het stutten en de sloop van de kerk werd overeengekomen dat een gezamenlijk plan van aanpak zou worden opgesteld door de eigenaar van de Turfmarktkerk, de ODMH en de gemeente Gouda. De uitvoering van het plan van aanpak zou moeten plaatsvinden door de eigenaar van de Turfmarktkerk op kosten dezes en onder toezicht van de ODMH. Het stutten van de kerk zou 1 november 2018 afgerond moeten zijn. De eigenaar van de Turfmarktkerk stemde op 4 oktober 2018 in met de gemaakte afspraken en trok op 8 oktober 2018 het pro forma bezwaarschrift en het verzoek om voorlopige voorziening in (zie paragraaf 4.6).

De gemaakte afspraken hielden onder meer in dat de ODMH concreet aangaf op welke wijze en binnen welke termijn de stutwerkzaamheden in de kerk moesten worden afgerond, onder toezicht van de ODMH. De eigenaar van de Turfmarktkerk zou daarbij alsnog de gelegenheid krijgen om zoveel mogelijk de werkzaamheden zelf uit te (laten) voeren. Het plan van aanpak bevatte de concrete uitwerkingsafspraken. Het concept daarvan werd ter instemming gestuurd op 9 oktober 2018. De eigenaar van de Turfmarktkerk ging met het plan van aanpak akkoord op 11 oktober 2018, maar ontkende de noodzaak van uitvoering van de bestuursdwang, zoals inmiddels per brief van 3 oktober 2018 was meegedeeld (zie paragraaf 4.8).

Vanaf 5 oktober 2018 werkte de gemeente Gouda aan de uitvoering van de gemaakte afspraken en gaf onder andere opdracht aan diverse bedrijven, zodat de werkzaamheden op 16 oktober 2018 zouden kunnen beginnen. Het ontbrak daarbij echter aan noodzakelijke gegevens die de eigenaar van de Turfmarktkerk volgens de gemaakte afspraken tijdig had moeten aanleveren. Hierdoor ontstond vertraging.

Op 17 oktober 2018 vond een vervolgspraak plaats in dezelfde samenstelling over de uitvoering van het plan van aanpak en werd onder andere gesproken over de opgetreden vertraging in het aanleveren van gegevens door de eigenaar van de Turfmarktkerk.

Gelet op de daarna ontstane acute noodzaak (zie paragraaf 4.1) om direct over te gaan tot het treffen van maatregelen, zijn de werkzaamheden vanaf 19 oktober 2018 tot en met 15 februari 2019, krachtens de bestuursdwang van 24 oktober 2018 (zie paragraaf 4.8) uitgevoerd onder regie van de gemeente Gouda en de ODMH.

4.8 Last onder bestuursdwang 24 oktober 2018

Uit een uitgevoerde inspectie op 26 september 2018 (zie paragraaf 4.1) moest worden geconcludeerd dat de integrale veiligheid van het gehele gebouw niet kon worden gewaarborgd. Er was niet voldaan aan de last onder bestuursdwang, zoals opgelegd op 25 juli 2018, ondanks het verleende uitstel.

Daarop deelde de ODMH op 27 september 2018 per e-mail en op 3 oktober 2018 per brief mee dat de ODMH het gebouw zou stutten op kosten van de eigenaar van de Turfmarktkerk.

Per e-mail van 30 september 2018 verzocht de eigenaar van de Turfmarktkerk de wethouders Tetteroo en Van Vugt nog geen actie te ondernemen ter uitvoering van dit besluit van de ODMH, totdat het op 3 oktober 2018 geplande bestuurlijk overleg (zie paragraaf 4.7) zou hebben plaatsgevonden. Dit verzoek werd door de wethouders Tetteroo en Van Vugt gehonoreerd.

Overeenkomstig de op 3 en 4 oktober 2018 gemaakte afspraken, is daarna gewerkt aan de opstelling van het gezamenlijke plan van aanpak (zie paragraaf 4.7).

Op de avond van 17 oktober 2018 werd aan wethouder Van Vugt echter de zeer zorgelijke situatie van de kerk gemeld met direct instortingsgevaar, zoals was gebleken uit de inspectie dezelfde dag (zie paragraaf 4.1). Na crisisoverleg de volgende morgen werd besloten het stutten en het slopen per direct door de gemeente over te nemen. Via WhatsApp is dit ook diezelfde avond door wethouder Van Vugt aan de eigenaar van de Turfmarktkerk gemeld.

Bij brief van 24 oktober 2018 stuurde de ODMH de brief dat besloten was bestuursdwang toe te passen, op kosten van de eigenaar van de Turfmarktkerk. Gemotiveerd werd dat de situatie zodanig spoedeisend was dat het onverantwoord was om nog eerst de gelegenheid te bieden om aan de last te voldoen. Om cumulatie van herstelacties te voorkomen, werden de besluiten van 14 juli 2017 en 25 juli 2018 ingetrokken. De te nemen herstelwerkzaamheden betroffen:

- het perceel en de daarop aanwezige bebouwing ontoegankelijk te maken;
- de bebouwing te stutten ter voorbereiding van de sloopwerkzaamheden;
- de bebouwing te slopen voor zover als nodig is om het instortingsgevaar weg te nemen;
- het vrijkomende sloopafval af te voeren;
- de eventueel na sloop resterende bebouwing zodanig te stutten dat hierdoor geen gevaar ontstaat.

De brief werd toegelicht tijdens een gesprek door de beide wethouders Tetteroo en Van Vugt en betrokken ambtenaren met de eigenaar van de Turfmarktkerk c.s. op 25 oktober 2018. Afsproken werd dat zoveel mogelijk partijen die de eigenaar van de Turfmarktkerk al had ingeschakeld, betrokken zouden worden. Ook zou de deze aangeven welke materialen gebruikt konden worden om de kerk te slopen tot veilige hoogte. Verder zou de externe communicatie door zowel de eigenaar van de Turfmarktkerk als de gemeente worden afgestemd.

Over het verhaal van de te maken kosten had de eigenaar van de Turfmarktkerk een voorbehoud gemaakt in een e-mail van 22 oktober 2018. Aangezien de regie voor het stutten en slopen voortijdig door de gemeente was overgenomen, dienden de meerkosten daarvan volgens deze niet te worden doorbelast. Daarover werd tijdens het overleg van de zijde van de gemeente gezegd dat het uitgangspunt van bestuursdwang is dat de kosten op de eigenaar worden verhaald. Toegezegd werd dat op basis van een totaaloverzicht een verrekening zou worden gemaakt en de gemeente zou hierbij redelijkheid betrachten. Om vertraging te voorkomen stelde de gemeente zich bereid eventueel openstaande facturen vooraleerst te betalen.

Hierna vond op 26 november 2018 een bespreking plaats in dezelfde samenstelling. Gesproken werd voornamelijk over een grove indicatie van de sloopkosten voor het stabiliserend stutten en de sloop tot veilige hoogte, van respectievelijk € 100.000,- en € 600.000,-.

Op 15 februari 2019 waren de sloopwerkzaamheden onder bestuursdwang afgerond en is het perceel overgedragen aan de eigenaar van de Turfmarktkerk. Van de overdracht is een proces-verbaal opgesteld.

4.9 Bezwaarschrift en verzoek om voorlopige voorziening

De eigenaar van de Turfmarktkerk maakte op 30 november 2018 bezwaar tegen het besluit van 24 oktober 2018 en verzocht de voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening te treffen.

De voorzieningenrechter nam op 30 november 2018 de ordemaatregel om het bestreden besluit te schorsen tot na de uitspraak op het verzoek om voorlopige voorziening. Tevens werd bepaald dat de mondelinge behandeling zou plaatsvinden op 13 december 2018, hetgeen is gebeurd.

De voorzieningenrechter wees op 19 december 2019 het verzoek af.

Het bezwaarschrift is door de Adviescommissie bezwaarschriften behandeld op 7 maart 2019.

4.10 Verzoek om lening voor de sloop

Op 2 juli 2018 verzocht de eigenaar van de Turfmarktkerk in een e-mailbericht aan de wethouders Tetteroo en Van Vugt om een zachte lening ten bedrage van € 100.000,- om de sloop te kunnen financieren. Hiermee zou hij bestuursdwang kunnen voorkomen en zelf opdrachtgever van de sloop zijn, in lijn met de gemaakte afspraken.

Het gesprek met beide wethouders vond plaats op 3 juli 2018 waarbij werd meegedeeld dat een lening uit juridisch oogpunt niet in de rede lag, aangezien na bestuursdwang een afzonderlijk traject volgt om de gemaakte kosten te verhalen.

4.11 Kosten stutten en slopen

Een kostenoverzicht wordt op dit moment door een extern bureau gemaakt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- de noodzakelijke kosten in het kader van de uitvoering van de last onder bestuursdwang (stutten en sloop van de kerk);
- de redelijkheid van de kosten in relatie tot marktconformiteit en spoedeisendheid.
- de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Indicatief gaat het om het volgende bedrag: € 525.000,- exclusief de overige kosten⁸ ten bedrage van € 80.000,-.

De kosten van het stutten en de sloop van de Turfmarktkerk zijn bij de gemeente Gouda in rekening gebracht door Van der Speld Bouw BV te Gouda, volgens de aannemingsovereenkomst die op 9 november 2018 is gesloten. Dit bedrijf heeft voor de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden contracten gesloten met onderaannemers. Er is geen gebruikgemaakt van de aanbidding van het sloopbedrijf aan de eigenaar van de Turfmarktkerk, aangezien in deze offerte essentiële onderdelen ontbraken.

4.12 Communicatie

De gemeente Gouda heeft de communicatiestrategie gericht op de volgende doelgroepen:

- Omwonenden, waaronder de Vereniging Turfmarktkerk en het Platform binnenstad.
- Raadsleden.
- Overige belangstellenden.

⁸ In een memo aan de raad d.d. 9 april 2019 zijn deze kosten gespecificeerd.

Daarvoor zijn de volgende communicatiemiddelen ingezet:

- Persoonlijke contacten (telefonisch en fysiek).
- Bewonersbrieven.
- Nieuwsberichten aan bewoners.
- Inloopavonden.
- Raadsmemo's en raadsberichten.
- Persberichten.

Een overzicht is opgenomen als bijlage 2 bij dit rapport.

Daarnaast zijn vele raadsvragen beantwoord, die waren gesteld aan het college van burgemeester en wethouders op grond van het Reglement van Orde.

Hoofdstuk 5 Noodverordening

In oktober 2018 bleek de Turfmarktkerk zodanig instabiel dat instortingsgevaar dreigde, mede gelet op de verslechterende weersomstandigheden. Dit was de aanleiding voor het vaststellen van een noodverordening door de burgemeester om een veilige situatie te creëren voor de direct omwonenden.

5.1 Instortingsgevaar

Op 17 en 18 oktober 2018 controleerde Peters & Van Leeuwen en medewerkers van de OMDH de Turfmarktkerk. De controle op 17 oktober 2018 vond plaats in het kader van de uitvoering van het plan van aanpak (zie paragraaf 4.4). Tijdens de controle op 18 oktober 2018 is nader onderzoek uitgevoerd naar de actuele constructieve staat. Dat nader onderzoek is ter plaatse door Peters & Van Leeuwen uitgevoerd. Peters & Van Leeuwen concludeerden in hun rapport dat sprake was van een gevaar van instorting (zie paragraaf 4.1).

5.2 Dringend advies aan omwonenden

Op 19 oktober 2018 zijn de bewoners van zes woningen ten noord- en oostzijde (Clarissenhof 10, 11, 12, 13 en 14 en Turfmarkt 76) van de Turfmarktkerk schriftelijk dringend geadviseerd om hun woning te verlaten in verband met instabiliteit/dreigend instortingsgevaar van de kerk. Dit was gebaseerd op het hiervoor genoemde handavingsrapport van de ODMH en het extern deskundig constructief onderzoek.

Besloten was om niet direct een noodverordening vast te stellen, maar te beginnen met een advies en af te wachten in hoeverre de omwonenden zouden kiezen dit op te volgen. Op 22 oktober 2018 vond een overleg plaats met de hulpdiensten. In dit overleg zijn diverse scenario's doorlopen en de risico's ingeschat.

Na dit overleg met de hulpdiensten en gezien de veranderende weersomstandigheden (toenemende wind) en om de zekerheid te verkrijgen dat de bewoners hun woning zouden verlaten zolang dat nodig was, is besloten een noodverordening vast te stellen. Hierdoor ontstond voor de betrokken bewoners de plicht hun woningen te verlaten.

5.3 Noodverordening

De noodverordening is op 23 oktober 2018 door de burgemeester vastgesteld. Daarin is genoemd dat ernstige vrees was ontstaan dat de gevel van de Turfmarktkerk grenzend aan de Clarissenhof zou kunnen instorten, er sprake was van 'uitbuiken' en scheuren waren verergerd. De kerkgevel werd als zeer instabiel beschouwd.

Ook overwoog de burgemeester dat indien de kerkgevel zou omvallen, de veiligheid van mensen, dieren en goederen ter plaatse in groot en direct gevaar waren. Dit betrof met name vijf aangrenzende woningen aan de Clarissenhof 10, 11, 12, 13 en 14 en

Turfmarkt 76 en bezoekers van het nabijgelegen pad en speeltuin. Deze woningen en locaties zijn gelegen in het risicogebied.

In de noodverordening waren verbindende voorschriften, die ter handhaving van de openbare orde of ter beperking van gevaar nodig zijn, opgenomen. Na vaststelling van de noodverordening is zeker gesteld dat de betrokken bewoners hun woning hadden verlaten.

Aangezien een noodverordening na vaststelling door de burgemeester vervolgens door de raad in zijn eerstvolgende vergadering dient te worden bekrachtigd, is deze op 7 november 2018 door de gemeenteraad bekrachtigd.

Ten aanzien van de woning aan de Turfmarkt 72 was al op 26 oktober 2018 door de locoburgemeester een noodbevel gegeven op grond van artikel 175 van de Gemeentewet. De diverse bewoners en bezoekers van de woning aan Turfmarkt 72 te Gouda was bevolen zich te verwijderen en verwijderd te houden uit de aanbouw van de woning aan Turfmarkt 72 te Gouda.

5.4 Intrekken noodverordening

Door de locoburgemeester is op 2 november 2018 om 19.45 uur besloten de noodverordening vanaf zaterdagochtend 3 november 2018 om 10.00 uur in te trekken. Hierbij is overwogen dat de noodverordening niet langer noodzakelijk was. Door de uitgevoerde stabiliserende werkzaamheden aan de Turfmarktkerk was sprake van een voldoende veilige situatie voor de bewoners om terug te keren naar hun woningen in het gebied.

5.5 Crisisorganisatie

Gedurende de periode rondom de uitvoering van de noodverordening heeft coördinatie en sturing van de ontstane situatie plaatsgevonden. Hierbij was een adviserende rol weggelegd voor de Veiligheidsregio Midden-Nederland. Van een opschaling van de regionale crisisorganisatie (een zogenaamde Gecoördineerde Regionale Incidentbestrijdings Procedure: GRIP) was geen sprake. Er was immers geen sprake van een ramp/ongeval.

De gemeentelijke crisisorganisatie is hierbij wel opgestart. Dit om de zaken met betrekking tot de noodverordening zo goed mogelijk uit te voeren. Hierbij was een team bevolkingszorg actief. Dit team bevolkingszorg werd geadviseerd door het 'voorbereidende Commando Plaats Incident (CoPI)'. Het team bevolkingszorg was een multidisciplinair team dat dagelijks operationeel en bestuurlijk overleg voerde. Op deze wijze was het mogelijk om snel beslissingen te nemen. Ruim twee weken heeft dagelijks overleg plaatsgevonden om 08.00 uur in het Huis van de Stad te Gouda.

5.6 Kosten noodverordening

Voor de uitvoering van de noodverordening zijn kosten gemaakt. Deze bedragen € 48.309,-.

5.7 Communicatie met omwonenden

Van 29 oktober 2018 tot en met 15 februari 2019 zijn omwonenden eerst dagelijks en daarna wekelijks geïnformeerd over de situatie rond de Turfmarktkerk (zie bijlage 2).

Hoofdstuk 6 Conclusies en aanbevelingen

Eén van de doelen van het uitvoeren van het feitenonderzoek is te leren van de opgedane ervaringen. Daartoe worden conclusies getrokken en aanbevelingen geformuleerd. De beschreven feiten in de voorliggende hoofdstukken zijn getoetst aan de algemene en beleidsmatige kaders die de gemeente Gouda hanteert of die in het algemeen in de bestuurlijke praktijk worden gehanteerd. Deze zijn samengevat in bijlage 6.

6.1 Conclusies

1. Gemeente Gouda waarborgde cultuurhistorische waarde door plaatsing van de Turfmarktkerk op de Quarantainelijst

De Turfmarktkerk staat in het historisch centrum van de stad Gouda dat is aangemerkt als beschermd stadsgezicht met monumentale waarden. Sinds 1983 is sprake van verkoop en onderzoek naar de mogelijkheden van herontwikkeling. De bouwvergunning die in 2005 werd verleend, is niet tot realisatie gekomen, evenals de andere plannen tot herbestemming. Vanwege de cultuurhistorische waarde van de Turfmarktkerk plaatste de gemeente de kerk op de Quarantainelijst. Daarmee was geborgd dat de cultuurhistorische waarde betrokken zou worden bij herontwikkeling en planvorming.

2. Gemeente Gouda actief betrokken bij plannen tot herontwikkeling

Ook in de periode daarna toen Timpaan de kerk in bezit had en diverse plannen werden uitgewerkt, was de gemeente actief betrokken bij de toetsing van de ingediende bouwiniciatieven, passend bij de ambities van het gemeentebestuur om het historisch karakter van Gouda te koesteren en te versterken, daarbij zoekend naar een balans tussen cultuurhistorische waarden en de nieuwe functie.

3. Planologisch regime voor herontwikkeling lang toereikend

De Turfmarktkerk had de bestemming 'gemengde doeleinden' en uit gesprekken met Timpaan bleek dat herbestemming van de kerk daarbinnen voldoende mogelijkheden bood. Toen in oktober 2015 bleek dat de kerk niet was te behouden, dan wel alleen met grote investeringen voor casco/funderingsherstel, was er reden voor de gemeente Gouda om te gaan werken aan een nieuw planologisch kader. Het initiatief daartoe in het voorjaar van 2016 is echter niet doorgezet. Pas op 28 september 2018 nam de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit. Achteraf kan worden geconstateerd dat de gemeente daardoor planschaderisico loopt.

4. Gezamenlijk onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief bleek niet mogelijk

De nieuwe eigenaar van de Turfmarktkerk, Khalid Boutachekourt Holding BV, nam in een vroegtijdig stadium contact op met de gemeente Gouda over het voornemen de Turfmarktkerk te kopen. Daarna heeft de gemeente Gouda het schetsplan beoordeeld en herhaaldelijk aangeboden in een open planproces met alle

belanghebbenden gezamenlijk te komen tot planvorming. Er was bereidheid bij de gemeente Gouda voor een samenwerking met de initiatiefnemer en het sluiten van een anterieure overeenkomst. De gemeente voelde zich echter gedwongen tot een toetsende houding.

5. De werkwijze van de gemeente past bij de geest van de nieuwe Omgevingswet

Deze werkwijze past bij de geest van de nieuwe Omgevingswet, die gemeenten de kans biedt de omslag te maken van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte benadering bij ruimtelijke ontwikkelingen. Minder sturen, meer samenwerken, uitnodigen, faciliteren en cocreatie zijn daarbij het adagium. De gemeente Gouda heeft inmiddels de uitgangspunten vastgesteld om klaar te zijn als de nieuwe wet wordt ingevoerd.

6. De handelswijze van de huidige eigenaar van de Turfmarktkerk heeft geleid tot vertraging

Het is jammer dat de huidige eigenaar van de Turfmarktkerk geen of te weinig gebruik heeft gemaakt van de expertise van de specialisten bij de gemeente en bij de ODMH, die niettemin beschikbaar was gesteld. Er is een aantal keren aangeboden vanuit erfgoed en cultuurhistorie om te komen tot een passende invulling, maar de eigenaar was niet genegen hierop in te gaan en maakte geen gebruik van de aangeboden mogelijkheid een bouwinitiatief in te dienen. Deze houding en de vasthoudendheid door het oorspronkelijke plan in te dienen voor een omgevingsvergunning, heeft er mede toe geleid dat deze aanvraag uiteindelijk buiten behandeling gesteld moest worden, omdat deze niet voldeed aan de eisen. Tegelijk liep daardoor de sloop van de kerk ernstige vertraging op.

7. Het voorbereidingsbesluit biedt kansen voor een passende invulling

Terecht heeft de gemeente Gouda het voorbereidingsbesluit genomen toen dat mogelijk was (geen aanvraag omgevingsvergunning in behandeling). Nu kan gewerkt worden aan een passende invulling van het perceel, wanneer de kerk volledig gesloopt zal zijn. De uitnodiging aan de eigenaar van het perceel van de Turfmarktkerk om met een ateliersessie daarbij in gezamenlijkheid op te trekken, verdient waardering. Hoewel de Omgevingswet de verantwoordelijkheid om draagvlak te creëren bij de initiatiefnemer legt, is het gelet op de ontstane verhoudingen met de buurtbewoners raadzaam dat onder regie van de gemeente Gouda het gesprek op gang komt.

8. Ernstige vertraging van sloop

De sloop van de kerk is ernstig vertraagd door de eigenaar, terwijl onderzoek in mei 2018 uitwees dat de kerk zich in zeer slechte staat bevond. De snel verslechterende omstandigheden hebben uiteindelijk geleid tot sloop onder spoedbestuursdwang tegen hogere kosten vanwege de in acht te nemen veiligheidsmaatregelen.

Ook de evacuatie van de directe omwonenden is te wijten aan de vertraagde aanvang van de sloop.

9. Adequate toepassing handhavingsregime

De ODMH heeft in de afgelopen jaren adequaat toezicht gehouden op de constructieve staat van de Turfmarktkerk en zowel middels advies (aan Timpaan) als door toepassing van het sanctieregime (last onder dwangsom en last onder bestuursdwang) zich ingezet om de veiligheid van werklieden en omwonenden te waarborgen. Bij de tenuitvoerlegging zijn ook de belangen van de eigenaar van de Turfmarktkerk afgewogen, is éénmaal uitstel verleend en ook na het verstrijken van de begunstigingstermijn is de eigenaar van de Turfmarktkerk in de gelegenheid gesteld werkzaamheden zelf te doen uitvoeren, onder regie van de gemeente en de ODMH. Achteraf kan worden geconstateerd dat wellicht eerder had moeten worden geconcludeerd dat de eigenaar van de Turfmarktkerk niet in staat zou zijn te voldoen aan de opgelegde lasten met spoedbestuursdwang tot gevolg.

10. Initiatief tot gezamenlijke aanpak kwam helaas te laat

Het initiatief van de wethouders Tetteroo en Van Vugt om te komen tot een gezamenlijke aanpak (een variant die overigens niet voorkomt in de nota VTH) van de gemeente Gouda met de eigenaar van de Turfmarktkerk, kwam helaas te laat om nog van werkelijke betekenis te kunnen zijn. Nadat een begin was gemaakt met de uitvoering van het plan voor de gezamenlijke aanpak door beide partijen moest er vanwege de ontstane situatie al snel direct overgegaan worden tot stutten en sloop.

11. Evacuatie is adequaat en soepel verlopen

De evacuatie van de direct omwonenden van de Turfmarktkerk is adequaat en soepel verlopen. De omwonenden hebben de wijze waarop dit is gebeurd dan ook gewaardeerd. We kunnen zien dat het oefenen van de crisisorganisatie zijn vruchten afwerpt.

12. Communicatie aan omwonenden is gewaardeerd. Informatievoorziening aan de raad was adequaat

De communicatie aan de omwonenden was intensief en de persoonlijke benadering is eveneens zeer gewaardeerd. De informatievoorziening aan de gemeenteraad kan eveneens adequaat genoemd worden.

6.2 Aanbevelingen

1. Geef blijvend aandacht aan het koesteren en versterken van de historische binnenstad

De onderzoekers bevelen aan dat het gemeentebestuur blijvend aandacht geeft aan het koesteren en versterken van de historische binnenstad, zoals het huidige coalitieakkoord *Nieuwe energie, Samenwerken en investeren voor Gouda* ook beschrijft.

Dit kan zijn uitwerking krijgen door in de geest van de nieuwe Omgevingswet een omgevingsplan te maken voor de binnenstad en daarbij inwoners en stakeholders te betrekken.

2. Investeer in het nieuwe planologisch instrumentarium en bijbehorende werkwijze

Bij de uitvoering hoort een actieve houding van de gemeente Gouda door met initiatiefnemers samen te werken, uit te nodigen en te faciliteren in de geest van de nieuwe Omgevingswet. De intentie daartoe van het gemeentebestuur is aanwezig, de uitgangspunten zijn door de raad vastgesteld en de expertise is beschikbaar bij de gemeente. Investeer in het nieuwe planologisch instrumentarium en de bijpassende werkwijze.

3. Schep condities om in gezamenlijkheid te werken aan de best mogelijke invulling van het perceel van de Turfmarktkerk

Het verdient aanbeveling om voor het procesontwerp en de uitvoering een externe onafhankelijke (proces)deskundige in te schakelen om de verdere ontwikkeling in goede banen te leiden. Schep de condities om de ontstane verhoudingen te normaliseren en energie vrij te maken om in gezamenlijkheid van alle belanghebbende partijen aan de best mogelijke invulling te werken. Bepaal eerst de ontwikkelstrategie en de rol van de gemeente. Een actieve rol van de gemeente als regisseur schept duidelijkheid aan alle betrokken partijen.

4. Onderzoek de mogelijkheid een anterieure overeenkomst te sluiten

Onderzoek en bespreek de mogelijkheid van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de eigenaar van het perceel van de Turfmarktkerk, zodat het restant van de kerk ook spoedig gesloopt wordt en een aanvang wordt gemaakt met het ontwikkelen van een nieuw plan. Zo wordt waarde gecreëerd die bijdraagt aan de koestering en versterking van het historisch karakter van Gouda.

5. Doe grondig onderzoek voor te besluiten op verzoeken om uitstel van begunstigingstermijnen

Begunstigingstermijnen worden bepaald conform de uitgangspunten van het handhavingsbeleid en de relevante jurisprudentie. Dit houdt in dat een begunstigingstermijn niet wezenlijk langer mag zijn dan noodzakelijk is om de overtreding te beëindigen. Onderzoek daarom bij de beoordeling van verzoeken om een begunstigingstermijn te verlengen de mogelijkheden en de daaraan verbonden consequenties en betrek deze bij de afweging van belangen.

6. Continueer de wijze van werken van de crisisorganisatie en de communicatie

Zowel de crisisorganisatie als de communicatiestrategie hebben goed gewerkt. De cultuur van samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie is daarbij een succesfactor gebleken. Continueer deze wijze van werken.

Bijlage 1 Stappenschema



Bijlage 2 Communicatiemomenten

Persberichten

Datum	Onderwerp	Link
19-10-2018	Gemeente zet vaart achter sloop Turfmarktkerk	https://www.gouda.nl/Bestuur_en_organisatie/Publicaties_en_besluiten/Nieuwsberichten/Gemeente_zet_vaart_achter_sloop_Turfmarktkerk
23-10-2018	Gebied rond Turfmarktkerk veilig gesteld	https://www.gouda.nl/Bestuur_en_organisatie/Publicaties_en_besluiten/Nieuwsberichten/Gebied_rond_Turfmarkt_kerk_veilig_gesteld
2-11-2018	Stabilisatie Turfmarktkerk succesvol afgerond; omwonenden weer naar huis	https://www.gouda.nl/Bestuur_en_organisatie/Publicaties_en_besluiten/Nieuwsberichten/Stabilisatie_Turfmarkt_kerk_succesvol_afgerond_omwonende_n_weer_naar_huis
19-12-2018	Gemeente Gouda kan verder met sloop Turfmarktkerk	https://www.gouda.nl/Bestuur_en_organisatie/Publicaties_en_besluiten/Nieuwsberichten/Gemeente_Gouda_kan_verder_met_sloop_Turfmarktkerk

Bewonersbrieven

Datum	Onderwerp
28-9-2018	Ontwikkelingen Turfmarkt 60 + voorbereidingsbesluit dat is genomen door de raad
22-10-2018	Brief namens burgemeester en wethouder Van Vugt; hart onder de riem
23-10-2018	Brief met daarin aangewezen gebied noodverordening

Overige communicatie met bewoners

Datum	Onderwerp
Gedurende gehele traject	Telefonisch contact met bewoners (diverse contactpersonen). Soms dagelijks contact
3-11-2018	Rondje langs bewoners met welkom thuis pakket door burgemeester en wethouder.

Nieuwsberichten aan bewoners

De bewoners zijn regelmatig via de mail op de hoogte gehouden. In het begin dagelijks, daarna wekelijks.

Datum	Onderwerp
29-10-2018	Nieuwsbrief 1
30-10-2018	Nieuwsbrief 2
31-10-2018	Nieuwsbrief 3
1-11-2018	Nieuwsbrief 4
2-11-2018	Nieuwsbrief 5
5-11-2018	Nieuwsbrief 6
6-11-2018	Nieuwsbrief 7
7-11-2018	Nieuwsbrief 8
8-11-2018	Nieuwsbrief 9
9-11-2018	Nieuwsbrief 10
15-11-2018	Nieuwsbrief 11
23-11-2018	Nieuwsbrief 12
30-11-2018	Nieuwsbrief 13
30-11-2018 t/m 19-12-2018	Diverse mailberichten over stilleggen sloop door eigenaar en voorlopige voorziening en uitspraak rechter
20-12-2018	Nieuwsbrief 14
10-1-2019	Nieuwsbrief 15
17-1-2019	Nieuwsbrief 16
25-1-2019	Nieuwsbrief 17
30-1-2019	Nieuwsbrief 18
8-2-2019	Nieuwsbrief 19
15-2-2019	Laatste bericht dat er geen nieuwsbrieven meer komen omdat de regie weer bij de eigenaar ligt

Inloopavonden

Datum	Onderwerp
30-8-2018	Inloopavond op initiatief van de eigenaar van de kerk. Gemeente was ook aanwezig en kreeg ook veel vragen.
19-10-2018	Bewoners schriftelijk geïnformeerd over gevaarstelling Turfmarktkeerk. Inloopavond georganiseerd waar bewoners terechtkonden met hun vragen.
25-10-2018	Noodverordening per 23-10 van kracht. Tweede inloopavond voor bewoners. Plenaire aftrap en daarna tafels met diverse onderwerpen. Burgemeester en wethouder ook aanwezig.

5-11-2018	Inloopavond met aparte ruimte voor Clarissenhof en overige geïnteresseerden konden in bedrijfsrestaurant terecht voor vragen.
15-11-2018	Bepaalde groep mensen uitgenodigd (Clarissenhof) in verband met de transportroutes van afvoer sloopafval naar aanleiding van eerdere inloopavond.

Raadsmemo's + raadsberichten (via mail)

Datum	Onderwerp	Link
10-10-2017	Herontwikkeling Turfmarktkerk	https://www.gouda.nl/dsresource?objectid=d4636e26-48fb-4cb4-939a-ce44cf1d826e&type=org
28-8-2018	Herontwikkeling Turfmarktkerk	https://www.gouda.nl/dsresource?objectid=665c54f1-35cc-41db-aff9-2820cdab6c03&type=org
24-10-2018	Instabiele kerk en overname door college	https://www.gouda.nl/dsresource?objectid=935f030f-c18a-4631-afd5-06c64123f864&type=org
2-11-2018	Stabilisatiefase afgerond en sloop- en verkeersroutes	https://www.gouda.nl/dsresource?objectid=8dcb0bd4-7916-4d50-8c6c-31ca19ad80eb&type=org
15-11-2018	Informereren over bewonersbijeenkomst, slooproutes en planning	Raadsmail via griffie
30-11-2018	Aankondiging Voorlopige Voorziening door eigenaar (2 berichten)	Raadsmail via griffie
4-12-2018	Ingediende voorlopige voorziening (memo via mail naar raad ivm snelheid)	https://www.gouda.nl/dsresource?objectid=2b8e0425-0f88-4293-80bf-c9e687446fa5&type=org
13-12-2018	procesberichtje over het verloop van de voorlopige voorziening	Raadsmail via griffie
19-12-2018	Gouda kan door met de sloop (memo via mail naar raad ivm snelheid)	https://www.gouda.nl/dsresource?objectid=b693b965-1927-4586-b54d-95a6544dd893&type=org
16-1-2019	Raadsbijeenkomst met presentatie over proces Turfmarktkerk	https://channel.royalcast.com/gemeentegouda/#!/gemeentegouda/20190116_1

Bijlage 3 Overzicht van schriftelijke bronnen

Datum	Type	Naam document
1 juli 1997	Rapport	Archiefonderzoek Turfmarktkerk
21 april 2011	Rapport	Kademuren Gouda, nader onderzoek Turfmarktkerk
19 september 2011	Memo	Reactie vanuit cultuurhistorie op plan van Architectenbureau Van Manen
11 november 2011	Memo	Bouwiniatief ontwikkelen Turfmarktkerk tot woonzorgcomplex
19 juni 2013	Overeenkomst	Dienstverleningsovereenkomst gemeente Gouda - ODMH
25 juni 2013	Nota	Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving BWT Gemeente Gouda 2017 - 2020
23 september 2014	Verslag	Gesprek Timpaan en adviseur met functionaris Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit gemeente Gouda
23 december 2014	Rapport	Raming bouwkosten en opbrengsten Turfmarktkerk te Gouda
5 januari 2015	Rapport	Rapportage huidige staat constructie Turfmarktkerk
18 mei 2015	Rapport	Resultaten lintvoegwaterpassing Turfmarktkerk te Gouda
1 oktober 2015	Rapport	Bouwhistorische verkenning met waardestelling Turfmarktkerk
15 oktober 2015	Plan van aanpak	Beantwoording vragen gemeente Gouda door Timpaan
1 november 2015	Begroting	Constructie en gevelherstel Turfmarktkerk
1 januari 2016	Studie	Bebouwingsmogelijkheden perceel Turfmarktkerk 60 te Gouda
9 juni 2016	Memo	Overleg ruimtelijke mogelijkheden met stedenbouw gestart
7 november 2016	Verslag	Informatiebijeenkomst Turfmarktkerk te Gouda
13 december 2016	Brief	Verslag vooroverleg bouwen stadswoningen Het Klooster
1 januari 2017	Nota	Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Gouda 2017
17 januari 2017	Verslag	Gesprek met initiatiefnemer c.s. ontwikkelen Turfmarktkerk
7 juli 2017	Plan	Nieuw plan Turfmarktkerk
14 juli 2017	Beschikking	Stilleggen werkzaamheden (last onder bestuursdwang Turfmarktkerk 60 te Gouda
8 augustus 2017	Brief	Wob-verzoek
8 augustus 2017	Advies	Cultuurhistorie en Ruimtelijke kwaliteit Turfmarktkerk
22 augustus 2017	Brief	Verzoek betrokken te worden bij de herontwikkeling
6 september 2017	Brief	Informatie over aangevraagde omgevingsvergunning Turfmarktkerk en loods
8 september 2017	Verslag	Gesprek gemeente Gouda en omwonenden Turfmarktkerk
8 september 2017	Beschikking	Verlening omgevingsvergunning slopen kerkgebouw Turfmarktkerk 60
3 oktober 2017	Memo	Rol gemeente bij herontwikkeling Turfmarktkerk
13 oktober 2017	Rapport	Onderzoek kerk Turfmarkt 606 te Gouda
15 maart 2018	Rapport	Inspectie sloop kerk Turfmarkt 60 te Gouda
26 april 2018	Rapport	Globale toets bouwplan Turfmarkt 606 en Het Klooster
7 mei 2018	Beleidsregel	Bouwoverlast gemeente Gouda
14 mei 2018	Brief	Verzoek om informatie inzake bescherming gierzwaluwen
15 mei 2018	Brief	Wijzigen procedure, toevoegen activiteiten en verzoek om aanvullende informatie
15 mei 2018	Brief	Wijzigen procedure, toevoegen activiteiten en verzoek om aanvullende informatie
11 juni 2018	Rapport	Herinspectie constructie kerk Turfmarkt 60 te Gouda
21 juni 2018	Verslag	Vergadering Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit
27 juni 2018	Brief	Gesprekverslag 18 juni 2018 Turfmarkt 60, Gouda
3 juli 2018	Verslag	Gesprek gemeente Gouda, dhr. K. Boutachekourt en zijn advocaat
3 juli 2018	Beschikking	60 en Het Klooster 7 te Gouda buiten behandeling gesteld
10 juli 2018	Raadsvoorstel	Vorbereidingsbesluit Turfmarkt 60 Gouda
16 juli 2018	Brief	Voornemen last onder bestuursdwang Turfmarkt 60 in Gouda
25 juli 2018	Beschikking	Last onder bestuursdwang Turfmarktkerk in Gouda
25 juli 2018	Beschikking	Last onder bestuursdwang Turfmarktkerk in Gouda
31 juli 2018	Beschikking	Gedeeltelijk beeindigen handhavingstraject Turfmarkt 60 in Gouda
2 augustus 2018	Notitie	Gemeentelijke eisen aan de sloop van de Turfmarktkerk als waarborg voor de veiligheid in het openbaar gebied en van omliggende gebouwen
3 augustus 2018	Verslag	Gesprek ODMH, dhr. K. Boutachekourt en sloopbedrijf
7 augustus 2018	Rapport	Nulmeting project Turfmarktkerk

Datum	Type	Naam document
9 augustus 2018	Brief	Verzoek om voorlopige voorziening
15 augustus 2018	Beschikking	Verlengen begunstigingstermijn
17 augustus 2018	Beschikking	Ontheffing Wet natuurbescherming
17 augustus 2018	Brief	Uitnodiging inloopavond
21 augustus 2018	Plan	Monitoringsplan omgevingsbeïnvloeding belendingen
3 september 2018	Brief	Afwijzing aansprakelijkheid schade
9 september 2018	Brief	Zorg over afvoertransport sloop Turfmarktkerk
10 september 2018	Beschikking	Verlening omgevingsvergunning slopen en herbouwen van kolommen en hek
14 september 2018	Rapport	Handhaving bestuursdwang stutten en sloop kerk
19 september 2018	Rapport	Inspectie stabiliteitsvoorziening voormalige kerk Turfmarkt te Gouda
23 september 2018	Brief	Ernstige zorgen inzake traject Turfmarktkerk
26 september 2018	Raadsbesluit	Vorbereidingsbesluit Turfmarkt 60 Gouda
28 september 2018	Brief	Ontwikkelingen Turfmarktkerk 60
3 oktober 2018	Beschikking	Uitvoering bestuursdwang Turfmarkt 60 te Gouda
10 oktober 2018	Beschikking	Wijziging einddatum ontheffing Wet natuurbescherming
11 oktober 2018	Rapport	Controlerapport
17 oktober 2018	Rapport	Handhaving bestuursdwang stutten en sloop kerk
17 oktober 2018	Verslag	Gesprek gemeente Gouda, ODMH en dhr. K. Boutachekourt
19 oktober 2018	Brief	Ontwikkelingen Turfmarktkerk en advies de woning te verlaten
22 oktober 2018	Brief	Conclusie bezoek Turfmarktkerk aan de Turfmarkt 60 te Gouda
23 oktober 2018	Brief	Noodverordening Turfmarktkerk en verplichting de woning niet meer te betreden
24 oktober 2018	Beschikking	Last onder bestuursdwang Turfmarktkerk in Gouda
24 oktober 2018	Brief	Betreden perceel in verband met toepassing bestuursdwang
24 oktober 2018	Brief	Geen aanleiding tot schorsing noodverordening
25 oktober 2018	Verslag	Gesprek gemeente Gouda, ODMH en dhr. K. Boutachekourt c.s.
25 oktober 2018	Brief	Uitvoering sloop Turfmarktkerk aan de Turfmarkt 60 in Gouda
30 oktober 2018	Brief	Opdracht voor het stabiliseren van de Turfmarktkerk
2 november 2018	Rapport	Handhaving sloop Turfmarktkerk - bestuursdwang acuut
2 november 2018	Rapport	Inspectie constructief onderzoek
13 november 2018	Overeenkomst	Destructieve sloopwerken Turfmarktkerk - fase 2
13 november 2018	Advies	Gebruik steigerwerk
15 november 2018	Verslag	Bijeenkomst met bewoners Clarissenhof
15 november 2018	Presentatie	Afvoerplan route Clarissenhof - Nieuwehaven
5 december 2018	Rapport	Handhaving sloop Turfmarktkerk
10 december 2018	Rapport	Inspectie sloop kerk Turfmarkt 60 te Gouda
12 december 2018	Brief	Verzoek aan Rechtbank tot voortzetten sloop van de kerk
19 december 2018	Brief	Uitspraak voorzieningenrechter
20 december 2018	Verslag	Gesprek gemeente Gouda en Vereniging Turfmarktkerk en Bewonersplatform Binnenstad
14 januari 2019	Rapport	Beoordeling bestaande constructie onderzoeken
20 februari 2019	Brief	Reactie op niet deelnemen aan feitenonderzoek door de heer K. Boutachekourt
28 februari 2019	Overzicht	Financieel overzicht kosten bestuursdwang en noodverordening
Diverse	Nieuwsbrief	Dagelijkse en wekelijkse mailberichten met de actuele situatie rond de sloop van de Turfmarktkerk
Diverse	Raadsmemo	Stand van zaken Turfmarktkerk
Diverse	Persbericht	Stand van zaken Turfmarktkerk
Diverse	Mail	Interne mails gemeente Gouda
Diverse	WhatsApp	Berichten met en van de gemeente Gouda - de heer K. Boutachekourt
Diverse	Memo	Interne memo's gemeente Gouda
Diverse	Mail	Informatieve mails gemeente Gouda - de heer K. Boutachekourt
Diverse	Projectformulieren	Vorbereidingswerkzaamheden sloop Turfmarktkerk
Diverse	Offertes	Uitvoerende bedrijven
Diverse	Brief	Opdrachten aan uitvoerende bedrijven
Diverse	Plan	Documenten uitvoerende bedrijven
Onbekend	Kaart	Kadastrale kaart Turfmarktkerk
Onbekend	Dossier	Procesdossier inzake verzoek voorlopige voorziening
Onbekend	Akte	Akte van levering 4 juni 2008 Turfmarkt 54, 54A en 58 te Gouda
Onbekend	Akte	Akte van levering 20 maart 2017 Turfmarkt 60 te Gouda

Bijlage 4 Overzicht van geïnterviewde personen

Er is een (groeps)gesprek gevoerd met de volgende personen:

18 februari 2019

De verantwoordelijk wethouders en de verantwoordelijk directeur van de gemeente Gouda

Vertegenwoordigers van de Vereniging Turfmarktkeik en Bewonersvereniging Clarissenhof

19 februari 2019

Functionarissen van de afdeling RBA van de gemeente Gouda

Functionaris van de afdeling CJA van de gemeente Gouda

Functionarissen van de afdeling Communicatie van de gemeente Gouda

Functionarissen van de afdeling Veiligheid & Wijken, team BZ van de gemeente Gouda

Functionaris Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit gemeente Gouda

22 februari 2019

Functionarissen van de ODMH

Functionarissen van de afdeling Openbare ruimte en Financiën van de gemeente Gouda

Vertegenwoordigers van uitvoerende bedrijven Van der Speld Bouw, SWECO Nederland en Geelhoed Engineering BV

26 maart 2019

Functionaris van BV Timpaan Projecten

Bijlage 5 Notulen inloopbijeenkomst raadsleden op 6 februari 2019

Aanwezig:

- Niels Honkoop (CDA)
- Max de Groot (PvdA)
- Egbert-Jan Kuijlaars (D66)
- Harold Hooglander (SGP)
- Jan de Koning (GBG)
- Corina Kerkmans (PvdD)
- Astrid van Eersel (50+)
- Christiaan Quik (Christenunie)
- Rolf van der Mije (Groenlinks)
- Jan de Laat (Gouda Positief)
- Jacoline Holdijk (griffie)
- Vanuit BMC Advies: Hans Slooijer, Christian Meijer en Tamara Bakker (notulen)

Doel bijeenkomst

BMC is door het college uitgekozen (via meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure) om uitvoering te geven aan het feitenonderzoek Turfmarktkerk Gouda. Deze inloopbijeenkomst vindt plaats op verzoek van de raad en dient om zaken mee te kunnen geven aan de start van dit traject. Welke stukken dienen in ieder geval meegenomen te worden? Wie moet BMC spreken tijdens de interviews? Zijn er nog opmerkingen op de opdrachtformulering? Et cetera. Er kunnen accenten meegegeven worden, maar de kern van de opdracht zoals deze is meegegeven zal gehanteerd worden. De belangrijkste opmerkingen en vragen worden samengevat in dit verslag, dat vervolgens verspreid zal worden naar alle raadsleden.

Proces onderzoek

Startpunt voor dit onderzoek is de aanbestedingsleidraad. BMC gaat vervolgens over op een documentenstudie en vult deze aan met informatie uit interviews met een selectie van relevante ambtenaren, bestuurders, de Omgevingsdienst, omwonenden en de huidige en voormalige eigenaar van de kerk. BMC rapporteert uitkomsten aan het college. Tussentijds wordt er geschakeld voor het verkrijgen van informatie vanuit de verschillende afdelingen. Alle informatie wordt overzichtelijk weergegeven door te structureren naar de verschillende procedures (handhavingsprocedure, vergunningsprocedure, planologisch proces, noodverordening proces). Het eindproduct zal te zijner tijd ook gepresenteerd worden aan de raad (moment moet nog bepaald worden). Streven is om eind maart het conceptrapport klaar te hebben, maar er moet nog bekeken worden of dit gezien het meerwerk haalbaar is.

Onafhankelijkheid BMC

Er worden vragen gesteld over de onafhankelijkheid van BMC, gezien de opdrachtgever (het college) ook een rol speelt in het onderzoek én vanwege functionarissen bij de gemeente Gouda die zijn ingehuurd via BMC. Verwezen wordt naar artikel 5 van de ROA-code. Kan BMC onder deze omstandigheden nog voldoen aan onafhankelijke oordeelsvorming? Of is het zo dat de opdrachtgever betaalt en daarmee bepaalt? De heer Slooijer (BMC) verzekert dat BMC gebonden is aan de code en dus onafhankelijk zal opereren. De opdracht is een objectief feitenonderzoek. Ter verduidelijking maakt de heer Slooijer een vergelijking met rekenkameronderzoeken die hij veel uitvoert: hierbij is ook altijd een relatie met het college/de raad, maar de onderzoeker wordt hierdoor niet beïnvloed en voert het onderzoek naar eigen inzicht uit. Over het onderwerp dat wordt onderzocht kan voorafgaand afstemming zijn (om de probleemstelling helder te krijgen), maar de inrichting en uitvoering van het onderzoek is volledig aan de onderzoeker. Hierbij wordt afstand gehouden tot de opdrachtgever, zodat er een onafhankelijk beeld geschetst kan worden van het onderwerp van onderzoek. In dit geval zullen de verhoudingen hetzelfde liggen (zelfde principes). Bij terugkoppeling aan het college zal enkel gevraagd worden of de feiten duidelijk en volledig zijn. Er is geen sturing in de uitkomsten mogelijk. Over de functionarissen die zijn ingehuurd zijn via BMC merkt de heer Slooijer het volgende op: deze functionarissen zijn niet betrokken bij dit onderwerp omdat zij werken op een andere afdeling en zullen dus ook geen rol spelen in het onderzoek. Laatste vraag hierover: was er concurrentie in de aanbesteding voor dit onderzoek of was BMC hierin de enige partij? Antwoord: er was sprake van een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure.

Vragen en onderwerpen voor het onderzoek vanuit de raad, geclusterd op onderwerp/proces:

Bevoegdheden en manier van werken

- Mandaten + Governance. Wie was bevoegd tot wat, wie had welke opdracht, wie beschikte over welke informatievoorziening?
- Checks and balances. Was er sprake van controle van bovenaf?
- Had er winst behaald kunnen worden door projectmatiger te werken? Zijn er mogelijkheden om in het vervolg beter en efficiënter te werken?
- Op welke manier was de gemeente en ODMH georganiseerd voor de begeleiding van dit project en zijn hieruit lessen te trekken? Over de ODMH: is er sprake van vermenging van de advies- en inspectiefunctie? Moeten we de positie van de ODMH op afstand heroverwegen?
- In hoeverre was er bij zowel de ontwikkelaar als de gemeente voldoende kennis om deze complexe herontwikkelingsopgave te kunnen begeleiden?
- Vooruitkijken: is het huidige beleid nog wel in lijn met wat er gebeurd is? Reactie de heer Slooijer: in het onderzoek blikken wij primair terug, maar we zullen ook kijken of ons op dit vlak iets opvalt en zo ja, dan noteren we dit.

Communicatie

- Hoe is de communicatie tussen de gemeente, ODMH, omwonenden en de eigenaar verlopen sinds de aankoop van de kerk tot nu toe?
- In hoeverre is het juist dat vanuit de ODMH niet consistent is gecommuniceerd en vooral juridisch (ad-hoc) is gehandeld?
- Wat was de rol van de ODMH en het college in contacten?
- Is er een verklaring voor de chaos? Nu kwamen veel problemen tegelijkertijd aan het licht.
- Inzoomen op het communicatieve proces.

Financiële consequenties

- Kan er duidelijk uitgelegd worden waar het grote verschil in kosten (tussen oorspronkelijke indicatie en uiteindelijk) vandaan komt?
- Is er voldoende onderhandeld over de kosten? Meerdere offertes opgevraagd, et cetera?
- Is er een eindbedrag gesteld of was er sprake van een open cheque?
- Hoe ziet de offerte voor de sloop waarover de eigenaar beschikt eruit en hoe is het grote verschil in bedragen te verklaren? Op welke wijze is over die kostenverschillen met de eigenaar gecommuniceerd?
- In hoeverre staan de hoge kosten en alle maatregelen voor de sloop van de kerk naar aanleiding van het instortingsgevaar in verhouding met de werkzaamheden die uitgevoerd zijn?

Onderzoek

- Let op: niet alleen het proces evalueren, maar ook daadwerkelijk komen tot een feitelijk oordeel (advies). Alle partijen zijn er bij gebaat om van deze situatie te leren.
- De voormalig burgemeester staat niet op het lijstje van de interviews. De gedachte wordt meegegeven om deze wellicht alsnog toe te voegen.

Planologisch proces

- Wordt het voorbereidingsbesluit meegenomen? Reactie de heer Slooijer: Ja, onderdeel van het planologisch proces.
- In hoeverre was het nemen van een voorbereidingsbesluit noodzakelijk in het licht van het feit dat al in 2016 duidelijk was dat sloop onvermijdelijk was? En wat is de reden dat er destijds nog niet overgegaan is op sloop?

Vergunningsprocedure

- Was het vergunningetraject van invloed op het wel/niet op tijd starten met de sloop?

Handhavingsproces

- Waarom werd er gestut en daarna alsnog gesloopt? Antwoord: het stutten was nodig ten behoeve van de sloop. Hierover is nog steeds wel onduidelijkheid: Welke functie hadden de steigers in de kerk voor stabiliteit, terwijl het pand dan toch ook naar buiten toe kan instorten? Waarom is dit stutten vereist als maatregel?
- Uit welke voorwaarden bestond het sloopveiligheidsplan?
- Op welke manier is tussen ontwikkelaar en ODMH gesproken over het sloopveiligheidsplan? Wat is de reden van de adviezen over o.a. het afvoeren van sloopafval (vrachtwagentonnage en afvoer van sloopafval via het water)?
- In hoeverre waren de veiligheidsmaatregelen daadwerkelijk nodig of had ook op een aantal onderdelen bespaard kunnen worden?

Noodverordening proces

- Waarom heeft de gemeente de verantwoordelijkheid naar zich toegetrokken? Waarom is het besluit genomen zoals het genomen is? Aandacht voor motieven/achtergronden.
- Hoe zit het aanbestedingsbeleid in elkaar? Ten opzichte van de praktijk.

Nagekomen vragen

1. Wat is de reden dat nadat in 2016 bekend was dat de kerk alleen nog maar gesloopt kon worden, niet is overgegaan tot de sloop?
2. In hoeverre was er bij zowel de ontwikkelaar als de gemeente voldoende kennis om deze complexe herontwikkelingsopgave te kunnen begeleiden?
3. Op welke manier was de gemeente en ODMH georganiseerd voor de begeleiding van dit project en zijn hieruit lessen te trekken?
4. Op welke manier is tussen ontwikkelaar en ODMH gesproken over het sloopveiligheidsplan? Wat is de reden van de adviezen over onder andere het afvoeren van sloopafval (vrachtwagentonnage en afvoer van sloopafval via het water)?
5. Welke functie hadden de steigers in de kerk voor stabiliteit, terwijl het pand dan toch ook naar buiten toe kan instorten? Waarom is dit stutten vereist als maatregel?
6. In hoeverre staan de hoge kosten en alle maatregelen voor de sloop van de kerk naar aanleiding van het instortingsgevaar in verhouding met de werkzaamheden die uitgevoerd zijn?
7. In hoeverre waren de veiligheidsmaatregelen daadwerkelijk nodig of had ook op een aantal onderdelen bespaard kunnen worden?
8. Hoe is de communicatie tussen de gemeente, ODMH, omwonenden en de eigenaar verlopen sinds de aankoop van de kerk tot nu toe?
9. In hoeverre is het juist dat vanuit ODMH niet consistent is gecommuniceerd en vooral juridisch (ad-hoc) is gehandeld?

10. Hoe ziet de offerte voor de sloop waarover de eigenaar beschikt eruit en hoe is het grote verschil in bedragen te verklaren? Op welke wijze is over die kostenverschillen met de eigenaar gecommuniceerd?
11. In hoeverre was het nemen van een voorbereidingsbesluit noodzakelijk in het licht van het feit dat al in 2016 duidelijk was dat sloop onvermijdelijk was?

Bijlage 6 Beleidsuitgangspunten

Gouda heeft een unieke historische binnenstad

De binnenstad van Gouda ademt de rijke historie van dit gedeelte van Nederland. In 1272 kreeg de stad stadsrechten en aan het eind van de middeleeuwen was Gouda uitgegroeid tot de vijfde stad van Holland.

Gouda is daar ook trots op en wil bezoekers daarvan laten genieten. De site welkomingouda.nl heeft als openingstekst:

Welkom in het historische hart van het Groene Hart.

Klikken we daarop dan lezen we:

De compacte historische binnenstad met de vele bezienswaardigheden, authentieke winkeltjes, kleine middeleeuwse straatjes, de grachten en de vele hofjes is een bezoek meer dan waard.

De bezoeker wordt vervolgens uitgenodigd de verborgen schatten van Gouda te gaan ontdekken.

Bewonder het sprookjesachtige oude Stadhuis Gouda, de beroemde gebrandschilderde ramen van de Sint-Janskerk en de sfeervolle grachten met de gezellige terrasjes.

De ambities van het gemeentebestuur van Gouda

Het coalitieakkoord van het huidige college van burgemeester en wethouders *Nieuwe energie, Samenwerken en investeren voor Gouda*, wil het authentieke en historische karakter van de stad koesteren en versterken. De ambitie is waar nodig te investeren in de binnenstad, door in te zetten op vitaal erfgoed en monumenten. Daaronder valt ook de aanpak van achterstallig onderhoud van monumentale beeldbepalende panden in de binnenstad.

Het gemeentebestuur laat zich hierbij bijstaan door twee adviescommissies van deskundigen.

Sinds 2003 is er de onafhankelijke *Commissie Cultuurhistorie*, indertijd ontstaan uit de samenvoeging van de Archeologische Begeleidingscommissie en de Monumentencommissie. De Commissie Cultuurhistorie adviseert gevraagd en ongevraagd over het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid en dat betreft onder andere ontwerpbestemmingsplannen, de aanwijzing, intrekking van aanwijzing en sloop van objecten op de rijksmonumentenlijst en gemeentelijke monumentenlijst en de lijst van Jongere Bouwkunst, het Verdrag van Valetta en alle daaruit voortvloeiende maatregelen, verordeningen op dit gebied, aanwijzing tot beschermde stadsgezichten.

Naast de Commissie Cultuurhistorie functioneert de *Adviescommissie van Ruimtelijke kwaliteit (ARK)*, voorheen de Commissie voor Welstand en Monumenten. Deze commissie bestaat onder andere uit twee leden die door de Commissie Cultuurhistorie zijn voorgedragen om het monumentenbelang te behartigen. De ARK houdt zich bezig met bouwplanbeoordeling van zowel monumenten als niet-monumenten. De ARK betreft in de gebieden waar dat nodig is, cultuurhistorische effectrapportages bij de beoordeling van ruimtelijke en bouwplannen.

De planologische instrumenten voor de gemeente en voor initiatiefnemers

Om de gemeentelijke ambities te kunnen realiseren zijn instrumenten nodig die kunnen worden ingezet wanneer initiatiefnemers iets willen ontwikkelen. Tegelijkertijd kunnen initiatiefnemers gebruikmaken van de instrumenten om hun initiatief te realiseren.

Het bestemmingsplan

Een belangrijk instrument van het planologisch instrumentarium dat de gemeente daarbij ten dienste staat, is: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is het document waarin de gemeenteraad vastlegt welke functies (wonen, werken, groen of verkeer) op welke plaats zijn toegestaan. Daarnaast bevat een bestemmingsplan de regels die gelden voor een functie. Denk hierbij aan bouwhoogte, afstand tot de burens en of er bijgebouwen zijn toegestaan.

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat de motivering waarom met uitvoering van het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante stedenbouwkundige, planologische, beleidsmatige, milieutechnische en economische aspecten moeten in de toelichting worden behandeld. Per bestemming worden regels gegeven met betrekking tot de functies of het doel van de gronden, het bouwen en het gebruik.

Wil een initiatiefnemer iets bouwen, dan moet hij bij de gemeente informeren of het initiatief wel past binnen de regels van het bestemmingsplan. Past het niet, maar de gemeente wil wel meewerken aan het initiatief, dan moet het bestemmingsplan worden aangepast of er moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet dan een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld of een afwijkingsbesluit worden genomen. Er moet daarbij een afweging van belangen plaatsvinden.

Op deze manier heeft een bestemmingsplan twee functies: een functie om dat wat er al is vast te leggen en te beheersen en een functie om iets nieuws mogelijk te maken. Om te voorkomen dat voor elke kleine ontwikkeling steeds een herziening van het bestemmingsplan nodig is, wordt in bestemmingsplannen daarvoor al ruimte geboden, afgestemd op wat in de situatie ter plaatse ruimtelijk haalbaar is.

Ruimtelijke onderbouwing

Als een initiatiefnemer iets wil bouwen, dan moet dat project passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Past het niet, dan moet het bestemmingsplan worden herzien of een omgevingsvergunningsprocedure worden doorlopen. De Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht (Wabo) schrijft voor dat een besluit om af te wijken van het bestemmingsplan een goede *ruimtelijke onderbouwing* moet bevatten. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat het initiatief haalbaar en uitvoerbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het is te vergelijken met de toelichting bij een bestemmingsplan. Een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld als de gemeente voornemens is mee te werken aan het beoogde initiatief.

Omgevingsvergunning

In de Wabo is opgenomen dat als een beoogd bouwwerk past binnen de regels van het bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand, de omgevingsvergunning moet worden verleend. Voor het doen van een aanvraag om een omgevingsvergunning gelden landelijke indieningsvereisten, zoals de noodzakelijke bouwtekeningen en constructietekeningen.

Cultuurhistorische paragraaf

Instrumenten om cultuurhistorie goed in te bedden in ruimtelijke ordenings- en bouwplanprocedures zijn: de cultuurhistorische paragraaf in het bestemmingsplan, de cultuurhistorische analyse en effectrapportage en archeologisch onderzoek. In elk nieuw bestemmingsplan wordt een cultuurhistorische paragraaf opgenomen waarin wordt aangegeven welke waarden zich waar bevinden en hoe daarmee wordt omgegaan. Dit wordt in de planvoorschriften en plankaart opgenomen.

Cultuurhistorische Analyse (CHA)

Een Cultuurhistorische Analyse (CHA) wordt opgesteld voor de planontwikkeling. De initiatiefnemer van een plan is verantwoordelijk voor de opstelling van de CHA. Dit wordt meestal uitbesteed aan een gespecialiseerd bureau. De gemeente legt de CHA voor een onafhankelijke toetsing voor aan de Commissie Cultuurhistorie. In een cultuurhistorische effectrapportage wordt op basis van het stedenbouwkundig, bouw- of inrichtingsplan en de cultuurhistorische analyse, aangegeven welke keuzes er worden gemaakt. Welke waarden blijven direct of indirect behouden, wat verdwijnt en welke karakteristieken van de locatie komen in het nieuwe plan terug? De CHA is de onderbouwing van de keuzes en speelt daarmee een rol in de verdere procedure.

Omgevingswet

Met de invoering van de nieuwe *Omgevingswet* in 2021 zal veel van het huidige planologische instrumentarium gaan veranderen. Er vindt een omslag plaats van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte benadering bij ruimtelijke ontwikkelingen. Burgers en andere partijen worden steeds kritischer en mondiger en gemeenten bepalen niet alles zelf meer, waardoor gemeenten zich herbezinnen op hun rol, werkwijze en instrumentarium. Minder sturen, meer samenwerken, uitnodigen, faciliteren en cocreatie bepalen in de toekomst de gebiedsontwikkeling in Nederland. In het *omgevingsplan* bepaalt de gemeente op hoofdlijnen waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn en worden anderen uitgenodigd om daar invulling aan te geven. Binnen de gestelde kaders stellen overheden zich uitnodigend en faciliterend op

tegenover initiatiefnemers. Gemeenten nemen minder het voortouw en denken en werken mee met initiatiefnemers, waarbij loslaten en vertrouwen zonder in de steek te laten het principe is. Er zijn gemeenten die experimenteren met een nieuwe aanpak van projectontwikkeling, waarbij de gemeentelijke rol minimaal is. De gemeente geeft geen enkel ruimtelijk kader mee, maar geeft aan de initiatiefnemer mee dat het plan samen met buurtbewoners moet worden ontwikkeld.

Vergunningverlening, toezicht en handhaving

De Nota Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Bouw- en woningtoezicht 2017-2020 (VTH), vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Gouda op 25 juni 2013, beschrijft hoe de ODMH namens de gemeente Gouda de vergunningtaken, het toezicht en de handhaving uitvoert.

Vergunningverlening

Voor vergunningverlening geeft de Wabo de ver- en geboden voor de omgevingsvergunning. Op grond van artikel 2.1 is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen, een werk uit te voeren, gronden of bouwwerken te gebruiken op een manier die in strijd is met een bestemmingsplan, het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarvoor toestemming ten aanzien van brandveiligheid nodig is, het slopen of op een andere manier wijzigen van een beschermd monument, het slopen van bouwwerken (al dan niet binnen een beschermd stadsgezicht) en het verrichten van een andere activiteit die van invloed kan zijn op de fysieke leefomgeving. Ook het oprichten, veranderen en in werking hebben van een inrichting valt onder deze verbodsbepaling.

Bij de toetsing van ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning, hanteert de ODMH de Landelijke Toetsmatrix Bouwbesluit 2012. Bij risicovolle sloop, waarbij asbest betrokken is of waar kwetsbare naastgelegen panden aanwezig zijn, vindt een grondigere toetsing plaats dan bij niet-risicovolle sloop. Om de inhoudelijke kwaliteit van de beoordeling te borgen, wordt gebruikgemaakt van standaardprocedures en checklists.

Vooroverleg

Initiatiefnemers kunnen gebruikmaken van het vooroverleg. Dat is het overleg dat gevoerd wordt over een project of activiteit voorafgaand aan de indiening van een formele aanvraag. Het doel is de aanvrager inzicht te geven in de haalbaarheid (vergunbaar of niet) en inpasbaarheid (op grond van het bestemmingsplan) van een plan. Complexe plannen worden in deze fase voor advies voorgelegd door de ODMH aan de gemeente Gouda. Ook worden dan de interne specialisten van de ODMH ingeschakeld. Zij geven aan welke informatie nodig is om te komen tot een vergunbare situatie. De aanvrager weet dan welke informatie geleverd moet worden om te zorgen dat er een aanvraag wordt ingediend die compleet is en daadwerkelijk kan leiden tot een vergunning. Eventuele problemen worden in het vooroverleg besproken en, indien mogelijk, weggenomen.

Buiten behandeling laten

Als een aanvraag niet compleet is, wordt de aanvrager eenmaal in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Als de aanvrager geen gebruikmaakt van deze gelegenheid, of als de aanvullingen onvoldoende zijn, dan wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten.

Sloopmelding

Bepaalde activiteiten vallen niet onder de vergunningsplicht, maar onder een meldingsplicht, zoals voor sloopactiviteiten. Een melding wordt zo spoedig mogelijk getoetst aan de indieningsvereisten en indien nodig wordt de indiener gevraagd om de melding aan te vullen met stukken die nodig zijn om de melding in ontvangst te kunnen nemen. Eventueel moet er een nieuwe melding worden ingediend.

Toezicht en handhaving

Volgens vaste jurisprudentie is een bestuursorgaan in beginsel verplicht op te treden tegen overtredingen.

Sinds 2014 wordt de Landelijke Handhavingsstrategie (LHS) gevolgd. De LHS gaat uit van het principe dat handhavers zo licht mogelijk starten met interveniëren gericht op herstel, maar dat wel snel wordt overgestapt op zwaardere interventies als naleving uitblijft. De procedure is dat eerst via minnelijk overleg wordt getracht aan de overtreding een einde te maken. Daarna volgt het drie-stappen-model. Dit houdt in dat de ODMH na de constatering van een overtreding als eerste stap een constateringsbrief stuurt voorafgaand aan de eventuele formele aanschrijving. Mocht dit niet leiden tot opheffing van de overtreding, dan stuurt de ODMH als tweede stap een vooraanschrijving waarin de overtreder op de hoogte gesteld wordt van het voorgenomen handhavingsbesluit. Dat handhavingsbesluit kan het opleggen van een last onder dwangsom zijn, of een last onder bestuursdwang. De overtreder wordt in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. Voorkomen moet worden dat er eindeloos gecorrespondeerd wordt naar aanleiding van een vooraanschrijving, omdat daarmee de besluitvorming uitgesteld wordt. Als derde stap wordt vervolgens het handhavingsbesluit (de aanschrijving of lastgeving) opgesteld en verstuurd aan de overtreder. Tegen een dergelijk besluit staan de rechtsmiddelen open zoals opgenomen in de Awb.

In spoedeisende gevallen kan worden afgezien van het versturen van een vooraanschrijving. Er zal wel getracht worden om aan de hoorplicht te voldoen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het opleggen van een last onder dwangsom (LOD), waarbij een dwangsom is verbeurd als de overtreding niet wordt beëindigd. Een last onder bestuursdwang (LOB) houdt in dat het feitelijk beëindigen van een overtreding uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag, zoals bij acuut dreigende calamiteiten en gevaarlijke situaties waarbij direct optreden noodzakelijk is. De kosten van het uitvoeren van bestuursdwang kunnen verhaald worden op de overtreder.