

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 31 januari 2024 19:41

Aan: Raadsgriffie <Raadsgriffie@dordrecht.nl>; Haas, PJ de (Peter) <PJ.de.Haas@dordrecht.nl>

Onderwerp: Partiële herziening Historische Binnenstad

Partiële herziening Historische Binnenstad

Beste gemeenteraad,

In de bijlage onze reactie/zienswijze op de Partiële herziening Historische Binnenstad.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Beste gemeenteraad,

Naar aanleiding Voorontwerp Bestemmingsplan Partiele herziening Historische binnenstad en antwoorden in de Participatienota Voorontwerp Bestemmingsplan Historische Binnenstad het volgende:

Het gevolg van de rechterlijke uitspraak is dat het huidige nadere eisen-stelsel is komen te vervallen ...

In het kader van flexibiliteit is de keuze gemaakt om niet het nadere-stelsel eisen beter te formuleren maar om opnieuw gebruik te maken van enkele globale regels en een plankaart met bouwvlakken en structuurbepalende lijnen aangevuld met hoogtebeperkingen. Daarbij wordt om toekomstige problemen te voorkomen na een uitgebreide analyse aan aantal bouwvlakken en bouwhoogten aangepast.

Dit lijkt een prima oplossing van het ontstane probleem als je inzoomt en dit per perceel/erf bekijkt en binnenterreinen als afgesloten gebieden beschouwt. Als men echter uitzoemt kan deze verandering van grote invloed zijn op niet alleen het leefklimaat maar ook de aanblik van binnenterreinen, achtererven, de achtergevels langs havens en andere doorkijkjes in de binnenstad.

Door alleen de straatzijde(n) van een bouwvlak te voorzien van een structuurbepalende lijn blijft de situatie bestaan dat de gemeente geen invloed kan uitoefenen op de invulling/uitvoering aan de overige zijde(n) van het bouwvlak. Alleen een ontwikkelaar bepaald in hoeverre richtlijnen, basiscriteria en randvoorwaarden uit de Welstandsnota en het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad plus wat eventueel geadviseerd word door de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit, toegepast gaat worden op zij- en achtergevels. Zelfs over plaatsing van een balkon, zonnepaneel of airco lijkt nu geen bindend advies of welstandseis gemaakt te kunnen worden zelfs niet als deze gevel vanuit de openbare ruimte volop zichtbaar is.

Hierdoor ontstaat een situatie dat omwonenden/gedupeerden alleen achteraf, binnen zes weken, bezwaar kunnen maken tegen een verleende omgevingsvergunning (wegens vermindering van woongenot, uitzicht, waarde, zonlicht, privacy, daglichtoetreding en dergelijke) bij een gemeente die door dit herziene bestemmingsplan juist geen mogelijkheid tot weigeren van deze vergunning meer heeft. De omwonenden rest dan alleen nog een gang naar de rechter, en dat in een tijd waarin door de politiek word gedacht aan het verminderen van de mogelijkheden tot bezwaarprocedures om sneller en meer woningen te kunnen bouwen. Voor zover een bezwaar of rechtsgang al binnen de mogelijkheden van huurders en andere gedupeerden liggen.

Dit lijkt niet een flexibel plan maar juist een uiterst rigide handenbinder te worden, immers er is een lijn, een waarde/bestemming bepaald en een hoogte gegeven, Bestemmingsplan word onherroepelijk en gaat over in Omgevingsplan...

Bestemmingsplan wijziging toepassen structuurbepalende lijn:

Door ieder bouwvlak rondom te voorzien van een structuurbepalende lijn, ook aan de binnenzijde(n) en eventueel zelfs per perceelgrens te voorzien van een structuurbepalende lijn blijft de gemeente de regie houden en kan zij, waar en wanneer dat nodig geacht word, nadere eisen stellen. De gemeente kan op een later moment, indien gewenst, een gedegen belangenafweging maken, passend bij de situatie en voortschrijdende inzichten. Waarbij ook stedenbouwkundige bepalingen, cultuurhistorische oogpunten en bijvoorbeeld zelfs normen voor daglichtoetreding en verduurzamen betrokken en voorgeschreven kunnen worden. Ook bouwhoogten kunnen nadien vastgesteld/aangepast worden.

Verzoek tot wijziging bouwvlak:

Vanwege het hierboven geschetste verzoeken wij (nogmaals) om het bouwvlak Mattenkade/Mattensteiger nader te beschouwen en te heroverwegen. Het in de plankaart verbeelde bouwvlak is niet conform kadastrale eigendomsgrenzen en volgt niet het oorspronkelijk historische stratenplan, de oorspronkelijke bebouwing (met ommuurde binnenterrein) of de huidige bebouwing (zie bijgevoegde Afbeeldingen en online [BGT-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/) <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/> (2). Dat vraagt om aanpassing van het verbeelde bouwvlak.

In de huidige situatie, is het verbeelde binnenterrein momenteel bebouwd en het bouwvlak is nu gedeeltelijk tuin, parkeerplaats en bebouwing. Het bouwvlak ligt geprojecteerd over 2 percelen (de achterzijde van Wijnstraat 48 en Wijnstraat 56) met verschillende eigenaren.

De recente ambities tot de ontwikkeling van de hoek Mattenkade/Mattensteiger (door de eigenaar van [REDACTED] maakt duidelijk dat het bebouwen van dit gehele bouwvlak niet in 1 keer gaat plaats vinden en de wens om een gesloten gevelwand te realiseren (voorlopig) niet gerealiseerd gaat worden. Ook basiscriteria uit het beeldkwaliteitsplan, bijvoorbeeld criterium A. bouwen in de rooilijn, worden niet op deze manier niet bereikt. Sterker nog bij een online bespreking (februari 2021!) van een van de ontwikkelingen, gaf de architect aan dat er een wachtmuur op de erf grens gerealiseerd gaat worden, daarbij is het grondplan gebaseerd op de toenmalige verbeelding van het bestemmingsplan dus met een uitstekende hoek (minstens 60cm) buiten de oorspronkelijke/historische gevelwand. Overigens lijkt deze ook ontwikkeling tot staan te zijn gekomen aangezien een van de ontwikkelaars het object te koop heeft gezet via zijn Instagram account.

Het gedeeltelijk bebouwen van het verbeelde bouwvlak, met alleen een structuurbepalende lijn aan de straatzijde(n), maakt het onmogelijk om het uiterlijk van de overige zijde(n) te beïnvloeden terwijl deze gevels vol in het zicht blijven vanaf Mattenkade, Mattensteiger, Taankade en vanaf het water van de Wijnhaven. Het rondom voorzien van dit bouwvlak van een structuurbepalende lijn voorkomt deze beperking.

Verder kan door variatie/differentiatie in bouwhoogte beter aansluiting gezocht worden met bestaande omgeving in plaats deze te overschaduwen.

Aanvulling Bestemmingsplan:

Ook lijkt het ons noodzaak om het maken van een gedegen bezonningsstudie volgens de TNO-norm te verlangen bij ieder vergunningsplichtige aanvraag, zoals in andere gemeenten gebruikelijk (1).

Door het van rechtswege vervallen van de aanvullende werking van stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening en het niet overnemen van dit soort bepalingen in het Bestemmingsplan zijn een aantal regels die van invloed waren op het leefklimaat in de binnenstad verdwenen. Een set regels die onafhankelijk van belangen van ontwikkelaars, gemeente, omwonenden of anderen voorzag in enkele beperkende maatregelen.

Door het nu nog verder versoberen van de planregels samen met het laten vervangen van nadere eisen, zie raadsinformatiebrief 20 juni 2023 Maarten Burggraaf, rijst de vraag naar de rechtsgeldigheid van het hele in 2011 onherroepelijk geworden Bestemmingsplan (welke nooit geactualiseerd is), en de rechtszekerheid van alle belanghebbenden. Zeker omdat blijkt, uit aangehaalde raadsinformatiebrief en de Toelichting Bestemmingsplan Partiele herziening, dat dit om een tijdelijke oplossing gaat, en bij de eerste omgevingsplanwijziging voor erfgoed wordt de nadere eisen regeling hersteld en vervangen door een nieuwe dekkende regeling. Waarom word deze herziening Bestemmingsplan en de geplande omgevingsplanwijziging niet samen getrokken ?

Met vriendelijke groet,

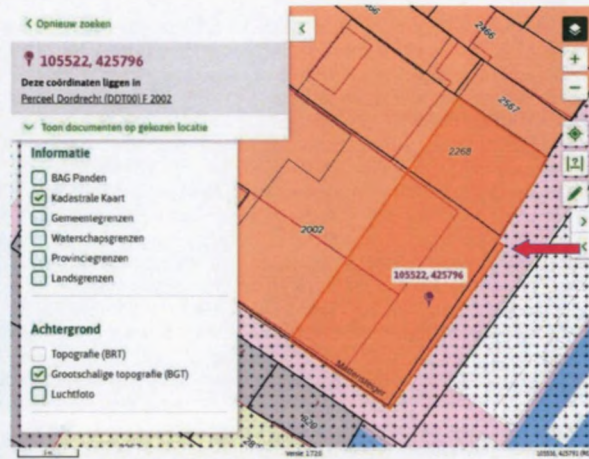
[REDACTED]

(1) <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/omgevingsthema/bezinning/>

(2) <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/>



Afbeelding 1: ruimtelijkeplannen_Screenshot 16-1-2022.jpg



Afbeelding 2: Afbeelding 2: regels-op-de-kaart

Noot

In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo