

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Historische Binnenstad'

Bijlage behorende bij het raadsvoorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Historische Binnenstad'

Inleiding

Deze bijlage maakt onderdeel uit van het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Historische Binnenstad'. In deze bijlage wordt een reactie gegeven op de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen.

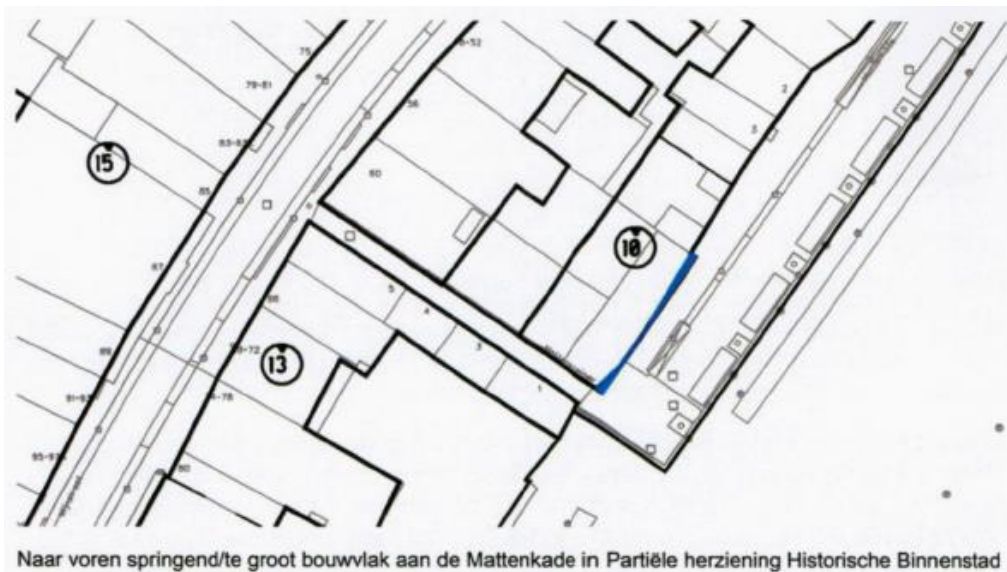
Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze twee zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie en een voorstel. Onderdelen van de ingediende zienswijzen die niet expliciet worden genoemd in de samenvatting zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

Zienswijze 1

Deze zienswijze is op 31 januari 2024 binnengekomen en daarmee ontvankelijk. Hierna wordt de inhoud van de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van een antwoord.

Zienswijze

Volgens reclamant ontbreekt in de aangepaste bouwvlakken en bouwhoogtes op de verbeelding een kleine reparatie van twee percelen in de binnenstad. Dat betreft het bouwvlak grenzend aan de Mattenkade van de percelen met adres Wijnstraat 56-60. Hier staat (om reclamant onduidelijke redenen) het bouwvlak groter in het bestemmingsplan ingetekend dan de huidige grens tussen de openbare stoep en het huidige privé terrein. Zie onderstaand figuur.



Reclamant verzoekt om de grens van het bouwvlak aan de Mattenkade iets naar achteren te verschuiven en te laten aansluiten bij de rooilijn van de bestaande bebouwing. Ook omdat deze bebouwing goed zichtbaar is vanaf de Mattenkade, Taankade, Boomstraat en Wijnstraathaven.

Reclamant geeft daarbij aan dat bij nieuwe bebouwing op dit plot in de toekomst een onwenselijke situatie zou kunnen ontstaan waarbij deze bebouwing naar voren springt uit de rooilijn in een straat (Mattenkade) die verder uitsluitend bestaat uit aangeschakelde bouwvolumes of erfgransmuurtjes die allemaal op de rooilijn staan. Ook zal het Rijksmonumentale pand aan Mattensteiger 1 vanaf de Mattenkade visueel aan het zicht onttrokken worden.

Reclamant geeft vervolgens aan dat bovenstaande verslechterd door de toegestane bouwhoogte van 10 meter. Dit is hoger dan de bestaande, meest nabijgelegen bebouwing van Mattensteiger 1 en Mattenkade 3 (zijnde geen bijgebouwen).

Volgens reclamant bestaat het risico dat wanneer één naar voren springend nieuwbouwblok gerealiseerd zal worden een dode (pis) hoek kan ontstaan daar waar het aansluit op de bestaande bebouwing (schuurtje en tuinmuur van Wijnstraat 48-52).



Reactie

De verbeelding van het bestemmingsplan, en daarmee de grenzen van de bouwvlakken en bestemmingen, is gebaseerd op digitale informatie omtrent perceelsgrenzen/eigendomsgrenzen van het kadaster die de gemeente ter beschikking staat. Het blijkt dat deze digitale lijn in sommige gevallen kan afwijken van de werkelijke kadastrale grens in de fysieke ruimte. Recent is de kadastrale grens van het perceel Wijnstraat 56 aan de zijde van de Mattenkade ingemeten en het blijkt dat de werkelijke kadastrale grens van het perceel Wijnstraat 56 aansluit op de kadastrale grenzen van de panden aan de Mattenkade en geen verspringing kent waardoor een hoek ontstaat. Ook aan de andere zijde van het perceel Wijnstraat 56 sluit de kadastrale grens meer aan op de bebouwing van de Mattensteiger, en een veel kleinere sprong kent ten opzichte van het pand Mattensteiger 1.

In overleg met de (toekomstig) eigenaar van Wijnstraat 56 is ervoor gekozen om de perceelsgrens te verleggen. Door het verleggen van de perceelsgrens wordt aangesloten bij het verzoek van reclamant.

Hieronder zijn de verschillende lijnen weergegeven. De ingemeten kadastrale grens betreft de blauwe lijn. In overeenstemming met de (toekomstig) eigenaar wordt echter de groene lijn aangehouden als bouwvlakgrens. Daarmee wordt gezorgd dat toekomstige bebouwing in deze rooilijn wordt gebouwd, en aansluit bij de rooilijn van de naastgelegen bebouwing.

Als gevolg van het bovenstaande wordt de verkeersbestemming iets verruimd. In de regels wordt een artikel voor de bestemming Verkeer toegevoegd (Artikel 10). Dit artikel regelt dat voor deze bestemming Verkeer de regels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad, vastgesteld 22-02-2011, van toepassing is.

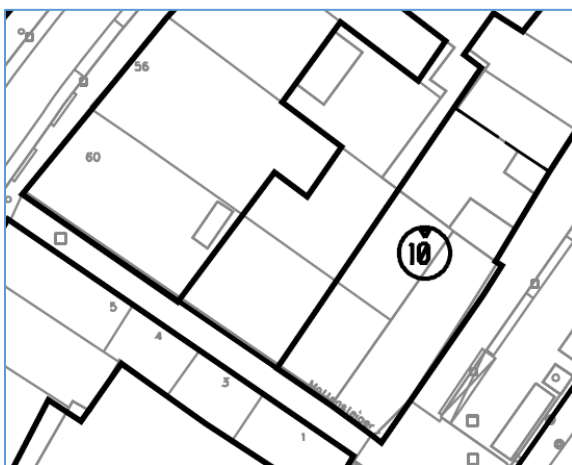


Voorgesteld zal worden om de nieuwe perceelsgrens met rooilijn en structuurbepalende lijn gewijzigd door de raad vast te laten stellen. Hiermee komen wij aan de zienswijze van reclamant tegemoet. Met het toepassen van deze nieuwe perceelsgrens sluit de grens van het bouwvlak aan bij de rooilijn van de bestaande bebouwing, zoals reclamant in zijn zienswijze verzoekt. Op deze manier wordt ook voorkomen dat een dode hoek ontstaat, zoals reclamant aangeeft.

Ten aanzien van de toegelaten bouwhoogte wordt opgemerkt dat deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en gewenst is als langs de Mattenkade een aanvulling van de bebouwing zou plaatsvinden. Deze stedenbouwkundig aanvaardbare bouwhoogte was ook al in voorgaande bestemmingsplannen mogelijk gemaakt en geeft daarmee de perceeleigenaar ook bouwrechten.

Voorstel Zienswijze 1

De gemeenteraad wordt voorgesteld om zienswijze 1 gegrond te verklaren ten aanzien van de ligging van de rooilijn van het perceel Wijnstraat 56 aan de zijde van de Mattenkade en de verbeelding gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de ligging van die rooilijn, tevens bouwgrens. Zie hierna een weergave van de wijziging.



Ontwerpbestemmingsplan



Voorstel wijziging

Tevens wordt voorgesteld om de bestemming Gemengd voor het deel van het perceel Wijnstraat 56 dat niet langer binnen de perceelsgrenzen valt, te vervangen door de bestemming Verkeer. Dit betekent dat de regels moeten worden aangepast:

- Artikel 10 Verkeer wordt toegevoegd.
- Voor de bestemming Verkeer worden de regels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad, vastgesteld 22-02-2011, van toepassing verklaard.
- De nummering voor de artikelen 'Waarde-Archeologie', 'Overige bestemmingen', 'Algemene regels', 'Overgangsrecht' en 'Slotregel' worden aangepast.
- Uit het Artikel 'Overige bestemmingen' wordt Verkeer en verwijzing naar artikel 12 van het moederplan weggehaald.

Tot slot wordt voorgesteld de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Deze zienswijze is op 31 januari 2024 binnengekomen en daarmee ontvankelijk. Hierna wordt de inhoud van de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. In de zienswijze worden meerdere onderwerpen aangehaald. Deze onderwerpen worden elk apart beantwoordt.

De Inleiding (onderwerp 1) is wel meegenomen in de beoordeling maar niet hieronder weergegeven.

2. Omvang gebrek

Onderwerp 2.1

Reclamant geeft aan dat ter plaatse van de overige gronden en bebouwing in het Beschermd Stadsgezicht B&W geen nadere eisen van welstand kunnen stellen. Waarbij aanvullend wordt opgemerkt dat gelezen de redactie van art. 15.2.1 onder a BP er 'ter plaatse van de overige gronden en bebouwing in het Beschermd Stadsgezicht' in het geheel geen redelijke eisen van welstand toepasselijk zijn. 15.2.1. onder a ziet immers niet op die gebieden.

Reactie onderwerp 2.1:

De regeling voor het stellen van nadere eisen heeft niet alleen betrekking op welstandsaspecten, maar ook op stedenbouwkundige- en cultuurhistorische aspecten. Dus naast het stellen van nadere eisen op basis van welstand kunnen er nadere eisen op basis van stedenbouwkundige en cultuurhistorische aspecten/belangen worden gesteld. Een deel van de mogelijkheid om nadere eisen te stellen is onverbindend verklaard door de rechtbank (namelijk op plekken waar geen structuurbepalende lijn is aangegeven en op binnenterreinen), maar dat wil niet zeggen dat daarmee de bevoegdheid om de welstandstoets uit te voeren of de mogelijkheid om tegen welstandsexcessen op te treden is vervallen.

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft kan het uiterlijk van een bouwwerk nog steeds in relatie tot zijn omgeving worden beoordeeld; ook als er geen structuurbepalende lijn is aangegeven. Het is een misvatting dat de uitspraak voorkomt dat er een algemene welstandstoets zou kunnen plaatsvinden als er geen structuurbepalende lijn is aangegeven. Een dergelijk welstandsoordeel wordt dan gegeven over het bouwplan als zodanig; het kan niet in de vorm van een nadere eis worden opgelegd.

Onderwerp 2.2

Het gaat hierbij om de gronden c.q. gevels waar ter plaatse géén structuurbepalende lijn is aangegeven, zoals:

- a. ter plaatse van de achter- en zijgevels van binnengebieden en de aldaar gelegen gronden en bebouwing.
- b. ter plaatse van achter- en zijgevels die wel zichtbaar zijn vanaf de straat en daarmee straatbeeldbepalend, en de aldaar gelegen gronden (erven) en (al dan niet vergunningsplichtige) bebouwing. Waaronder - onder meer - óók ter plaatse van vele havengevels aan de Wijnhaven en Voorstraathaven, etc en achtergevels-en zijgevels die wél vanaf de straat zichtbaar zijn én riviergevels die zeker karakteristiek zijn voor het beschermd stadsgezicht, maar waar de structuurbepalende lijn niet overal even consequent is ingetekend.

Hiervoor geldt, gelet op de rechterlijke uitspraak, dat hier door B&W niet nader eisen stellend of handhavend kan worden opgetreden tegen welstandsexcessen. Ook niet als dat door elk welkdenkend mens onwenselijk wordt geacht, bijvoorbeeld als een van deze panden afbranden bij herbouw de eigenaar besluit om de achtergevel van een kloddertje roze te voorzien. Niets staat de projectontwikkelaar in de weg om deze gevels en gronden naar eigen wensen in te richten, met veronachtzaming van de omgeving, mits hij de in de plankaart verbeelde maximaal toegestane bouwhoogte maar niet overschrijdt.

Reactie onderwerp 2.2:

De bevoegdheid om in het kader van de welstandstoets op te treden tegen welstandsexcessen wordt door de aangehaalde gerechtelijke uitspraak niet beperkt.

Niet alle bebouwing die vanaf de openbare weg of het openbaar water zichtbaar is behoeft bescherming in het kader van het Beschermd Stadsgezicht door middel van het stellen van nadere eisen. Op deze plekken is het reguliere welstandstoezicht voldoende.

In het aanwijzingsbesluit tot Beschermd Stadsgezicht is bepaald dat de wegenstructuur (het stratenpatroon) en de bebouwing aan weerszijden daarvan en de verhouding bebouwd/onbebouwd op de achtererven beschermd wordt. Achtergevels worden als zodanig dus niet door het aanwijzingsbesluit tot Beschermd Stadsgezicht beschermd. Waar vanuit een oogpunt van erfgoed en cultuurhistorie bescherming van een achtergevel noodzakelijk wordt geacht, is ter plaatste van die achtergevel ook een structuurbepalende lijn is aangegeven. Dat is bij een deel van de achtergevels langs de havens bijvoorbeeld het geval.

3. Verkozen oplossing

Onderwerp 3.1

In de toelichting wordt onderbouwd dat wordt afgezien van het plaatsen van structuurbepalende lijnen aan de achterzijde van bebouwing, terwijl de bebouwing daar vanuit een oogpunt van beschermd stadsgezicht niet structuurbepalend is. Deze redenering zou kunnen worden gevolgd, als het een gesloten bouwblok betreft waarvan de achter- en zijgevels, alsook de binnenplaats en haar (bij)gebouwen aan het buitenaangezicht onttrokken zijn (de zgn. binnengebieden). Voor zover is de hierna te bespreken oplossing voor de in de herziening betrokken percelen proportioneel.

Maar er zijn legio achtergevels en erven en idem zijgevels die niet aan het zicht onttrokken zijn en daardoor vanuit een oogpunt van Beschermd Stadsgezicht - het Historische karakteristiek van de stad

wél structuurbepalend zijn (zie b hierboven). Bij gebreke van redelijke eisen van welstand, is hier de ruimtelijke kwaliteit niet geborgd. Kortheidshalve mag verwezen worden naar bovenstaande plankaartengebieden met roze stift (1 tot en met 6). De oplossing is dan ook om niet het kind met het badwater weg te gooien, maar leer te trekken uit de zaak Houttuinen; Niet op alle achter en/of zijgevels, maar enkel op die gevels c.q. gronden die tevens zichtbaar zijn vanaf straatzijde wordt aanvullend in de verbeelding de structuurbepalende lijn ingetekend. De enige wijziging in de planregels die dat mogelijk moet maken is het loskoppelen van de voorgevelrooilijndefinitie van de structuurbepalende lijn. Waarbij in de plankaart de voorgevelrooilijn zwart geblokt ingetekend kan blijven en de structuurbepalende lijn aangeduid wordt in rode kleur.

Reactie onderwerp 3.1:

Vanuit een oogpunt van het Beschermd Stadsgezicht en stedenbouw is het opnemen van een structuurbepalende lijn ter plaatse van achtergevels niet altijd nodig en te beperkend, ook voor achtergevels die vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn. Er moet namelijk ook ruimte zijn voor ontwikkelingen. Daarbij gaat het er binnen het Beschermd Stadsgezicht niet om dat alle uitbreidingsmogelijkheden van panden worden voorkomen. Wanneer dit wel het geval is, is of een structuurbepalende lijn aangegeven (zoals bij de binnenhavens) of een monumentenstatus aan het pand toegekend.

Voor de door reclamant aangedragen oplossing voor herstel van de regeling door de voorgevelrooilijndefinitie los te koppelen van de structuurbepalende lijn is niet gekozen. Aan de ene kant is gekozen om een vervangende regeling voor het stelsel van de nadere eisen op te nemen in het omgevingsplan van Dordrecht. Deze omgevingsplanwijziging, genaamd 'Wijziging omgevingsplan inzake cultureel erfgoed e.a.', heeft dit voorjaar ter inzage gelegen en gaat binnenkort voor vaststelling naar de gemeenteraad. Aan de andere kant, omwille van technische redenen, is gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan Historische Binnenstad, specifiek een herziening van de verbeelding met daarop de bouwvlakken.

Er is bewust niet gekozen voor een herstel van de nadere eisen regeling zoals deze in het bestemmingsplan Historische Binnenstad zat en ook niet gekozen voor het loskoppelen van de definities. De nadere eisen regeling is een onduidelijke regeling. De vervangende regeling voor het Beschermd Stadsgezicht in het omgevingsplan, in combinatie met een duidelijke verbeelding die geen onhaalbare verwachtingen schept, is duidelijker en eenvoudiger. Zo kan iedereen achterhalen en zien waar diegene aan toe is wat de beoogde planologische situatie is. Dus geen flexibiliteit en nadere beoordeling voor die gevallen waar we niet zouden meewerken, maar direct het bouwvlak en de maximale bouwhoogte waar wij mee instemmen. De regeling en de verbeelding hebben wel hetzelfde doel zoals reclamant beoogt en zullen ook werking hebben bij die situaties die reclamant aanhaalt en deze voorkomen.

Onderwerp 3.2

Verkozen wordt nu om de redelijke eisen van welstand achterwege te laten, omdat dit meer rechtszekerheid zou bieden en 'bovendien de ruime bouwvlakken in het huidige bestemmingsplan verwachtingen opwekken die mogelijk dan weer ingeperkt worden door het stellen van nadere eisen' Deze benadering is verderstrekkend dan thans noodzakelijk en wijkt fundamenteel en principieel af van het in de 'Toelichting op het Bestemmingsplan Historische Binnenstad' verwoorde uitgangspunt, waarbij gekozen voor een flexibel-eindplan. Welk toentertijd ook naar de direct omwonende belanghebbenden kon worden onderbouwd met de waarborg dat: Als er concrete plannen komen, dan worden die van geval tot geval en in relatie tot de directe omgevingsfactoren beoordeeld. Het behoud van "het historisch bebouwingsbeeld, de karakteristiek, het beschermd stadsgezicht", is dan

maatgevend in de beoordeling.'3 (toelichting pagina 23) Deze verkozen oplossing is dan ook niet proportioneel, noch subsidiair, terwijl het niet getuigt van een zorgvuldige belangenafweging.

Reactie onderwerp 3.2

Het klopt wat reclamant aangeeft, deze herziening is strenger vergeleken met het bestemmingsplan Historische Binnenstad. De reden hiervoor is dat deze strengere regeling, door bouwvlakken en bouwhoogten te beperken naar waar wij medewerking aan willen verlenen meer zekerheid biedt. Daarbij voorkomen wij discussie over de mogelijkheden waarbij flexibiliteit naderhand wordt ingeperkt door nadere eisen te stellen.

In de omgevingsplanwijziging inzake erfgoed is een belangenafweging omtrent het beschermd stadsgezicht en haar karakteristiek opgenomen. Zo is een zorgvuldige belangenafweging geborgd.

Onderwerp 3.4

Het doen laten vervallen van de redelijke eisen van welstand is niet even een pleister om een hiaat in de regelgeving te ondervangen. Ook niet als op korte termijn - zoals benoemd in de participatienota op het voorontwerp onder participant 16, onderwerp 7 - het ontwerp voor een regeling in het omgevingsplan ten aanzien van Beschermd Stadsgezicht in procedure wordt gebracht. Het komt dan zelfs aangewezen voor om dat ontwerp - welk al in concept gereed ligt - gelijktijdig met deze herziening te presenteren en/of te behandelen, zodat duidelijk is wat aansluit en wat niet. Temeer omdat dat concept-ontwerp voorziet in een vergunningsplicht voor activiteiten (waaronder bouwen en slopen) die een aantasting van het Beschermd Stadsgezicht kunnen betekenen. En zo uit de reactie op dit onderwerp in zienswijze volgt, zou de behoefte van de raad om nadere instrumentaria om te kunnen differentiëren in bouwhoogten (onder meer n.a.v. de Welstandnota 2021) in het kader van dit omgevingsplan kunnen worden besproken.

Reactie onderwerp 3.4

Om de voorbereidingsbescherming te kunnen handhaven was het nodig om eerder met de bestemmingsplanherziening te starten en de regeling op basis van de Omgevingswet daaraan zoveel mogelijk parallel te laten lopen.

4. Verzoeken

Onderwerp 4.1

Reclamant verzoekt om de planregels en plankaart met betrekking tot Mattensteiger 1 en Wijnstraat 56 aan te passen. Reclamant geeft aan dat een projectontwikkelaar hiervoor een vergunning heeft aangevraagd onder de Omgevingswet, maar tevens het perceel Wijnstraat 56 inmiddels te koop is aangeboden. Er zijn al vele projectontwikkelaars geweest, maar dit heeft niet tot verdere ontwikkeling geleid. Daarom is er belang bij concrete regels, omdat reclamant en belanghebbenden al 4 jaar in het ongewisse tasten over de planologisch te vergunnen ontwikkelmogelijkheden en dit zich nog enkele projectontwikkelaars komend zal blijven herhalen, terwijl tussentijds de courantheid van reclamant haar woning negatief beïnvloedt.

Reactie Onderwerp 4.1

Het voorstel aan de raad is om de verbeelding met betrekking tot de ligging van de bouwgrens en structuurbepalende lijn gewijzigd vast te laten stellen, zie verdere uitleg bij onderwerp 4.8 en het voorstel aan de raad uiteindelijk. De bouwhoogte op het perceel wordt niet aangepast. Die is in het

nu geldende bestemmingsplan Historische Binnenstad en de voorganger daarvan al op 10 meter gesteld. Het kan voor iedere potentiële koper van het pand van reclamant aan de hand van het geldende bestemmingsplan en het nu voorliggende ontwerpplan duidelijk zijn dat er bebouwing op het perceel Wijnstraat 56 kan worden verwacht. Dat was ook al bekend toen reclamant het pand kocht.

Onderwerp 4.2

Volgens reclamant maakt Mattensteiger 1 deel uit van het karakteristiek havengebied. Zij geeft ook aan dat dit in de toelichting bij het bestemmingsplan Historische Binnenstad is aangegeven. Er kan worden gesteld dat de havens en de kaden in samenhang met de historische bebouwing de karakteristiek van het havengebied bepalen. Mattensteiger 1 is een Rijksmonument en kan aangemerkt worden als historische bebouwing die de karakteristiek van het havengebied bepaalt en in samenhang met het stratenpatroon, de verkaveling, het bebouwingsbeeld en bebouwingschaal karakteristiek is en een uiterst waardevol stadsgezicht vormt.

Reactie Onderwerp 4.2

Wij bevestigen dat Mattensteiger 1 een te beschermen rijksmonument is die de karakteristiek van het historische havengebied bepalen. Echter wil dit nog niet zeggen dat er geen (nieuwbouw) toevoegingen in de directe omgeving mogelijk zijn.

Zowel vanuit een oogpunt van stedenbouw als vanuit beschermd stadsgezicht wordt aanvullende bebouwing op het naastgelegen perceel aanvaardbaar geacht. Er geldt voor het naastgelegen perceel Wijnstraat 56 aan de zijde van de Mattenkade een structuurbepalende lijn en uit het door de rechter in stand gelaten deel van de planregel bij de structuurbepalende lijn : "vervanging of verandering van de bestaande bebouwing en toevoeging van nieuwe bebouwing is slechts toelaatbaar met behoud en zo nodig verbetering van de structuur van de gevelwand en op zodanige wijze dat voor wat betreft schaal, gevelgeleding, hoogte-differentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijn aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving" blijkt ook al dat aanvullende bebouwing denkbaar is.

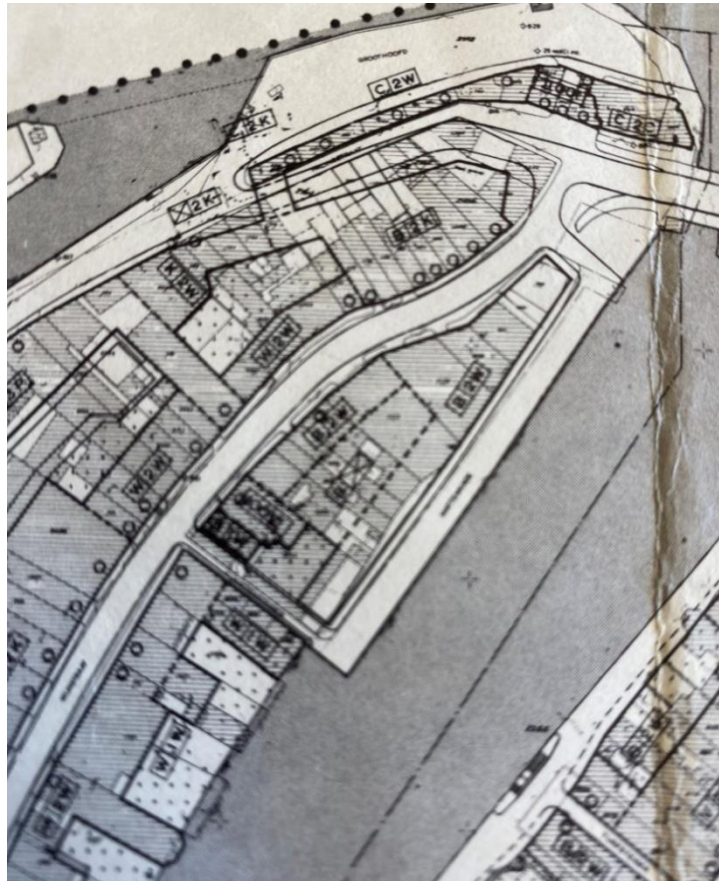
Onderwerp 4.3

Reclamant geeft aan dat tot 1956 de achterzijde van perceel Wijnstraat 56 altijd bestemd is geweest tot tuin en erf en de huidige bebouwing sindsdien 4 meter hoog is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het perceel voorzien van een structuurbepalende lijn aan de straatzijden, tevens zijnde de voorgevelrooilijn, is een erf en het huidige bouwvlak ingetekend en is de maximaal toegestane bouwhoogte gesteld op 10 m.

Reactie Onderwerp 4.3

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij onderzoek gedaan naar de voorgaande bestemmingsplannen en de bestemmingen op een rij gezet. Daaruit blijkt het volgende:

In het Sanerings- en Reconstructieplan uit 1970 is het perceel Wijnstraat 56 bestemd voor Bijzondere bebouwing voor het deel aan de zijde van de Wijnstraat, Tuin voor het middendeel en Bedrijf met 2 woonlagen daarboven voor het deel aan de zijde van de Mattenkade. Op de plankaart van dit bestemmingsplan is aangegeven dat een laag maximaal 3 m hoog is (behoudens ontheffing door B en W), zodat voor de hoogte uitgegaan kon worden van 9 m aan de zijde van de Mattenkade. De rooilijn aan de zijde van de Mattenkade versprong ook in dit plan al ten opzichte van het pand Mattensteiger 1. Aan de zijde van het perceel Wijnstraat 48-54 was er in dit plan geen sprong in de rooilijn. Wel ligt de rooilijn aan de zijde van de Mattensteiger verder van het pand van reclamant, namelijk op ca. 6 m. De Mattensteiger zou volgens dit plan dus breder worden.



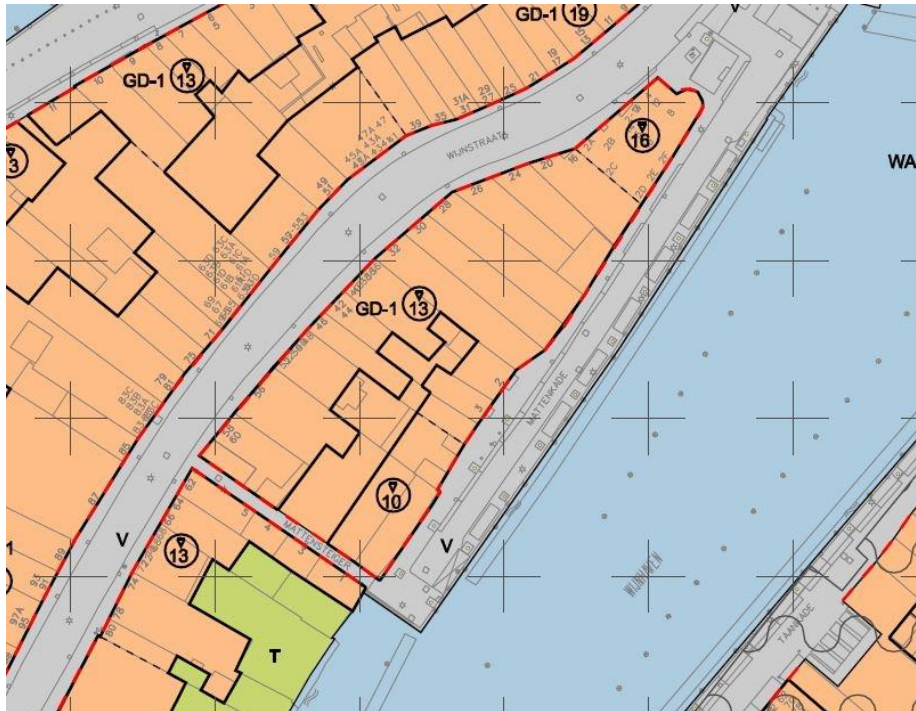
Figuur 1 Fragment plankaart Sanerings- en reconstructieplan

In het daarop volgende bestemmingsplan Havengebied 1 uit 1993 had dit perceel de bestemming Gemengd Woongebied met een bouwhoogte van minimaal 10 en maximaal 16 m. De bouwrens aan de zijde van de Mattenkade sloot in dit bestemmingsplan aan op het pand Mattensteiger 1 en op de rooilijn van Wijnstraat 48-54.



Figuur 2 Fragment plankaart Havengebied-2

In het daar weer op volgende bestemmingsplan Historische binnenstad uit 2011/2012 had het perceel Wijnstraat 56/Mattenkade de bestemming Gemengde doeleinden-1 met een bouwhoogte van 10 m aan de zijde van de Mattenkade. Het deel van het perceel dat in het Sanerings- en reconstructieplan als Tuin was bestemd is in dit plan buiten de bouwgrenzen gelaten en vormt dus het erf. In dit bestemmingsplan is in de voorgevelrooilijn/structuurbepalende lijn aan de zijde van de Mattenkade een verspringing ten opzichte van zowel het pand Mattensteiger 1 als Wijnstraat 48-54 te zien.



Figuur 3 Fragment plankaart Historische Binnenstad

Gelet op het bovenstaande is het bestemmingsvlak van Wijnstraat 56 dus niet sinds 1956 bestemd voor tuin met een bouwhoogte van 4 m, maar overwegend voor andere functies met aan de zijde van de Mattenkade een bouwhoogte van 10 tot 16 m.

Op basis hiervan constateren wij:

- De bestemming tuin en/of erf is niet altijd de enige bestemming van de achterzijde van het perceel Wijnstraat 56 geweest.
- De rooilijn heeft in het bestemmingsplan Havengebied-2 geen sprong gehad.
- De bouwhoogte is langs de Mattenkade in de verschillende bestemmingsplan altijd 9 m of meer geweest.

Onderwerp 4.4

Reclamant geeft aan dat de voorgevelrooilijn van Wijnstraat 56 aan de zijde van de Mattensteiger op 2 meter afstand ligt en 1.40 meter voor de rooilijn van de gevel van Mattensteiger 1 ligt. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan Historische Binnenstad was de structuurbepalende lijn aan de zijde van de Mattenkade anders aangegeven. Naar aanleiding van een zienswijze van de toenmalige eigenaar is dit gewijzigd, maar die wijziging is pas bij de vaststelling op de plankaart aangegeven. De plankaart was daarbij slechts een hamerstuk. Hoe het daarbij uiteindelijk ingetekende bouwvlak, bouwhoogte, structuurbepalende lijnen en voorgevelrooilijnen zich verhoudt tot een goede ruimtelijke ordening en de belangen van omwonenden kan dan ook geen onderwerp zijn geweest van beoordeling door de gemeenteraad.

Reactie Onderwerp 4.4

De ligging van de door reclamant bedoelde structuurbepalende lijn was evenals de bestemming Tuin aangegeven in het voorontwerpbestemmingsplan; niet in het ontwerpbestemmingsplan. Op dat voorontwerp is inderdaad een zienswijze (inspraakreactie) ingekomen van de toenmalige eigenaar, waarna de bestemming Tuin is veranderd in Gemengd, er een bouwvlak aan het perceel is toegevoegd en de ligging van de rooilijn en de structuurbepalende lijn in overeenstemming met de toen bekende eigendomsgrens is gebracht. Deze wijziging is met de andere voorgestelde wijzigingen voorgelegd aan het college, dat ingestemd heeft met dit plan. Vervolgens zijn de wijzigingen uitdrukkelijk door het college aan de gemeenteraad aangeboden, bij brief d.d. 26 mei 2009, nr. SO/2009/1817. De (raads)commissie Ruimtelijke Ordening heeft op 13 oktober 2009 ingestemd met de wijzigingen die op het voorontwerpbestemmingsplan werden aangebracht. De stelling dat de wijziging pas bij de vaststelling is aangebracht is derhalve onjuist; dat was al bij het ontwerpbestemmingsplan het geval. Ook de stelling dat de gemeenteraad inhoudelijk geen oordeel heeft kunnen geven over de aangebrachte wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan is gezien het bovenstaande onjuist.

Inmiddels is door nameting duidelijk geworden dat de kadastrale grens geen sprong kent ter plaatse van de aansluiting op de Mattenkade en nagenoeg aansluit op die van de Mattensteiger en is overeengekomen dat de kadastrale grens wordt teruggelgd.

Onderwerp 4.5

Reclamant geeft aan dat deze aanpassing niet overeenkomt met hetgeen wat de raad bij de vaststelling heeft beoogd, gelet op de toelichting en het beeldkwaliteitsplan. Daarin staat in de toelichting dat het uitgangspunt is dat bij de rooilijn aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving. Ook in het beeldkwaliteitsplan staat dat het uitgangspunt is om te bouwen in de rooilijn direct tegen de belendingen. De rooilijnen liggen in principe in elkaars verlengde. Verspringende rooilijnen dienen bij voorkeur te worden voorkomen om een grillig verloop van het straatbeeld te voorkomen.

Reactie onderwerp 4.5

De bepaling in het beeldkwaliteitsplan is bedoeld om te voorkomen dat er gaten in een rooilijn ontstaan doordat de bebouwing verder naar achter wordt gesitueerd. Gezien de recente nameting van de kadastrale grens is een aanpassing van de rooilijn, zodat deze aansluit bij die van de naastgelegen bebouwing, logisch.

Onderwerp 4.6

Reclamant geeft aan dat tegen het vaststellingsbesluit voor reclamant geen beroep open stond, omdat deze rechtsgang alleen open stond voor belanghebbenden die tijdig haar zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt.

Reactie onderwerp 4.6

Op basis van kadastrale gegevens hebben wij kunnen achterhalen dat reclamant het pand aangekocht heeft op 2 september 2009 en in eigendom heeft verkregen op 16 oktober 2009. Het ontwerpbestemmingsplan Historische Binnenstad heeft ter inzage gelegen vanaf 17 december 2009, gedurende 6 weken, tot 27 januari 2010. Dus tot 27 januari 2010 konden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Reclamant was op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, waarin de regeling voor het perceel Wijnstraat 56/Mattensteiger al

aangepast was naar aanleiding van de tegen het voorontwerp ingediende zienswijze (inspraakreactie)- al eigenaar van het pand Mattensteiger 1 en derhalve belanghebbende.

Daarmee constateren wij dat reclamant in de gelegenheid is geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Historische Binnenstad in te dienen. Door reclamant is geen gebruik gemaakt van deze gelegenheid waardoor inderdaad een verdere rechtsgang geblokkeerd werd.

Onderwerp 4.7

Reclamant verzoekt om aanpassing van de structuurbepalende lijn:

- ter plaatse van de havengevel van Mattensteiger 1, gelijk als bij de andere havengevels aan de Wijnhaven en Voorstraatshaven, temeer nu dit een monumentaal pand betreft, karakteristiek voor het Beschermd Stadsgezicht;
- de achtergevel en linker zijgevel van het nieuwbouwproject (op het perceel Wijnstraat 56), nu deze beide gevels van een aanmerkelijke breedte en diepte (16 en 9.40 m) zijn en aan beide zijden vol in het straataanzicht zichtbaar zijn. Aan de Mattensteiger is er slechts sprake van een lage erfafscheiding en de zijgevel rechts is niet aansluitend bebouwd.

Dan zullen de redelijke eisen van welstand betrokken kunnen worden bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag, ook ter plaatse van de achtergevel en zijgevel van de nieuwbouw en ten opzicht van de havengevel van Mattensteiger 1.

Reactie onderwerp 4.7

De structuurbepalende lijn ter plaatse van de havengevel van Mattensteiger 1 is op dezelfde wijze bepaald en vastgelegd als bij andere havengevels in de binnenstad van Dordrecht. De achtergevel en zijgevel van de nieuwbouw valt samen met de structuurbepalende lijnen ter plaatse. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst geacht om de gevellijn aan de Mattenkade aan te vullen met bebouwing. Daarom is in het bestemmingsplan Historische Binnenstad voor het perceel Wijnstraat 56/Mattenkade langs de Mattenkade ook een bouwvlak opgenomen. Dat in de bestaande situatie een deel van het perceel Wijnstraat 56/Mattenkade niet bebouwd is en slechts een lage erfafscheiding kent doet niet af aan al bestaande planologische mogelijkheden. Ook bij benutting van die planologische mogelijkheden kan een welstandsoordeel worden gegeven.

Onderwerp 4.8

Gelet op de vaststellingsgeschiedenis van de verschuiving van het bouwvlak en de daarop ingetekende voorgevelrooilijn verzoekt reclamant om de voorgevelrooilijn van de Wijnstraat 48 en de voorgevelrooilijn aan de Mattenkadezijde in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de Wijnstraat 48 en van de Mattensteiger havengevel te verleggen. Dat klemt temeer:

- gelet op de bedoeling van de planwetgever in 2011 en de rooilijnbepalingen in het Beeldkwaliteitsplan en op de toenmalige definitie van de ligging van de voorgevelrooilijn in de aanvullende werkende stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening;
- doordat met de positionering van het 10 m hoge bouwwerk 1,40 m voor de havengevel van het pand van reclamant deze havengevel volledig uit het straataanzicht van de Mattenkade verdwijnt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en het oogpunt van Beschermd Stadsgezicht is dit niet wenselijk;
- nu uit de reactie in de participatienota op onderwerp 12 van participant 16 volgt dat 'het bouwvlak daarbij conform de eigendomsgrenzen is vastgelegd' terwijl dat niet het leidende

criterium heeft te zijn. Bovendien bepaalt het bestemmingsplan niet de eigendomsgrenzen, maar het kadaster. Terwijl bij een perceel met zo'n oude ontwikkelingsgeschiedenis als onderhavig een kadastrale inmeting van eigendom plaats pleegt te vinden bij ontwikkeling.

Nu in de voorliggende herziening diverse bouwvlakken zijn opgenomen waarbij het verleggen van het bouwvlak en/of de voorgevellijn van stedenbouwkundig, historisch of feitelijk oogpunt wenselijk wordt geacht, verzoekt reclamant die ook door te voeren in dit bestemmingsvlak.

Reactie onderwerp 4.8

Op de argumenten van reclamant omtrent de vaststellingsgeschiedenis is hierboven reeds ingegaan. Reclamant was destijds in de gelegenheid om te kunnen reageren op het ontwerpbestemmingsplan Historische Binnenstad. De bedoeling van de planwetgever in 2011 (het jaar waarin het bestemmingsplan Historische Binnenstad door de raad werd vastgesteld) is af te lezen uit de plankaart van het vastgestelde plan; reclamant doelt waarschijnlijk op de aanvankelijk in het voorontwerp weergegeven situatie, waarbij op het perceel Wijnstraat 56 aan de zijde van de Mattenkade een terugliggende rooilijn en de bestemming Tuin was aangegeven. Die situatie gaf echter niet de bedoeling van de planwetgever aan, maar van het college van B en W die het bestemmingsplan voorbereiden

Ten aanzien van de definitie voor voorgevelrooilijn in de aanvullende werkende stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening dient te worden opgemerkt dat die bepalingen inderdaad een aanvullende werking hadden en dat gemeenten er bij een bestemmingsplan van af mochten wijken, zoals uit jurisprudentie blijkt. Dat is ook in het bestemmingsplan Historische binnenstad gebeurd door in het bestemmingsplan rooilijnen aan te geven op vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste plekken. De stelling dat door de positionering van het 10 m hoge bouwwerk 1,40 m voor de havengevel van het pand van reclamant de havengevel Mattensteiger volledig uit het straatbeeld verdwijnt lijkt niet helemaal terecht. Ten opzichte van de huidige situatie zal ook sprake zijn van verminderd zicht op Mattensteiger 1 bij een aansluitende rooilijn van de overige bebouwing aan de Mattenkade.

Na onderzoek blijkt dat de verbeelding van het bestemmingsplan, en daarmee de grenzen van het bouwvlak en de bestemming, is gebaseerd op een digitale lijn van het kadaster die afwijkt van de werkelijke kadastrale grens buiten. Inmiddels is de werkelijke kadastrale grens buiten nagemeten. Het blijkt dat de werkelijke kadastrale grens nagenoeg aansluit op de rooilijnen van de naastgelegen percelen aan weerszijden. Naar aanleiding hiervan is overleg gevoerd met (toekomstig) eigenaar van Wijnstraat 56. In overleg is besloten om de perceelsgrens te verleggen.

Hieronder is weergegeven welke grens is verlegd. De werkelijke kadastrale grens betreft de blauwe lijn. In overeenstemming met de (toekomstig) eigenaar wordt echter de groene lijn aangehouden als bouwvlakgrens. Daarmee wordt gezorgd dat toekomstige bebouwing in deze rooilijn wordt gebouwd, en aansluit bij de rooilijn van de naastgelegen bebouwing. Dit sluit aan bij het verzoek van reclamant.



Voorgesteld zal worden om de nieuwe perceelsgrens met rooilijn en structuurbepalende lijn gewijzigd door de raad vast te laten stellen. Hiermee komen wij gedeeltelijk aan de zienswijze van reclamant tegemoet. Met het toepassen van deze nieuwe perceelsgrens sluit de grens van het bouwvlak beter aan bij de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Mattensteiger.

Het deel van het perceel dat in het geldende bestemmingsplan de bestemming Gemengd heeft krijgt dan de bestemming Verkeer. Dit heeft tot gevolg dat in de regels een artikel voor de bestemming Verkeer wordt toegevoegd (Artikel 10). Dit artikel regelt dat voor deze bestemming Verkeer de regels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad, vastgesteld 22-02-2011, van toepassing is.

Onderwerp 4.9

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beoogde de flexibiliteitsgedachte dat als er concrete plannen komen, nader kon worden gedifferentieerd in bouwhoogte, van geval tot geval en in relatie tot de directe omgevingsfactoren. De jurisprudentie wees uit dat die flexibiliteit in de redelijke eisen van welstand ondergeschikt was aan de concrete planregels, de maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan in het bestemmingsvlak; immers een welstandtoets mag geen bouwmogelijkheden in de weg staan, die in het bestemmingsplan aan de locatie zijn toegekend. Dit geeft een voortschrijdend inzicht, welk ook uw raad de behoefte voedde aan nadere instrumentaria om deze hoogtedifferentiatie vorm te kunnen geven.

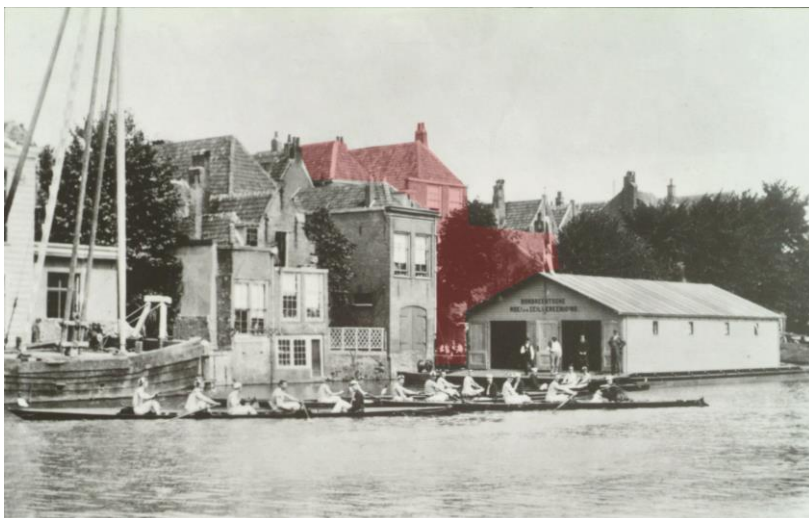
Direct in de omgeving van het nieuwbouwproject (op het perceel Wijnstraat 56) is op 2 m afstand de voorgevel van de woning van reclamant gelegen. Met een nokhoogte van 7,80 m zal over die gehele voorgevel in hoogte en lengte en daaraan voorbij richting de haven een bouwblok van 10 m hoog kunnen worden gebouwd op grond van het bestemmingsplan. Zoals reeds benoemd verdwijnt daarmee een monumentale voorgevel en havengevel nagenoeg geheel uit het straatbeeld van de Mattenkade. Dit terwijl dit pand immer nevengelegen een vrij erf c.q. tuin met erfmuurtje heeft gekend, waarbij slechts in de laatste eeuw een laagbouw van 4 meter en (op de huidige

parkeerplaats) een fietsenhok bestemd is geweest. Het pandje diende als opslag voor schepen en woonstede van scheepslieden en daarmee vervulde het naast historisch stedenbouwkundig waarde ook een historisch karakteristieke functie aan de steigers van de Wijnhaven. In de voorliggende herziening zijn diverse bouwvlakken opgenomen, waarbij de maximaal toegestane bouwhoogte wordt aangepast naar de huidige bouwhoogte, omdat er anders 2 of meer verdiepingen op kunnen worden gebouwd en dit een aantasting van het beschermde stadsgezicht (specifiek het straataanzicht) betekent en dat voorkomen moet worden. Het bestemmingsvlak is 16 meter breed en zou -stedenbouwkundig- in drie afzonderlijke percelen kunnen worden bestemd voor woonruimte. Voor de breedte van het eerste perceel op de hoek met de Mattensteiger, verzoekt reclamant ook de aanpassing naar de bestaande hoogte van 4 meter vast te stellen. Vanuit historisch en stedenbouwkundig oogpunt is dit -ook gelet op de bepalingen van de Bouwverordening- wenselijker dan de maximale bouwhoogte tot ruim 1,20(+ 10%) meter boven de nog van de woning toe te staan.

Reactie Onderwerp 4.9

Dat het naastgelegen erf altijd ingericht was als vrij erf c.q. tuin met erfmurtje, waarbij slechts in de laatste eeuw een laagbouw van 4 meter en (op de huidige parkeerplaats) een fietsenhok was gerealiseerd, doet niet af aan de in ieder geval sinds 1970 bestaande mogelijkheid om op dat erf bebouwing op te richten tot een hoogte van minimaal 9 m. Die bouwmogelijkheid in de verschillende opeenvolgende bestemmingsplannen geeft de grondeigenaar bouwrechten. Zelfs rechten die al dateren van voor het ontstaan van het Beschermd Stadsgezicht. Het ontnemen van die rechten levert een planologisch nadeel voor de grondeigenaar op die zich zal vertalen in planschade.

Overigens is de stelling dat het naastgelegen erf altijd ingericht was als tuin, waarbij slechts in de laatste eeuw laagbouw van 4 m hoog is gerealiseerd, niet juist. Uit het archeologisch bureauonderzoek naar het perceel Wijnstraat 56-Mattenkade blijkt dat op basis van een stadsbeschrijving door Guicciardini, opgenomen in een publicatie van Blaeu uit 1612 vrijwel zeker bebouwing op het achtererf aanwezig was, waarschijnlijk in de vorm van een pakhuis of loods. Uit kadastrale gegevens uit 1811-1832 blijkt eveneens dat er op het achtererf bebouwing aanwezig was. Dat ging waarschijnlijk om bebouwing in 1 laag met kap (uitgaande van een bouwlaaghoogte van 3 m dus minimaal 6 m hoog). Dergelijke bebouwing blijkt ook uit een foto uit de periode 1898-1903 (opgenomen in het archeologisch bureauonderzoek Wijnstraat 56-Mattenakde (136)), zie hierna.



In het bouwplan dat voor het perceel Wijnstraat 56 ontwikkeld was, is inmiddels ingetrokken, maar er stedenbouwkundig geen reden om de bouwhoogte terug te brengen tot een hoogte van 4 m en

ook historisch en juridisch-planologisch -qua opeenvolgende bestemmingsplannen- is die noodzaak er niet.

Bij het vorige onderwerp is aangegeven dat na kadastraal onderzoek blijkt dat de werkelijke kadastrale grens een iets ander verloop heeft dan de bouwvlakgrens en rooilijn en dat de raad wordt voorgesteld de verbeelding op het punt van de ligging van de rooilijn aan de zijde van de Mattensteiger aan te passen.

Voorstel Zienswijze 2

De gemeenteraad wordt voorgesteld om zienswijze 2 gegrond te verklaren ten aanzien van de ligging van de rooilijn en bouwgrens van het perceel Wijnstraat 56 aan de zijde van de Mattensteiger en voor het overige ongegrond te verklaren.

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:



Ontwerpbestemmingsplan

Voorstel wijziging

Aan de regels zal de bestemming Verkeer worden toegevoegd; het volgende moet worden aangepast:

- Artikel 10 Verkeer wordt toegevoegd.
- Voor de bestemming Verkeer worden de regels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad, vastgesteld 22-02-2011, van toepassing verklaard.
- De nummering voor de artikelen 'Waarde-Archeologie', 'Overige bestemmingen', 'Algemene regels', 'Overgangsrecht' en 'Slotregel' worden aangepast.
- Uit het Artikel 'Overige bestemmingen' wordt Verkeer en verwijzing naar artikel 12 van het moederplan weggehaald.