

From: [REDACTED]
Date: Thu, 22 Jun 2023 17:37:10 +0200
To: "Gemeente Dordrecht" <Gemeente.Dordrecht@dordrecht.nl>
Subject: Inspraak Voorontwerp Herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad
Zaaknr 2023-0084524
Attachments: Reactie Herziening Bestemmingsplan Historische Binnenstad Zaaknummer2023-0084524.docx

Mijne dames en heren,
Bijgaand treft u aan mijn reactie op het Voorontwerp Herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad met zaaknummer 2023-0084524.
Ik verzoek u vriendelijke mij deze ontvangst te bevestigen en mij te informeren over het vervolg.
Ik heb mijn privégegevens en telefoonnummer niet kunnen vermelden, omwege de geheimhouding, maar sta voor u beschikbaar per mail. Als nodig kunnen deze gegevens in een later stadium vanzelfsprekend wel persoonlijk uitgewisseld worden.
Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Reactie van [REDACTED]

bij de Inspraak Voorontwerp Herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad.

Zaaknummer : 2023-0084524
Indiener : [REDACTED]
Adres : Privé te Dordrecht (met geheimhouding GBA)
Telefoonnr : Privé
Mailadres : [REDACTED]

Dit exemplaar van mijn zienswijze dient ter indeplaatsstelling van het uitgeprinte exemplaar die ik bij de Inloopbijeenkomst ter hand stelde.

Voorliggend is de herziening van het bestemmingsplan 'Historische binnenstad' en haar motivering:

- 1 Aanleiding: uitspraak Rechtbank waarin een stukje van dat bestemmingsplan ongeldig is verklaard. Daardoor is het nu op verschillende plekken mogelijk hoge bebouwing op onder meer achtererven en binnenterreinen te realiseren, wat niet gewenst is.
- 2 Om dit te voorkomen is een herziening van het bestemmingsplan nodig en het voorontwerp voor de herziening van het bestemmingsplan opgesteld.
- 3 Aangedragen oplossing: Waar nodig zijn bouwhoogten en bouwvlakken vastgelegd voor de hoofdbebouwing en achtererven. Deze zijn gebaseerd op de bestaande bebouwing en/of stedenbouwkundig als maximum aanvaardbaar. Op de kaart zijn voor een deel van de binnenstad de bouwvlakken aangepast. Binnen de bouwvlakken zijn nieuwe maximale bouwhoogten bepaald. Deze zijn beide in het rood op de nieuwe kaart aangegeven. Ook is er een detaillering in bouwhoogte aangegeven, daar waar dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is.

Ad 1 Essentie van de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam waarnaar verwezen.

De uitspraak betrof die van de Rechtbank Rotterdam d.d. 22 juni 2022 inzake de Schuitenmakersstraat/Houttuinen. De uitspraak is gepubliceerd op [ECLI:NL:RBROT:2022:5646](https://ecli.nl/RBROT:2022:5646), Rechtbank Rotterdam, ROT 20/5121 (rechtspraak.nl).

In geding was een bouwproject ter plaatse de Schuitenmakersstraat/Houttuinen.

De Gemeente wilde nadere eisen stellen zo ook daartoe geadviseerd door de Welstandscommissie. Dit op basis van artikel 15.3 van de planregels van het bestemmingsplan. Zij beoogde daarbij een differentiatie in (lagere) bouwhoogte, waar in het bestemmingsplan voor dit bouwvlak in een maximale bouwhoogte van 10 meter was voorzien.

In casu liep aan de achterzijde van het bouwplan aan de Schuitenmakersstraat géén structuurbepalende lijn. Het ging aldus om 'overige gronden en bebouwing in het Beschermd Stadsgezicht'.

De Rechtbank concludeerde hierbij, dat de tweede volzin van artikel 15.3 van de planregels evident in strijd is met de hogere regeling van artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wro en daarom werd deze tweede volzin onverbindend verklaard.

Deze onverbindend verklaring, resulteert in onderstaande doorhaling in artikel 15.3:

Burgemeester en wethouder kunnen nadere eisen stellen aan schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming, rooilijn, aansluiting bij de bestaande omgeving, ter plaatse van een met een structuurbepalende lijn als bedoeld in lid 15.2.1. onder a aangegeven gronden, ~~alsmede ter plaatse van de overige gronden en bebouwing in het Beschermd Stadsgezicht~~, nadat de Welstands- en monumentencommissie om advies is gevraagd.

Deze onverbindend verklaring geldt niet alléén in de zaak Schuitenmakersstraat/Houttuinen, maar voor de gehele Historische binnenstad en haar toekomstige bouwprojecten; Er kunnen géén nadere eisen worden gesteld 'ter plaatse van de overige gronden en bebouwing in het Beschermd Stadsgezicht'. Dit betreft dus alle gronden die niet met een structuurbepalende lijn als bedoeld in lid 15.2.1 onder a zijn aangegeven.

Ad 3 Aangedragen oplossing:

Zonder gedegen toelichting c.q. motivering wordt aangedragen dat het intekenen van bouwvlakken en het vaststellen van een maximale bouwhoogte zou tegemoetkomen aan de gevolgen van de ongeldigverklaring van een stukje van het bestemmingsplan.

Dit miskent de essentie van de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam en is geen toereikende oplossing:

- a. Ook bij het project Schuitenmakersstraat/Houttuinen was immers sprake van een bij bestemmingsplan ingetekend bouwvlak en maximale bouwhoogte.
- b. Voor die bouwvlakken die niet zijn voorzien van een structuurbepalende lijn, zal – gelet op de uitspraak van de Rechtbank – het niet zijn toegestaan om nadere eisen te stellen, zoals aan schaal, gevelgeleding, hoogtedifferentiatie, kapvorm, silhouetvorming, rooilijn en aansluiting bij bestaande omgeving.
- c. voor die bouwvlakken kunnen dan nog steeds 'en massa' maximale bouwmassa's worden ontwikkeld, terwijl de gemeente daar helemaal niets tegen kan doen. Het zijn overige gronden en bebouwing in het Beschermd Stadsgezicht. Zij mag geen nadere eisen stellen. De maximale bouwhoogte ingetekend in het bestemmingsplan is en blijft leidend. Zij is gehouden de vergunning af te geven.
- d. Feit is dat er heel wat bouwvlakken zijn, waar de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden hoog in het vaandel staan, maar er ter plaatse geen structuurbepalende lijnen zijn aangegeven/ingetekend. Zie hiervoor illustratief een grote hoeveelheid havengevels direct grenzend aan de Wijnhaven en Voorstraathaven. Als deze havengevels door brand teloorgaan en op het bouwvlak andermaal wordt gebouwd, staat de projectontwikkelaar niets in de weg om dit geheel naar eigen wensen in te richten, met veronachtzaming van de omgeving.
- e. Overigens kan de Welstandcommissie en daarmee de B&W ook in overige gevallen nog steeds geen hoogtedifferentiatie tot nadere eis stellen (ook niet voor structuurbepalende lijn omliggende bouwvlakken) als daarmee de maximaal toegestane bouwhoogte van het bestemmingsplan illusoir wordt gemaakt. Althans niet bindend, tenzij de Gemeente daar planschade voor wil betalen aan de projectontwikkelaar.

Ik verwijs u hiervoor volledigheidshalve:

- naar de kanttekening van de Rechtbank in de uitspraak Schuitemakersstraat/Houttuinen, waar zij onder 6.2 aantipt:

‘De gemeenteraad kan aan burgemeester en wethouders een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen delegeren. Deze mogelijkheid om flexibiliteit in het bestemmingplan in te bouwen moet worden ingekaderd door regels die bij dat plan zelf worden gegeven. Hierbij kan gedacht worden aan nadere eisen ten aanzien van de dakhelling bij karakteristiek bij karakteristieke bebouwing of aan de situering van een bouwwerk binnen een bouwblok (Kamerstukken II 2002/03, 28 916, nr.3 MvT, pagina 96 en 97).’

Dus geen aanmerkelijke lagere bouwhoogten c.q. bouwhoogtedifferentiatie!

Dat de Rechtbank in de voorliggende zaak niet verder in deze beoordeling hoefde te treden, hing samen met het feit dat de projectontwikkelaar reeds in het gelijk werd gesteld vanwege de ontbrekende structuurbepalende lijn en onverbindend verklaring van de nadere eisen.

- En naar de plenaire discussie van de Gemeenteraad met het College van B&W op 19 januari 2021 die hierover plaatsvond bij de bespreking van de Welstandsnota 2021.

Aangewezen wijzigingen bestemmingsplan:

- Op dit moment zijn in het bestemmingsplan als definities opgenomen:

1.39 structuurbepalende lijn

de op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, welke bebouwing aanduidt met een hoge straatwandwaardering uit stedenbouwkundig oogpunt en die tevens dient als voorgevelrooilijn.

1.40 voorgevelrooilijn

de op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn.

De structuurbepalende lijn moet worden losgekoppeld van de voorgevelrooilijn.

Zodoende kan de structuurbepalende lijnen ook ter plaatse van achtergevels in de verbeelding worden ingetekend.

De oorspronkelijke definitie van de voorgevelrooilijn in het bestemmingsplan zal weer moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan, waaraan in de planregels het verbod tot overschrijding dezer. Onder meer de gemeente de Bilt heeft hier ook in voorzien in 2021 met een parapubestemmingsplan ([Voorblad \(raadsinformatie.nl\)](#)) en [Gemeente De Bilt – Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan “Parapubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen” \(officielebekendmakingen.nl\)](#))

Dit is temeer van belang, omdat die structuurbepalende lijnen in de verbeelding worden ingetekend bij Beeldkwaliteitsplan (laatstelijk 2014). Hiertegen staan geen rechtsmiddelen open voor de directe belanghebbenden, als daarmee ook de voorgevelrooilijnen verplaatst en zelfs op onbebouwde stukken de perceelgrens en niet de rooilijn van de aangrenzende bebouwing volgt.

- Contrair de huidige planologische regelgeving, kan de gemeenteraad besluiten dat voor de gehele historische binnenstad (dus ongeacht structuurbepalende lijnen) nadere eisen kunnen worden gesteld, met uitzondering van daarbij aan te wijzen bouwvlakken of voor een of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken of standplaatsen waarvoor geen nadere eisen van welstand van toepassing zijn.
- Indachtig de roep van de Raad voor nadere instrumentaria om te kunnen differentiëren in bouwhoogten (onder meer n.a.v. de Welstandnota 2021), adviseer ik de Raad deze discussie thans bij de voorliggende planwijziging te voeren.

Waarom toegevoegd, dat de flexibiliteit niet wordt gediend met het in het in het bestemmingsplan maximaal oprekken van de bouw mogelijkheden. Gedacht wordt dat flexibiliteit alleen te vinden zou zijn in minder regelgeving. De idee leeft daarbij dat concretere regelgeving alles meer ingewikkeld maakt, geen ruimte biedt voor een debat en bovendien een stap terug betekent op de Omgevingswet en de omgevingsvisie. Dit is een misvatting; Evidente, ondubbelzinnige concrete regelstelling in het bestemmingsplan is juist onder de Omgevingswet van onmiskenbaar groot belang. Sterker nog, het is ook een bestaansvoorwaarde voor de bescherming van de Historische Binnenstad - waarbij de gemeente zich niet meer overgeleverd zal zien aan een verplichte vergunningverlening, waar zij dat niet wenselijk acht -, voor rechtszekerheid en rechtsbescherming en voor effectieve participatie voor belanghebbenden; Flexibiliteit zit niet in méér of minder regelgeving, maar in het DNA van de organisatie en haar instrumentaria.

- Waarbij geadviseerd om te komen tot een herinvoering van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening van de Gemeente Dordrecht die voorzagen in de mogelijkheid tot hoogte differentiatie.

Een democratische afweging door uw Raad had hierover al in 2018 hebben moeten plaatsvinden. 'Vóór juli 2018 dient de bouwverordening weer aangepast te worden. Vanaf 1 juli 2018 dienen stedenbouwkundige randvoorwaarden, die nu nog in de bouwverordening zijn opgenomen, in de bestemmingsplannen opgenomen te zijn, aldus Sleeking in zijn raadsvoorstel (Informatiesysteem Gemeente Dordrecht - Dossier - 1920638). Dit was nodig omdat op 1 juli 2018 deze stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening van rechtswege zouden komen te vervallen (in de ontwikkeling naar één kenbron, te weten het bestemmingsplannen als leidend planologische document). Door het achterwege laten van deze agendering, is de democratische grondslag komen te ontvallen aan de huidige planologische regelgeving q.q. het Bestemmingsplan van 2011, waarop u nu voortbouwt; Ten tijde van de vaststelling van dit Bestemmingsplan werkten de stedenbouwkundige bepalingen namelijk aanvullend op die onderwerpen waarin niet in het Bestemmingsplan was voorzien, zoals o.m. de hoogtedifferentiatie ten opzichte van de omliggende bebouwing. De directe belanghebbenden hoefden dus bij de bestemmingsplanprocedure niets meer te bepleiten, dan waarin al door deze Bouwverordening werd voorzien. Indachtig deze aanvullend werkende stedenbouwkundige bepalingen is het toenmalige bestemmingsplan democratisch en na inspraak vastgesteld. Door nadien de opname van de stedenbouwkundige randvoorwaarden in het bestemmingsplan niet meer te agenderen voor de Gemeenteraad, is er geen zorgvuldige afweging, geen democratische besluitvorming van de Gemeenteraad, noch inspraak van de belanghebbenden bij deze planologische wijziging geweest!

Kortheidshalve mag ik u verwijzen naar mijn presentatiesheets voor uw Commissie Fysieke leefomgeving op 14 december 2021 ([PowerPoint-presentatie \(dordrecht.nl\)](#)) inspreekrecht . En ter illustratie naar de Gemeente Utrechtse Heuvelrug die hierin heeft voorzien met het [Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening: Regels \(planviewer.nl\)](#)

Dordrecht, 22 juni 2023

