

Reactieformulier

Herziening bestemmingsplan historische binnenstad

Inspraak Voorontwerp Herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad (zaaknummer 2023-0084524)
Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst 21 juni 2023, de volgende op- en aanmerkingen.

Zoals eerder ingebracht door [REDACTED]

Voorliggend is de wijziging 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, 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

Kijkend naar deze uitspraak met betrekking tot geplande nieuwbouw aan de Houttuinen en de daardoor mogelijk verstrekkende gevolgen voor het (beschermd) stadsgezicht vanaf de Schuitenmakers, het Sint Suraplein en het Sint Jacobsplein vragen wij om niet alleen enkele bouwhoogten en bouwvlakken aan te passen of te corrigeren maar ook andere bouwvlakken nauwkeuriger te bestuderen.

Een zelfde situatie is mogelijk bij de voorgenomen nieuwbouw hoek Mattenkade/Mattensteiger, ook hier is momenteel alleen een globaal bouwvlak ingetekend met een maximale bouwhoogte (zonder verder differentiëring) en aan slechts 2 zijden een structuurbepalende lijn. Op de invulling van de overige gevels kan de gemeente geen invloed uitoefenen terwijl deze wel zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en dus deel gaan uitmaken van het stadsgezicht. Verder volgt het betreffende bouwvlak niet de historische gevellijn maar is gedeeltelijk recht met de as van de weg getrokken.

Ook andere mogelijke nieuwbouw locaties lopen het gevaar dat slechts de straatzijde een structuurbepalende lijn bezit maar andere zijden niet, Botermarkt (Voorstraathaven), de Houttuinen (opnieuw Sint Suraplein).

Specifiek met betrekking tot het bouwvlak hoek Mattenkade/Mattensteiger (het perceel met kadastrale aanduiding F 2002, plaatselijk bekend als Wijnstraat 56, Dordrecht) verzoeken wij dan ook om de vorm van het bouwvlak te corrigeren naar het historische stratenplan en perceelgrens(en) en geheel te voorzien van structuurbepalende lijnen, waardoor de gemeente op elk moment aanvullende nadere eisen kan stellen aan schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, een eventuele kapvorm, silhouetvorming, rooilijn en aansluiting bij de bestaande omgeving, met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand.

Met vriendelijke groet,

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

