

Participatienota Voorontwerp Bestemmingsplan Historische Binnenstad

Bevat de beantwoording van Participatiereacties in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan Historische Binnenstad ten behoeve van besluitvorming college B&W en de raadsinformatiebrief naar de gemeenteraad.

December 2023

Gemeente Dordrecht

Inleiding

De gemeente is voornemens het bestemmingsplan Historische Binnenstad te herzien. Daarvoor is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit voorontwerp is gepubliceerd in het Gemeentenuws, openbaar gemaakt op de website en via een informatiebijeenkomst (21 juni 2023) was het voor iedereen mogelijk om kennis te komen nemen van het voorontwerp en vragen te stellen. Alle eigenaren van de percelen waar het voorontwerp bestemmingsplan betrekking op heeft zijn persoonlijk per brief uitgenodigd, naast de publicatie in het Gemeentenuws die voor alle bewoners van Dordrecht gold.

Er is gelegenheid geboden te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Dit kon tijdens de informatiebijeenkomst fysiek door een reactieformulier in te vullen of door per mail een reactieformulier op te vragen en deze ingevuld terug te sturen. Men kreeg de tijd tot 2 weken na 21 juni 2023 om hun reacties in te leveren.

Meerdere reacties zijn binnengekomen. In deze nota worden deze van een antwoord voorzien. De participatiereacties worden meegenomen in de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan. Als de reactie aanleiding geeft tot het heroverwegen of aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan voor de Historische Binnenstad is dit aangegeven in het antwoord.

Hierna volgen genummerd de reacties per participant die binnen zijn gekomen. Het antwoord van de gemeente volgt er direct na.

1. Participant 1:

Aanleiding voor de wens van de gemeente om het bestemmingsplan te herzien was mede de uitspraak van de rechter in juli 2022 m.b.t. de Houttuinen 14. Zover ik begreep zou volgens de rechter op de Houttuinen 14 een pand tot 10 meter hoog mogen worden gebouwd omdat dit abusievelijk is toegestaan in het huidige bestemmingsplan. In het voorstel tot herziening van het huidige bestemmingsplan is geen wijzigingsvoorstel gedaan m.b.t. onze omgeving. Daardoor mag in de omgeving, o.a. Houttuinen 14, nog steeds tot 10 meter hoog worden gebouwd.

In de herziening van het bestemmingsplan zou ik graag terug zien dat in de omgeving Houttuinen, Sint Suraplein, Schuitenmakersstraat en Sint Jacobsplein geen nieuwe panden meer mogen worden gebouwd die hoger zijn dan de huizen aan de Schuitenmakersstraat. En ook dat reeds bestaande panden niet verder mogen worden verhoogd.

Dit in het belang van het behoud van het stadsgezicht in onze prachtige oude stad. In de ruim 28 jaar dat ik aan het Sint Jacobsplein woon is er al een drietal keer een hoger pand in de buurt gebouwd, onder meer een pand hoek Houttuinen/Kerkstraat met een bijzonder onaantrekkelijke zijkant waar we vanuit een aantal van onze woningen op uit kijken.

Het bouwen van een hoog pand aan de Houttuinen 14 en/of elders in de buurt of verhoging van een bestaand pand leidt tot afbreuk van het stadsgezicht. Verder leidt het voor de bewoners in de omgeving tot vermindering van ons woongenot. Dit door vermindering van de lichtinval, achteruitgang t.a.v. het uitzicht, minder privacy door inkijk, overlast tijdens de bouw, afname aantal parkeerplekken, risico op verzakking of schade huizen. Dit laatste met name pand hoek Schuitenmakersstraat/Houttuinen want dat pand heeft een gedeelde muur met de garage. (Ik heb overigens begrepen dat de andere muur van de garage aan de kant van het Sint Jacobsplein gedeeld

eigendom van de gemeente is. Heeft de gemeente daardoor mogelijk enige zeggenschap over wat er met de garage gebeurt?)

Tevens het verzoek om ook het bestemmingsplan aan te passen voor het Sint Suraplein. Er staat een 5-tal huizen ingetekend op het bestemmingsplan. Ten aanzien hiervan gelden eveneens diverse hiervoor door mij genoemde bezwaren (m.n. uitzicht, parkeerplekken, overlast en risico's bouw).

Antwoord:

- *Omgeving Houttuinen*

Het klopt inderdaad dat de uitspraak van de rechter over Houttuinen aanleiding is voor deze herziening. Maar het was niet meteen mogelijk om in het voorontwerp de bebouwingmogelijkheden voor de Houttuinen te beperken. Dat ligt aan het volgende:

Er is een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken aangevraagd voor de locatie Houttuinen 14. Deze heeft de gemeente geweigerd, maar dat besluit is door de rechter vernietigd. Dit had te maken met de bestemmingsplanregel waarop de weigering is gebaseerd, die ongeldig is verklaard. Doordat de planregel ongeldig is, is er geen planologische afwijking meer nodig om een pand tot 10 meter hoog te bouwen. Echter bleek deze zomer dat er geen omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd voor Houttuinen.

Inmiddels is er een voorbereidingsbesluit van kracht, waardoor de beslissing op aanvragen om omgevingsvergunning die niet al op voorhand geweigerd moeten worden, moet worden aangehouden (uitgesteld) tot het moment waarop het voorbereidingsbesluit verstrijkt of een nieuw bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen. Als er dus alsnog een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend moet de beslissing daarop worden aangehouden. Die aanhouding kan duren tot de herziening van het bestemmingsplan van kracht is. Als een gevraagde vergunning voor bouwen dan is strijd is met het nieuwe bestemmingsplan moet de vergunning geweigerd worden.

Dat biedt de gemeente de gelegenheid om voor het perceel Houttuinen 14 een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen die recht doet aan hetgeen stedenbouwkundig en qua beschermd stadsgezicht aanvaardbaar wordt geacht. Overeenkomstig het verzoek van deze participant wordt geregeld dat aan de Houttuinen geen nieuwe panden hoger dan de huizen aan de Schuitenmakersstraat kunnen komen.

De bouwhoogte van het achterliggende deel wordt teruggebracht tot 4 meter (m). De bouwhoogte langs de straten blijft 10 m en deels 13 m zoals in het huidige bestemmingsplan is aangegeven. De woningen langs de Schuitenmakersstraat (2-4-6) zijn lager dan de genoemde 10 m, maar bebouwing verderop in de straat laat zien dat 10 m hoogte passend is. De 10 m geeft voldoende ontwikkelruimte. Ook de achterkant van het perceel Schuitenmakersstraat 6 krijgt minder ontwikkelruimte.

De conclusie is dan ook dat het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast, waardoor achter de hoofdbebouwing langs de Houttuinen alleen een aanbouw van 1 bouwlaag kan worden gerealiseerd. Omdat de locatie nu helemaal bebouwd is mag dit wel 100% van de kavel zijn. Dit betekent ook dat de woningen aan de Schuitenmakersstraat (2-4-6) niet hun volledige kavel kunnen bebouwen tot 10m hoogte.



Uitsnede verbeelding bij Houttuinen



Luchtfoto huidige situatie

- *Omgeving Sint Suraplein, Schuitenmakersstraat en Sint Jacobsplein*

Bebouwing op het Sint Suraplein is vanuit de historische structuur van de binnenstad met bebouwing langs de straten stedenbouwkundig wenselijk. In het bestemmingsplan Historische Binnenstad is daarom een bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 10 m op het Sint Suraplein aangegeven. Dit is passend in het gebied en in verhouding met de omliggende bebouwing. Wel wordt als randvoorwaarde gesteld dat er parkeren behouden blijft achter het bouwblok. De rode lijn in het bestemmingsplan geeft aan dat het passend is om het parkeerterrein met een wand af te sluiten van de Schuitenmakersstraat.

De bebouwing aan de Schuitenmakerstraat heeft diverse hoogtes en er zijn verschillende kapvormen aanwezig. In het bestemmingsplan is een hoogte van 10 meter aangegeven. Dit betekent dat er voor de lagere kleine woningen wat ontwikkelmogelijkheden zijn. Dit is wenselijk om toekomstbestendige woningen te kunnen maken. De woningen kunnen ook in hun bestaande vorm gehandhaafd blijven.

Aan het verzoek van de participant wordt niet tegemoet gekomen bij het Sint Suraplein in deze herziening, vanwege de stedenbouwkundige wens om de historische bebouwingsstructuur te herstellen. Deze mogelijkheid was overigens ook in voorgaande bestemmingsplannen al opgenomen.

- *Vermindering woongenot, minder lichtinval, geen uitzicht en minder privacy door inkijk*

Door de aanpassing van de bouwhoogte van bebouwing op het binnenterrein van Houttuinen kunnen geen problemen met daglichttoetreding meer ontstaan. Ook doordat de bestaande bebouwing door de regeling niet hoger kan worden, is veiliggesteld dat de omwonenden aan de Schuitenmakersstraat geen last zullen krijgen van minder lichtinval, uitzichtbelemmering en minder privacy door inkijk.

Aan behoud van het uitzicht kunnen in het algemeen geen rechten worden ontleend. Privacy speelt een rol als er binnen 2 meter van de erfgrans ramen in de gevel van de op te richten bebouwing komen en daar wordt bij de planbeoordeling op gelet. Bij het uitvoeren van eventuele nieuwbouw is de initiatiefnemer voor schade verantwoordelijk. In het algemeen wordt een CAR-verzekering door de bouwer afgesloten, die bedoeld is om eventuele schade aan de huizen te dekken.

2. Participant 2:

Participant maakt bezwaar tegen de afbraak van de bestaande loods en het bouwen van een 10 meter hoog appartement op het Sint Jacobsplein omdat:

Onze huizen aan de Schuitenmakersstraat tegen de te verbouwen loods aangebouwd zijn, daardoor lijkt mij het afbreken van de loods een hachelijke zaak voor het behoud van onze muren. Daarbij heb ik daglicht van die kant, omdat de hoogte van de loods daar nu geen belemmering voor is.

Een gebouw van 10 meter hoog aan de achterkant van onze huizen zal het daglicht aanzienlijk wegnemen, wat niet acceptabel is.

Vóór een eventuele start van de bouw eis ik dat dit daglichtverlies aangetoond wordt door een onafhankelijke instantie.

Nogmaals: daglichtverlies is voor mij onacceptabel en daar zal ik altijd voor in verzet komen. Daarbij vrees ik dat vanaf een te bouwen appartement mijn privacy in het geding komt door eventuele inkijk in onze huizen.

Antwoord:

In antwoord op het bezwaar tegen het bouwen van een 10 meter hoog appartement op het binnenterrein van de Houttuinen/Sint Jacobsplein is in de herziening van het bestemmingsplan deze bouwmogelijkheid weggehaald en aangesloten bij de bestaande situatie. In de herziening is een regel opgenomen die het bouwen van een 10 meter hoog appartement niet meer mogelijk maakt. De bouwhoogte wordt namelijk van 10 meter teruggebracht tot 4 meter. Zie de afbeelding hieronder.



Uitsnede verbeelding bij Houttuinen met maximale bouwhoogte van 4 meter



Luchtfoto huidige situatie

Op deze manier kunnen er ook geen problemen met daglichttoetreding meer ontstaan. Ook zal de privacy niet langer in het geding komen want de bestaande situatie blijft, met een gebouw van maximaal 4 meter hoog.

We begrijpen uw zorg vanwege de loods. Een pand moet echter voldoende constructief stevig zijn om op zichzelf te kunnen staan. De regels over constructieve veiligheid zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze regels komen onder de nieuwe Omgevingswet in het Besluit bouwwerken leefomgeving terug.

3. Participant 3:

Participant heeft middels een rondschrijven informatie rondom dit onderwerp ontvangen en wil de gemeente hierover aanschrijven mede nav de bouwplannen van de firma Droom BV voor een 2-tal huizen op het adres Houttuinen hier in Dordrecht. Deze bouwplannen zijn niet opgenomen in uw herziening en daar maakt participant bezwaar tegen.

De plannen zijn bij de gemeente bekend en daarom refereert participant ook naar de details die zij te kennen zijn gegeven via dit genoemde bewoners "platform".

Reeds lang leeft participant in dit binnenstadgebied al met herstelwerkzaamheden aan Houttuinen, Engelenburgerbrug en Lange Gelderse Kade gebied etc, die geregeld voor overlastsituaties zorgden. Wonen in de Binnenstad brengt veelal overlast met zich mbt wonen en infrastructuur gebruik. Meestal neemt participant dit voor lief.

Echter blijkt uit de verkregen informatie dat het verwezenlijken van die in de 1e alinea genoemde bouwplannen zeer veel extra overlast met zich mee brengt en een additioneel ongewenste situatie gecreëerd zal worden dan wel ongewenste situaties zouden kunnen worden.

Participant maakt daarom bezwaar tegen die gerichte bouwplannen en verzoekt de gemeente dus ook het zgn Herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad te wijzigen of aan te passen en wel op basis van de volgende punten:

- Gezien het feit dat u als gemeente het onwenselijk acht dat op het zogenaamde binnengebied tot 10 meter hoogte wordt gebouwd. U als gemeente heeft daarover een rechtszaak verloren op naar onze mening onterechte details. Wij maken dus moreel ook bezwaar tegen deze onbegrijpelijke uitspraak van de rechter
- De afbraak van het huidige pand neemt wederom veel woongenot weg door de te verwachten werkzaamheden hieromtrent
- Er is momenteel niets bekend over verontreiniging van het pand dan wel verontreiniging van de bouwgrond. Wij eisen van u als toezichthouder hierop dat er deugdelijke maatregelen genomen worden ter bescherming van onze gezondheid en u ons daarvan veel en regelmatig over informeert
- De te verwachten overlast van werklieden en hun voertuigen zullen voor overlast zorgen en we verwachten daaromtrent deugdelijke maatregelen van u en de bouwer ter voorkoming van overlast en zeker ter voorkomen van foutparkeren.
- De bouwhoogte zoals door de gemeente gesteld wordt niet correct door de bouwer gehandhaafd. In de plannen zijn er discrepanties mbt werkelijke hoogte van het zogenaamde voorpand (aan de Houttuinen)
- De bouwer blijkt geen fatsoenlijke rekening te houden met de huidige panden aan de Schuitenmakerstraat en alhoewel U als gemeente stelt dat de bouwer daar rekening mee dient te houden overschrijden de plannen het fatsoenlijke en overschrijden de wensen en eisen van de panden aan Schuitenmakerstraat behoorlijk. NB: Vensters van hun slaapkamers worden duidelijk geblokkeerd en van enige privacy is dan geen sprake meer. Er worden zelfs balkons geprojecteerd waarvandaan men rechtstreeks deze slaapkamers zal kunnen inkijken.
- De panden worden aangegeven als zijnde Houttuinen 14 (wellicht A en B) doch in de ons bekende plan tekeningen worden de zgn Voordeuren aan de achterzijde vh St Jacobsplein geprojecteerd. Ergo aan de Manhuissteeg dus. Ons inziens is dit dan strijdig met de aangevraagde vergunning voor 2 panden aan de Houttuinen.

- De in punt 7 aangegeven tekeningen laten duidelijk blijken dat de parkeer plekken door deze constructie verdwijnen hetgeen voor een niet gewenste situatie zal gaan zorgen mbt parkeervoorzieningen van andere omliggende panden.
- De geprojecteerde panden aan de achterzijde op 10 m hoogte zullen ook een zeer nadelige invloed hebben op het leefgenot van ons in diverse van onze panden aan de achterzijde van St Jacobsplein die door de sterk verminderde lichtinval nog donkerder zullen worden zeker ten tijde van de winterperiodes. Keukens bij ons zijn dusdanig gebouwd en ontworpen dat het leefplekken zijn dmv hoge ramen alsmede zijn er in diverse panden balkons aangebracht ten einde enige vorm van buiten leven te creëren die nu ingekapseld zullen worden door een additioneel pand van minimaal 10 m hoog
- Als laatste punt en ter aanvulling van punt 4 voorzien we wederom problemen met het aanrijden naar onze panden via de Houttuinen en wellicht ook het ongehinderde uitrijden. U dient rekening te houden met het feit dat velen van ons werkzaam zijn op plekken die het nodig maken om met een auto / motor / scooter die werkplekken te bereiken en zijn gehouden aan de ons opgelegde parkeerplekken direct achter onze panden dus mogen wij verwachten en eisen dat die doorgang altijd gerealiseerd blijft.

Antwoord:

Als antwoord op het bezwaar van participant tegen het bouwplan voor een 2-tal huizen aan de Houttuinen en het verzoek om het bestemmingsplan aan te passen is in de herziening van het bestemmingsplan de bouwmogelijkheid op deze locatie weggehaald en aangesloten bij de bestaande situatie. De bouwmogelijkheid op het achterterrein tot 10 meter wordt gewijzigd in 4 m. Zie de afbeelding hierna.



Uitsnede verbeelding bij Houttuinen met maximale bouwhoogte van 4 meter



Luchtfoto huidige situatie

Het was niet zinvol om een beperking op te leggen bij Houttuinen tijdens het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan omdat er vanuit werd gegaan dat er naast een vergunning voor planologisch afwijken (waarover de rechter een oordeel heeft gegeven) ook een vergunning voor bouwen was aangevraagd. Toen bleek dat er geen omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd en als dat alsnog zou gebeuren zou de beslissing daarop op basis van het voorbereidingsbesluit moeten worden aangehouden tot het nieuwe bestemmingsplan van kracht is. De gemeente heeft hierdoor de gelegenheid gekregen om voor het perceel Houttuinen 14 een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen die recht doet aan hetgeen stedenbouwkundig en qua beschermd stadsgezicht aanvaardbaar wordt geacht.

Voordat een vergunning wordt verleend wordt bodemonderzoek gedaan. Indien er sprake is van verontreiniging dan kan het zijn dat maatregelen moeten worden genomen. Dat hangt af van de soort verontreiniging en de mate waarin die zich voor doet.

Bouwoverlast moet zoveel mogelijk worden voorkomen; de bouwer moet maatregelen treffen om bouwhinder voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Deze maatregelen worden door de bouwer uitgewerkt in een bouwveiligheidsplan wat tenminste drie weken voor uitvoering moet worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid ter goedkeuring.

Het toewijzen van huisnummers gaat via een zogenaamd huisnummerbesluit. Dat is een los besluit dat niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt ook een situatietekening meegestuurd waaruit blijkt om welke locatie het exact gaat. Bij de beoordeling van zo'n bouwplan zal dan een eventueel foutieve adressering worden opgemerkt en gecorrigeerd.

Door de nieuwe beperking van de bouwhoogte voor Houttuinen kunnen eigenlijk geen problemen meer ontstaan te aanzien van privacy (waar een bouwer vaak geen rekening mee houdt) en leefgenot door minder lichtinval. Ook doordat de bestaande bebouwing door de regeling niet hoger kan worden is veiliggesteld dat de omwonenden rond de Houttuinen geen last zullen krijgen van minder lichtinval en minder privacy.

4. Participant 4:

Kijkend naar de gerechtelijke 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 verdere 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.

Antwoord:

Er is voor de hele binnenstad gekeken naar locaties waar ongewenst hoge bebouwing zou kunnen ontstaan (ook op binnenterreinen) of waar bouwvlakken zo ruim zijn dat teveel (hoge) bebouwing achter de hoofdbebouwing zou kunnen ontstaan. Dat heeft geleid tot aanpassingen op de verbeelding waarbij de hoogte en bouwvlakken -op de plekken waar dat vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt nodig is- beperkt is.

Op de hoek Mattenkade/Mattensteiger ligt langs de weg een structuurbepalende lijn. Daarmee kunnen, indien dat vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt nodig wordt geacht, nadere eisen worden gesteld aan schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, een eventuele kapvorm, silhouetvorming, rooilijn en aansluiting bij de bestaande omgeving van de geplande bebouwing op dit perceel. Structuurbepalende lijnen liggen in principe op de voorgevels van bebouwing langs de wegen en op plekken waar aanvulling van die bebouwing gewenst wordt geacht, om op die manier het straatbeeld te kunnen handhaven of herstellen. De structuurbepalende lijn ligt niet op de achtergevels van de bestaande bebouwing. Het stellen van nadere eisen aan schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, een eventuele kapvorm, silhouetvorming, rooilijn en aansluiting bij de bestaande omgeving aan achtergevels wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet noodzakelijk geacht, tenzij het om heel diepe percelen gaat, waar feitelijk nieuwe hoofdbebouwing kan ontstaan. Dat wordt door het beperken van de bouwvlakken in deze herziening weer tegengegaan.

Ten aanzien van het perceel Mattenkade/Mattensteiger is vanuit stedenbouwkundig oogpunt toevoeging van bebouwing tot op de perceelsgrens gewenst om op die manier de rooilijn langs de Mattenkade aan te kunnen vullen. In dat kader is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt juist niet gewenst om die aanvullende bebouwing terug te leggen op de grens van de bestaande bebouwing, maar daarvoor de perceelsgrens aan te houden.

5. Participant 5:

Ongelofelijk dat is toegestaan op Houttuinen nr 14 tot 10 meter hoog te bouwen. Het dupeert alle woningen aan de Schuitemakersstraat. Kans op beschadiging, verlies van licht en privacy. Waardevermindering van de huizen. Kortom: asociaal. Ik maak ook bezwaar tegen het eventueel bouwen van huizen op het St. Suraplein. Alle omringende huizen zullen weer schade ondervinden. Bovendien is de straat (Houttuinen) te druk, te gevaarlijk en te smal.

Tip: Sluit de Houttuinen definitief af voor alle verkeer behalve bewoners (en diensten) vanaf Schuitemakersstraat tot de Vleeshouwersstraat. Het verkeer kan al in twee richtingen op de Nieuwe Haven en de "afremmingen" daar zijn veel effectiever.

Antwoord:

In antwoord op het bezwaar tegen de Houttuinen is in de herziening van het bestemmingsplan deze bouwmogelijkheid weggehaald en aangesloten bij de bestaande situatie. De bouwmogelijkheid op het terrein achter Houttuinen 14 tot 10 meter wordt gewijzigd in 4 m. Er is voor het perceel Houttuinen nog geen omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd en/of verleend en dat biedt voor de gemeente de mogelijkheid om dit (in tegenstelling tot het voorontwerp bestemmingsplan) in het ontwerp herziening bestemmingsplan te wijzigen.

De bouwhoogte van het achterliggende deel wordt teruggebracht tot 4 meter (m). De bouwhoogte langs de straten blijft 10 m en deels 13 m zoals in het huidige bestemmingsplan is aangegeven. De woningen langs de Schuitemakersstraat (2-4-6) zijn lager dan de genoemde 10 m, maar bebouwing

verderop in de straat laat zien dat 10 m hoogte passend is. De 10 m geeft voldoende ontwikkelruimte. Ook de achterkant van het perceel Schuitemakersstraat 6 krijgt minder ontwikkelruimte.

Door de aanpassing van de bouwhoogte van bebouwing op het binnenterrein van Houttuinen waardoor de bestaande bebouwing door de regeling niet hoger kan worden, is veiliggesteld dat de omwonenden aan de Schuitemakersstraat geen last zullen krijgen van verlies van licht en privacy.

Aan behoud van het uitzicht kunnen in het algemeen geen rechten worden ontleend. Privacy speelt een rol als er binnen 2 meter van de erfgrans ramen in de gevel van de op te richten bebouwing komen en daar wordt bij de planbeoordeling op gelet. Bij het uitvoeren van eventuele nieuwbouw is de initiatiefnemer voor schade verantwoordelijk. In het algemeen wordt een CAR-verzekering door de bouwer afgesloten, die bedoeld is om eventuele schade aan de huizen te dekken. Dit geldt ook voor als er nieuwbouw plaatsvindt aan het Sint Suraplein.

Wat betreft het bouwen van huizen op het Sint Suraplein en het bouwen van (nieuwe) huizen hier, ligt het verhaal iets anders. In het bestemmingsplan Historische Binnenstad is een bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 10 m op het Sint Suraplein aangegeven. De bebouwing aan de Schuitemakerstraat heeft diverse hoogtes en er zijn verschillende kapvormen aanwezig. In het bestemmingsplan is een hoogte van 10 meter aangegeven. Dit betekent dat er voor de lagere kleine woningen wat ontwikkelmogelijkheden zijn. Dit is wenselijk om toekomstbestendige woningen te kunnen maken. De bestaande woningen kunnen ook gehandhaafd blijven.

6. Participant 6:

De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan Historische Binnenstad laat nog steeds bebouwing toe tot een hoogte van 10m op het perceel Houttuinen(=HT) 14. Dit is ontoelaatbaar, want de huizen op HT 16 en Schuitemakersstraat (= SMstr) 2,4 en 6 worden daardoor onbewoonbaar en de woningen aan het St.Jacobsplein (=SJp) 68 -80 door inkijk in hun privacy geschonden.

a. Woningen HT16 en SMstr 2,4 en 6 kunnen een 10 m hoge blinde muur echt pal aan hun achterzijde krijgen(zoals bv. in het afgekeurde plan van Droom Vastgoed voor perceel HT14 was voorzien). Dat plan kende ook een 2de huis met een entree aan de Manhuisstraat(= MS). Het straatniveau MS heeft een hoogte conform die van het St.Jacobsplein en dat is 1 m hoger dan in de SMstr en de HT. Op SMstr 2,4 en 6 zou het daardoor dus zelfs lijken alsof de 10 m hoge blinde muur 11 m hoog is.

b. Licht in de woning (HT 16 en SMstr 2,4 en 6), zie separaat bijgaande tabel. Een 10 m hoge bebouwing toestaan op HT 14 neemt aan de achterzijde van HT16 en SMstr2,4 en 6 veel teveel licht weg. In de thans bestaande situatie (BS) krijgen deze huizen het hele jaar door licht op hun achtergevel, bij een bebouwing van IOm hoog (VS) vanaf oktober tmt februari helemaal niets meer. In de rest van het jaar zou de zon pas om 12.15 komen , daar waar hij in juni nu al om 7.15 is te zien.

c. Schending privacy SJp 68-80. Een muur op de erfscheiding tussen HT14 achter HT16 en SMstr2,4 en 6 kan geen ramen krijgen wegens privacyschending van de bewoners van die huizen. Dus licht achterin een op HT 14 te bouwen huis kan dus alleen komen van ramen aan de MS. Ramen aan de MS schenden de privacy van de bewoners van SJp 68-80 door inkijk in

hun woningen en balkons.

Belichting Achtergevel		
tijdvak	BS eerste zon	VS eerste zon
juni	7.15*	12.15*
mei/juli	7.30	12.15
apr./aug	8.00	12.15
mrt/sept	8.30	12.15
feb/okt	9.15	-
jan/nov	10.00	-
dec	11.00*	-*

* = Zie afbeelding

Belichting Binnenplaats		
tijdvak	BS eerste zon	VS eerste zon
juni	11.45	12.30
mei/juli	12.00	12.30
apr./aug	12.00	13.00
mrt/sept	12.15	13.15
feb/okt	12.30	-
jan/nov	-	-
dec	-	-

BS= Bestaande situatie

VS= Voorgestelde situatie

Antwoord:

In antwoord op de participatiereacties tegen de Houttuinen is in de herziening van het bestemmingsplan deze bouwmogelijkheid weggehaald en aangesloten bij de bestaande situatie. De bouwmogelijkheid op het terrein achter Houttuinen 14 tot 10 meter wordt gewijzigd in 4 m. Er is voor het perceel Houttuinen nog geen omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd en/of verleend en dat biedt voor de gemeente de mogelijkheid om dit (in tegenstelling tot voorontwerp) in het ontwerpplan te wijzigen.

De bouwhoogte van het achterliggende deel wordt teruggebracht tot 4 meter (m). De bouwhoogte langs de straten blijft 10 m en deels 13 m zoals in het huidige bestemmingsplan is aangegeven. De woningen langs de Schuitenmakersstraat (2-4-6) zijn lager dan de genoemde 10 m, maar bebouwing verderop in de straat laat zien dat 10 m hoogte passend is. De 10 m geeft voldoende ontwikkelruimte. Ook de achterkant van het perceel Schuitenmakersstraat 6 krijgt minder ontwikkelruimte.

Door de aanpassing van de bouwhoogte van bebouwing op het binnenterrein van Houttuinen waardoor de bestaande bebouwing door de regeling niet hoger kan worden, is veiliggesteld dat de omwonenden aan de Schuitenmakersstraat geen last zullen krijgen van verlies van licht en privacy.

7. Participant 7:

Participant verzoekt ook tot uitleg in gesprek.

De voorgestelde bestemmingsplanwijzigingen hebben grote impact op de (ontwikkel)locaties die zijn aangekocht op basis van de mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan. De locaties worden ernstig beperkt in de bouwmogelijkheden en hiermee lijkt een enorme financiële schade te ontstaan. In het geval van mijn ontwikkellocatie, aan de Vest, is er zelfs een voorgenomen besluit om de reeds vergunde omgevingsvergunning in te trekken. Met dit voorgenomen besluit ben ik het niet eens en hier heb ik reeds een zienswijze voor ingediend. Daarbij is het nieuw ingetekende bouwvlak een dissonant in het bestaande bouwblok. De vraag is dan ook hoe het kan dat er op deze locatie een

bouwvlak wordt ingetekend dat verder terug ligt als de bestaande bouw. Op basis waarvan wordt de structuurbepalende lijn bepaald? Naast een te verwachten financiële schade is het ook opmerkelijk dat een bestemmingsplanwijziging haaks staat op het doel en inspanningsverplichting van de gemeente Dordrecht om woningen toe te voegen zoals is geformuleerd in de woonvisie van Dordrecht. Er is een groot woningtekort en de gemeente kan niet voldoen aan de eigen woningbouwopgave, en met dit voorgenomen besluit worden de bouw mogelijkheden ingeperkt en daarmee wordt de druk op de woningbehoefte alleen maar verder vergroot.

Antwoord:

In de vergadering van 24 januari 2023 heeft de gemeenteraad voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Historische Binnenstad' een voorbereidingsbesluit genomen. In het kader van het voorbereidingsbesluit wordt in de gehele binnenstad uitgezocht voor welke locaties aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. Uit de eerste inventarisatie blijkt dat het wenselijk is om het bestemmingsplan voor dit deel van de Vest aan te passen. Voor deze strook zijn de bebouwing mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan te ruim.

Nader onderzoek naar welke bouw mogelijkheden acceptabel zijn, heeft plaatsgevonden. Rekening houdend met onder meer de bestaande bebouwing op naastgelegen percelen is de bouw hoogte ten opzichte van de geldende regeling teruggebracht. Hogere bebouwing tot aan de Spuihaven is niet meer mogelijk. Bebouwing langs de Vest mag maximaal 12 meter bedragen. Daarnaast is een aflopende hoogte van 9 m en 6 m akkoord bevonden en in de nu voorliggende herziening opgenomen.

Het verzoek van participant is inmiddels ingewilligd en er vindt op dit moment overleg plaats tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Er wordt samen binnen de aan te passen bebouwing mogelijkheden gezocht naar een acceptabel plan en oplossingsrichting.

Indien door een planologische wijziging een objectief aantoonbare nadeliger situatie ontstaat kan de eigenaar een verzoek om tegemoetkoming van de schade (planschade) bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Bij een verzoek om planschade wordt advies van een onafhankelijk deskundige gevraagd.

8. Participant 8:

Wij maken bezwaar tegen de afbraak van de bestaande loods en het bouwen van een 10 meter hoog appartement op het Sint. Jacobsplein omdat:

Onze huizen aan de Schuitenmakersstraat tegen de te verbouwen loods aangebouwd zijn, daardoor lijkt ons het afbreken van de loods een hachelijke zaak voor het behoud van onze muren. Daarbij hebben wij DAGLICHT van die kant, omdat de hoogte van de loods daar nu geen belemmering voor is.

Een gebouw van 10 meter hoog aan de achterkant van onze huizen zal het daglicht aanzienlijk wegnemen, wat niet acceptabel is. Vóór een eventuele start van de bouw eis ik dat dit daglichtverlies aangetoond wordt door een onafhankelijke instantie.

Nogmaals:

DAGLICHTVERLIES is voor ons onacceptabel en daar zullen wij altijd voor in verzet komen.

Daarbij vrees ik dat vanaf een te bouwen appartement mijn PRIVACY in het geding komt door eventuele inkijk in onze huizen. Ook vragen wij ons af wat voor consequenties de bouwplannen hebben voor ons buitenplaatsje en de achterkant van onze woning.

Overigens is ons door de makelaar en verkopers niets verteld over de bouwplannen, dat is dan ook de reden waarom wij 21 juni jl. niet bij de bijeenkomst aanwezig zijn geweest. Wij zijn vorige week ingelicht door onze burens (per mail hebben wij alle informatie van wat tot nu toe bekend is over de bouwplannen toegestuurd gekregen).

Antwoord:

In antwoord op het bezwaar tegen de Houttuinen is in de herziening van het bestemmingsplan deze bouwmogelijkheid weggehaald en aangesloten bij de bestaande situatie. De bouwmogelijkheid op het terrein achter Houttuinen 14 tot 10 meter wordt gewijzigd in 4 m. Er is voor het perceel Houttuinen nog geen omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd en/of verleend en dat biedt voor de gemeente de mogelijkheid om dit (in tegenstelling tot voorontwerp) in het ontwerpplan te wijzigen.

De bouwhoogte van het achterliggende deel wordt teruggebracht tot 4 meter (m). De bouwhoogte langs de straten blijft 10 m en deels 13 m zoals in het huidige bestemmingsplan is aangegeven. De woningen langs de Schuitenmakersstraat (2-4-6) zijn lager dan de genoemde 10 m, maar bebouwing verderop in de straat laat zien dat 10 m hoogte passend is. De 10 m geeft voldoende ontwikkelruimte. Ook de achterkant van het perceel Schuitenmakersstraat 6 krijgt minder ontwikkelruimte.

Door de aanpassing van de bouwhoogte van bebouwing op het binnenterrein van Houttuinen waardoor de bestaande bebouwing door de regeling niet hoger kan worden, is veiliggesteld dat de omwonenden aan de Schuitenmakersstraat geen last zullen krijgen van verlies van licht en privacy.

9. Participant 9:

Participanten zijn eigenaar van het pand Voorstraat 48/Nieuwkerkstraat 12 te Dordrecht.

Volgens de verbeelding in het voorontwerpbestemming herziening Historische Binnenstad wordt op een deel van deze locatie de toegestane hoogte verlaagd van 16 meter naar 12 meter. Met deze verlaging kunnen wij niet instemmen, aangezien daarmee de planologische rechten op ons eigendom worden beperkt.

In het kader van de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan "Historische Binnenstad" hebben wij eerder overleg gevoerd met de gemeente over de toegestane hoogte op ons eigendom.

Toen is reeds geconcludeerd dat er geen bezwaren om op het gehele eigendom een hoogte toe te staan van 16 meter. De reden daarvoor is dat er in het verleden op de betreffende locatie reeds bebouwing aanwezig is geweest met een hoogte van 16 meter. Wij zien daarom niet in waarom de toegestane hoogte op de locatie beperkt zou moeten worden.

Daarom verzoeken wij om, in overeenstemming met deze eerdere conclusie, op Voorstraat 48/Nieuwkerkstraat 12 een toegestane hoogte in stand te houden van 16 meter.

Antwoord:

De ruimte die in het bestemmingsplan werd geboden is niet passend bij de omgeving; het verkavelingspatroon aan de Voorstraat bestaat deels uit ruime en diepe kavels. De bebouwing kent een grote variatie in architectuur en breedte maar zijn vrijwel allemaal met een kap gebouwd. Deze bebouwingsstructuur is organisch gegroeid in een gestaag verlopend proces van uitbreiding en aanpassing van de bebouwing in samenhang met de functionele veranderingen. In de directe omgeving van Voorstraat-Noord zien we een duidelijke opbouw in hoogte. Langs de Voorstraat staat de hoofdbebouwing (maximaal 16 meter hoog) en op de binnenterreinen zien we dat d.m.v. achterhuizen/uit- en aanbouwen de bouwmassa wordt verkleind (maximaal 12 meter hoog). Hiermee wordt een goede overgang gemaakt naar de van oorsprong smalle straten en lagere bebouwing in het gebied Bleijenhoek". Het bouwen van 16 meter hoge bebouwing op het achterterrein/binnengebied is vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.

De vermindering van bouwhoogte geldt ook slechts voor een klein deel van de kavel. Er resteert nog de mogelijkheid om een laag aan de bebouwing op het zuidelijk deel toe te voegen.

10. Participant 10:

Houttuinen 14: voorgenomen bouw van appartementen in plaats van een garage. De gemeente is door de rechtbank in het ongelijk gesteld. Eventuele vergunning voor sloop en bouw kan op tegenstand van de omwonenden rekenen. Iedere kans op een ander/kleiner plan moet aangegrepen worden.

Antwoord:

Er is een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken aangevraagd voor de locatie Houttuinen voor inderdaad de bouw van woningen i.p.v. garage (functiewijziging) . Die is aanvankelijk door de gemeente geweigerd, maar dat besluit is door de rechter vernietigd omdat een deel van de planregel waarop de weigering was gebaseerd ongeldig is verklaard. Er is echter tot nu toe (voor zover bij ons bekend) geen aanvraag voor sloop en bouw ingediend voor deze locatie Deze gelegenheid heeft de gemeente aangegrepen om voor het perceel Houttuinen een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Namelijk een maximale bouwhoogte tot 4 meter (1 laag), die recht doet aan hetgeen stedenbouwkundig en qua beschermd stadsgezicht aanvaardbaar wordt geacht. De bouwhoogte langs de omliggende straten blijft 10 m en deels 13 m zoals in het huidige bestemmingsplan is aangegeven. De woningen langs de Schuitenmakersstraat (2-4-6) zijn lager dan de genoemde 10 m, maar bebouwing verderop in de straat laat zien dat 10 m hoogte passend is. De 10 m geeft voldoende ontwikkelruimte. Ook de achterkant van het perceel Schuitemakersstraat 6 krijgt minder ontwikkelruimte.

11. Participant 11:

Sint Suraplein: Huidige bouwbestemming verwijderen. Handhaving van de ruimte als parkeergelegenheid. Noodzaak tot herinrichting parkeergelegenheid (kapot asfalt, te kleine en verouderde plekken). Inclusief verwijdering stronk boom (gekapt 2022).

Antwoord:

Vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt wordt het terugbrengen van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur op deze locatie juist gewenst geacht. In het bestemmingsplan Historische Binnenstad is daarom -net zoals in het daarvoor geldende bestemmingsplan

Grotekerksbuurt uit 1991- een bouwvlak met maximum bouwhoogte van 10 meter aangegeven. Dit is passend in het gebied en in relatie met de omliggende bebouwing. Wel wordt als randvoorwaarde gesteld dat er parkeren behouden blijft achter het bouwblok. De rode lijn in het geldende bestemmingsplan geeft aan dat het passend is om het parkeerterrein met een wand af te sluiten van de Schuitenmakersstraat. Er is derhalve vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Zaken als herasfaltering en het verwijderen van een boomstronk worden niet in het bestemmingsplan of het omgevingsplan geregeld.

12. Participant 12:

Link naar stukken online (kaart etc.) ontbreekt.

Antwoord:

Dank voor het signaal. We hebben dit hersteld, de link is weer aangebracht.

13. Participant 13:

Verhelderend

Antwoord:

Dank voor uw reactie.

14. Participant 14:

Het ontwerp regelt geen hoogteaanpassing voor de Binnen- /Buiten Kalkhaven.

Antwoord:

Deze opmerking betreft de Doldermanlocatie aan de Binnen- en Buiten Kalkhaven. Uitgangspunt voor die locatie is sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van woningen. De eigenaar/ontwikkelaar werkt aan een plan daarvoor. Daar is o.a. onze afdeling Stedenbouw ook bij betrokken om de wenselijke hoogtestructuur te borgen. In deze herziening Historische Binnenstad worden de bestaande bouwmogelijkheden van de Doldermanlocatie niet gewijzigd.

15. Participant 15:

Het nieuwe plan (om aan de Vest) om niet tot aan het water te bouwen is een goed plan. Blijft de vraag tot welke hoogte men mag bouwen, zeer belangrijk voor ons.

Antwoord:

De bouwmogelijkheden aan de Vest worden ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden beperkt, met name doordat minder diepe bebouwing kan ontstaan en er meer ruimte tot het water resteert. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de bestaande hoogte van dit pand (12 m aan de zijde van de Vest) aanvaardbaar. Deze hoogte sluit aan bij die van de naastgelegen bebouwing en biedt de

mogelijkheid om de gevelwand te herstellen. Naar de achterzijde toe neemt die hoogte binnen het bouwvlak traspigwys af tot hoogten van 9 en 6 m.

16. Participant 16:

In deze participatiereactie worden verschillende onderwerpen aangehaald door de participant en deze worden hieronder genummerd.

Onderwerp 1 a.

Zonder gedegen toelichting of motivering miskent de voorgestelde regeling waarbij bouwvlakken en maximale hoogten worden vastgelegd de essentie van de uitspraak van de rechter van 22 juni 2022. Ook bij het project Schuitenmakersstraat/Houttuinen was sprake van een ingetekend bouwvlak en een maximale bouwhoogte.

Antwoord:

Ter plaatse van de Schuitenmakersstraat/Houttuinen was sprake van een groot bouwvlak en een ruime bouwhoogte en derhalve van een tamelijk globale regeling om voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan te houden, ervan uitgaande dat het mogelijk was om nadere eisen aan de bebouwing te stellen. Door nu meer gedetailleerd bouwvlakken vast te leggen en waar nodig aan te sluiten bij de bestaande bouwhoogten volgens de stedenbouwkundige bedoeling voor de historische binnenstad, wordt de flexibiliteit ingeperkt. Tevens kunnen nadere eisen voor de gebieden achter de structuurbepalende lijn gesteld worden. Daarmee wordt niet de essentie van de uitspraak van de rechter miskend, want die zag alleen op het onverbindend verklaren van de mogelijkheid om nadere eisen te stellen voor de overige gronden binnen het Beschermd Stadsgezicht (onder meer de binnengebieden achter de structuurbepalende lijnen). Vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt is het niet nodig om in binnengebieden eisen aan verpanding, gevelindeling, etc. te stellen; een binnenstad mag best vernieuwen als er geen monumentale of cultuurhistorische waarden in het geding zijn. Daarom is gekozen voor een stedenbouwkundige regeling die de bouwhoogten en bouwvlakken op de verbeelding regelt, in plaats van opnieuw en dan meer uitgebreid een mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen op te nemen.

Onderwerp 1 b.

Voor die bouwvlakken die niet zijn voorzien van een structuurbepalende lijn is het niet toegestaan om nadere eisen te stellen, zoals aan schaal, gevelgeleding, hoogtedifferentiatie, kapvorm, silhouet, rooilijn en aansluiting bij de omgeving.

Onderwerp 1 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. De maximale bouwhoogte ingetekend in het bestemmingsplan is en blijft leiden en de gemeente is gehouden de vergunning af te geven.

Antwoord 1 b en 1c:

Dat is juist, maar niet iedere bouwvlaklijn is een structuurbepalende lijn die vereist dat er nadere eisen worden gesteld aan nieuwe bebouwing. In het bestemmingsplan Historische Binnenstad is een duidelijk onderscheid gemaakt in straatwanden met en zonder cultuurhistorische betekenis en

daaraan gekoppeld al dan niet een structuurbepalende lijn met de bijbehorende nadere eisen-regeling.

Er zijn in de historische binnenstad gebieden waar nieuwbouw -mits passend binnen het bouwvlak en de toegelaten hoogte- een uiterlijk kan krijgen dat niet aansluit bij de historische structuren. Door de bouwvlakken beter te laten aansluiten op de bestaande bouwhoogte en dieptes is er grip op de maximale bouwmassa's.

Onderwerp 1 d.

Er zijn heel wat bouwvlakken waar de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden hoog in het vaandel staand, maar er ter plaatse geen structuurbepalende lijnen zijn aangegeven, bijvoorbeeld bij een grote hoeveelheid havengevels aan de Wijnhaven en Voorstraatshaven. Als deze gevels door brand teloorgaan en op het bouwvlak opnieuw wordt gebouwd staat de projectontwikkelaar niets in de weg om dit geheel naar eigen wensen in te richten, met verontachtzaamheid van de omgeving.

Antwoord:

Langs een groot deel van de havens is ter plaatse van de bebouwing een structuurbepalende lijn aangegeven. Alleen op plekken waar die gevels onvoldoende beschermingswaardig zijn en ter plaatse van aan het water grenzende tuinen, waar volgens de planregels slechts zeer beperkte (erf)bebouwing is toegestaan, zijn die structuurbepalende lijnen niet opgenomen.

Op gronden met de bestemming Tuin is slechts zeer beperkt bebouwing mogelijk en op gronden achter de aangegeven bouwvlakken is slechts erfbebouwing mogelijk, dus in omvang en hoogte beperkt. De bouwvlakken volgen in het algemeen de grenzen van de bestaande bebouwing. Daar waar gaten in de structuur van de stad zijn ontstaan en rooilijnen zijn aangegeven worden bouwhoogtes aangegeven die juist gewenst zijn om de structuur te herstellen.

Onderwerp 1 e.

De welstandscommissie en daarmee ook het college kan in overige gevallen nog steeds geen hoogtedifferentiatie tot nadere eis stellen, ook niet voor structuurbepalende lijn omliggende bouwvlakken, als daarmee de maximaal toegestane bouwhoogte illusoir wordt gemaakt, althans niet bindende, tenzij de gemeente daar planschade voor wil betalen aan de projectontwikkelaar.

Antwoord:

De welstandstoets mag niet leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren (vgl. ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 m.n. A.G.A. Nijmeijer). De kans dat die situatie zich voordoet is kleiner naarmate het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt de toegekende bestemming te realiseren. Het welstandsoordeel mag wel tot op zekere hoogte beperkingen opleggen, voor zover die betrekking hebben op het uiterlijk van het gebouw in relatie tot zijn omgeving. Maar de regeling voor bebouwing in de structuurbepalende lijn gaat niet uitsluitend over een welstandsbevoegdheid; artikel 15.2.1 kent al een rechtstreeks werkende bouwregel die een weigeringsgrond kan vormen indien niet aan de daar gestelde eisen wordt voldaan en daardoor cultuurhistorische belangen worden geschaad. Ook zonder nadere eisen te stellen kan die worden toegepast. Uiteraard moet een eventuele weigering daarbij primair het behoud of het versterken van cultuurhistorische belangen tot doel hebben.

Onderwerp 2.

Participant verwijst naar de kanttekening van de Rechtspraak in genoemde uitspraak onder 6.2 waarin aangetipt wordt dat de gemeenteraad aan Ben W een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen kan delegeren. Die mogelijkheid moet worden ingekaderd door regels die bij dat plan zelf worden gegeven. Hierbij kan gedacht worden aan nadere eisen ten aanzien van de dakhelling of aan de situering van een bouwwerk binnen een bouwblok (Kamerstukken II 2002/03, 28916, nr. 3 MvT pagina 96 en 97). Dus geen aanmerkelijke lagere bouwhoogten c.q. hoogte-differentiatie.

Antwoord:

De aangehaalde Kamerstukken geven de volgende tekst weer:

Dit artikel bevat de flexibiliteitsbepalingen. De raad kan bij het plan een aantal bevoegdheden aan burgemeester en wethouders delegeren onder bepaalde condities die in het plan moeten zijn opgenomen. Aan hen kan een wijzigingsbevoegdheid (eerste lid, onder a), een uitwerkingsplicht (eerste lid, onder b), dan wel een combinatie hiervan (tweede lid), een ontheffingsbevoegdheid (eerste lid, onder c) of een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen (eerste lid, onder d) worden gedelegeerd. Deze vier mogelijkheden om flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen moeten worden ingekaderd door regels die bij dat plan zelf worden gegeven. Bij de wijzigingsbevoegdheid moeten hierbij bovendien nog de grenzen worden bepaald, waarbinnen de bevoegdheid kan worden uitgeoefend. Deze regels en grenzen moeten goed herkenbaar en goed toetsbaar zijn; zij moeten derhalve objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria bevatten, zodat gemeente en burgers de reikwijdte van die bevoegdheid, en van de mogelijke gevolgen van toepassing ervan, kunnen overzien.

De rechter heeft geoordeeld dat het eerste deel van artikel 15.3 van de planregels niet onverbindend verklaard behoefde te worden. Omdat het laatste deel van artikel 15.3 van de planregels van het bestemmingsplan Historische Binnenstad naar het oordeel van de rechter de regels niet inkaderde is dat deel onverbindend verklaard.

Onderwerp 3.

Verder verwijst participant naar de plenaire discussie van de gemeenteraad met het college op 19 januari 2021 die hierover plaatsvond bij de bespreking van de Welstandsnota 2021.

Antwoord:

Tijdens de plenaire discussie kwamen meerdere onderwerpen aan de orde, waaronder de taak en samenstelling van de Welstandscommissie, het moment waarop die commissie al dan niet invloed zou moeten uitoefenen op bouwplannen, de mate van globaliteit van bestemmingsplannen en de kaders die de raad daarbij stelt en de mogelijkheden om e.e.a. in het Omgevingsplan op een andere wijze te regelen. Op de Welstandsnota zijn twee amendementen (over natuur-inclusief bouwen en over het toelaten van zonnepanelen binnen Beschermd Stadsgezicht) en een motie (over het afschaffen van de Welstandscommissie) ingediend. Het amendement om waar mogelijk natuur-inclusief bouwen te bevorderen is aangenomen, het andere amendement is afgewezen en motie is ingetrokken. De Welstandsnota is vervolgens vastgesteld.

Onderwerp 4.

De structuurbepalende lijn moet worden losgekoppeld van de voorgevelrooilijn, zodat die ook ter plaatse van de achtergevels in de verbeelding kan worden ingetekend.

Antwoord:

Bij het beschermd stadsgezicht gaat het om het aanzien/uiterlijk van de gevels langs het stratenpatroon die onderdeel uitmaken van dat beschermd stadsgezicht. Achtergevels zijn in dat kader onvoldoende beschermingswaardig, tenzij het monumenten betreft en die vallen onder een ander beschermingsregime.

Onderwerp 5.

De oorspronkelijke definitie van de voorgevelrooilijn en het verbod die te overschrijden moet in de planregels worden opgenomen. Dat heeft de gemeente De Bilt ook gedaan via een paraplubestemmingsplan. Dit is temeer van belang omdat de structuurbepalende lijnen in de verbeelding worden ingetekend bij Beeldkwaliteitsplan (laatselijk 2014). Hiertegen staan geen rechtsmiddelen open voor direct-belanghebbenden als daarmee ook de voorgevelrooilijnen verplaatst worden en zelf op onbebouwde stukken de perceelsgrenzen en niet de rooilijn van aangrenzende bebouwing volgt.

Antwoord:

In de Bouwverordening was de volgende definitie opgenomen:

"Ligging van de voorgevelrooilijn:

De voorgevelrooilijn is:

1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als in lid 1 bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg."

Deze definitie betekende echter niet dat bij een bestemmingsplan niet van die definitie mocht worden afgeweken. In een bestemmingsplan mag een rooilijn op een vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijke plek worden gelegd, ook als die afwijkt van de bestaande voorgevelrooilijn van naastgelegen bebouwing. Dat kan bijvoorbeeld voorkomen als de voorgevelrooilijn moet worden hersteld omdat deze terug ligt, of juist uitsteekt, ten opzichte van de weg. In het geldende en in het voorgaande bestemmingsplan is er voor gekozen de voorgevelrooilijnregeling uit de Bouwverordening niet op te nemen. Als de rooilijn in een bestemmingsplan was vastgelegd bleef de regeling uit de bouwverordening buiten toepassing. Zie in dit verband artikel 9 Woningwet (oud), dat als volgt luidde:

1. Voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan blijven eerstbedoelde voorschriften buiten toepassing. 2. De voorschriften van de bouwverordening blijven van toepassing indien het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften bevat, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt.

Gezien het bovenstaande is er juist geen reden om in een bestemmingsplan alleen uit te gaan van de rooilijndefinitie uit de Bouwverordening, omdat dat ontwikkelingen binnen het plangebied in veel

gevallen ongewenst en/of onmogelijk zou maken. Tegen de regeling in het bestemmingsplan konden direct-belanghebbenden zienswijzen en beroep instellen.

De regeling in een Beeldkwaliteitsplan is voor derden niet rechtstreeks bindend en dient hoogstens als toetsingskader voor Welstand. In de welstandsnota staat in 5.1.2 : Bouwplannen binnen het historische centrum worden door de welstands- en monumentencommissie getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Binnenstad.

Onderwerp 6.

De gemeenteraad kan 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. De flexibiliteit wordt niet gediend met het in het bestemmingsplan maximaal oprekken van de bouw mogelijkheden.

Antwoord:

Als er primaire eisen worden gesteld die voldoende objectief, kwantitatief en kwalitatief zijn kunnen er ook nadere eisen worden gesteld. Daar moet dan wel een aanleiding voor zijn. Naast het behoud van de beschermingswaardige delen van de binnenstad is het niet de bedoeling dat er geen (moderne) ontwikkelingen mogelijk zijn; de binnenstad moet zich ook kunnen ontwikkelen. Het huidige bestemmingsplan Historische binnenstad voorziet in die mogelijkheid. Uiteraard met als uitgangspunt dat er indien nodig nadere eisen zouden kunnen worden gesteld aan op te richten of te wijzigen bebouwing. Dat laatste is door de eerder aangehaalde uitspraak van de rechtbank niet langer mogelijk voor overige gronden achter de structuurbepalende lijn. Om dat te herstellen worden de bouwhoogten en bouwvlakken (waar nodig) beperkt. In feite wordt daarmee een vertaling op de verbeelding gegeven van hetgeen anders via het stellen van nadere eisen aan bebouwing achter die structuurbepalende lijn zou worden geregeld. Deze herziening is dus niet gericht op het maximaal oprekken van de bouw mogelijkheden, maar geeft zonder het stelsel van nadere eisen door aanpassing van de verbeelding juist duidelijkheid.

Onderwerp 7.

Gelet op de roep van de raad om nadere instrumentaria om te kunnen differentiëren in bouwhoogten (onder meer n.a.v. de Welstandsnota 2021), adviseert participant de raad deze discussie bij de thans voorliggende planwijziging te voeren. Flexibiliteit wordt niet gediend met het in het bestemmingsplan maximaal oprekken van de bouw mogelijkheden. Gedacht wordt dat flexibiliteit alleen te vinden zou zijn in minder regelgeving en dat concrete regelgeving alles meer ingewikkeld maakt, geen ruimte meer biedt voor debat en bovendien een stap terug betekent op de Omgevingswet en omgevingsvisie. Dat is een misvatting; evidente, ondubbelzinnige concrete regelstelling in het bestemmingsplan is juist onder de Omgevingswet van onmiskenbaar groot belang. Het is ook een bestaansvoorwaarde voor de bescherming van de Historische binnenstad, waarbij de gemeente zich niet meer overgeleverd zal zien aan verplichte vergunningsverlening waar zij dat niet wenselijk acht, voor rechtszekerheid en rechtsbescherming en voor effectieve participatie van belanghebbenden. Flexibiliteit zit niet in meer of minder regelgeving maar in het DNA van de organisatie en haar instrumentaria.

Antwoord:

Deze discussie kan in het kader van het Omgevingsplan worden gevoerd. Een ontwerp voor een regeling in het omgevingsplan ten aanzien van Beschermd Stadsgezicht ligt al in concept gereed en zal zo spoedig mogelijk na de inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure worden gebracht. De concept-regeling voorziet een vergunningplicht voor activiteiten (waaronder bouwen en slopen) die een aantasting van het Beschermd Stadsgezicht kunnen betekenen. De bedoeling van de onderhavige bestemmingsplanherziening is om het hiaat in de regelgeving dat geconstateerd is door de rechtbank zo snel mogelijk te repareren. De raad heeft tot de zomer van 2024 om deze wijziging vast te stellen. Tot die tijd kunnen bouwaanvragen worden aangehouden op basis van het voorbereidingsbesluit.

Onderwerp 8.

Geadviseerd wordt om de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening opnieuw in te voeren. Die voorzagen in een mogelijkheid tot hoogtedifferentiatie. Een democratische afweging door de raad had hierover al in 2018 hebben moeten plaatsvinden. Dat was nodig omdat op 1 juli 2018 die stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening van rechtswege zouden vervallen. Door het achterwege laten van agendering is de democratische grondslag aan de huidige planologische regelgeving uit 2011 komen te vervallen. Ten tijde van het vaststellen van het huidige bestemmingsplan werkten de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening aanvullend op onderwerpen, waarin niet in het bestemmingsplan was voorzien, zoals de hoogtedifferentiatie ten opzichte van omliggende bebouwing.

De directe belanghebbenden hoefden dus bij de bestemmingsplanprocedures niets meer te bepleiten, dan waarin al in de Bouwverordening werd voorzien. Gelet op deze aanvullende werking is het toenmalige bestemmingsplan democratisch en na participatie vastgesteld. Door nadien de opname van de stedenbouwkundige bepalingen in het bestemmingsplan niet meer te agenderen voor de gemeenteraad is er geen zorgvuldige afweging, geen democratische besluitvorming van de gemeenteraad, noch participatie van de belanghebbenden geweest. Kortheidshalve verwijst Participant naar de presentatiesheets voor de Commissie Fysieke leefomgeving op 14 december 2021 en ter illustratie naar de gemeente Utrechtse Heuvelrug die hierin heeft voorzien met het Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening.

Antwoord:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Historische Binnenstad is er bewust voor gekozen om de nodige flexibiliteit in de regelgeving aan te brengen en waar nodig die flexibiliteit in te perken via het stellen van nadere eisen. Door onder meer op de verbeelding de stedenbouwkundig gewenste rooilijnen en maximale hoogtematen aan te geven, werden de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening vertaald in het bestemmingsplan. Van oudsher mocht daarbij al afgeweken worden van de letterlijke tekst van die bepalingen; de regeling in het bestemmingsplan had in dit kader het primaat (art. 9 Woningwet oud) . De keuze voor flexibiliteit is bewust in het bestemmingsplan omschreven – met name bij de paragraaf Planmethodiek in de Toelichting, maar ook bij verschillende andere paragrafen- en dus ook bewust een onderdeel geweest van de besluitvorming omtrent dit bestemmingsplan door de gemeenteraad.

De stelling dat door het niet agenderen van het verwerken van de stedenbouwkundige bepalingen in het bestemmingsplan er geen democratische besluitvorming heeft kunnen plaatsvinden en dat direct belanghebbende daardoor geen gebruik hebben kunnen maken van hun rechten wordt niet gedeeld. Duidelijk was wat het bestemmingsplan regelde en belanghebbenden hadden van hun recht gebruik kunnen maken om de raad te verzoeken het bestemmingsplan te herzien.

Onderwerp 9.

Op de lijnen van het bouwvlak van Mattenkade/Mattensteiger/Wijnstraat 56 in de verbeelding die niet zijn voorzien van een structuurbepalende lijn, te weten de achtergevelrooilijn en de zijgevelrooilijn, kunnen geen nadere eisen van welstand worden gesteld aan enig nieuwbouwproject ter plaatse. Naast het feit dat dit oorspronkelijk wel gewenst werd geacht door uw gemeenteraad speelt hier als bijzonder belang dat de alhier te bouwen achtergevel en zijgevel vol in het zicht zullen staan vanaf de Mattensteiger en Mattenkade, waarbij aangetekend dat het naastgelegen perceel aan de Mattenkade geen bebouwing kent en de eigenaren ook geenszins voornemens zijn hier te gaan bouwen. Om die reden verzoekt participant het bestemmingsplan voor dit perceel aan te passen en voor deze rooilijnen en erf nadere eisen te stellen aan schaal gevelgeleding, hoogtedifferentiatie, kapvorm, silhouetvorming, rooilijn en aansluiting bij de bestaande omgeving met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand.

Antwoord:

Nadere eisen worden in principe gesteld in het kader van een bouwplanontwikkeling; de mogelijkheid daartoe wordt in het kader van het bestemmingsplan geregeld. Indien participant bedoelt dat het de bedoeling van de raad was om de mogelijkheid te bieden nadere eisen te stellen is dat juist. Dat wil niet zeggen dat het college van burgemeester en wethouders in het onderhavige geval die nadere eisen zou stellen.

De oorspronkelijk smalle Mattenkade is in de loop van de vorige eeuw sterk verbreed. Hiermee heeft de kade een nieuwe positie gekregen in het stratenpatroon van het centrum. De kenmerkende bebouwingsstructuur aan de Wijnstraat en Mattenkadekade is in het geldende bestemmingsplan vastgelegd d.m.v. een structuurbepalende gevellijn aan alle straatzijden. De Mattenkade wordt in de huidige situatie gekenmerkt door een rijbaan, parkeerstrook, bomenrij, toegang tot steigers en is onderdeel van een wandelroute langs de Dordtse havens. De Mattenkade heeft met de verbreding in de vorige eeuw een meer openbare karakteristiek gekregen. Met de betere ontsluiting is de woonfunctie langs de Mattenkade destijds sterk toegenomen. Met enkele nieuwbouwprojecten is nadrukkelijk een voorzijde ontworpen aan de Mattenkade. Dit zien we aan bv. het appartementengebouw op de hoek met de Wijnstraat van 1997. Het gebouw heeft een hoogte van 5 bouwlagen en heeft een voorzijde zowel aan de Wijnstraat als aan de Mattenkade. Ook de stadswoningen van 2003 zijn ontworpen met een voorkanten.

In het geldende bestemmingsplan, maar ook in het daaraan voorafgaande bestemmingsplan (Havengebied I – 1993, bouwvlak met maximale bouwhoogte 16 meter, minimale bouwhoogte 10 meter), is om deze reden langs een belangrijk deel van de Mattenkade een bouwvlak opgenomen. De bouwhoogte van 13 meter in het geldende plan geldt zowel aan de zijde van de Wijnstraat als de Mattenkade (U-vorm). Voor het laatste deel van de Mattenkade nabij Mattensteiger is gekozen voor een bouwhoogte van 10 meter als overgang naar de bebouwing aan de Mattensteiger en de tuinen van Wijnstraat 66 t/m 122. Net zoals langs de rest van de Mattenkade is daar toevoeging van voorgevels mogelijk. Gelet op de structuurbepalende lijn zal die bebouwing moeten passen in 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. Met het vastleggen van de bouwvlakken, bouwhoogte en gevellijn wordt zowel de oorspronkelijke structuur behouden als ruimte gegeven voor toekomstige ontwikkelingen.

Onderwerp 10.

Participant verzoekt om deze nadere eisen niet te delegeren aan burgemeester en wethouders, maar hierin zelf te voorzien. Dit, omdat de maximale bouwhoogte van dit bouwvlak 10 m bedraagt en het bouwvlak 16 m breed en 10m diep is, terwijl de welstandscommissie zich daarbij in principe moet richten naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

Antwoord:

Art. 3.6 Wro bepaalt onder meer het volgende:

Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:

d. burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

De Wro geeft de raad de mogelijkheid aan het college om nadere eisen te stellen. De raad kan ook besluiten om in het bestemmingsplan niet te bepalen dat er nadere eisen kunnen worden gesteld. Als een bestemmingsplan eenmaal is vastgesteld en rechtskracht heeft verkregen kan de raad niet meer op bouwplanniveau nadere eisen stellen.

Onderwerp 11.

Tevens maakt participant van de gelegenheid gebruik om de raad te verzoeken in de verbeelding de aan de zijde van de Mattenkade ingetekende voorgevelrooilijn te herzien. Eerder heeft participant al de aanbeveling gegeven om de structuurbepalende lijn los te koppelen van de voorgevelrooilijn en de oorspronkelijke definitie van de voorgevelrooilijn weer in het bestemmingsplan op te nemen. Het begrip voorgevelrooilijn dat ook in de Wabo en Bor is geïntroduceerd, is afkomstig uit de gemeentelijke bouwverordening. In de Bouwverordening was als definitie te vinden:

Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is:

1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg heeft;
2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als in lid 1 bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte van geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

In de planregels van het bestemmingsplan zijn op dit moment als definities opgenomen:

1.29 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.

Antwoord:

Het begrip "voorgevelrooilijn wordt niet in de Wabo genoemd, maar wel in het Bor. De daar gegeven begripsomschrijving luidt als volgt:

Bor, bijlage 2: voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Een beheerverordening is hier niet van toepassing en de definitie van de structuurbepalende lijn en voorgevelrooilijn in het bestemmingsplan (dat voorrang heeft op het betreffende deel van de gemeentelijke bouwverordening) luiden anders dan participant wenst. Wanneer het verzoek van participant overgenomen zou worden zijn de rooilijnen volgens artikel 2.5.5, lid 1 altijd gebonden aan de ligging van de bestaande voorgevels en is er in principe geen afwijking van mogelijk, terwijl dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel gewenst kan zijn, bijvoorbeeld om een correctie van de rooilijn mogelijk te maken of een nieuwe vanuit stedenbouwkundig oogpunt en een oogpunt van Beschermd stadsgezicht gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Hetzelfde geldt voor artikel 2.5.5, lid 2 voor blokken waar niet tot aan de weg is gebouwd. De afstand die daar volgens lid 2 moet worden aangehouden kan tot ongewenste beperkingen in zowel het aanvullen of verbeteren van de rooilijn als in positief beoordeelde bouwontwikkelingen leiden.

De definities van structuurbepalende lijn en voorgevelrooilijn die nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen bieden in dit opzicht meer duidelijkheid: van de verbeelding is rechtstreeks af te lezen en op te meten waar de stedenbouwkundig gewenste rooilijn ligt. Om die reden is de definitie uit de Bouwverordening niet overgenomen in het bestemmingsplan.

Onderwerp 12.

In de participatiereactie is een afbeelding opgenomen van de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan ten behoeve van de behandeling door de Adviescommissie van de raadsinformatiebrief voorontwerp c.q. bij de presentatie van de toenmalig wethouder voor de Adviescommissie en bij de inzage voor zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Historische binnenstad. In het voorontwerp was een structuurbepalende lijn, tevens voorgevelrooilijn opgenomen die correspondeert met de definitie uit artikel 2.5.5, lid 1 van de Bouwverordening. Er is een rooilijn te zien die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de voorgevels. Bij de ter inzagelegging van het ontwerp is door een belanghebbende inzake het perceel Wijnstraat/ Mattenkade bezwaar naar voren gebracht ten aanzien van de ligging van het bouwvlak. Het bezwaar heeft betrekking op de bouwhoogte voor de hoek Mattensteiger/Mattenkade. De bouwmogelijkheden komen voort uit het toen geldende bestemmingsplan Havengebied I. De Mattenkade is een openbare straat en het oprichten van bebouwing langs deze straat is op zich niet ongewenst, De strook met de bestemming Tuin (in het voorontwerp) is feitelijk onjuist. Bebouwing op deze locatie kan van een andere (lagere) orde zijn dan de bebouwing aan de Wijnstraat. Gelet hierop wordt voorgesteld de achtergevelbouwgrens vanaf de Wijnstraat (en met een bouwhoogte van maximaal 13 m) te leggen op de huidige achtergevel van de hoofdbebouwing. Vervolgens is de Mattenkade een bouwvlak aan te geven met een maximale bouwhoogte van 10 m. De tussenliggende gronden liggen dan buiten de bouwvlakken en ter plaatse is alleen erfbebouwing toegestaan. Op deze wijze ontstaat er de nodige afstand vanaf de zijgevel van het pand van participant. Bij het overzicht van aanpassingen staat onder punt f: bouwvlakken en bouwhoogten op de hoek Mattensteiger/Mattenkade worden aangepast. Pas bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het

bestemmingsplan wordt het aangepaste bouwvlak voor deze locatie verbeeld. De plankaart zelf is daarbij een hamerstuk.

Met het verplaatsen van het bouwvlak richting Mattenkade is ook de structuurbepalende lijn opgeschoven en -door de daaraan in de planregel gekoppelde definitie- daarmee ook de voorgevelrooilijn. Het is duidelijk dat deze ingetekende voorgevelrooilijn wellicht nog wel een gelijkmatig beloop overeenkomstig de richting van de weg geeft, maar niet zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de bestaande voorgevels van de bestaande bebouwing. Zo kent de voorgevelrooilijn rechts een verspringing van ca. 60 cm richting het water ten opzichte van de voorgevelrooilijn van Wijnstraat 48 en een verspringing ten opzichte van Mattensteiger 1. Aan deze verlegging ligt geen rooilijnbesluit ten grondslag, terwijl de verbeelding ook in strijd is met de (ook in hogere wetgeving) gehanteerde definitie van de voorgevelrooilijn. Nu een voorgevel in deze voorgevelrooilijn links zelfs ca. 1.30 m verspringt richting het water wordt daarmee het zichtbereik vanaf de Mattenkade op de havenzijdegevel van de Mattensteiger nagenoeg geheel geblokkeerd. Bij deze wordt de raad verzocht de verbeelding van de voorgevelrooilijn aan de zijde van de Mattenkade te herzien en terug te leggen op de voorgevelrooilijn, zoals deze bij de participatie ter behandeling voorlag.

Antwoord:

De in de zienswijze opgenomen kaart is de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan Historische Binnenstad uit 2008. Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is die verbeelding aangepast en is een afzonderlijk bouwvlak ontstaan met tussen het bouwvlak aan de Wijnstraat en het nieuwe bouwvlak een gebied waarbinnen alleen erfbebouwing is toegestaan. De bouwhoogte van dat bouwvlak is op maximaal 10 m gesteld. Het bouwvlak is daarbij conform de eigendomsgrenzen vastgelegd. Het bestemmingsplan is door de raad in deze vorm vastgesteld en tegen dat vaststellingsbesluit stond beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Weliswaar is insprekerster er volgens haar zeggen van is uitgegaan dat ter plaatse van structuurbepalende lijnen nadere eisen konden worden gesteld en voor zover die structuurbepalende lijnen langs een straat of weg liggen is dat nog steeds mogelijk. Hierboven is in het antwoord onder 16.9 echter al aangegeven dat er tot op heden vanuit stedenbouwkundig oogpunt of een oogpunt van beschermd stadsgezicht geen aanleiding bestaat om op deze locatie nadere eisen te stellen maar dat het juist gewenst is, de straatwand langs de Mattenkade door het toevoegen van 10 meter hoge bebouwing af te ronden.

Rooilijnbesluiten waren de voorlopers van bestemmingsplannen. Als een bestemmingsplan in de ligging van rooilijnen voorziet vervallen de eventuele voorheen geldende rooilijnbesluiten.