

Toelichting Bestemmingsplan Partiële herziening Historische Binnenstad



Gemeente Dordrecht
Fase: ontwerpbestemmingsplan
Datum: December 2023

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding en doel</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Geldende bestemmingsplannen</u>	<u>3</u>
<u>Hoofdstuk 2 Beleidskader</u>	<u>5</u>
<u>2.1 Gerechtelijke uitspraak</u>	<u>5</u>
<u>2.2 Voorbereidingsbesluit</u>	<u>5</u>
<u>2.3 Voorontwerpbestemmingsplan en inspraakavond</u>	<u>5</u>
<u>Hoofdstuk 3 Juridische Toelichting</u>	<u>7</u>
<u>3.1 Huidige regeling</u>	<u>7</u>
<u>3.2 Nieuwe regeling</u>	<u>7</u>
<u>3.3 Omgevingsaspecten</u>	<u>8</u>
<u>3.3.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>8</u>
<u>3.3.2 Ladder duurzame verstedelijking</u>	<u>8</u>
<u>3.3.3 Bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en water</u>	<u>9</u>
<u>3.3.4 Natuur en stikstof</u>	<u>10</u>
<u>3.4 Gebiedsgerichte afwegingen</u>	<u>10</u>
<u>3.4.1 Soorten aanpassingen</u>	<u>10</u>
<u>3.4.2 Wijzigingen per cluster locaties</u>	<u>11</u>
<u>Hoofdstuk 4 Procedure en overleg</u>	<u>24</u>
<u>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid en exploitatie</u>	<u>25</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 10 oktober 2019 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan Historische binnenstad ten behoeve van het bouwen van twee woningen aan de Houttuinen. Omdat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit een oogpunt van Beschermd Stadsgezicht te groot werd geacht is de omgevingsvergunning op 27 november 2019 geweigerd. Tegen de weigering is bezwaar ingediend en op 21 augustus 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de beslissing om te weigeren in stand gelaten. Vervolgens heeft de initiatiefnemer beroep ingesteld bij de Rechtbank.

De Rechtbank Rotterdam heeft het beroep op 17 mei 2022 behandeld en concludeerde in het besluit dat volgde op 28 juni 2022 dat de weigering van de vergunning, die was gebaseerd op de mogelijkheid in artikel 15.3 van de planregels om vanuit het belang van Beschermd Stadsgezicht nadere eisen aan de bebouwing te stellen, onverbindend was. Volgens de Rechtbank geldt die bevoegdheid uitsluitend voor bebouwing ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven structuurbepalende lijn. Het laatste zinsdeel van artikel 15.3 acht de rechter onverbindend dan wel buiten toepassing, omdat die zin betrekking heeft op overige gronden binnen het Beschermd Stadsgezicht er voor die gronden geen objectieve criteria zijn genoemd wanneer en in hoeverre er nadere eisen kunnen worden gesteld. Bovendien is aan de achterzijde van de bebouwing geen structuurbepalende lijn aangegeven. Het weigeringsbesluit van burgemeester en wethouders is vervolgens vernietigd.

Het gevolg van deze uitspraak is dat het nadere eisen-stelsel is komen te vervallen, waardoor met name de binnenterreinen c.q. achtergebieden niet beschermd zijn tegen het oprichten van bebouwing die hoger is dan stedenbouwkundig en vanuit een oogpunt van Beschermd Stadsgezicht gewenst wordt geacht. Hierdoor kan bebouwing ontstaan die het Beschermd Stadsgezicht wezenlijk aantast en die nadelig is voor omwonenden. Het gaat dan met name om bebouwing die even hoog of hoger is dan de eerstelijns-/ oorspronkelijke bebouwing, ook wel het straataanzicht, van het beschermd stadsgezicht. Om die reden is er een herziening van het bestemmingsplan Historische binnenstad nodig, waarin dit gebrek wordt hersteld. Dat kan door de regeling in artikel 15.3 van de planregels aan te passen of door in feite de nadere eisen die in principe aan bebouwing op binnenterreinen en op locaties waar geen structuurbepalende lijn is aangegeven gesteld zouden kunnen worden te vertalen in bouwgrenzen/bouwvlakken en maximaal toelaatbare hoogtematen op de planverbeelding. Gekozen is voor die laatste optie omdat een kaartbeeld duidelijker is dan de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen opnemen.

Bij de eerste omgevingsplanwijziging voor erfgoed wordt de nadere eisen regeling hersteld en vervangen door een nieuwe dekkende regeling.

Het voorliggende ontwerp voorziet in deze regeling. Om te voorkomen dat in de periode tussen de bovengenoemde uitspraak en het rechtskracht verkrijgen van de onderhavige bestemmingsplanherziening bebouwing moet worden vergund die het Beschermd Stadsgezicht aantast, is zo snel mogelijk een voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad genomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Er is voor gekozen om alleen de percelen waar een wijziging is voorzien op te nemen in deze herziening. De herziening bestaat dus uit meerdere plangebieden.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan is Historische Binnenstad, vastgesteld 22 februari 2011. Met deze partiële herziening wordt dit geldende bestemmingsplan op 2 enkele onderdelen herzien:

- bouwvlak (grenzen)

- bouwhoogte (grenzen)

Alle andere onderdelen, zoals bijvoorbeeld de bestemming en gebruiksregels, worden niet herzien. Daarvoor geldt dus nog steeds het bestemmingsplan Historische Binnenstad. Dit is in de regels bij de betreffende bestemmingen aangegeven.

De bestemmingen zijn vanwege technische reden ook opgenomen in de verbeelding (anders komt deze niet goed op ruimtelijkeplannen.nl). Er wordt niets aan de bestemmingen herzien. De oorspronkelijke bestemmingen worden behouden en in de regels wordt verwezen naar het moederplan Historische Binnenstad.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Gerechtelijke uitspraak

In Hoofdstuk 1 Inleiding is ingegaan op de uitspraak van 28 juni 2022 van de Rechtbank Rotterdam die de aanleiding vormt voor deze bestemmingsplanherziening.

Na deze gerechtelijke uitspraak is een voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad genomen.

2.2 Voorbereidingsbesluit

De gemeenteraad heeft op 24 januari 2023 een voorbereidingsbesluit genomen. Met dit voorbereidingsbesluit is voor de binnenstad van Dordrecht bepaald dat alle aanvragen om omgevingsvergunning die betrekking hebben op het bouwen of uitbreiden van een hoofdgebouw worden aangehouden. Met het nemen van dit voorbereidingsbesluit is ook impliciet besloten tot het voorbereiden van de herziening van het bestemmingsplan Historische Binnenstad. Met deze herziening zal de bebouwing die wordt toegevoegd op de achtererven en binnentuinen achter de structuurbepalende gevellijn van het beschermde stadsgezicht beter gereguleerd worden. Dit voorbereidingsbesluit werd nodig geacht om te voorkomen dat er in de tussentijd aanvragen om omgevingsvergunning zouden worden ingediend die voorzien in bebouwing op de achtererven en binnentuinen en niet geweigerd kunnen worden en zo aantasting te voorkomen van de cultuurhistorische waarden en stedenbouwkundige structuren van het beschermde stadsgezicht.

Het effect van een voorbereidingsbesluit is dat de beslissing op aanvragen om omgevingsvergunning die niet op voorhand moeten worden geweigerd, moet worden aangehouden tot het moment waarop de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit is verstreken. De voorbereidingsbescherming duurt echter voort indien tijdig een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Ten aanzien van het plan voor de Houttuinen is gesignaleerd dat de aangevraagde vergunning alleen betrekking had op het planologisch afwijken van het geldende bestemmingsplan en niet op het bouwen. Om de bebouwing te kunnen realiseren is ook een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist. Doordat die tot op heden niet is aangevraagd geldt de voorbereidingsbescherming van het voorbereidingsbesluit ook voor de locatie Houttuinen wanneer nu alsnog een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen zou worden ingediend. Dat biedt de gemeente de mogelijkheid om in het ontwerpbestemmingsplan alsnog een regeling op te nemen die recht doet aan de stedenbouwkundige eisen en de eisen vanuit Beschermd Stadsgezicht en die te hoge bebouwing aan de Houttuinen tegengaat en dat niet alleen voor de Houttuinen maar voor meerdere plekken in de binnenstad waar het risico van het ontstaan van te hoge bebouwing binnen het Beschermd Stadsgezicht op basis van het geldende bestemmingsplan aanwezig is.

2.3 Voorontwerpbestemmingsplan en inspraakavond

In vervolg op het voorbereidingsbesluit is een voorontwerp bestemmingsplan herziening Historische Binnenstad opgesteld. Dit voorontwerp is gepubliceerd in Gemeentenieuws, openbaar gemaakt op de gemeentelijke website en via een informatiebijeenkomst op 21 juni 2023 werd iedereen in de gelegenheid gesteld om kennis te komen nemen van het voorontwerp en vragen te stellen.

Daarbij is men de gelegenheid geboden te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Dit kon tijdens de informatiebijeenkomst fysiek door een reactieformulier in te vullen of door per email een reactieformulier op te vragen en deze ingevuld terug te sturen.

Meerdere participatiereacties zijn binnengekomen en deze zijn allen behandeld en van antwoord voorzien in de participatienota in de bijlage bij dit bestemmingsplan. Deze participatiereacties zijn meegenomen en verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan. Als een participatiereactie aanleiding gaf tot heroverwegen of aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan is dit aangegeven in het antwoord in de participatienota.

De participatiereacties hadden vooral betrekking op de regeling voor de Houttuinen, het Sint Suraplein, het Sint Jacobsplein, de Mattensteiger en een beperkt deel van de Voorstraat en Vest. De regeling voor Houttuinen/Sint Jacobsplein was nog geen onderdeel van het voorontwerp, maar mede naar aanleiding van de participatiereacties is die regeling in het voorliggende plan aangepast.

Een andere participatiereactie ging meer fundamenteel in op de manier waarop de gemeente het Beschermd Stadsgezicht in het geldende bestemmingsplan heeft geregeld en hoe dat naar de mening van de participant in het ontwerpbestemmingsplan zou moeten plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Juridische Toelichting

3.1 Huidige regeling

In het bestemmingsplan Historische binnenstad zijn de belangen van het Beschermd Stadsgezicht geregeld door middel van een structuurbepalende lijn op de verbeelding en door middel van artikel 15 van de planregels. In artikel 15.2.1 is onder andere het volgende bepaald:

- a. aanvullend op de bouwregels voor de betreffende bestemmingen, is ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven structuurbepalende lijn vervanging of verandering van de bestaande bebouwing en toevoeging van nieuwe bebouwing slechts toelaatbaar met behoud en zonodig 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.
- b. het bepaalde in lid 15.2.1 onder a is niet van toepassing op beschermde monumenten.

In artikel 15.3 is bepaald dat Burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen te 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.

Het zinsdeel "alsmede ter plaatse van de overige gronden en bebouwing in het Beschermd Stadsgezicht" acht de rechtbank onverbindend. De bevoegdheid tot het stellen van nadere regels sluit niet aan bij de gestelde regels en het is onvoldoende duidelijk in welke gevallen en onder welke omstandigheden gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid.

3.2 Nieuwe regeling

In deze herziening van het bestemmingsplan Historische binnenstad is er niet voor gekozen om het tweede zinsdeel van artikel 15.3 van de planregels aan te passen, zodat dat wel voldoet aan de eisen die in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening aan de bevoegdheid om nadere eisen te stellen worden verbonden. Dat zou immers onder meer betekenen dat overal, dus ook aan de achterzijde van bebouwing die ter plaatse van een structuurbepalende lijn staat, een structuurbepalende lijn moet worden aangegeven, terwijl de bebouwing daar vanuit een oogpunt van Beschermd Stadsgezicht niet structuurbepalend is.

Structuurbepalende lijnen dienen om het historische stratenpatroon en de aangrenzende bebouwing te beschermen. Op binnenterreinen dient de bebouwing weliswaar duidelijk ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing aan de randen, maar elementen als gevelgeleding, hoogtedifferentiatie, kapvorm en silhouetvorming is op binnenterreinen minder van belang. Dat blijkt ook uit het feit dat de wettelijke regeling uit artikel 4a, lid 2 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, waarin is bepaald dat veranderingen aan achtergevels van panden binnen het Beschermd Stadsgezicht die niet aan het openbare gebied grenzen vergunningsvrij zijn en dus helemaal niet aan het bestemmingsplan mogen worden getoetst.

Bovendien ontstaan door het aangeven van bouwgrenzen automatisch erven waarop geen hoofdbebouwing is toegestaan en waarvoor de erfbebouwingregelingen uit de verschillende bestemmingen van toepassing zijn en die zowel de omvang, hoogte en daarmee de aansluiting op de omgeving regelen. De mogelijkheid (opnieuw, maar dan beter verwoord) opnemen om nadere eisen te stellen biedt minder rechtszekerheid. Het is immers voor derden niet op voorhand duidelijk of en zo ja, in hoeverre nadere eisen in een concreet geval zouden worden gesteld. Bovendien wekken de ruime bouwvlakken in het huidige bestemmingsplan verwachtingen die mogelijk dan weer ingeperkt worden door het stellen van nadere eisen. Om die reden is er voor gekozen om de nadere eisen die vanuit een oogpunt van Beschermd Stadsgezicht in het algemeen gesteld zouden worden te vertalen naar bouwgrenzen (bouwvlakken) en maximale bouwhoogten op de verbeelding.

De bouwhoogten in deze herziening van het bestemmingsplan zijn afgestemd op de reeds aanwezige bebouwing en hun bestaande bouwhoogte. Daarbij wordt de bouwhoogte afgerond naar boven. Op basis van een verbeelding is op voorhand voor alle partijen duidelijk waaraan wel of geen medewerking aan verleend kan worden.

3.3 Omgevingsaspecten

Deze partiële herziening past twee onderdelen aan van het moederplan Historische Binnenstad. Dit is een aanpassing van het bouwvlak en een aanpassing van de bouwhoogte. Daarbij worden niet de bestemmingen (functies/gebruiksmogelijkheden) gewijzigd. Wel zijn in verband met de technische eisen die aan een bestemmingsplan en het publiceren daarvan gesteld worden, de bestemmingen zichtbaar op de verbeelding en opgenomen in de regels.

Door de beperkte aanpassing heeft het bestemmingsplan beperkte invloed op alle hieronder genoemde omgevingsaspecten. Ook wordt niet mogelijk gemaakt dat er -buiten de algemene erfbebouwingsregels- meer (bij)gebouwd mag worden. Er wordt juist een beperking opgelegd, die minder bebouwing toestaat. Het bestemmingsplan geeft duidelijk inzicht in wat waar gebouwd mag worden.

3.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van monumenten en archeologische waarden in de bodem is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg uit 2007. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Sinds 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Op provinciaal niveau is de Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland vastgesteld met een overzicht van alle te beschermen cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Op gemeentelijk niveau gelden de Erfgoednota Dordrecht en Erfgoedverordening Dordrecht. In de erfgoedverordening zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen moeten in nieuwe bestemmingsplannen worden opgenomen. Bij alle ingrepen in de bodem van Dordrecht dient zorg te worden besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden. Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook onderzocht te worden of en waar zich archeologische sporen in het gebied aanwezig zijn.

Toetsing:

Dit bestemmingsplan past de bouwvlakken en bouwhoogten aan en vergroot die niet, maar beperkt deze. Er mag dus minder worden gebouwd dan nu in het huidige bestemmingsplan Historische Binnenstad (moederplan) mogelijk is en onderzocht is. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht, omdat het niet aan de orde is omdat er geen grotere aantasting als gevolg van deze herziening verwacht kan worden. Ter bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt de bestemming 'Waarde-Archeologie' integraal uit het moederplan Historische Binnenstad overgenomen in deze herziening.

3.3.2 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden aangetoond en beschreven. Uitgangspunt van de Ladder is een zorgvuldig ruimtegebruik.

Toetsing:

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 nieuwe woningen deze ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft en de Ladder doorlopen moet worden. In dit geval is hier geen sprake van. Dit bestemmingsplan voorziet in het terugleggen van bouwgrenzen (bouwvlakken) en corrigeren van bouwhoogten. Er is daarbij alleen sprake van beperkingen (het verminderen van het bouwvlak of verminderen van bouwhoogte).

3.3.3 Bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project of plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Het juridisch kader vormt de Wet bodembescherming. In de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht is weergegeven wat de algemene bodemkwaliteit van de grond van een bepaalde zone in Dordrecht is. Bij nieuwe ontwikkelingen moet een bodemonderzoek uitwijzen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, of er sprake is van grond met bodemverontreinigingen en of dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

De Wet milieubeheer geeft het wettelijk kader voor luchtkwaliteitseisen, samen met de onderliggende AMvB's en ministeriële regelingen. De Wet milieubeheer stelt grenswaarden aan de luchtkwaliteit. In deze wet is ook aangegeven wanneer bepaalde ontwikkelingen niet nader onderzocht hoeven te worden op effecten voor de luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden.

De Wet geluidhinder geeft de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) voor de gezoneerde wegen. Hier vallen 30 km/uur wegen/gebieden en woonerven niet onder. In de wet zijn de grenswaarden ten aanzien van geluidsbelasting vastgelegd. Daarbij is het mogelijk ontheffing te geven tot een bepaalde waarde boven deze grenswaarden. Hiervoor heeft Dordrecht op 11 december 2007 de Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld.

Ten aanzien van externe veiligheid gelden het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Wet basisnet. Op grond van deze besluiten zijn gemeenten verplicht tot het doen van een groepsrisicoverantwoording. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk risicobeleid zoals is opgenomen in het Toetsingskader Externe Veiligheid. Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten. De verantwoording van het groepsrisico wordt opgenomen in bestemmingsplannen.

Op Europees niveau is de Kaderrichtlijn Water vastgesteld die ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde is. Op nationaal niveau is dit verder uitgewerkt in de Waterwet (2009) en het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarvan de laatstgenoemde ondermeer zorgt dat een watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke plannen om de (toekomstige) gevolgen voor het watersysteem te achterhalen. Dit is vervolgens in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overgenomen. De Waterwet regelt het beheer van oppervlakte- en grondwater. Deze legt ook vast dat ruimtelijke plannen moeten worden afgestemd met het waterbeheerprogramma van waterschappen. In dit geval het waterbeheerprogramma van waterschap Hollandse Delta waar ondermeer het belang van ruimtelijke adaptatie wordt benadrukt als cruciaal thema bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing:

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Historische Binnenstad. Er is daarom geen bodemonderzoek nodig. In het huidige bestemmingsplan Historische Binnenstad is ook al uitgebreid aandacht besteed aan externe veiligheid. In deze bestemmingsplanherziening wordt daarom integraal aangesloten bij de regels omtrent externe veiligheid in het moederplan Historische Binnenstad. De Veiligheidsregio zal in het kader van het vooroverleg (art. 3.1.1. Bro; zie hoofdstuk 4) om advies worden gevraagd. Hun advies zal verwerkt worden in deze bestemmingsplanherziening.

Het aspect luchtkwaliteit is hier niet aan de orde, want dit bestemmingsplan realiseert geen nieuwe functies die veranderingen in het aantal verkeersbewegingen teweegbrengen dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Het voldoet daarmee aan de voorwaarde vanuit de Wet milieubeheer dat het project per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit zoals in artikel 5.16 lid 1 Wm. Een onderzoek is niet nodig.

Het aspect geluid en geluidhinder is hier niet aan de orde, want dit bestemmingsplan zorgt er niet voor dat er meer (nieuwe) geluidsgevoelige functies bij komen. Het gaat om percelen waar al bebouwing is toegestaan en deze worden gecorrigeerd. Tevens is dit gebied aangewezen als 30 km/u zone. Een geluidsonderzoek kan achterwege gelaten worden en geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Wat betreft het aspect water is hier ook al uitgebreid aandacht aan besteed in het huidige bestemmingsplan Historische Binnenstad. Het Waterschap Hollandse Delta zal in het kader van het vooroverleg om advies worden gevraagd.

3.3.4 Natuur en stikstof

De Wet natuurbescherming (Wnb) waarborgt de bescherming van inheemse planten en dieren. Hierin zijn wettelijk verbodsbepalingen vastgelegd en is sprake van een algemene zorgplicht. Deze hebben belangrijke consequenties voor ruimtelijke ingrepen. Zoals onder welke voorwaarden deze moeten worden uitgevoerd en of ontheffing/vrijstelling benodigd is (bevoegdheid provincie). De Wnb ziet ook toe op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Het doel is daarbij behoud van het leefgebied voor soorten en habitats die op Europese schaal bedreigd zijn. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij het Natura 2000-gebied dienen vooraf getoetst te worden op hun gevolgen voor de te beschermen soorten en habitats.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet op basis van deze wetgeving ook aandacht besteed worden aan de stikstofdepositie ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot significante negatieve effecten op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van significante effecten is een Wet natuurbescherming vergunning noodzakelijk.

Toetsing:

Zoals eerder aangegeven voorziet dit bestemmingsplan niet in een nieuwe ontwikkeling. Het is daarom niet nodig een flora en fauna onderzoek te doen. Aan het aspect flora en fauna is uitgebreid aandacht besteedt in het bestemmingsplan Historische Binnenstad.

Stikstof is een relatief nieuw onderwerp waarvoor ook jaarlijks de rekenmethoden voor onderzoek worden geüpdatet. Dit is niet onderzocht in het kader van het bestemmingsplan Historische Binnenstad. Ook hier is van belang of sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Want dan moeten de effecten van deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op de natuurgebieden berekend worden. In dit geval is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, want er wordt met deze bestemmingsplanherziening geen nieuwe bebouwing of gebruik ten opzichte van het geldende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Ook is er dan geen toename in verkeer te verwachten. Het aspect stikstof is daarom niet aan de orde bij deze bestemmingsplanherziening.

3.4 Gebiedsgerichte afwegingen

In 3.1 en 3.2 zijn de huidige en nieuwe regeling aan bod gekomen. Hierin komt in het algemeen terug wat met deze herziening van het bestemmingsplan zal worden gewijzigd. In deze paragraaf wordt per cluster van locaties de wijzigingen besproken met daarbij de stedenbouwkundige en cultuurhistorische afwegingen (de reden waarom dit is aangepast).

3.4.1 Soorten aanpassingen

Er zijn 4 wijzen waarop deze herziening van het bestemmingsplan het huidige bestemmingsplan Historische Binnenstad corrigeert. Dat zijn:

1. Aanpassen aan de bestaande hoogte van hoofdbebouwing
2. Beperken van bebouwing in binnenterreinen/achtergebieden
3. Huidige bebouwing in binnenterreinen/achtergebieden positief bestemmen
4. Vergunde bouwplannen bestemmen op maat

Bij elke locatie zal aangegeven worden welke van de vier aanpassingen is doorgevoerd.

Toelichting op punt 1: in de oudere, reeds herziene bestemmingsplannen zijn grote bouwvlakken bestemd met daarin het hoogste gebouw als uitgangspunt. In het nu geldende bestemmingsplan is deze grote/hoge hoogte overgenomen. In deze herziening willen we deze in de meeste gevallen terugbrengen naar de werkelijke hoogte omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt en het vanuit beschermd stadsgezicht vaak niet wenselijk is om 1 en in sommige gevallen zelfs 2 verdiepingen toe te voegen aan de bestaande woningen.

Bij punt 2 kan sprake zijn van het verwijderen van het bouwvlak en daarmee wordt geïmpliceerd dat de bouwmogelijkheid wordt weggehaald. Dit is echter niet zo. Deze herziening verwijst dan naar het huidige vigerende bestemmingsplan Historische Binnenstad. Binnen elke bestemming in

het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan buiten bouwvlak aan- en bijgebouwen te bouwen. Dus het hoofdgebouw kan nog uitgebreid worden. Aan- en bijgebouwen zijn tot 3 meter hoog toegestaan met een maximaal percentage van 50% en een maximale oppervlakte van 50 m².

Zie hierna de specifieke regeling voor de bestemming Gemengd-1:

6.2.3 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de het pand tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak', een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als het pand lager is, tot de bouwhoogte van het pand;
- b. het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m²

Ook zijn er meerdere binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor nog meer en hogere aan- en bijgebouwen. Zo kan onder voorwaarden een bebouwingspercentage van 75% verleend worden.

Dat deze regels uit het vigerende bestemmingsplan nog gelden is vastgelegd in de regels van deze herziening bij de bestemmingen.

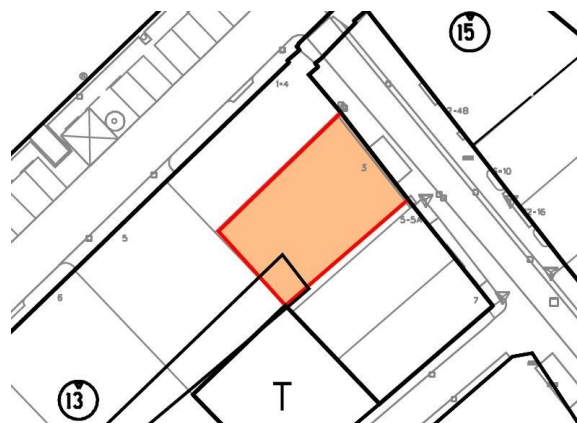
De bestaande situatie is bij alle locaties het uitgangspunt geweest bij de afweging voordat besloten werd de wijziging(en) door te voeren.

3.4.2 Wijzigingen per cluster locaties

1. Bomkade - Korte Engelenburgerkade - Houttuinen



Bomkade



Engelenburgerkade

Op de hoek Bomkade en Binnen Kalkhaven bevindt zich bebouwing welke onderdeel is van het beschermd stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 15 m hoog toegestaan. De huidige bouwhoogte is 9 meter. Dat zou betekenen dat er nog 2 verdiepingen opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermd stadsgezicht (straataanzicht) en dat moet voorkomen worden. We ronden de bestaande hoogte af naar boven, de hoogte wordt aangepast naar 10 meter. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

Aan de Korte Engelenburgerkade ligt een binnentuin met fraaie ommuring dat onderdeel is van het beschermde stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 13 m

hoog toegestaan. In de huidige situatie is er een tuin aanwezig. Dat zou betekenen dat deze tuin volgebouwd kan worden tot 13 meter hoogte en dat betekent een aantasting van de ommuring dat behoort tot het beschermd stadsgezicht (straataanzicht). Nu wordt dit gedeelte buiten bouwvlak gelegd en wordt de bouwmogelijkheid weggehaald. Hier is sprake van 2: beperken bebouwing in binnenterreinen/achtergebieden.



Houttuinen

Aan de Houttuinen bevindt zich bebouwing welke onderdeel is van het beschermd stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier op het achtergebied achter de oorspronkelijke bebouwing, bebouwing tot 10 meter hoog toegestaan. De huidige bebouwing betreft 1 laag, ongeveer 3 – 4 meter. Dat zou betekenen dat er nog 2 – 2,5 verdiepingen opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermd stadsgezicht en dat moet voorkomen worden. Direct aan dit perceel grenzen patio's van de naastgelegen panden aan de Schuitenmakersstraat. Deze patio's behoren tevens tot het bouwvlak waar tot 10 meter hoog gebouwd kan worden. Een aanvraag om vergunning voor planologisch afwijken voor deze locatie aan de Houttuinen heeft geleid tot de gerechtelijke uitspraak waarbij het nadere eisen stelsel onverbindend is verklaard. De vergunning voor planologisch afwijken is destijds geweigerd. Een omgevingsvergunning voor bouwen is tot op heden niet aangevraagd. Dit biedt de mogelijkheid om op deze locatie de bouwmogelijkheden te beperken. Het bouwvlak op de patio's wordt verwijderd en de bouwhoogte van de bestaande bebouwing wordt aangehouden, namelijk 4 meter. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

2. Einde Voorstraat en zijstraten



Van links naar rechts: Voorstraat 448, Molenstraat & Ruitenstraat/Voorstraat

Meerdere panden aan het einde van de Voorstraat, kenmerkend binnen het beschermd stadsgezicht, hebben over het oorspronkelijke pand inclusief het binnengebied een groot bouwvlak met één hoogte. Terwijl het beleidsuitgangspunt van het beschermd stadsgezicht is dat bebouwing op het binnengebied niet hoger mag zijn dan het oorspronkelijke pand zodat dit het beschermde stadsgezicht niet aantast. Dat is de reden om op deze binnengebieden aparte bouwvlakken met een aangepaste bouwhoogte toe te kennen. De nieuwe bouwhoogte betreft bestaande bouwhoogte en deze wordt afgerond af naar boven. Hier is sprake van 2: beperken bebouwing in binnenterreinen/achtergebieden.

In het huidige bestemmingsplan geldt versus nieuwe hoogte:

Toegestane hoogte	Huidige hoogte bestemmingsplan	Nieuwe hoogte herziening
Voorstraat 448 achtergebied	15 m	6 m
Molenstraat 38 - 40	11 m	6 m
Ruitenstraat 1 - 13	15 m	11 m
Voorstraat 412 - 414	15 m	11 m

3. Voorstraat - Pelsersstraat - Botgensstraat



Van links naar rechts: Voorstraat 390 - 394, Botgensstraat 81 & Botgensstraat 25

Aan de Voorstraat 390 – 394 ligt een binnentuin. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 14 m hoog toegestaan. In de huidige situatie is er een tuin aanwezig. Dat zou betekenen dat deze tuin volgebouwd kan worden en dat betekent een aantasting van de ommuring dat behoort tot het beschermde stadsgezicht (straataanzicht). Nu wordt dit gedeelte buiten bouwvlak gelegd en wordt de bouwmogelijkheid voor hoofdgebouwen weggehaald. Hier is sprake van 2: beperken bebouwing in binnenterreinen/ achtergebieden.

Aan de Botgensstraat ligt bebouwing op het achtergebied dat op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan, uitgezonderd van de verleende vergunning. Aan deze bebouwing wordt een bouwvlak met bouwhoogte tot 8 m toegekend. Dit is de bestaande hoogte van de aanwezige bebouwing, afgerond naar boven. Hier is sprake van 3: positief bestemmen.

Ook ligt er bij een ander pand aan de Botgensstraat een groot bouwvlak met één hoogte over het oorspronkelijke pand inclusief binnengebied. Terwijl het beleidsuitgangspunt van het beschermd stadsgezicht is dat bebouwing op het binnengebied niet hoger mag zijn dan het oorspronkelijke pand zodat dit het beschermde stadsgezicht niet aantast. Dat is de reden om hier een aangepaste bouwhoogte toe te kennen. De nieuwe bouwhoogte betreft de bestaande bouwhoogte, afgerond naar boven. Hier is sprake van 2: beperken bebouwing in binnenterreinen/ achtergebieden.

In het huidige bestemmingsplan geldt versus nieuwe hoogte:

Toegestane hoogte	Huidige hoogte bestemmingsplan	Nieuwe hoogte herziening
Botgensstraat 81	Geen bouwvlak	8 m
Botgensstraat 25	14 m	8 m

4. Haringstraat - Lombardstraat



Links: Haringstraat, Rechts: Lombardstraat/hoek Lange Breestraat

Op alle vier de locaties aan de Haringstraat en Lombardstraat/hoek Lange Breestraat bevindt zich bebouwing welke kenmerkend is binnen het Beschermd Stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 15 m hoog toegestaan. De huidige bouwhoogte is gemiddeld 11 meter. Dat zou betekenen dat er nog 1,5 verdieping opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermde stadsgezicht (straataanzicht) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt het 12 meter. We ronden de bestaande hoogte af naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

5. Voorstraat - Lange Breestraat - Loverstraat



Lange Breestraat

Aan de zuid- en noordkant van de Lange Breestraat bevindt zich bebouwing welke onderdeel is van het Beschermd Stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is aan de Lange Breestraat aan de zuidkant bebouwing tot 18 m hoog toegestaan en aan de noordkant 15 m hoog. Het overgrote deel van de huidige bebouwing heeft een bouwhoogte van 11,50 meter. Dat zou betekenen dat er nog meerdere verdiepingen opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermd stadsgezicht (straataanzicht) en dat moet voorkomen worden. De hoogte wordt aangepast naar 12 meter, naar de bestaande hoogte van de huidige bebouwing.



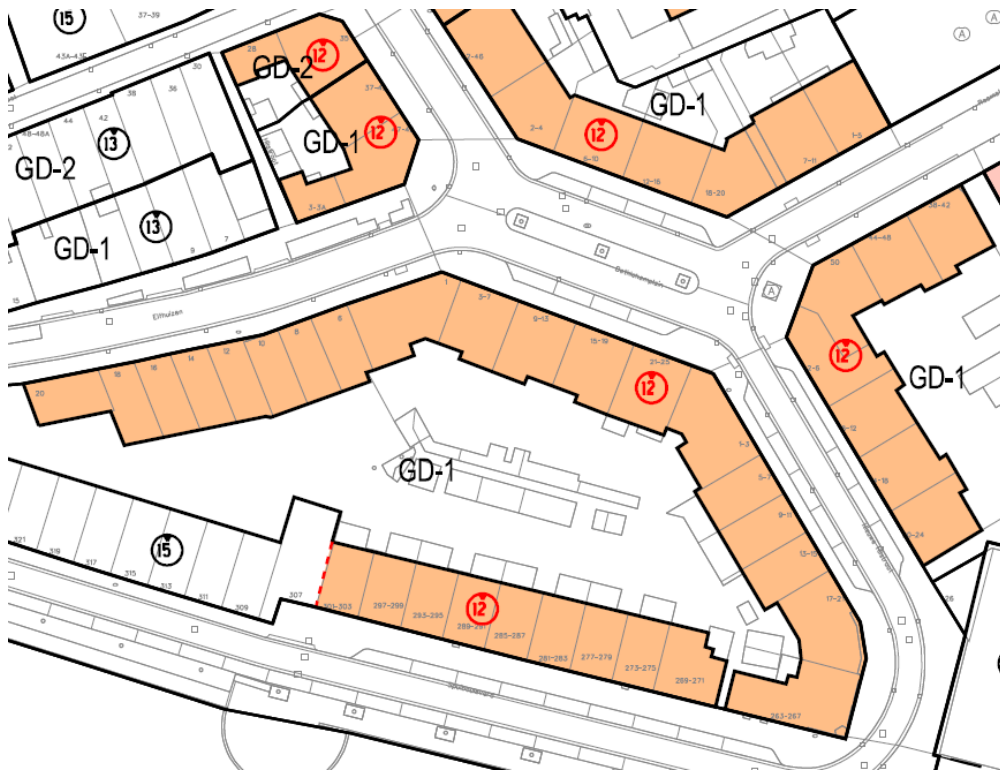
Voorstraat 312 & Loverstraat

Aan de Voorstraat 312 is volgens het vigerende bestemmingsplan bebouwing tot 15 m hoog toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt is hier 12 meter acceptabel. Hiervoor is recent een plan ontwikkeld en daarvoor is een omgevingsvergunning verleend.

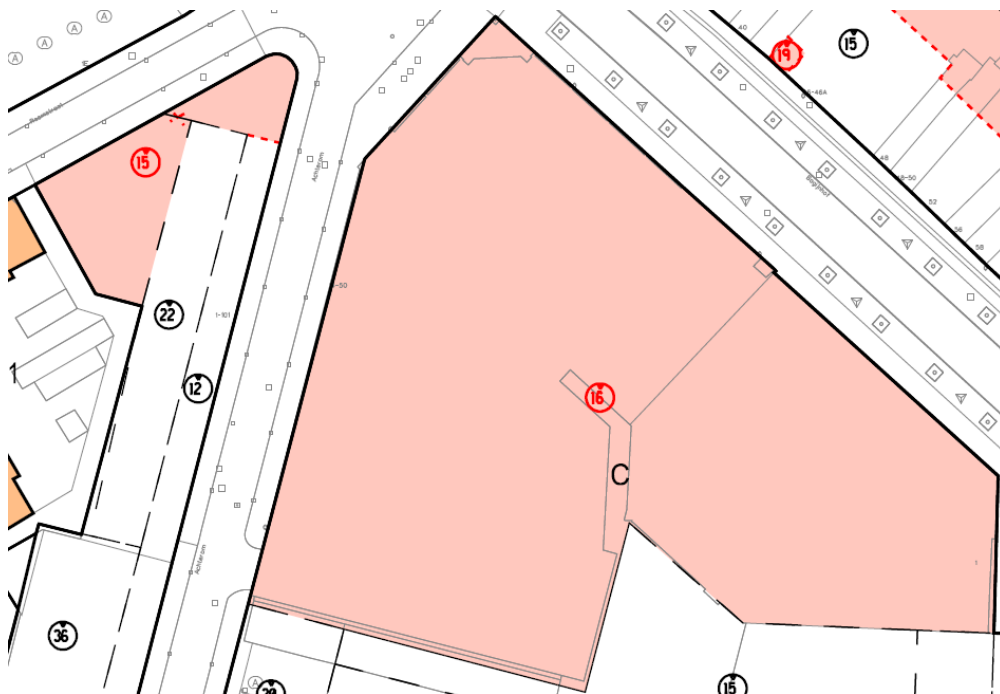
Op het binnenterrein achter de Lange Breestraat, specifiek Loverstraat 3, 5 en 7 wordt binnen het weggehaalde bouwvlak de bestaande bebouwing positief bestemd. Aan deze bebouwing wordt een bouwvlak met bouwhoogte tot 8 m toegekend. Dit is de bestaande hoogte van de aanwezige bebouwing, afgerond naar boven.

Aan de Loverstraat, welke onderdeel is van het beschermd stadsgezicht, ligt een binnenterrein. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 15 m hoog toegestaan. In de huidige situatie is er éénlaagse bebouwing aanwezig. Dat zou betekenen dat hier hogere bebouwing, tot 15 m, kan komen en dat betekent een aantasting van het beschermd stadsgezicht (straataanzicht). Nu wordt de hoogte aangepast naar 4 meter. Hier is sprake van 2: beperken bebouwing in binnengebieden.

6. Bethlehemplein - Raamstraat - Achterom



Bethlehemplein



Achterom & Raamstraat

Rond het Bethlehemplein bevindt zich bebouwing welke onderdeel is van het Beschermd Stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 15 m hoog toegestaan. De huidige bouwhoogte is 10,5 meter. Dat zou betekenen dat er nog 1,5 verdiepingen opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermde stadsgezicht (specifiek het straat aanzicht, omdat er verdiepingen op zouden kunnen komen) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt de bouwhoogte aangepast naar 12 meter.

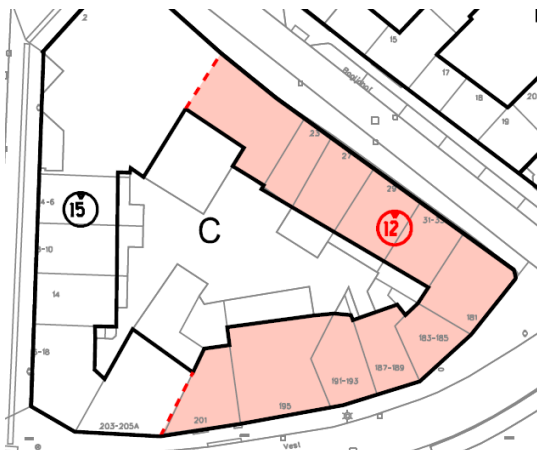
Aan het Achterom en de Raamstraat gebeurt hetzelfde. Volgens het bestemmingsplan mag hier bebouwing tot 21 m, respectievelijk 18 m hoog. De huidige bouwhoogte is gemiddeld 13 meter. Nu wordt de bouwhoogte 16 m, respectievelijk 15 m hoog.

De bestaande hoogte wordt afgerond naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

7. Lenghengang - Kromme Elleboog - Bagijnhof



Van links naar rechts: Bagijnhof 46 (torentje), Lenghengang & Vriesestraat



Bagijnhof die overgaat in de Vest

Aan beide zijden van de Lenghengang bevindt zich bebouwing welke kenmerkend is binnen het Beschermd Stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 15 m hoog op de binnenterreinen toegestaan. De huidige bouwhoogte is lager; 12 respectievelijk 4 meter. Dat zou betekenen dat er nog 2 - 4 verdiepingen opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermd stadsgezicht (specifiek het straataanzicht van de Bagijnhof en Vriesestraat) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt de bouwhoogte aangepast naar 13 meter en 6 meter, lager dan de bouwhoogte van de oorspronkelijke bebouwing van het Bagijnhof en de Vriesestraat. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

Aan de Bagijnhof 46 bevindt zich overigens een kenmerkend torentje dat op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan, mits overgangsrecht. Aan het torentje wordt de bestaande bouwhoogte toegekend namelijk 19 meter. Dit is de bestaande hoogte van het torentje, afgerond naar boven. Hier is sprake van 3: positief bestemmen.

Aan de Vriesestraat liggen meerdere panden die over het oorspronkelijke pand inclusief het binnengebied een groot bouwvlak met één hoogte hebben. Terwijl het beleidsuitgangspunt van het beschermd stadsgezicht is dat bebouwing op het binnengebied niet hoger mag zijn dan het oorspronkelijke pand zodat dit het beschermde stadsgezicht niet aantast van de historische panden aan de Vriesestraat. Dat is de reden om op deze achtergebieden het bouwvlak weg te halen. Hier is sprake van 2: beperken bebouwing in binnengebieden/achtergebieden.

Ook voor de bebouwing aan de Bagijnhof die overgaat in de Vest (rechter plaatje) is volgens het vigerende bestemmingsplan bebouwing tot 15 m toegestaan. De huidige bouwhoogte is 11,5 a 12 meter. Dat zou betekenen dat er nog 1 verdieping opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermde stadsgezicht (specifiek het straat aanzicht) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt de bouwhoogte aangepast naar 12 meter.

De bestaande hoogte wordt afgerond naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

8. Visstraat - Vriesestraat - Tolbrugstraat Landzijde



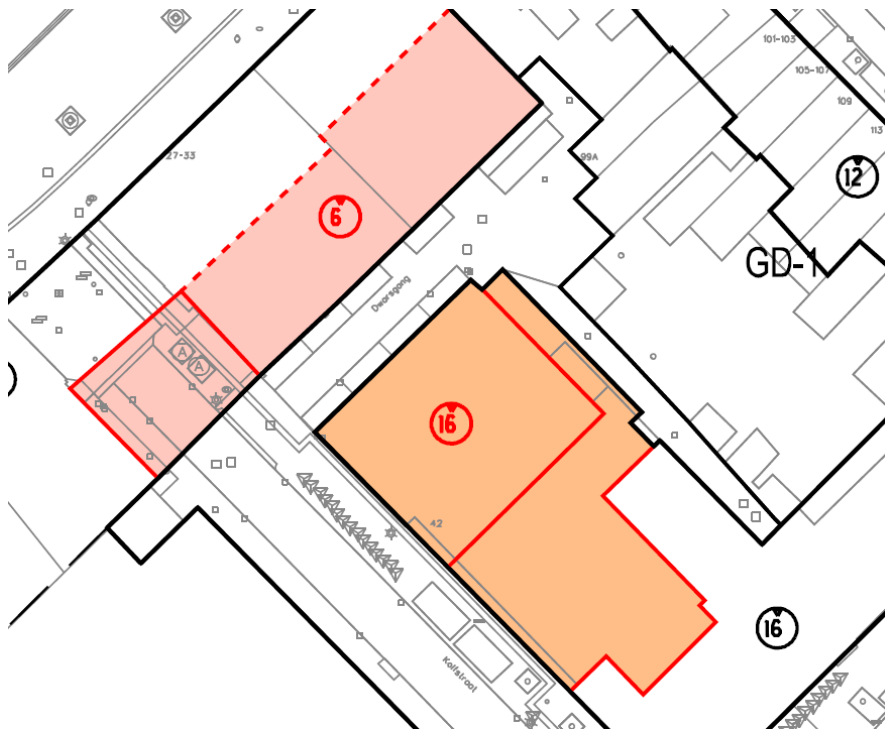
Aan de Voorstraat en Visstraat (achterkant: Korte Breehof) liggen meerdere panden die over het oorspronkelijke pand inclusief het binnengebied een groot bouwvlak met één hoogte hebben. Terwijl het beleidsuitgangspunt van het beschermd stadsgezicht is dat bebouwing op het binnengebied niet hoger mag zijn dan het oorspronkelijke pand zodat dit het beschermde stadsgezicht niet aantast van de historische panden aan de Vriesestraat. Dat is de reden om op deze binnerterreinen gedeeltelijk het bouwvlak weg te halen en op andere gedeelte te bestemmen naar de bestaande situatie. In het vigerende bestemmingsplan is op een gedeelte bebouwing tot 18 m toegestaan. De bestaande gebouwen hebben nu een bouwhoogte van net geen 13

respectievelijk 6 meter. Dat zou betekenen dat er nog 2 verdiepingen opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermd stadsgezicht (specifiek het straatbeeld van de Visstraat) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt de bouwhoogte 13 respectievelijk 6 meter.

Hetzelfde geldt voor de bebouwing tussen de Vriesestraat en Tolbrugstraat Landzijde, wat ook onderdeel is van het beschermd stadsgezicht. Op het oorspronkelijke pand en binnengebied ligt in het vigerende bestemmingsplan een groot bouwvlak met één hoogte. De oorspronkelijke bebouwing (het aanzicht) kan hierdoor aangetast worden met hogere bebouwing dan de oorspronkelijke bebouwing. Dat is de reden om op deze achtergebieden gedeeltelijk het bouwvlak weg te halen en op andere gedeeltes te bestemmen naar de bestaande situatie.

Hier is sprake van 2: beperken bebouwing in binnenterreinen/achtergebieden.

9. Statenplein - Dwarsgang - Kolfstraat



Over de Kolfstraat is een bouwvlak aanwezig dat groter is dan de bestaande overbouw. In het vigerende bestemmingsplan mag hier tot 15 m hoog gebouwd worden. In de herziening van dit bestemmingsplan is het bouwvlak verwijderd. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

Een stukje verder, aan het Statenplein liggen meerdere panden die met de achterkant grenzen aan de Dwarsgang welke onderdeel zijn van het Beschermd Stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 15 m hoog toegestaan. De huidige bouwhoogte is 6 meter. Dat zou betekenen dat er nog 2 verdiepingen opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermd stadsgezicht (specifiek het straatbeeld, omdat er lagen opkomen) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt de bouwhoogte 6 meter. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

Aan de Kolfstraat ligt tevens een gymzaal met bijbehorend schoolplein. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan op de plek van het plein tot 16 m hoog gebouwd worden. In de bestaande situatie (plein) is hier geen bebouwing aanwezig. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

10. Voorstraat - Steenstraat - Nieuwstraat



Aan de Voorstraat 230 – 250 en de Nieuwstraat liggen meerdere panden die over het oorspronkelijke pand inclusief het binnengebied een groot bouwvlak met één hoogte hebben. Terwijl het beleidsuitgangspunt van het beschermd stadsgezicht is dat bebouwing op het binnengebied niet hoger mag zijn dan het oorspronkelijke pand zodat dit het beschermde stadsgezicht niet aantast van de historische panden aan de Vriesestraat. Dat is de reden om op deze achtergebieden het bouwvlak weg te halen. Hier is sprake van 2: beperken bebouwing in achtergebieden.

Aan de Voorstraat 218 – 222 bevindt zich bebouwing welke onderdeel is van het Beschermd Stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 18 m hoog toegestaan. De huidige bouwhoogte is lager, 12,5 respectievelijk 8 meter. Dat zou betekenen dat er nog 2 - 4 verdiepingen opgebouwd kunnen worden, als dit gebeurd is sprake van een aantasting van het beschermde stadsgezicht (straataanzicht) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt het 13 en 8 meter. We ronden de bestaande hoogte van de bestaande situatie af naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

11. Vest



Aan de Vest (2 bovenste afbeeldingen) liggen meerdere panden, welke onderdeel zijn van het beschermd stadsgezicht, die over het oorspronkelijke pand inclusief het binnengebied een groot bouwvlak met één hoogte hebben, tot aan het water. Terwijl het beleidsuitgangspunt van het beschermd stadsgezicht is dat bebouwing op het binnengebied niet hoger mag zijn dan het oorspronkelijke pand zodat dit het beschermde stadsgezicht niet aantast van de historische panden. Dat is de reden om op deze achtergebieden het bouwvlak weg te halen. Hier is sprake van 2: beperken bebouwing in binnenterreinen/achtergebieden.

Ook is het bouwvlak bij een gedeelte van de Vest (nr. 90) aangepast naar de lijnen van de bebouwing. Dat betekent dat aan de voor- en achterzijde het bouwvlak is teruggelegd, want hier is in de huidige situatie sprake van een straat en geen bebouwing. Dit is buiten bouwvlak geplaatst. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte c.q. situatie.

Voor de Vest 124 is het enkele jaren geleden vergunde bouwplan voor 7 woningen ingetrokken. De ontwikkelaar werkt aan een ander bouwplan. Bij het bepalen van de toe te laten bouwvolumes is rekening gehouden met de aanwezige structurele bebouwing op beide naastgelegen percelen.

In het vigerende bestemmingsplan mag hier op het volledige terrein tot bijna aan het water

gebouwd worden. In deze herziening is de bouwhoogte van het in ontwikkeling zijnde kleinere bouwplan (4 woningen) opgenomen; langs de Vest 12 m hoog met een trapsgewijze afbouw van de bouwhoogte, waarbij langs het water een deel van de tuin onbebouwd blijft.

12. Steegoversloot - Rechtbank - Stek



De bebouwing aan de Steegoversloot is kenmerkend binnen het Beschermd Stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier in het binnengebied bebouwing tot 14 m hoog toegestaan. De huidige bouwhoogte is 9 meter. Dat zou betekenen dat er nog 2 verdiepingen opgebouwd kunnen worden, als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermde stadsgezicht (strataanzicht) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt het 10 meter. We ronden de bestaande

hoogte af naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

Bij de rechtbank is het bouwvlak aangepast naar de lijnen/contouren van de bestaande bebouwing. Dat betekent dat aan de voor- en achterzijde het bouwvlak is teruggelegd, want hier is in de huidige situatie sprake van een open ruimte. Deze ruimte is buiten bouwvlak geplaatst. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte c.q. situatie.

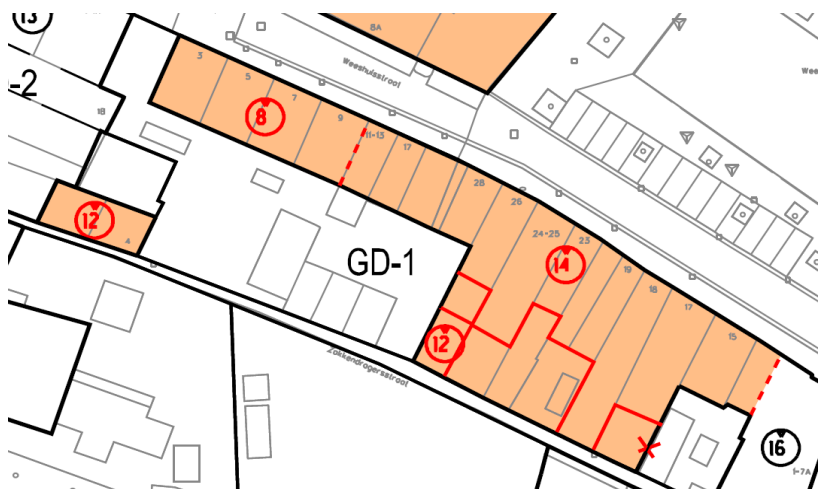
Volgens het vigerende bestemmingsplan is rond Stek bebouwing tot 16 m hoog toegestaan. De huidige bouwhoogte is 9, respectievelijk 12 meter. Dat zou betekenen dat er nog 1,5 verdiepingen opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermde stadsgezicht (straataanzicht) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt het 10 en 12 meter. We ronden de bestaande hoogte in de bestaande situatie af naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

13. Bleijenhoek: Voorstraat - Zakkendragersstraat - Weeshuisstraat / plein - Mariënbornstraat



De bebouwing rond Bleijenhoek is onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 12 en 13 m hoog toegestaan. De huidige bouwhoogte varieert van gemiddeld 6 – 10,5 meter. Dat zou betekenen dat er nog verdiepingen opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermde stadsgezicht (straataanzicht) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt het 8 en 10 meter. We ronden de bestaande hoogte in de bestaande situatie af naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

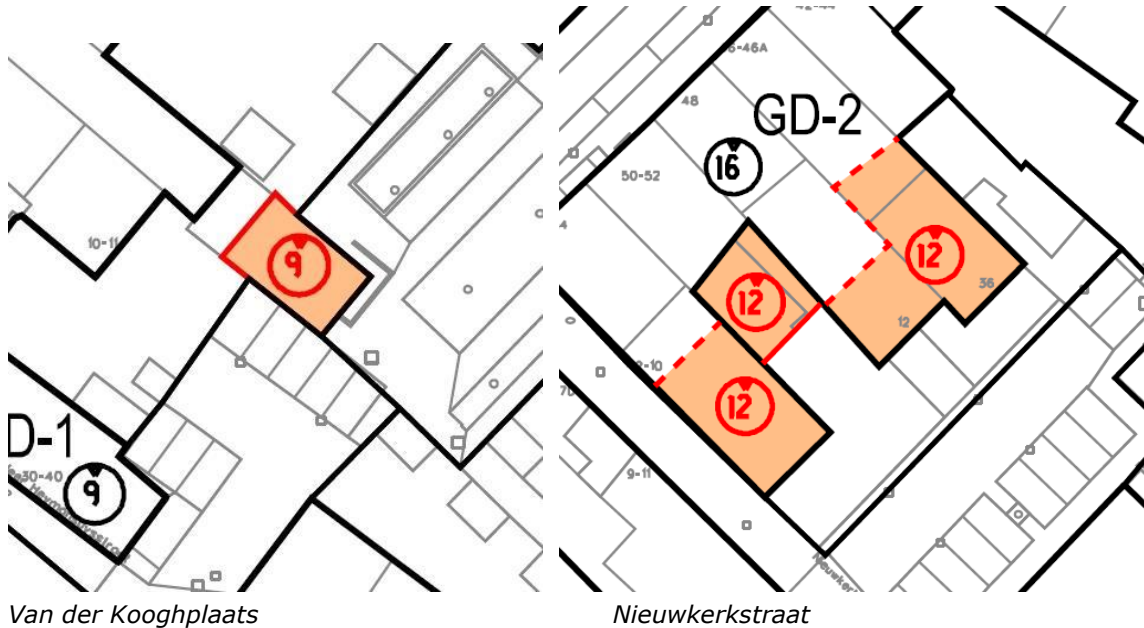
Aan de Weeshuisstraat liggen meerdere panden, welke kenmerkend zijn binnen het beschermd stadsgezicht, die over het oorspronkelijke pand inclusief het binnengebied een groot bouwvlak met één hoogte hebben, tot aan het water. Terwijl het beleidsuitgangspunt van het beschermd stadsgezicht is dat bebouwing op het binnengebied niet hoger mag zijn dan het oorspronkelijke pand zodat dit het beschermde stadsgezicht niet aantast van de historische panden aan de Vriesestraat. Dat is de reden om op deze binnengebieden het bouwvlak weg te halen. Hier is sprake van 2: beperken bebouwing in binnenterreinen/achtergebieden. Zie hieronder (ingezoomd)



Daarnaast is voor de oorspronkelijke bebouwing volgens het vigerende bestemmingsplan bebouwing tot 16 meter hoog toegestaan. De huidige bebouwing kent een lagere bouwhoogte, die varieert van 8 – 13,5 meter. Dat zou betekenen dat er nog verdiepingen opgebouwd kunnen worden. Als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermde stadsgezicht (straataanzicht) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt het 8 en 14 meter, zie in de afbeelding hierboven.

We ronden de bestaande hoogte in de bestaande situatie af naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

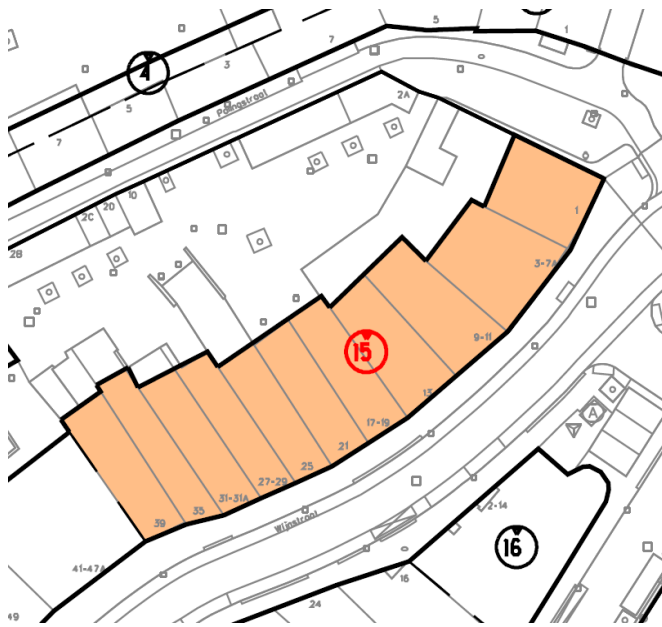
14. Voorstraat - Van der Kooghplaats - Nieuwkerkstraat



Aan de Van der Kooghplaats ligt bebouwing dat op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan, met uitzondering van de verleende vergunning. Aan deze bebouwing wordt een bouwvlak met bouwhoogte tot 9 m toegekend. Dit is de bestaande hoogte van de aanwezige bebouwing, afgerond naar boven. Hier is sprake van 3: positief bestemmen.

Aan de Nieuwkerstraat en Nieuwkerkplaats bevindt zich bebouwing welke kenmerkend is binnen het Beschermd Stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 16 m hoog toegestaan. De huidige bouwhoogte is gemiddeld 10,5 – 11 meter. Dat zou betekenen dat er nog 1,5 verdiepingen opgebouwd kunnen worden, als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermde stadsgezicht (straataanzicht van de Voorstraat) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt het 12 meter. We ronden de bestaande hoogte af naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

15. Kuipershaven - Wijnstraat - Wijnhaven





Links: Kuipershaven, Rechts: Schrijverstraat/Wijnstraat & de Wijnhaven

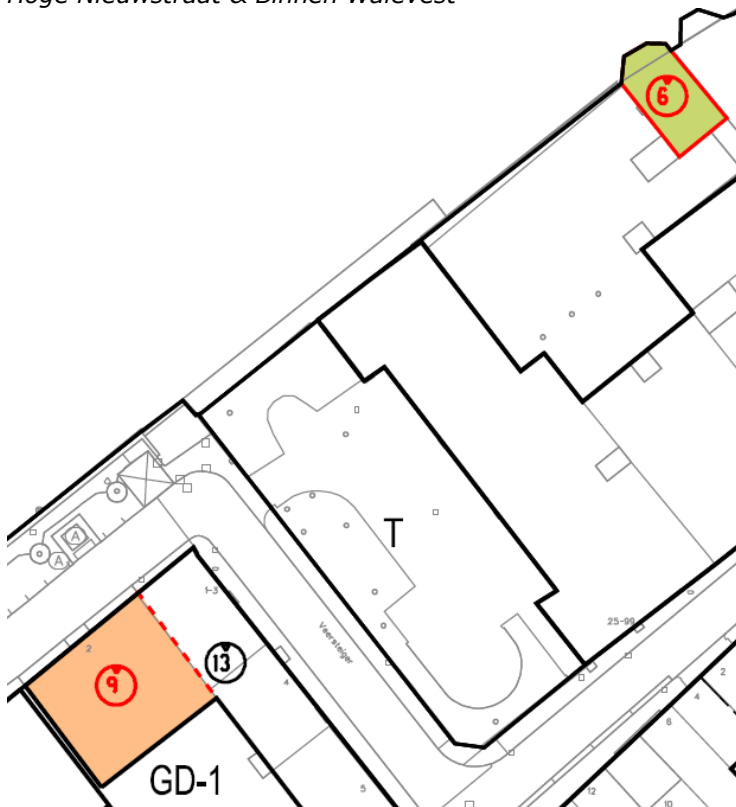
Aan de Wijnstraat, Kuipershaven en Schrijversstraat bevindt zich bebouwing waar volgens het vigerende bestemmingsplan bebouwing tot 19 m hoog toegestaan. De huidige bouwhoogte is lager, variërend tussen 12,5 en 16 meter. Dat zou betekenen dat er nog 1 - 2 verdiepingen opgebouwd kunnen worden, als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermde stadsgezicht (straataanzicht) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt het 13, respectievelijk 16 meter. We ronden de bestaande hoogte af naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

Grenzend aan de Wijnhaven bevindt zich op de achtergebieden van panden aan de Wijnstraat bebouwing terwijl deze bebouwing op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan. Deze bebouwing is in het geldende plan dus wegbestemd. Binnen de bestemming Tuin is uitgangspunt dat je niet mag bouwen. Voor deze bebouwing wordt een uitzondering gemaakt en wordt een bouwvlak met hoogte opgenomen in de bestemming Tuin. Op die manier wordt de aanwezige bebouwing in de achtergebieden positief bestemd. Hier is sprake van onderdeel 4.

16. Wolwevershaven - Nieuwe Haven



Hoge Nieuwstraat & Binnen Walevest



Wolwevershaven & Buiten Walevest

Op het achtergebied van een pand aan de Wolwevershaven bevindt zich bebouwing terwijl deze bebouwing op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan. Deze bebouwing is in het geldende plan wegbestemd. Binnen de bestemming Tuin is uitgangspunt dat je niet mag bouwen. Voor deze bebouwing wordt een uitzondering gemaakt en wordt een bouwvlak met hoogte opgenomen in de bestemming Tuin. Op die manier wordt de aanwezige bebouwing in de achtergebieden positief bestemd. Hier is sprake van onderdeel 4.

Aan de Nieuwe Haven en Hoge Nieuwstraat liggen binnentuinen. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 13 en 14 m hoog toegestaan. In de huidige situatie is er een tuin aanwezig. Dat zou betekenen dat deze tuin volgebouwd kan worden en dat betekent een aantasting van de ommuring dat behoort tot het beschermde stadsgezicht (straataanzicht). Nu

wordt dit gedeelte buiten bouwvlak gelegd en wordt de bouwmogelijkheid weggehaald. Hier is sprake van 2: beperken bebouwing in binnenterreinen/achtergebieden.

Aan de Binnen Walevest bevindt zich een pand waar volgens het vigerende bestemmingsplan bebouwing tot 16 m hoog is toegestaan. Aan de Buiten Walevest bevindt zich ook een pand waar tot 13 m hoog gebouwd mag worden. De huidige bouwhoogte van de bestaande bebouwing is een stuk lager, 6 respectievelijk 9 meter. Dat zou betekenen dat er nog 1,5 verdiepingen opgebouwd kunnen worden, als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermd stadsgezicht (straataanzicht van de Voorstraat) en dat moet voorkomen worden. Nu wordt het 6 respectievelijk 9 meter. We ronden de bestaande hoogte af naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

17. Groenmarkt



Aan de Groenmarkt bevindt zich bebouwing welke onderdeel is van het Beschermd Stadsgezicht. Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier bebouwing tot 17 m hoog toegestaan. De huidige bouwhoogte is lager, namelijk 10 en 4 meter. Dat zou betekenen dat er nog verdiepingen opgebouwd kunnen worden, als dit gebeurt is sprake van een aantasting van het beschermd stadsgezicht (straataanzicht) en dat moet voorkomen worden. De hoogte wordt aangepast naar 12 en 6 meter. We ronden de bestaande hoogte af naar boven. Hier is sprake van 1: aanpassen naar bestaande hoogte.

Bij een ander pand aan de Groenmarkt bevindt zich bebouwing op het binnengebied die op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan, mits overgangsrecht. Deze bebouwing wordt positief bestemd. Hier wordt de bestaande hoogte, afgerond naar boven, van 4 m aan toegekend.

Hoofdstuk 4 Procedure en overleg

Het bestemmingsplan betreft een juridisch-technische aanpassing van de verbeelding en regels. Dit bestemmingsplan herzielt geen bestemmingen. Naast een participatieronde in juni 2023 wordt de door de Wro voorgeschreven procedure gevolgd: ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, gevolgd door vaststelling door de gemeenteraad. Tegen het raadsbesluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de Raad van State.

Het in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg wordt gevoerd met:

- Provincie Zuid-Holland
- Rijkswaterstaat
- Waterschap Hollandse Delta
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
- Gemeente Papendrecht
- Gemeente Zwijndrecht

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid en exploitatie

Vanwege de aard van deze partiële herziening zijn er met dit bestemmingsplan geen kosten of opbrengsten gemoeid en is de economische uitvoerbaarheid niet aan de orde.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan. Bij deze herziening worden geen nieuwe mogelijkheden voor het realiseren van aangewezen bouwplannen geboden. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden niet nodig en achterwege gelaten.

Vanwege de aard van deze partiële herziening moet rekening gehouden worden met planschadeclaims. Wanneer dergelijke claims tot daadwerkelijke planschade leiden wordt dit bekostigd uit de reservering voor planschadekosten.