



INITIATIEFVOORSTEL
19/02/2019

MONUMENTENSTATUS VOOR HET DORDTSE POLDERGEBIED



www.betervoordordt.nl

Initiatiefvoorstel Monumentenstatus voor het Dordtse poldergebied

Wat is het doel?

Het groene polderlandschap in ons Dordtse buitengebied voor de toekomst beschermen zodat er ook in de toekomst in Dordrecht voldoende landbouwmogelijkheden zijn en Dordtenaren in 'hun eigen achtertuin' kunnen blijven uitwaaien.

Na de totstandkoming van de Oud Dubbeldamse Polder wilde Dordrecht zo snel mogelijk investeren in volgende verpolderingen, omdat die interessantere perspectieven boden dan de inmiddels buitendijks "opgecome landen". Vrijwel tegelijk kwamen toen de omstreeks 1617 gerealiseerde Noord- en Zuidpolder tot stand. Zoals hun naam al aangeeft werden die respectievelijk benoorden en zuidelijk van de oudste bedijking gepland.

De Zuidpolder werd smal. De geringe breedte varieert daarbij van 200 meter bij de Middenhoeve tot bijna een kilometer ter hoogte van de buurtschap Smitshoek. Wel acht kilometer lang werd de dijk die de Zuidpolder van het buitenwater ging scheiden.

De langgerekte Zuidpolder raakt uiteindelijk geoccupeerd door een klein deel van de industriezone bewesten de A16, de Krispijnbuurten zuidwestelijk van de Brouwersdijk, de wijk Crabbehof, het meest noordelijk deel van de wijk Sterrenburg, de buurt Middenhoeve en het villapark De Hoven. Vrijwel onbebouwd is de Zuidpolder alleen nog in de omgeving van de woonbuurt Middenhoeve.

Omdat er door verstedelijking nog slechts een beperkt deel van de landbouwgrond beschikbaar is, is het van essentieel belang te beschermen wat er nog is. Doel van dit initiatiefvoorstel is het resterende deel van de polders groen houden en voorkomen dat er wordt gebouwd om zo op korte afstand van de binnenstad dit cultuurwetenschappelijk bedijkingslandschap voor de toekomst veilig te stellen. Ondanks dat bouwen nu volgens het bestemmingsplan niet mogelijk is, wordt er gespeculeerd met gronden in het buitengebied.

Welk besluit vraagt de initiatiefnemer van de raad?

1. De gemeentelijke monumentenstatus aan te vragen voor het laatste onbebouwde deel van het eiland van Dordrecht volgens bijgevoegde plankaart. Het gebied beperkt zich in deze eerste fase tot het deel van het buitengebied waar geen juridische procedures lopen.
2. Bij de aanvraag de volgende kaders mee te geven:
 - Vervangen/moderniseren van bestaande bebouwing (indien geen monument) is toegestaan.
 - Het is toegestaan en wordt zelfs aanbevolen om in de toekomst het aanleggen van (fiets)paden mogelijk te maken op landschapshistorische locaties zoals verdwenen oude verbindingen en langs (voormalige) kreken gecombineerd met het realiseren van akkerranden-natuur. Dit vergroot de toegankelijkheid en biodiversiteit en laat de landschapshistorische waarde nog meer tot zijn recht komen.
 - Het toevoegen van zeer geringe en in omgeving passende bebouwing ondersteunend aan landbouwactiviteiten (Drechtstadboer o.i.d.) is bespreekbaar.

Initiatiefvoorstel Monumentenstatus voor het Dordtse poldergebied

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hiervan de toelichting?

1. Het cultuurhistorische karakter van het gebied blijft daarmee behouden

Om een monumentale status aan een bouwwerk of gebied toe te kunnen wijzen dient dit te voldoen aan de criteria gesteld in de Erfgoedverordening Dordrecht. De in Dordrecht uitgewerkte beleidsregel stelt dat een monument archeologische-, cultuurhistorische- of architectonische waarde moet hebben. Ook speelt de gaafheid en unieke waarde een rol.

Dit alles is van toepassing op onze polders. Het plangebied omvat grotendeels het unieke en volledig gave deel van ons eiland: het van oorsprong zeer open polderkarakter gecombineerd met de originele watergangen, enkele restanten van boerderijterpen en meerdere gemeentelijke monumenten. In een groot gedeelte van het gebied is het agrarische karakter nog steeds tastbaar. De open, vrijwel onbebouwde vlakte toont zich vergelijkbaar als in de 17e eeuw. In bijvoorbeeld de Zuidpolder is ook de perceelindeling met het bijbehorende slotenpatroon ongewijzigd.

2. De geowetenschappelijke samenhang van het gebied blijft daarmee behouden

De bijzondere kwaliteiten van de Dordtse stadskern en de natte componenten van het Biesboschmilieu genieten reeds de nodige aandacht en zijn goed beschermd voor de toekomst. Het er tussengelegen deel van ons eiland niet. Dit terwijl er juist van dit deel intensief gebruik gemaakt wordt door vele Dordtenaren. De prehistorische stroomruggen, diverse generaties vrijwel authentieke kreekrestanten, terpjes, kaden, dijken, polderwegen en enkele wielen zijn nu nog zichtbaar en versterken als geheel het woonklimaat op ons eiland. Het bebouwen van (delen van) dit gebied verstoort de geowetenschappelijke samenhang van het gebied en zal de historische landschapswaarde en hiermee de maatschappelijke waarde verstoren.

3. Het resterende onbebouwde deel van de polder blijft daarmee een groene aanvulling op onze stad

Bij allerlei onderzoek is nagegaan wat voor ambiance de Nederlanders in een slechts schaars of onbebouwd gebied het meest appreciëren. Daarbij bleken doorgankelijkheid, opgaand groen, overzichtelijkheid, afwisseling, karakteristieken, historiciteit, de vitaliteit van de levende natuur en onderhoudstoestand van door de mens gecreëerde objecten van grote invloed op de belevingswaarde van een landschap. Dit geeft al aan dat het buitengebied op zichzelf van grote waarde is. Voor onze dicht bebouwde stad is dit gebied echter van nog veel grotere waarde. De groene long die het gebied nu vormt draagt in grote mate bij aan het algehele leefklimaat op ons eiland. Reden te meer om dit gebied te beschermen en te behouden voor de toekomst.

4. Er blijven daarmee voldoende landbouwmogelijkheden voor de toekomst

Landbouw is van essentieel belang. Een grote meerwaarde heeft het wanneer dit lokaal plaatsvindt. De agrarische sector in Dordrecht is toekomstbestendig en draagt op een verantwoorde wijze bij aan de gezondheid en leefbaarheid van Dordrecht. Door het toekennen van de gemeentelijke monumentenstatus aan het gebied, zal landbouw ter plaatse altijd mogelijk blijven.

5. Een monumentenstatus biedt langduriger duidelijkheid en zekerheid dan een bestemmingsplan

Via het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn reeds allerlei beperkingen voor het plangebied opgenomen. Een bestemmingsplan kan echter relatief eenvoudig gewijzigd worden. Een monumentenstatus heeft een veel definitiever karakter. Omdat ook recent nog speculanten gronden hebben aangekocht in het gebied biedt juist de monumentstatus duidelijkheid.

Initiatiefvoorstel Monumentenstatus voor het Dordtse poldergebied

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

In het plangebied is sprake van diverse grond- en gebouweigenaren. Het toewijzen van de gemeentelijke monumentenstatus met de nodige beperkingen kan leiden tot planschadeclaims. Dit risico is echter klein omdat door het geldende bestemmingsplan de mogelijkheden al behoorlijk zijn beperkt.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Vaststelling Erfgoedverordening Dordrecht (21 december 2010 – RIS 528197).

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Er is een brede maatschappelijke discussie gevoerd over het buitengebied. Dat dit gebied groen dient te blijven is een breed gedragen mening onder Dordtenaren. Niet voor niets zijn eerdere bouwplannen geschrapt. Daarnaast is informatie ingewonnen bij deskundigen.

Hoe wordt dit betaald?

Aan de uitwerking van dit voorstel zijn geen kosten verbonden.

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Op grond van de door de raad vastgestelde Erfgoedverordening Dordrecht is het college bevoegd een zaak of terrein als gemeentelijk monument aan te wijzen. De raad heeft deze bevoegdheid aan het college overgedragen. Het college kan een zaak of terrein al dan niet op aanvraag van een belanghebbende als gemeentelijk monument aanwijzen. De raad kan hier als belanghebbende de aanvraag doen.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het college moet een besluit nemen over de aangevraagde aanwijzing van de monumentenstatus. Het college vraagt eerst advies aan de Welstands- en Monumentencommissie. Het college spreekt vervolgens het voornemen tot aanwijzing uit. Dit ligt zes weken ter inzage waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Na verwerking van de zienswijzen en een definitief advies van de Welstands- en Monumentencommissie volgt een definitief besluit van het college. Vervolgens is er een beroepsmogelijkheid voor belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend.

Initiatiefvoorstel Monumentenstatus voor het Dordtse poldergebied

Omschrijving plangebied

Het gebied omvat de nog onbebouwde delen van de Noord-Boven Polder, Vierpolders (Zuidpolder) en Alloijzenpolder met uitzondering van delen die vallen onder de Nieuwe Dordtse Biesbosch.

Overzicht plangebied



Namens Beter Voor Dordt

David Schalken

Marieke van Eck

Herman van der Graaf



www.BETERVOORDORDT.nl