

# Artikelsgewijze toelichting

## Artikel 4.1 Doelen cultureel erfgoed

Zie algemeen deel toelichting OP. In het algemene deel lichten we de structuur toe en de noodzaak van hoofdstuk 4. Specifiek voor deze wijziging van het omgevingsplan regelt hoofdstuk 4 dat in verband met cultureel erfgoed de volgende werkingsgebieden worden aangewezen. Per werkingsgebied is bepaald voor welke activiteiten regels worden gesteld en waar die in het omgevingsplan zijn terug te vinden.

Werkingsgebied / functie-aanduiding	Activiteit	Regels in dit OP
Archeologische waarden 1 t/m 3	Grondwerkzaamheden	Paragraaf 8.1.1 Grondwerkzaamheden archeologie
Archeologische waarden 1 t/m 3	Waterpeil wijzigen Slopen Verstoren Beschadigen Vernielen	Afdeling 8.1.2 Waterpeil wijzigen archeologie
Gemeentelijk monumenten	Verplaatsen Gebruiken Onthouden van onderhoud Wijzigen	Afdeling 8.2 Gemeentelijke monumenten
Bouwwerken met cultuurhistorische waarden	Slopen	Afdeling 8.3 Cultuurhistorische waarden
Gebedshuizen	Slopen Bouwen	Afdeling 8.4 Gebedshuizen
Rijksbeschermd Stadgezicht	Slopen Wijzigen	Afdeling 8.5 Rijksbeschermd stadsgezicht
Landschappen met cultuurhistorische waarden Panden met bouwhistorische verwachting	Grondwerkzaamheden Waterpeil wijzigen	Nog niet geregeld. Volgt in gebiedsgericht wijziging van het omgevingsplan. Extra indieningsvereiste

Deze wijziging van het omgevingsplan gaat niet over landschappen met cultuurhistorische waarden. Naast genoemde panden komen in de door het rijk beschermde stadsgezichten ook nog beeldbepalende panden voor. De aanwijzing tot beeldbepalend pand vraagt geen juridische doorwerking. Het verbinden van de status beeldbepalend aan een pand is uitsluitend relevant in het kader van de subsidie uit het Gemeentelijk Restauratiefonds Dordrecht. Voordeel van de status van beeldbepalend pand is dat onderhoud en restauratie van het pand dan in aanmerking komt voor een laagrentende lening uit het Gemeentelijk Restauratiefonds Dordrecht.

## Artikel 8.1 Toepassingsbereik

De regels in deze afdeling zijn zo veel mogelijk beleidsneutraal overgenomen uit de bestemmingsplannen in het tijdelijk deel omgevingsplan. De enige uitzondering betreffen de bepalingen die zien op een vergunningplicht voor grondwerkzaamheden tot een bepaalde oppervlakte[1]. Deze vergunningplicht is onbedoeld in een aantal bestemmingsplannen opgenomen en is uit oogpunt van behoud van cultuurhistorie een onnodig beperkende bepaling.

Daarbij zijn de verschillende regelingen opgenomen in bestemmingsplan samengevoegd en geüniformeerd volgens de laatste inzichten en is vastgesteld in Beleidsnota Archeologie 2012. Voor enkele locaties in Dordrecht ontstaat daardoor een minder beperkend regime. In sommige bestemmingsplannen was een verstoringsdiepte van meer 30 cm vergunningplichtig, dat is nu overal meer dan 40 cm geworden. Met dit artikel 8.1 wordt duidelijk gemaakt dat de regels in deze paragraaf alleen van toepassing zijn op het verrichten van activiteiten op archeologisch waardevolle locaties. Het gaat dan alleen om de locaties die zijn opgenomen in het werkingsgebied met de functie-aanduiding 'archeologische waarden'.

---

[1] Uitspraak voorzieningenrechter 21 februari 2022 over de archeologieregels in het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch' Bij het bouwrijp maken van de gronden bleek een vergunningplicht te ontstaan waar dat volgens de gemeente niet bedoeld was (ROT 22/ 148 WABOO HO03).

## Artikel 8.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen grondwerkzaamheden archeologie

Dit artikel legt een verbod op het uitvoeren van grondwerkzaamheden op locaties met archeologische verwachting zonder vergunning. Dus voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden moet eerst een vergunning aangevraagd en verleend worden.

Dit artikel is vergelijkbaar met de regeling in de voorheen geldende bestemmingsplan. Hierin zijn diverse werkzaamheden die de grond verstoren vergunningplichtig gemaakt. Zoals het bouwen en diverse grondwerkzaamheden. Daarbij is wel een vereenvoudiging doorgevoerd in de opsomming van diverse grondwerkzaamheden: "activiteiten waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen" is vervangen door alleen grondwerkzaamheden. Alle grondwerkzaamheden vallen dus onder de vergunningplicht tenzij uitgezonderd in het artikel vergunningvrije gevallen. Er is daarbij voor gekozen om geen nadere begripsbepaling op te nemen. De term grondwerkzaamheden spreekt voor zich. De activiteit bouwen archeologie is daarom niet als activiteit aangemerkt die op zichzelf vergunningplichtig is. Zolang het bouwen niet tot extra verstorende grondwerkzaamheden leidt, kan dit zonder beperkingen toegestaan worden. Zodra een bouwplan tevens grondwerkzaamheden omvat dient na te worden gegaan of naast een omgevingsvergunning bouwen een omgevingsvergunning voor archeologie nodig is.

## Artikel 8.3 Vergunningvrije gevallen grondwerkzaamheden archeologie

In dit artikel zijn de gevallen uitgewerkt die niet onder de vergunningplicht vallen. Voor deze gevallen is geen vergunning nodig en mag je direct uitvoeren. Voor grondwerkzaamheden betreft het de volgende gevallen:

- Normale onderhoudswerkzaamheden: dat wil zeggen de werkzaamheden die horen bij het instandhouden van de functie die een gebouw of gebied heeft. Bijvoorbeeld het onderhoud van een tuin of een huis. Voorbeeld: funderingsherstel van een woning dat noodzakelijk is om de woning in stand te houden maar dat wel grondwerkzaamheden noodzakelijk maakt.
- Funderingspalen/heiwerkzaamheden: mits niet te intensief geheid wordt, nader bepaald op maximaal 5% van het te bebouwen oppervlak.
- Grondwerkzaamheden tot een diepte van 40 cm, 70 cm of 100 cm onder maaiveld, afhankelijk van het werkingsgebied.
- Het vervangen van bestaanderiolering en ondergrondse leidingen mits de grondwerkzaamheden niet ingrijpender zijn dan uitgevoerd ten behoeve van de bestaande leidingen.
- Het verrichten van archeologisch onderzoek door een gecertificeerd opgravingsbedrijf.

Op basis van deze vergunningvrije gevallen is het bijvoorbeeld mogelijk een gebouw te slopen en hier een nieuw gebouw terug te bouwen mits hiervoor geen grondwerkzaamheden nodig zijn die meer grond verstoren. Voor de activiteit waterpeil verlagen gelden geen uitzonderingen. Hiervoor zijn de regels in afdeling 8.1.2 van toepassing.

## **Artikel 8.4 Aanvraagvereisten vergunning grondwerkzaamheden archeologie**

Dit artikel regelt welke informatie nodig is om te kunnen beoordelen of een vergunning kan worden verleend. Dat betreft in dit geval alleen een archeologisch onderzoeksrapport. Dit rapport moet de archeologische waarde van de locatie vaststellen.

## **Artikel 8.5 Beoordelingsregels vergunning grondwerkzaamheden archeologie**

Deze beoordelingsregel is overgenomen uit de regeling zoals die voorheen in bestemmingsplannen was opgenomen. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de grondwerkzaamheden direct of indirect de archeologische waarden niet onevenredig schaden dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

## **Artikel 8.6 Advies**

Dit artikel regelt dat voordat de vergunning wordt verleend eerst advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige. Dat verplicht het college om bij de afweging om een vergunning te verlenen de resultaten uit het onderzoeksrapport mee te wegen. Afwijken van de aanbeveling in het onderzoeksrapport is mogelijk, maar alleen als dit onderbouwd is in het advies van de archeologisch deskundige.

## **Artikel 8.7 Intrekking**

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zich zodanig hebben gewijzigd, dat het belang van archeologisch waardevolle locaties zich verzet tegen instandhouding van de vergunning.

## **Artikel 8.8 Voorrangsregeling**

Dit artikel regelt dat de bepalingen in dit hoofdstuk voortgaan op de regels gesteld over archeologie in bestemmingsplannen die onderdeel zijn van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan.

## **Artikel 8.9 Toepassingsbereik**

Met dit artikel wordt duidelijk gemaakt dat de regels in deze paragraaf alleen van toepassing zijn op het wijzigen van het waterpeil in archeologisch waardevolle locaties. Het gaat dan alleen om de locaties die zijn opgenomen in het werkingsgebied met de functie-aanduiding 'archeologische waarden'.

## **Artikel 8.10 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen waterpeil wijzigen**

Dit artikel bepaalt dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning het waterpeil te wijzigen op archeologisch waardevolle locaties. Dit betekent dat voordat diegene gaat beginnen aan het wijzigen van het waterpeil een aanvraag om een omgevingsvergunning moet indienen en pas kan starten met het wijzigen van het waterpeil nadat deze een besluit tot goedkeuring van de omgevingsvergunning heeft ontvangen. Ook deze regeling is vergelijkbaar met de regels in de voorheen geldende bestemmingsplannen. Daarin was een vergunningplicht verbonden aan het verlagen van het waterpeil. Hier is sprake van een beleidsneutrale omzetting.

## **Artikel 8.11 Aanvraagvereisten vergunning waterpeil wijzigen**

Bij het aanvragen van deze omgevingsvergunning moet de degene die de activiteit gaat uitvoeren een archeologisch onderzoeksrapport bij de vergunning sturen naar de gemeente. In dit artikel is bepaald dat dit rapport de archeologische waarde van de locatie moet vaststellen.

## **Artikel 8.12 Beoordelingsregels vergunning waterpeil wijzigen**

Deze beoordelingsregel is overgenomen uit de regeling zoals die voorheen in bestemmingsplannen was opgenomen. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de werkzaamheden direct of indirect de archeologische waarden niet onevenredig schaden dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

## **Artikel 8.13 Advies**

Dit artikel regelt dat voordat de vergunning wordt verleend eerst advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige. Dat verplicht het college om bij de afweging om een vergunning te verlenen de resultaten uit het onderzoeksrapport mee te wegen.

## **Artikel 8.14 Intrekking**

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zich zodanig hebben gewijzigd, dat het belang van archeologisch waardevolle locaties zich verzet tegen instandhouding van de vergunning.

## **Artikel 8.15 Voorrangsregeling**

Dit artikel regelt dat de bepalingen in dit hoofdstuk voortgaan op de regels gesteld over archeologie in bestemmingsplannen die onderdeel zijn van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan.

## **Artikel 8.16 Toepassingsbereik**

De regels in deze afdeling zijn grotendeels beleidsneutraal overgenomen uit de Erfgoedverordening, welke onder de Omgevingswet in het omgevingsplan moeten staan. Het gaat hier om regels voor monumenten, en dan gaat het om gebouwde en aangelegde monumenten.

Een monument wordt een gemeentelijk monument door in het omgevingsplan aan de locatie van het desbetreffende monument de functie-aanduiding 'gemeentelijk monument' te geven. Dit is in dit

omgevingsplan gebeurd middels de functie-aanduiding 'gemeentelijke monumenten'. Het aanwijzen van een nieuw gemeentelijk monument wordt in de plaats van de Erfgoedverordening nu geregeld in het omgevingsplan.

Een groot deel van deze regels is overgenomen uit de Erfgoedverordening. Daarbij is een deel beleidsvernieuwend (zie raadsvoorstel).

De functie-aanduiding monument is soms ruimer genomen dan alleen het pand. Daarmee wordt ook het erf rond het monument beschermd. Dit voorkomt bijvoorbeeld dat een waardevol hekwerk elders op het erf bij een monument zonder vergunning verwijderd mag worden.

De functie-aanduiding 'gemeentelijk monument' maakt nog niet duidelijk om wat voor soort gemeentelijk monument het gaat. Het is aan de aanvrager om hierover de juiste informatie te verzamelen, die via de gemeentelijke website toegankelijk is.

<https://www.monumentenzorgdordrecht.nl/monumenten/monumentenkaart>

Met dit artikel 8.16 wordt duidelijk gemaakt dat de regels in deze afdeling alleen van toepassing zijn op het verrichten van activiteiten op of bij locaties met de functie-aanduiding gemeentelijke monumenten zoals aangewezen in het omgevingsplan. Dit toepassingsbereik is ruimer dan het werkingsgebied met de functie-aanduiding 'gemeentelijk monument' omdat het ook betrekking kan hebben op activiteiten in de buurt van monumenten via de specifieke zorgplicht.

## Artikel 8.17 Specifieke zorgplicht

In dit artikel wordt in aanvulling op de algemene zorgplicht een aanscherping gemaakt voor gemeentelijke monumenten in Dordrecht. Daarmee willen wij bereiken dat een ieder er zich van bewust moet zijn dat gemeentelijke monumenten bijzondere zorg vragen van degene die activiteiten verricht die gemeentelijke monumenten kunnen aantasten door beschadiging of vernieling. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij sloopwerkzaamheden in de nabijheid van een monument. Er geldt in dat geval geen vergunningplicht, er worden immers geen activiteiten aan het monument zelf verricht. Toch zal de diegene door deze zorgplicht gehouden zijn rekening te houden met eventuele gevolgen die bouwwerkzaamheden kunnen hebben op de staat van het nabij gelegen monument.

## Artikel 8.18 Maatwerkvoorschriften

Dit artikel zorgt er onder andere voor dat het bevoegd gezag (meestal het college) de mogelijkheid heeft om een maatwerkvoorschrift op te leggen aan diegene die niet voldoet/afwijkt van de specifieke zorgplicht in 8.17. Dit artikel is opgenomen met als doel om maatwerkvoorschriften te stellen over activiteiten die in de omgeving of buurt van het monument plaatsvinden en die gevolgen hebben voor het gemeentelijk monument.

Hierbij kan gedacht worden aan een maatwerkvoorschrift gericht op de uitvoering van een activiteit in de directe nabijheid van een gemeentelijk monument, die tot beschadiging van dit gemeentelijk monument zou kunnen leiden, zoals in het voorbeeld genoemd bij de specifieke zorgplicht, voorschriften gesteld kunnen worden aan de wijze van slopen van een buurpand en het zo nodig stutten van het monument.

Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift moet het bevoegd gezag voldoende onderzoek doen naar de belangen die met een maatwerkvoorschrift zijn gemoeid. Het besluit moet worden voorzien van een draagkrachtige motivering en bij de voorbereidingsprocedure moeten belanghebbenden worden betrokken.

## Artikel 8.19 Verbod

In dit artikel is een algemeen verbod opgenomen voor het beschadigen of vernielen en het onthouden van onderhoud aan gemeentelijke monumenten. Het betreft hier dus activiteiten die altijd verboden zijn en waar voor geen vergunning te verlenen is. In uitzonderlijke gevallen kan het college via een buitenplanse

omgevingsvergunning toch medewerking verlenen. Bijvoorbeeld in een situatie waar het onthouden van onderhoud, vanwege persoonlijke omstandigheden, tijdelijk niet mogelijk is.

## **Artikel 8.20 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen gemeentelijke monumenten**

Dit artikel bepaalt dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning een gemeentelijk monument te slopen, verstoren, verplaatsen of te wijzigen. Ook is het verboden zonder omgevingsvergunning een gemeentelijk monument te herstellen, gebruiken of te laten gebruiken op die manier dat het gemeentelijk monument wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Deze regels zijn inhoudelijk zoveel mogelijk gelijkgesteld aan de regels die gelden voor rijksmonumenten.

Het betekent dat wanneer diegene gaat beginnen aan bijvoorbeeld het verbreden van de bestaande kozijnen van een het gemeentelijk monument om dubbel glas te plaatsen, een activiteit gaat verrichten die valt onder de aanwijzing wijzigen van een monument. Diegene wordt door dit artikel verplicht een omgevingsvergunning aan te vragen en kan pas starten nadat diegene een beslissing met daarin goedkeuring heeft ontvangen.

## **Artikel 8.21 Vergunningvrije gevallen gemeentelijke monumenten**

In dit artikel zijn de gevallen uitgewerkt die niet onder de vergunningplicht vallen voor gemeentelijke monumenten. Voor deze gevallen is geen vergunning nodig en deze activiteiten mag je direct uitvoeren. Voor gemeentelijke monumenten betreft het de volgende gevallen:

- Noodzakelijke reguliere werkzaamheden die nodig zijn voor het behoud van het gemeentelijke monument. Daarbij mogen de detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet worden gewijzigd. Daarvoor is een vergunning nodig. Onder normaal onderhoud aan monumenten vallen alleen noodzakelijke reguliere werkzaamheden die gericht zijn op het behouden van de bestaande toestand en de monumentale waarden. Er moet een materiaal-technische noodzaak zijn voor het vervangen of herstellen van materiaal, op beperkte schaal. Het materiaal is bijvoorbeeld versleten of anderszins 'op'. Voorbeelden bij gebouwde monumenten zijn het vervangen van verrot kozijnhout door aanlassen en het plaatselijk vervangen van metselwerk of dakbedekking. Voorbeelden vanniettechnisch noodzakelijk onderhoud aan monumenten zijn het vervangen van een heel kozijn als dit slechts deels verrot is (meestal alleen de dorpel en het onderste stuk van de stijlen) en het opnieuw voegen van de gehele gevel als het voegwerk slechts gedeeltelijk in slechte staat is. Of het vervangen van enkel glas door isolatieglas. Ook gevelreiniging is meestal niet technisch noodzakelijk en kan zelfs schade veroorzaken aan het monument.
- Wijzigingen in het pand dat aangewezen is als gemeentelijk monument, ook wel genoemd inpandige wijzigingen. Denk bij onderdelen die uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde hebben met name aan recent toegevoegde onderdelen, zoals een keuken of badkamer.
- Het plaatsen van grafmonumenten, doen van begravingen en het ruimen van graven op een begraafplaats dat als gemeentelijk monument in gebruik is.

De monumentale status geldt voor de binnen- en buitenkant van het pand. Om een voorbeeld te noemen, de detaillering binnen in het pand mag niet aangetast worden. Dat kan bijvoorbeeld gaan over een vloer, lijstwerk of tegels.

Noodzakelijk onderhoudswerk aan bestaande kozijnen, bijvoorbeeld door het opvullen van houtwerk, valt onder vergunningvrije gevallen. Het vervangen van kozijnen niet.

## **Artikel 8.22 Aanvraagvereisten vergunning gemeentelijke monumenten algemeen**

Alle aanvraagvereisten zijn beleidsneutraal overgenomen uit de Bruidsschat.

## **Artikel 8.23 Aanvraagvereisten vergunning slopen van een gemeentelijk monument**

Alle aanvraagvereisten zijn beleidsneutraal overgenomen uit de Bruidsschat.

## **Artikel 8.24 Aanvraagvereisten vergunning verplaatsen van een gemeentelijk monument**

Alle aanvraagvereisten zijn beleidsneutraal overgenomen uit de Bruidsschat.

## **Artikel 8.25 Aanvraagvereisten vergunning wijzigen van een gemeentelijk monument of gemeentelijk monument herstellen**

Alle aanvraagvereisten zijn beleidsneutraal overgenomen uit de Bruidsschat.

## **Artikel 8.26 Aanvraagvereisten vergunning gemeentelijk monument door gebruik ontsieren of in gevaar brengen**

Alle aanvraagvereisten zijn beleidsneutraal overgenomen uit de Bruidsschat.

## **Artikel 8.27 Aanvraagvereisten vergunning eisen aan tekeningen gemeentelijke monumenten**

Alle aanvraagvereisten zijn beleidsneutraal overgenomen uit de Bruidsschat.

## **Artikel 8.28 Beoordelingsregels vergunning gemeentelijke monumenten**

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning verloopt niet wezenlijk anders dan onder de Erfgoedverordening. Op aanvraag van een belanghebbende zal het college beoordelen of "de monumentale waarden in voldoende mate in stand blijven en niet onevenredig worden aangetast" (tekst Erfgoedverordening artikel 12). In artikel 8.28 is dit toetsingskader iets verder uitgewerkt waarbij aansluiting is gezocht bij de beoordelingsregels die voor Rijksmonumenten gelden. Bij de beslissing betreft het college ook de beleidsregels die ook al onder de Erfgoedverordening golden. Op die manier wordt voor de aanvrager – meer dan onder de Erfgoedverordening – duidelijk op welke gronden het college tot besluiten komt.



Bij een aanvraag die betrekking heeft op een kerkelijk monument dient overleg plaats te vinden met de eigenaar van de kerk. Voor zover een activiteit betrekking heeft op wezenlijke belangen van het belijden van de godsdienst of levensovertuiging kan het besluit alleen in overeenstemming met de eigenaar worden genomen. Dit artikel is geënt op het vergelijkbare artikel 16.58 van de Omgevingswet voor rijksmonumenten en was ook al opgenomen in de Erfgoedverordening.

Achtergrond van dit artikel is de scheiding tussen kerk en staat. Belangrijk is dat er goed beargumenteerde liturgische of andere kerkelijk inhoudelijke motieven ten grondslag liggen aan de voorgenomen activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Cruciaal zijn hierbij de wezenlijke belangen van het belijden van de godsdienst of levensovertuiging. Uit jurisprudentie blijkt dat de eigenaar deze eerst moet benoemen en zich vervolgens een oordeel moet vormen of, en zo ja in hoeverre, deze wezenlijke belangen in het geding zijn bij de voorgenomen activiteit. Bij het verwijderen van een vast bankenplan om de kerk bijvoorbeeld te kunnen verhuren voor congressen, is louter sprake van een economisch belang. In dat geval hoeft er geen overeenstemming te zijn. Het gebeurt in de praktijk overigens zelden dat geen overeenstemming wordt bereikt. In voorkomend geval blijkt dat meningsverschillen tussen het bevoegd gezag en de eigenaar van de kerk gaan over verwijdering of verplaatsing van belangrijke monumentale onderdelen van het interieur, zoals preekstoel, doophek, vaste banken, altaren en biechtstoelen. Tijdens vooroverleg kunnen partijen vroegtijdig elkaars visies en standpunten uitwisselen, om te komen tot een plan dat rekening houdt met alle betrokken belangen. Dit draagt bij aan het bereiken van de vereiste overeenstemming en kan zo vertraging tijdens de vergunningprocedure voorkomen.

## Artikel 8.29 Advies

Dit artikel regelt dat voordat de vergunning voor een gemeentelijk monument wordt verleend eerst advies wordt ingewonnen bij de adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit. Dat verplicht het college om bij de afweging om een vergunning te verlenen het advies van de adviescommissie mee te wegen. De procedure en werkwijze van de commissie is gelijk aan de werkwijze onder de Erfgoedverordening.

## Artikel 8.30 Intrekking

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zich zodanig hebben gewijzigd, dat het belang van het gemeentelijk monument zich verzet tegen instandhouding van de vergunning. Deze bepaling is overgenomen uit de Erfgoedverordening.

## Artikel 8.31 Toepassingsbereik

De regels in deze afdeling zijn opgenomen ter vervanging van een aantal regels in de bestemmingsplannen in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. Het betreft enkel de regels in bestemmingsplannen die betrekking hebben op cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken. Niet regels die betrekking hebben op cultuurhistorisch waardevolle landschappen.

Met een werkingsgebied 'functie-aanduiding cultuurhistorische waarden' is aangegeven op welke locaties de regels in deze afdeling gelden in plaats van de regels in de onderliggende bestemmingsplannen. Ook bruggen en hoefslagpalen zijn in dit werkingsgebied opgenomen en aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Voor deze bouwwerken geldt dus een meldplicht, zie artikel 8.32.

Concreet betekent dit dat degene die op deze locaties de activiteit slopen wil verrichten er op gewezen wordt dat ter plaatse sprake is van cultuurhistorische waarden. Er zijn in deze afdeling geen specifieke regels gesteld over andere activiteiten dan slopen, alleen de verplichting tot het doen van een melding en het aanleveren van een bouwhistorisch onderzoek om zo het historisch belang van de gemeente te documenteren. Het uitgangspunt voor deze regels is documentatie.

Met dit artikel 8.31 wordt duidelijk gemaakt dat de regels in deze paragraaf alleen van toepassing zijn op het verrichten van sloopactiviteiten met cultuurhistorische waarden.



## **Artikel 8.32 Meldingsplichtige gevallen cultuurhistorische waarden**

In dit artikel wordt geregeld dat degene die een pand met cultuurhistorische waarde binnen het werkingsgebied wil slopen 4 weken van te voren een melding moet doen bij de gemeente. Pas na het verstrijken van deze 4 weken en het ontvangen van een reactie van de gemeente, mag diegene zijn sloopactiviteit uitvoeren.

Voorbeelden: iemand wil een cultuurhistorisch waardevolle boerderij verbouwen is daarbij voornemens om de bestaande kap te vervangen. Hiervoor moet de huidige kap eraf gesloopt worden. Daarvoor moet een melding gedaan worden. Na 4 weken weet deze persoon of hij de kap eraf mag slopen.

Stel iemand wil op een pand zonder kap, een kap plaatsen en hoeft daarvoor niet te slopen. In dat geval is geen melding vereist. Dat hoeft ook niet omdat het pand ook na het plaatsen van de kap blijft bestaan en gedocumenteerd kan worden.

Een melding geldt ook bij het dempen van sloten, want de sloot wordt zagezegd verwijderd en daarvoor komt grond in de plaats. Dus valt deze onder de sloop-meldplicht voor cultuurhistorische waarden.

## **Artikel 8.33 Indieningsvereisten melding cultuurhistorische waarden**

Dit artikel bepaalt welke gegevens bij de melding verstrekt moeten worden aan de gemeente. Dit betreft het aanleveren van een bouwhistorisch onderzoeksrapport. Dit bouwhistorisch onderzoek moet voldoen aan de actuele richtlijnen voor bouwhistorie. Een vergelijkbare kwaliteit is alleen mogelijk in overleg met de bouwhistorisch deskundige. Zie <https://www.stichtingerm.nl/kennis-richtlijnen/url2007>.

Voorbeeld: bouwhistorisch onderzoek naar de kap van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij.

## **Artikel 8.34 Voorrangsregeling**

Dit artikel regelt dat de bepalingen in dit hoofdstuk voorgaan op de regels gesteld over bouwwerken met cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen die onderdeel zijn van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan.

## **Artikel 8.35 Toepassingsbereik**

De regels in deze afdeling zijn nieuw; er is hier sprake van beleidsvernieuwing. In het najaar van 2023 is door het College de Kerkenvisie 'Tussen hemel en aarde – een visie op gebedshuizen in Dordrecht' vastgesteld. Gebedshuizen omvatten religieuze gebouwen zoals een kerk, synagoge en moskee. In deze visie staat de bouwhistorische geschiedenis van gebedshuizen centraal. Om te zorgen dat onze bouwhistorische geschiedenis van gebedshuizen niet verloren gaat is een omgevingsplanregel geformuleerd ten aanzien van het slopen van gebedshuizen.

Met dit artikel 8.35 wordt duidelijk gemaakt dat de regels in deze paragraaf alleen van toepassing zijn op gebedshuizen die zijn aangewezen in het werkingsgebied met de functie-aanduiding 'Gebedshuizen'. Het betreft gebedshuizen die als zodanig zijn gebouwd (dus voor gebruik kerk). Dordrecht kent meer gebedshuizen, maar niet alle gebedshuizen zijn in dit werkingsgebied opgenomen. Op deze gevallen zijn deze regels in deze afdeling dus niet van toepassing. Alleen op de aangewezen gebedshuizen.

## Artikel 8.36 Meldingsplichtige gevallen gebedshuizen

In dit artikel wordt geregeld dat degene die een gebedshuis (opgenomen in het werkingsgebied gebedshuizen) geheel of gedeeltelijk wil slopen 4 weken van te voren een melding moet doen bij de gemeente. Pas na het verstrijken van deze 4 weken en het ontvangen van een reactie van de gemeente, mag diegene zijn sloopactiviteit uitvoeren.

Onder slopen valt ook het gedeeltelijk slopen, zoals het verwijderen van dakpannen. We zoeken hierbij aansluiting bij de praktijk; slopen uit het BBL, voorheen Bouwbesluit.

## Artikel 8.37 Indieningsvereisten melding gebedshuizen

Dit artikel bepaalt welke gegevens bij de melding verstrekt moeten worden aan de gemeente. Dit betreft het aanleveren van een beschrijving ten aanzien van de transformatieladder zoals is vastgelegd in de Kerkensie 'Tussen hemel en aarde – een visie op gebedshuizen in Dordrecht'. Zie verderop een uitsnede wat deze transformatieladder inhoudt. In deze beschrijving moet worden ingegaan op de opstaptrede c.q. begintrede. Vervolgens moet beschreven worden per trap hoe de overstap wordt gemaakt naar de andere trede. Oftewel; alle treden in de richting moeten beschreven worden.

Ook moet onderbouwd worden waarom een verder gebruik of een ander gebruik van het bestaande gebedshuis en omgeving niet mogelijk is en waarom sloop-nieuwbouw noodzakelijk is.

Een volgend indieningsvereiste, dus een gegeven wat bij de melding moet worden aangeleverd, is een bouwhistorisch onderzoeksrapport inclusief waardebeoordeling. Dit bouwhistorisch onderzoek moet voldoen aan de actuele richtlijnen voor bouwhistorie. Een vergelijkbare kwaliteit is alleen mogelijk in overleg met de bouwhistorisch deskundige.

Zie <https://www.stichtingerm.nl/kennis-richtlijnen/url2007>.

## Artikel 8.38 Toepassingsbereik

De regels in deze afdeling komen in de plaats van de regels die nu nog gesteld zijn in de bestemmingsplannen in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan over het rijksbeschermd stadsgezicht. Dordrecht heeft formeel twee rijksbeschermd stadsgezichten: de binnenstad en de Schil. In vervolg te noemen het rijksbeschermd stadsgezicht.

In de huidige situatie is voor het beschermd stadsgezicht een dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding een structuurbepalende lijn opgenomen. Ter plaatse van die lijn is wijziging van de bestaande bebouwing slechts toelaatbaar met behoud en zo nodig verbetering van de structuur van de gevelwand. Nieuwe gewijzigde bebouwing dient in schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijn aan te sluiten op de bestaande omgeving. Het college is bevoegd nadere eisen te stellen, nadat eerst de Welstands- en monumentencommissie om advies is gevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen tevens ter plaatse van de overige gronden nadere eisen stellen. Die laatste bepaling is door de rechtbank buiten toepassing verklaard in de uitspraak Houttuinen[1].

In deze eerste wijziging van het omgevingsplan wordt een vergelijkbare regeling opgenomen, maar vervalt de structuurbepalende lijn. De aanvullende bouwbeoordeling wordt vervangen door een verbodsbepaling om zonder vergunning een pand in een beschermd stadsgezicht te slopen, nieuw te bouwen of te wijzigen. Om de vergunningaanvraag goed te kunnen beoordelen is een nader uitgewerkt toetsingskader opgesteld. Daarbij wordt ook rekening gehouden met panden met een vastgestelde bouwhistorische verwachting, voor zover een pand staat gemarkeerd op de Bouwhistorische Verwachtingenkaart of in een gebied ligt met hoge bouwhistorische verwachting.

Een vergunning wordt verleend als de aanvrager aantoont dat aansluiting wordt gezocht bij de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden uit de bestaande omgeving, naast de waarden van het pand zelf met betrekking tot gevelindeling, schaal, kapvorm en dergelijke. Voordat het college beslist over de

vergunning moeten de bouwhistorische waarden zijn aangetoond en wordt eerst advies ingewonnen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Met dit artikel 8.38 wordt duidelijk gemaakt dat de regels in deze paragraaf alleen van toepassing zijn op het verrichten van activiteiten op in het omgevingsplan aangewezen locaties met de functie-aanduiding rijksbeschermd stadsgezicht. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen het beschermd stadsgezicht Binnenstad en het beschermd stadsgezicht Schil.

---

[1] Uitspraak rechtbank Rotterdam 28 juni 2022. De rechtbank was van oordeel dat het college niet via nadere eisen de in het bestemmingsplan Historische binnenstad geboden bouw mogelijkheden mocht beperken. Een deel van de in het bestemmingsplan opgenomen nadere eisen regeling moest volgens de Rechtbank buiten toepassing worden gelaten vanwege strijd met artikel 3.6 Wro (exceptieve toetsing, ROT 20/5121 WABOA FR03).

## **Artikel 8.39 Specifieke zorgplicht**

In dit artikel wordt in aanvulling op de algemene zorgplicht een aanscherping gemaakt voor het beschermd stadsgezicht van Dordrecht. Daarmee willen we bereiken dat een ieder zich ervan bewust moet zijn dat er sprake is van een beschermd stadsgezicht en dat dit bijzondere zorg vraagt van degene die activiteiten verricht die het beschermd stadsgezicht kunnen aantasten.

## **Artikel 8.40 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen rijksbeschermd stadsgezicht**

In dit artikel wordt het – anders dan in de huidige situatie – verboden om in een beschermd stadsgezicht zonder vergunning bouwactiviteiten te verrichten. In de huidige situatie gold een aanvullende bouwbeperking die via een omgevingsvergunning voor het bouwen doorwerkte, en dus niet voor slopen. In de systematiek van de Omgevingswet is het logisch om de bouw- of sloopactiviteit los te koppelen van het bouwen en zelfstandig vergunningplichtig te maken.

## **Artikel 8.41 Vergunningvrije gevallen rijksbeschermd stadsgezicht**

Dit artikel maakt een uitzondering voor vergunningvrije bouwwerken zoals opgenomen in Besluit bouwwerken leefomgeving en het tijdelijk deel van dit omgevingsplan.

## **Artikel 8.42 Aanvraagvereisten vergunning rijksbeschermd stadsgezicht**

De aanvraagvereisten zijn hier zo beperkt mogelijk gehouden. De aanvrager is verplicht een motivering op te nemen waarom de bouw- of sloopactiviteit bijdraagt althans geen afbreuk doet aan het beschermd stadsgezicht.

Indien een bouwplan een pand met een bouwhistorische verwachting betreft, dan geldt een aanvullende aanvraagvereiste in de vorm van een bouwhistorisch rapport. Deze laatste eis is opgenomen om te voorkomen dat voor de stad belangrijke historische informatie verloren gaat. In de praktijk zal relatief eenvoudig aan deze eis voldaan kunnen worden door in overleg met de gemeente de aanwezige waarden vast te leggen in een rapportage. De indiener/verstoorder is verantwoordelijk om hierin initiatief te nemen en

de kosten op zich te nemen.

## **Artikel 8.43 Beoordelingsregels vergunning rijksbeschermd stadsgezicht**

De in dit artikel opgenomen beoordelingsregels zijn bedoeld om duidelijk te maken hoe het college bouwplannen in het rijksbeschermd stadsgezicht zal toetsen.

Een vergunning wordt verleend als de aanvrager aantoont dat aansluiting wordt gezocht bij de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden in de bestaande omgeving en de waarden van het pand zelf met betrekking tot gevelindeling, schaal, kapvorm en dergelijke. Deze zorgen voor een continuering en/of verbetering van het (straat)aanzicht vanuit de openbare ruimte.

De regels in dit omgevingsplan zijn zo opgeschreven dat er geen ruimte is om een binnenplanse vergunning te verlenen als sprake is van een aantasting van het beschermd stadsgezicht. Ook niet als het college toch een vergunning wil verlenen vanwege andere belangen. In dat geval zal een buitenplanse omgevingsvergunning verleend moeten worden. Hiervoor gelden niet de beoordelingsregels van artikel 8.44, maar de beoordelingsregels op basis van artikel 8.0 Bkl. Echter is dit een zwaardere beoordeling omdat getoetst moet worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en instructies.

## **Artikel 8.44 Advies**

Dit artikel regelt de verplichte advisering door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Voordat het college beslist over de vergunning wordt advies ingewonnen bij de commissie ruimtelijke kwaliteit.

## **Artikel 8.45 Intrekking**

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zich zodanig hebben gewijzigd, dat het belang van het rijksbeschermd stadsgezicht zich verzet tegen instandhouding van de vergunning.

## **Artikel 8.46 Voorrangregeling**

Met dit artikel wordt bepaald dat de regels opgenomen in de bestemmingsplannen Historische Binnenstad, Schil en Reeland buiten toepassing blijven voor zover het betreft de artikelen "Waarde – Beschermd Stadsgezicht".

## **Artikel 25.1 Toepassingsbereik**

In dit artikel wordt ingegaan op het toepassingsbereik van de huidige paragraaf over de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

## **Artikel 25.2 Taak en werkzaamheden adviescommissie**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.3 Aanwijzing besluiten verplicht advies**

De adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert het college onder andere over aanvragen om of een

ontwerpbesluit voor omgevingsvergunningen voor, onder meer, omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op slopen en/of bouwen in een beschermd stadsgezicht (zie artikel 2, tweede lid, onder a, de onderdelen i tot en met vi, en artikel 2, tweede lid, onder b van de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht). Dit betreft een verplichte adviserende rol van de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, zoals vermeld staat in artikel 3 van de verordening. Deze verplichte adviserende rol van de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt ook overgenomen in het omgevingsplan.

## **Artikel 25.4 Aanwijzing besluiten optioneel advies**

In dit artikel staan categorieën gevallen opgesomd waarover het college advies kan inwinnen bij de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. In tegenstelling tot de gevallen die genoemd worden artikel 25.3 eerste en tweede lid, gaat het hier om een facultatieve vorm van advisering.

## **Artikel 25.5 Samenstelling adviescommissie**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.6 Benoeming adviescommissie**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.7 Ondersteuning van adviescommissie**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.8 Adviestermijn adviescommissie**

Dit artikel gaat in op de termijn die geldt voor het verstrekken van advies door de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, waarbij het in beginsel aan het college is om te bepalen welke termijn daarvoor aangehouden zal worden. Wanneer het college geen termijn vaststelt, brengt de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit advies uit binnen vier weken.

## **Artikel 25.9 Beraadslaging en standpuntbepaling adviescommissie**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.10 Afdoening onder verantwoordelijkheid adviescommissie**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie

Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.11 Adviseurs adviescommissie**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.12 Verwerking van het advies**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.13 Reglement van orde adviescommissie**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.14 Relatie met andere adviseurs**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.15 Vergoeding**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.16 Jaarverslag adviescommissie**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.17 Overgangsrecht**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 25.18 Vervallen oude regeling**

Dit artikel is overgenomen vanuit de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Dordrecht. Er hebben daarbij geen beleidswijzigingen plaatsgevonden.

## **Artikel 29.1 Delegatie functie-aanduiding gemeentelijk monument**

De aanwijzing van monumenten was in de Erfgoedverordening een bevoegdheid van het college. Onder het omgevingsplan vindt de aanwijzing van monumenten plaats door een wijziging van het omgevingsplan. Een wijziging van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit artikel regelt dat de bevoegdheid voor het aanwijzen van



monument door wijziging van het omgevingsplan net als onder de

Erfgoedverordening een bevoegdheid van het college blijft.

Bij de aanwijzing van monumenten maakt het college – net als onder de

Erfgoedverordening – gebruik van de selectiecriteria, bedoeld in de beleidsregel inzake de selectiecriteria voor de aanwijzing van gemeentelijke monumenten (d.d. 23 november 2010 of de toekomstige wijziging daarvan).

Daarbij is in dit artikel bepaald dat – net als onder de Erfgoedverordening – het college eerst advies vraagt aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de eigenaar tijdig informeert.

De aanwijzing tot gemeentelijk monument heeft rechtsgevolg. Na afweging van alle betrokken belangen kan tot aanwijzing worden besloten. De afweging van de belangen van de rechthebbende ten opzichte van de te beschermen monumentale waarden moet uitdrukkelijk gemotiveerd in het besluit naar voren komen (de redengeving). De aanwijzing geeft geen recht op schadevergoeding. De aanwijzing verandert immers over het algemeen niets aan het bestaande gebruik van het monument.

Een aanwijzing heeft echter wel gevolgen voor de mogelijkheden wat betreft het toekomstige gebruik van een monumentaal object. Immers, de monumentaal aangewezen onderdelen mogen slechts met een vergunning worden gewijzigd. Het wijzigen van niet-monumentale onderdelen is alleen vergunningvrij wanneer ook geen vergunning voor het bouwen is vereist. Om deze, weliswaar toekomstige, last voor de burger in te perken, dient bij de aanwijzing in de redengevende omschrijving zorgvuldig bekeken te worden wat wel en wat niet van het object tot monumentaal beschermingswaardig onderdeel wordt aangewezen en voor welk deel een vergunningplicht achterwege kan blijven.

## **Artikel 29.2 Delegatie vergunningsvrije activiteiten gemeentelijk monument**

Dit artikel regelt dat het college bevoegd is om gevallen aan te wijzen waar geen omgevingsvergunning gemeentelijke monumenten nodig is. Daartoe kan het huidige artikel worden uitgebreid of geschrapt.

Bijvoorbeeld voor het plaatsen van zonnepanelen wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan zoals vastgelegd in het nieuwe welstandsbeleid.