

Vergadering van de Commissie Fysieke Leefomgeving, dinsdag 14 december 2021. Inspreekrecht M.B. Braanker

Mevrouw de Voorzitter, Geacht College en Commissieleden,

Dank dat u mij toestaat hedenavond voor u te spreken. Vergeef mij als ik daarbij niet altijd consequent de juiste terminologie bezig, nu ik geen planjurist ben.

Welnu, Uw Raad en B&W druk doende voor de implementatie van de omgevingsvisie.

Een immense taak, waarbij de VNG de gemeenten ondersteuning biedt, zgz een spoorboekje met toelichting voorziet.

Ook de gemeente Dordrecht is op deze trein gestapt. Maar als burger spreek ik hier niet zonder zorgen, want het lijkt er op dat zij een station heeft gemist.

De omgevingsvisie

De Omgevingsvisie wordt bekend verondersteld, hierbij verwijs ik u dan ook kort samengevat naar de kaders die ik relevant acht.

De omgevingswet beoogt:

1. Dat de procedure eenvoudiger en sneller wordt; van 26 naar 8 weken in besluitvorming, waarbij één loket voorziet in de ruimtelijke ordening en één loket in de technische aspecten.
2. Een toegankelijker en overzichtelijkere regelgeving¹. Dit is iets anders dan het nastreven van minder regelgeving.²
3. Een 'ja, mits'- principe³. Dit gedachtengoed pleit ervoor dat de regelstelling:
 - voor alle partijen rechtszeker is, dus kenbaar, evident, duidelijk en ondubbelzinnig is.⁴
 - en daarmee ook rechtsbescherming biedt voor zowel initiatiefnemers als direct omwonende belanghebbenden.
4. Een uitbreiding van participatie, waarbij het vooroverleg tussen initiatiefnemers en belanghebbenden - de participatie - de gang naar bestuursrechtelijke procedures beoogt te beperken.

Uit de toelichting op het Beleidskader Participatie en het summiere voorgelegde lijstje met buitenplanse activiteiten, volgt:

- Dat (nagenoeg) het gehele grondgebied wel een bestemmingsplan kent, waardoor nagenoeg alles valt onder de categorie binnenplans;
- De binnenplanse omgevingsactiviteit is daarbij een activiteit die voldoet aan de regels in het omgevingsplan. Daar waar niet duidelijk is of een activiteit aan de beoordelingsregels uit het omgevingsplan voldoet, zoals bijv. bij een open norm als 'redelijke eisen van welstand', geldt daarbij wel een vergunningplicht.
- Voor deze binnenplanse activiteiten is de participatie niet verplicht én ook niet nodig is, omdat het omgevingsplan zelf al onderwerp is geweest van participatie; De belanghebbende burger heeft inspraak gehad en Uw Raad heeft daaropvolgend het omgevingsplan vastgesteld. Een zorgvuldige en evenwichtige democratische belangenafweging zou daarmee zijn geborgd.

De Omgevingswet biedt veel, zoals een transitie van alle regels naar één kenbron en één loket.

Maar de Omgevingswet geeft géén antwoorden op het door gemeenten te verkiezen planologisch beleid.

Bestaat het nu niet, dan bestaat het dadelijk ook niet.

De Omgevingswet is geen orakel. Juist hier is de gemeente zelf aan zet.

Hoe staat het met deze Dordtse planologische regelgeving?

1 De bestemmingsplannen Historische binnenstad en die voor de 19^e Eeuwse schil

Bij de behandeling van de Welstandsnota kaartten meerdere commissieleden de behoefte aan om voor de bestemmingsplangebieden Beschermd stadsgezichten (Historische binnenstad en die voor 19^e Eeuwse schil), te komen tot een nadere differentiatie in bouwvolume c.q. bouwhoogten.

Deze behoefte is komen te bestaan vanwege de onderlinge hiërarchie van de planologische regelstelling (zie Welstandnota 2021, pag. 8)

Bestemmingsplan (Omgevingsplan)

Het bestemmingsplan is het wettelijke instrument dat op basis van de Wet ruimtelijke ordening aan gronden een bestemming geeft, plus de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. In de Woningwet (artikel 12 derde lid) is bepaald dat het bestemmingsplan voorrang heeft op de welstandseisen. Ook de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening komen voor de welstandseisen. In het artikel is vastgelegd dat de Welstands- en Monumentencommissie deze voorrangsregeling moet toepassen bij haar advisering. Een welstandstoets mag dus geen bouw mogelijkheden in de weg staan, die in het bestemmingsplan aan de locatie zijn toegekend.

Het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening zijn leidend, de welstandcriteria volgend.

Het bestemmingsplan is bindend. Bouwplannen die passen binnen het bestemmingsplan, of plannen waaraan door middel van een afwijking medewerking wordt verleend (in beide gevallen: de geboden bouw mogelijkheden), worden door de Welstands- en Monumentencommissie op basis van welstandscriteria beoordeeld.

Het 'Ja, mits'-principe dwingt daarbij tot een heel goed overwegen wat je wel en niet wil, en anders gebeuren er mogelijkwerwijs dingen die je niet wil.

Afgelopen jaren heeft Dordrecht veel bestemmingsplannen geactualiseerd, waarbij zelfs die nadere eisen van welstand ín het bestemmingsplan werden geconcretiseerd. Het Bestemmingsplan Dubbeldam is hiervan een schoolvoorbeeld. Maar die van de Historische binnenstad en die voor 19^e Eeuwse schil zijn van een statiger ouderdom en voorzien zgz niet in concrete nadere eisen. Het is een globaal bestemmingsplan, gebaseerd op de penseelstreken van het Beelkwaliteitsplan, waarin de contouren van de stad en haar architectuur was geschetst.

Op basis van dit Beeldkwaliteitsplan werden:

- de toenmalige achtergevelrooilijnen van de zogenaamde hoofdbebouwing het uitgangspunt voor regeling in het bestemmingsplan⁵ en
- in de bestemmingsplangebieden met rode - niet heel scherp zichtbare - lijnen de structuurbepalende lijnen aangewezen; Overigens niet overal consequent, waardoor het ene monumentale havengevel wel en bij het andere niet als zodanig werd aangemerkt.

Uit het bestemmingsplan volgt thans:

- dat bouwen enkel is toegestaan in het bouwvlak.
- in de definities ('begrippen') dat die structuurbepalende lijn wordt aangeduid als de voorgevelrooilijnen van het bouwvlak, ongeacht of deze op onbebouwde stukken de perceelgrens en niet de historische rooilijnen volgden.
- de maximale bouwhoogte
- dat - naar verluidt - 'in het kader van flexibiliteit (...) ervoor (is) gekozen om geen goot- en nokhoogten op te nemen in bestemmingsplannen, maar alleen een bouwhoogte.'⁶
- In deze flexibiliteit zou dan door B&W nadere eisen van welstand kunnen worden gesteld en daartoe dient ook de geactualiseerde welstandnota 2021.

2. De Welstandnota 2021:

Open en duidelijk

De gemeente wil met de welstandsnota het toezicht op welstand niet alleen effectief en klantvriendelijk maken, maar ook open en duidelijk. Opdrachtgevers en ontwerpers nemen al in een vroeg stadium kennis van de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag. Beleggers en eigenaren krijgen de garantie van ruimtelijke kwaliteit in hun gebouwde omgeving.⁷

Je kan maar beter een buur hebben die een serre-aanbouw ambieert, dan een nieuwbouwproject.⁸ Want de welstandnota is voor grotere bouwprojecten qua regelstelling niet concreet, althans verre van duidelijk en ondubbelzinnig. De gevraagde liefde voor de stad, wordt doorgaans beantwoord met een historische verwijzingen in gevelementen en detaillering en in het materiaal- en kleurgebruik. Maar de overige criteria zijn voor velerlei interpretaties vatbaar en worden naar believen als zodanig ook opgerekt. Het is maar welk referentiekader je verkiest; waarbij bijv. voor plaats en massa van het bouwproject doorgaans aansluiting gezocht bij de grootste en hoogste panden gelegen in de omgeving, maar niet bij de direct naastgelegen lagere bebouwing, ook niet als deze monumentaal is. Het behoud van zichtlijnen, is kennelijk ook voor discussie vatbaar, want wat te verstaan onder de belangrijkste gebouwen in de stad? En belangrijke uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, zoals het bouwen in de rooilijn direct tegen de belendingen én dat de rooilijnen van de bebouwing in principe in elkaars verlengde liggen,⁹ lijken in het geheel geen bespreking te krijgen in het bestemmingsplan en de Welstandnota.

Vanzelfsprekend geeft dit problemen bij het beoogde 'ja, mits'-uitgangspunt, waarbij de vraag zich opdringt of de Welstandsnota op dit moment überhaupt toereikend is, om als instrumentarium de (beleid)visie op de stad Dordrecht effectief te kunnen borgen.

Bij de bespreking van de Welstandnota werden in ieder geval de nodige zorgen hieromtrent en enkele illustere voorbeelden besproken op hetgeen als tekortkoming werd ervaren bij de huidige planologische regelgeving¹⁰:

- o Zo zou volgens de projectontwikkelaar van de Houttuinen 14 het bestemmingsplan kaderscheppend zijn en zijn project aldus zgz binnensplans.¹¹ Elke uitnodiging tot gesprek van de omwonenden werd afgewezen en elk advies en randvoorwaarde van B&W genegeerd.
- o Maar ook bij de Burgemeester de Raadsingel erkende wethouder Sleeking, dat de gemeente er niets tegenin kon brengen als er ter plaatste een maximale bouwmassa als toegestaan in het bestemmingsplan zou zijn ontwikkeld. Dan kun wij dat eigenlijk ook niet weigeren, dat is gewoon een vergunningplichtig bouwwerk waar je dan mee akkoord moet gaan. Aldus de wethouder. Waarop aangevuld dat dan binnenplans ook geen participatieverplichting geldt.¹²

Het is net op het randje goed gegaan, maar moet je dit willen riskeren? Kennelijk niet, maar toch werd een verder debat hierover vooruitgeschoven naar het moment dat,

‘we straks alles wat wij hebben gaan vertalen naar de omgevingsplannen, in het verlengde van de omgevingsvisie’¹³

Zoals reeds opgemerkt is de Omgevingswet evenwel geen orakel voor de vraagstukken van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

3. Stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening

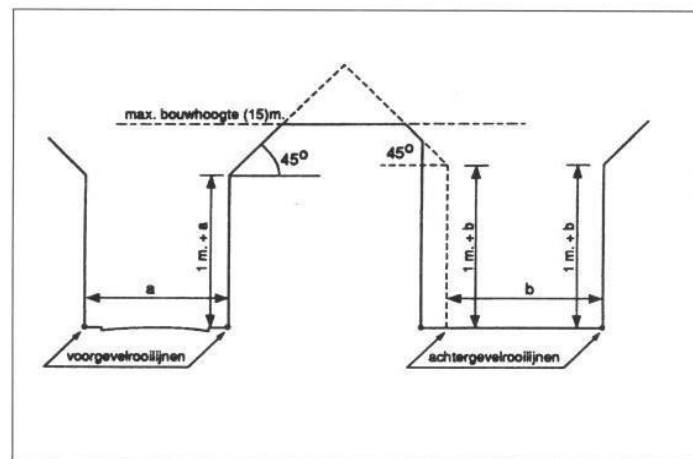
Daarmee kom ik ook te spreken over de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, waarop ook de art. 39-vragen van GewoonDordt zagen.

Van oudsher heeft de gemeente Dordrecht deze stedenbouwkundige bepalingen gekend. Niet alleen gaf ze de rooilijnen en de maximale bouwhoogte, maar bovenal voorzag zij ook concreet op de stedenbouwkundige inpassing van het bouwwerk door voorschriften met betrekking tot:

- het bouwen op de voorgevelrooilijn, met verbod tot overschrijding van
- deze rooilijn. de afschuining van de straathoeken en
- de bouwhoogte van het bouwwerk t.o.v. de nevengelegen gebouwen op basis van de afstand tot de voor-, achter-, en zijgevelrooilijnen van deze nevengelegen gebouwen.

Laatstgenoemd voorschrift leent zich bij uitstek voor een nadere beschouwing in het kader van de thans gevoelde behoefte aan een nadere differentiatie in bouwhoogte en volume.

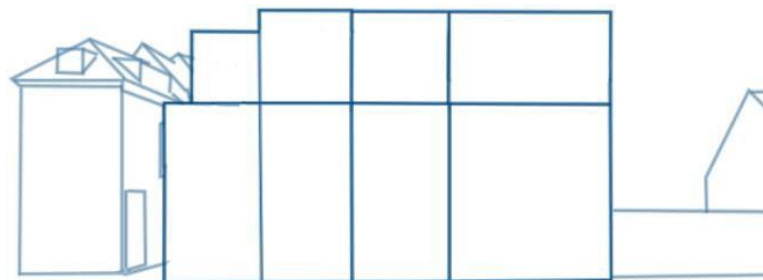
Hierbij ingevoegd is dan ook figuur 12 uit de toelichting op de voorschriften van Bouwverordening.



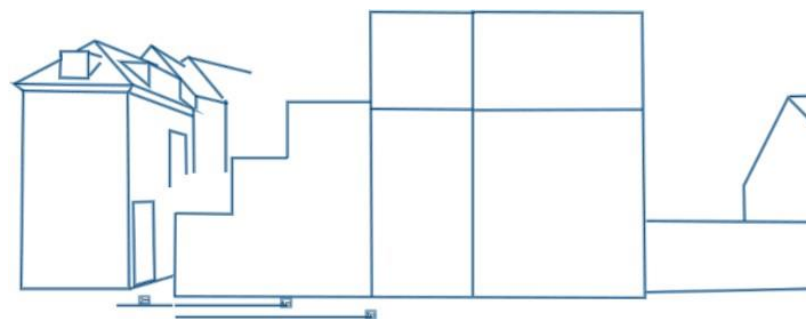
Figuur 12 Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen.
Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, 2.5.23 en 2.5.25) binnen de bebouwde kom.¹⁴

Dit vertaalt zich in het navolgende fictieve vergelijk:

Op grond van het bestemmingsplan maximale bouwhoogte 10, waarbij de dakhoek wordt verzacht o.g.v. de welstandsnota



Op basis van de aanvullende werking van de bouwverordening geeft de differentiatie:¹⁵



Effect:

- Omwege hun concreetheid bieden deze stedenbouwkundige bepalingen gelijk ook rechtszekerheid als wel rechtsbescherming voor zowel de projectontwikkelaar, als voor de direct omwonende belanghebbenden.
- De initiatiefnemer heeft er belang bij om vrijwillig de omwonende belanghebbenden te betrekken in participatie, waarbij water bij de wijn beiderzijds ook binnen de mogelijkheden ligt.
- Vanwege ontheffingsmogelijkheden, bieden ze ook ruimte voor de gemeente ten behoeve van beleidsspeerpunten. Als een afwijking cq. ontheffing wordt overwogen heeft zij daarbij ook de belangen mee te wegen van de direct belanghebbende.¹⁶
- En indien de initiatiefnemer een ontheffing toegewezen krijgt, dan kan de planschade op de ontwikkelaar afgewikkeld worden, door bij voorwaarde een planschadeovereenkomst als eis te stellen. Voorheen verliep dit in ieder geval budgetneutraal voor de Gemeente (zie beleidskader planschade).¹⁷

Ruimtelijk relevant:

Ze zijn daarenboven juist ook vormend geweest voor de Dordtse straatwanden met cultuurhistorische betekenis, het stratenpatroon, de verkaveling, het bebouwingsbeeld en bebouwingsschaal. Niet alleen was zij daarmee de voorloper op het Beeldkwaliteitsplan en de Bestemmingsplannen, maar ook op de latere Welstandnota 2021, waarbij laatstgenoemde – i.g.v. de Historische Binnenstad en de 19^e eeuwse schil - juist aansluiting zoekt bij Dordtse straatwanden met cultuurhistorische betekenis, het stratenpatroon, etc.

Antwoord op vragen:

Het antwoord op de art. 39-vragen verhult daarbij dat deze stedenbouwkundige bepalingen niet alleen golden in geval er geen bestemmingsplan was, maar ook aanvullend golden op het bestemmingsplan o.g.v. art. 9, eerste lid van de Woningwet. Dit was namelijk het geval als:

1. het bestemmingsplan niet in een voorschrift voorzag dat wel in de bouwverordening werd gereguleerd.
2. de aanvullende werking ten aanzien van dat desbetreffende onderwerp niet expliciet was uitgesloten in het bestemmingsplan én
3. dit niet de gebruiksmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt, geheel of nagenoeg geheel teniet doet,

Mits het voorschrift nog niet was vastgelegd in het bestemmingsplan, heeft willekeurig elk stedenbouwkundig voorschrift uit de Bouwverordening in ieder geval tot 1 juli 2018 een aanvullende werking gekend op de bestemmingsplannen. Dat impliceert alsdan dat deze aanvullende werking ook gold ten tijde van de totstandkoming van de bestemmingsplannen Historische Binnenstad en 19^e Eeuwse Schil.

De directe belanghebbenden hoefden dus bij de bestemmingsplannen niets meer te bepleiten, dan waarin al door deze Bouwverordening werd voorzien.

De toenmalige bestemmingsplannen zijn indachtig deze aanvullende werkende stedenbouwkundige bepalingen democratisch en na inspraak vastgesteld.

Daarnaar gevraagd door GewoonDordt,¹⁸ zouden deze stedenbouwkundige bepalingen volgens het College van rechtswege op 1 juli 2018 zijn komen te vervallen, waarbij verwezen naar de zgn Reparatiewet BZK 2014 (waarbij bedoeld op art. 133).¹⁹

Opmerkelijk of in ieder geval onzorgvuldig is dan wel dat de Welstandsnota 2021 nog steeds naar deze stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening verwijst (op pagina 8)

Bestemmingsplan (Omgevingsplan)

Het bestemmingsplan is het wettelijke instrument dat op basis van de Wet ruimtelijke ordening aan gronden een bestemming geeft, plus de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. In de Woningwet (artikel 12 derde lid) is bepaald dat het bestemmingsplan voorrang heeft op de welstandseisen.

Ook de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening komen voor de welstandseisen.

In het artikel is vastgelegd dat de Welstands- en Monumentencommissie deze voorrangsregeling moet toepassen bij haar advisering. Een welstandstoets mag dus geen bouw mogelijkheden in de weg staan, die in het bestemmingsplan aan de locatie zijn toegekend.

En ook de Rijksoverheid, wijst bij bouwplannen op de toepasselijkheid van deze stedenbouwkundige voorschriften:²⁰

  <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/stappenplan-bij-bouwen-en-verbouwen>

Bouwverordening van de gemeente

Bouwplannen moeten ook voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening. De bouwverordening gaat uiteindelijk verdwijnen. Er zijn nu nog 3 voorschriften over:

- stedenbouwkundige voorschriften;
- voorschriften om bouw op verontreinigde bodem te voorkomen;
- procedurele welstandsvoorschriften.

En zelfs in de (actuele) Bouwverordeningen (2010²¹ en) 2017 zijn nochtans die stedenbouwkundige voorschriften in paragraaf 5 opgenomen en gepubliceerd (zie [Bouwverordening gemeente Dordrecht \(overheid.nl\)](#)).

Wellicht kan het College hier nader uitleg op geven?

Is hierbij sprake van een toepasselijke overgangsregeling?:

Ná de Reparatiwet BZK werd de Invoeringswet Wet Ruimtelijke Ordening (IWro) aangenomen. Dit vanwege de uitgestelde Omgevingswet die aanvankelijk was beoogd in 2019. In art. 9.1.4. van deze Invoeringswet werd voorzien in een overhevelende overgangsbepaling.²² Op grond van deze Invoeringswet gelden de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening voort tot uiterlijk 30 juni 2023 bij die bestemmingplannen die vóór 30 juni 2013 zijn vastgesteld. En dat is o.m. het geval bij de bestemmingsplannen van de beschermde stadsgezichten.

Dit verklaart dan niet alleen de verwijzing naar deze bepalingen in de Welstandsnota en bij de Rijksoverheid, maar ook dat in Rotterdam deze stedenbouwkundige bepalingen ook nog onverkort van toepassing zijn.²³

Dát hierover duidelijk heeft komen te bestaan, is van belang voor:

- o de rechtszekerheid,
- o op korte termijn lopende procedures, maar evenook
- o voor de vaststelling óf een vergunningsaanvraag binnensplans is óf buiten het omgevingsplan valt.

Of zijn deze stedenbouwkundige bepalingen toch vervallen?:

Zo er geen overgangsregeling van toepassing zijn, dan zou de gemeente vóór 1 juli 2018 deze (aanvullende) SB uit haar bouwverordening moeten hebben opgenomen in haar bestemmingsplannen. Aldus het College ook in haar brief van 4 april 2017, vergezellende het voorstel tot vaststelling van de Bouwverordening 2017:

‘Vóór juli 2018 dient de bouwverordening weer aangepast te worden. Vanaf 1 juli 2018 dienen stedenbouwkundige randvoorwaarden, die nu nog in de bouwverordening zijn opgenomen, in de bestemmingsplannen opgenomen te zijn.²⁴

Hoewel de VNG laatstelijk de gemeenten hier nog in april 2018 waarschuwend op wees, volgt uit een zeer grondige zoekslag dat dit vergaderstuk nooit meer op de agenda van uw Raad is gezet.

En ook een kennisgeving aan de inwoners, zoals eveneens geadviseerd door de VNG is nooit uitgegaan:

‘Om misverstanden over de geldigheid van de stedenbouwkundige bepalingen in uw Bouwverordening bij uw inwoners te voorkomen raden wij u aan het vervallen van de bepalingen bekend te maken binnen uw gemeente’.²⁵

Maar als er geen overgangsregeling als vangnet fungeerde én het evenook niet behandeld is op de agenda:

- Is er sprake van een planologische wijziging, waarbij de Raad het bevoegde gezag droeg, terwijl zij noch belanghebbenden daarin zijn gekend.
- Is er geen zorgvuldige afweging, geen *democratische besluitvorming van uw raad, noch inspraak* geweest. Wat rest er dan van dit Omgevingsplan in de geest van de Omgevingswet?
- Is het voor initiatiefnemers momenteel het beloofde land, ongeacht de gevolgen voor de inpassing in de direct aangrenzende omgeving en haar bewoners.
- Is het wijsheid om pro actief te acteren middels een (partiele) herziening van de bestemmingsplannen, althans die m.b.t. de bouwvlakken die op korte termijn een planontwikkeling kennen. ²⁶
- Dit ook vanwege de dreiging van (veel) indirecte planschadeclaims die de gemeente hiermee over zich uit heeft geroepen.

Voor zover de planschade betreft:

Heeft Uw College een risicotaxatie verricht en zo ja, hoeveel heeft de gemeente op de begroting gereserveerd voor de indirecte planschadeclaims ten gevolge van het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen?

Ter toelichting op genoemde indirecte planschadeclaims verwijs ik u naar de publicatie van het gezaghebbende bureau 'SAOZ', dat vaak ingeschakeld wordt door gemeenten in planschade kwesties:

'Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in [planschade](#) ex artikel 6.1 Wro dient beoordeeld te worden wat op basis van de bouwverordening maximaal kon worden gerealiseerd, exclusief de ontheffingsbepalingen van een dergelijke verordening (vgl. ABRs 16 april 2014, Rotterdam, 201209477/1/A2 en ABRs 18 juni 2014, Valkenburg a/d Geul, 201307830/1/A2). Indien in een nieuw bestemmingsplan, van ná 29 november 2014, bepaalde maatvoeringen onvoldoende worden geregeld zal niet langer kunnen worden teruggevallen op de [stedenbouwkundige](#) bepalingen van de bouwverordening en zal bij het ontbreken van bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte moeten worden uitgegaan van "the sky is the limit". Eigenaren van objecten in de nabije omgeving kunnen hier direct aanleiding inzien een aanvraag om een tegemoetkoming van [indirecte planschade](#) in te dienen. Indien men daarna de nieuwe ongewenste maatvoering wenst terug te brengen naar het oude niveau, is er vervolgens een risico op [directe planschade](#) voor de eigenaar van het perceel waarvoor de mogelijkheden worden teruggebracht.'²⁷

En voor een overzicht van de planjurisprudentie verwijs ik u naar het overzichtsarrest van de Raad van State²⁸, en voor het planvergelijk bij indirecte schade ten laste van de gemeente in het bijzonder naar overweging 2.1 en 2.2:

1. Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden (uitspraak van 29 februari 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BV7254](#)).

2. Bij de beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in planschade als gevolg van planologische ontwikkelingen op gronden van derden, moet worden uitgegaan van de voor de aanvrager meest ongunstige invulling van de planologische mogelijkheden van die gronden. Dat kan voor de ene schadefactor, bijvoorbeeld voor de aantasting van privacy, een andere invulling zijn dan voor een andere schadefactor, bijvoorbeeld aantasting van het uitzicht (uitspraak van 3 juli 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:112](#)).

Samenvattend:

- Planschade niet alleen schade omvat t.g.v. een afwijking op het bestemmingsplan. Het omvat schade ten gevolge van allerlei soortige planologische wijzigingen, waaronder ook die van de Bouwverordening.
- Het indirecte planschaderisico ontstaat bij wijziging van het planologische regime waardoor een omwonende daarvan in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden.
- Er hoeft geen projectplan te liggen voor een verzoek indirecte planschadevergoeding!
- Dit betekent dat elke inwoner op elk moment een dergelijk indirect planschadeverzoek kan indienen en dit bij benadeling ook voor toewijzing vatbaar is.
- Als er wel een projectplan ligt, dan zal overigens de projectontwikkelaar de belanghebbende voor deze (indirecte) planschade fijntjes verwijzen naar de gemeente.
- De verjaringstermijn voor deze indirecte planschade is 5 jaar na planwijziging en loopt tot 30 juni 2023.

Eindnoten:

- ¹ Dit zal bijvoorbeeld alleen al bereikt kunnen worden, daar alle in elke regelgeving genoemde verschillende definities teruggebracht worden tot eenduidige
- ² definitie. Ik benoem dit expliciet want sommige raadsleden menen dat dit het doel van de Omgevingswet zou zijn.
- ³ De opmerking van de heer Noldus klopt, daar waar hij aangeeft: ‘Maar volgens mij is het ook in de Omgevingswet zo dat als een gebouw of een plan van een ontwikkelaar aan de voorwaarden voldoet, dat een vergunning om het te bouwen niet geweigerd mag worden. Dus dat betekent, ja, je moet gewoon heel goed formuleren wat je wel en niet wil, en anders gebeuren er mogelijk anderszins dingen die je niet wil.’ ‘Verslag van de openbare vergadering van de commissie fysieke leefomgeving Dordrecht d.d. 19 januari 2021’, pag. 27.
- ⁴ Anders krijg je bij het ‘ja-mits-principe achteraf allerlei interpretatieverschillen en -geschillen
- ⁵ Toelichting Bestemmingsplan Historische Binnenstad, pag. 23. Bronlink: [toelichting \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://cms.dordrecht.nl/Onze_stad/Overzicht_Onze_stad/Ruimtelijke_plannen/In_werking_getreden_bestemmingsplannen/Historische_Binnenstad/toelichting.pdf)
- ⁶ Zo volgt in ieder geval uit een bij deze raadsvergadering van 26 januari jl. gevoegde notitie, welk qua opmaak, datering en eindverantwoordelijkheid onduidelijk is, zo ook wanneer deze keuze aan de gemeenteraad is voorgelegd of aldaar is besproken. ‘Hiërarchie in ruimtelijke kaders nu en straks’, welk was gevoegd bij uw stukken voor de raadsvergadering van 26 januari jl. onder punt 30 [Gemeenteraad Dordrecht 26 januari 2021 14:00:00, Gemeente Dordrecht](https://www.dordrecht.nl/documenten/2021/01/26/gemeenteraad-dordrecht-26-januari-2021-14:00:00).
- ⁷ Aldus de Welstandsnota 2021 op pag. 3.
- ⁸ Voor kleine bouwwerken voorziet de Welstandsnota 2021 in hoofdstuk 4 in evidente concrete ondubbelzinnige regelstelling ter zake de hoogte en breedte van deze kleine bouwwerken ten opzichte van het gebouw.
- ⁹ Dat de rooilijnen van de bebouwing in principe in elkaars verlengde liggen. Verspringende rooilijnen dienen bij voorkeur worden voorkomen om een grillig verloop in het straatbeeld te voorkomen, aldus het beeldkwaliteitsplan. En ‘Kenmerkend voor het historische bebouwingsbeeld van dit gebied, is namelijk dat de gevels over het algemeen in de rooilijn zijn geplaatst, waarbij in principe de richting van de kavel wordt gevolgd.’ Bron/link: https://cms.dordrecht.nl/Onze_stad/Overzicht_Onze_stad/Ruimtelijke_plannen/In_werking_getreden_bestemmingsplannen/Historische_Binnenstad/toelichting.pdf Zie tevens in haar toelichting onder ‘5.3 Beschermd stadsgezicht/ruimtelijke structuren’, bron: [toelichting \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://cms.dordrecht.nl/Onze_stad/Overzicht_Onze_stad/Ruimtelijke_plannen/In_werking_getreden_bestemmingsplannen/Historische_Binnenstad/toelichting.pdf), pag. 23. En de ‘Toelichting rooilijnen’ in het ‘Beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad’, pag. 77 en pag. 76, A1..
- ¹⁰ ‘Verslag van de openbare vergadering van de commissie fysieke leefomgeving Dordrecht’ d.d. 19 januari 2021, pag. 21.
- ¹¹ Dit betreft de historische binnenstad, waarbij juist aanvullende eisen en voorwaarden kunnen worden opgenomen in bouwvergunningen, aldus Sleekink. Bron: Notulen raadsvergadering d.d. 19 januari 2021 pag. 31.
- ¹² Raadsvergadering Welstandsnota van 19 januari 2021, pag. 32. Sleeking noemt dit project als voorbeeld, omdat de initiatiefnemers in dit geval minnelijk meewerkten. Maar dat was niet vanwege de overtuigingskracht van de gemeente, maar omdat niet ingeleverd hoefde te worden op bouwvlakoppervlakte en hoogte. Met een plaatselijke bestemmingsplanwijziging wordt nu in plaats van een massief groot blok, éénzelfde oppervlakte en bouwvolume vergunt in een U-vorm, met een groen binnenterrein. Als hierbij wel een eigen belang ligt, dan liggen de kaarten duidelijk anders op tafel. Zoals de Houttuinen 14 illustreerde, waarbij sprake is van een zeer lang en smal bouwvlak.
- ¹³ ‘Verslag van de openbare vergadering van de commissie fysieke leefomgeving Dordrecht’ d.d. 19 januari 2021, pag. 30.
- ¹⁴ Bron: [Bouwverordening gemeente Dordrecht 2010 \(overheid.nl\)](https://www.dordrecht.nl/documenten/2010/01/26/bouwverordening-gemeente-dordrecht-2010-overheid.nl) en voor haar toelichting [Title \(officiële-overheidspublicaties.nl\)](https://www.dordrecht.nl/documenten/2010/01/26/bouwverordening-gemeente-dordrecht-2010-overheid.nl)

-
- 15 De afstand 'a' - tussen de voorgevelrooilijn van de bebouwing links en die van de nieuwbouw - is 2 meter. Dan zou de hoogte van die nieuwbouw links:
- op exact de voorgevelrooilijn, 3 meter mogen zijn (1 + 2 m, zegge 1 bouwlaag),
 - op 2 meter vanaf die voorgevelrooilijn, 5 meter mogen zijn (1 + 2m + 2m),
 - op 4 meter vanaf die voorgevelrooilijn, 7 meter mogen zijn (1+ 2m + 4m, zegge 2 bouwlagen),
 - op 7 meter vanaf die voorgevelrooilijn, 10 meter mogen zijn (1 + 2m + 2m, zegge 3 bouwlagen).
- Het staat de projectontwikkelaar daarbij vrij om deze differentiatie ook nog van een dak te voorzien, zolang de totale bouwhoogte daarbij maar onder de 10 meter blijft overeenkomstig het bestemmingsplan op dit bouwvlak.
- 16 Daarmee kan een goede en evenwichtige verdeling van functies en een gezond en veilig leefklimaat voor deze belanghebbende mede worden geborgd, zoals ook de Omgevingswet beoogd.
- 17 [Beleidsregel planschadeafwenteling \(overheid.nl\)](#)
- 18 Op grond van artikel 39 van het Reglement van Orde, d.d. 1 juni 2021.
- 19 Beantwoording artikel 39-vragen (inlichtingen) inzake borging stedenbouwkundige bepalingen, d.d. 15 juni
- 20 2021. [Stappenplan bij bouwen en verbouwen | Bouwregelgeving | Rijksoverheid.nl](#)
- 21 Bronlink: [Bouwverordening gemeente Dordrecht 2010 \(overheid.nl\)](#) en voor haar toelichting [Title \(officiële-overheidspublicaties.nl\)](#)
- 22 Het recht dat op 30 juni 2018 gold zou nog 5 jaar van toepassing blijven t.a.v. een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp vóór dat tijdstip ter inzage is gelegd. En vide de MvT blijkt onder de definitie bestemmingsplan ook te vallen de stedenbouwkundige voorschriften in oude bouwverordeningen. Pag. 19 MvT, Invoering Wet Ruimtelijke ordening, TK 2006-2007 30 938, nr. 3; [kst104724.2s.pdf \(parlementairemonitor.nl\)](#) '5.2.4 De actualiseringsverplichting Artikel 3.1, tweede lid, Wro bepaalt dat een bestemmingsplan iedere tien jaar dient te worden geactualiseerd of ongewijzigd verlengd. Ter voorkoming van veel bestuurlijke lasten in de periode direct na de invoering voorziet het overgangsrecht in een soepele regeling voor de actualisering van bestemmingsplannen. Simpel gezegd komt die regeling op het volgende neer: voor bestemmingsplannen die meer dan 5 jaar voor de inwerkingtreding van deze wet zijn vastgesteld, krijgt de gemeente 5 jaar uitstel van de actualiseringsplicht. Plannen, regelingen en voorschriften die op grond van de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting geacht werden bestemmingsplannen te zijn (bijv. oude komregelingen en rooilijnvoorschriften of stedenbouwkundige voorschriften in oude bouwverordeningen) vervallen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.'
- 23 [Bouwverordening Rotterdam 2010 \(overheid.nl\)](#)
- 24 En 'Vanaf 1 juli 2018 komen de in de bouwverordening opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden van rechtswege te vervallen. Het is niet mogelijk om reeds nu al alle stedenbouwkundige randvoorwaarden uit de thans aan uw raad voorliggende bouwverordening te schrappen, aangezien nog niet alle bestemmingsplannen zijn aangepast en de bouwverordening voor enkele bestemmingsplannen op het gebied van stedenbouwkundige randvoorwaarden een aanvullende werking heeft.' Brief het Collega aan de Raad van 4 april 2017 [Informatiesysteem Gemeente Dordrecht - Dossier - 1920638](#)
- 25 VNG d.d. 17 april 2018 Kenmerk: TLE /U201800234 Lbr. 18/014
- Een paraplubestemmingsplan voor de parkeernormen, was binnen 3 maanden in Dordrecht geregeld. En zo heeft recent ook De Bilt middels een 'Regels paraplubestemmingsplan stedenbouwkundige bepalingen', alsnog de voorgevelrooilijn en het overschrijdingsverbod als gedefinieerd in de Bouwverordening weer vastgelegd.
- 27 [Het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen | SAOZ | Adviseur in onroerende zaken.](#)
- 28 [Uitspraak 201604566/1/A2 - Raad van State](#)