

Aan
de gemeenteraad

Datum 20 juni 2023
Zaaknummer 2023-0087018
Betreft Voorontwerp herziening bestemmingsplan Historische Binnenstad

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: Yvette van Middendorp
E-mail: yl.van.middendorp@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Op 24 januari 2023 heeft u een voorbereidingsbesluit genomen voor de Historische binnenstad. Doel was om via dit voorbereidingsbesluit te voorkomen dat ongewenst hoge bebouwing in binnengebieden en op achtererven in delen van het Beschermd Stadsgezicht zouden kunnen ontstaan. Die mogelijkheid was reëel geworden, doordat de rechter een deel van de bestemmingsplanregeling onverbindend (ongeldig) heeft verklaard.

Door de gerechtelijke uitspraak is het nu mogelijk om op binnengebieden en achtererven bouwvolumes (bij) te bouwen, want er is geen weigeringsgrond meer vanuit het belang van het beschermd stadsgezicht. Deze bouwvolumes zijn fors omdat het huidige bestemmingsplan op het achtererf dezelfde maximale bouwhoogte toestaat als die van de eerstelijnsbebouwing. Uitgangspunt bij het beschermd stadsgezicht is dat de eerstelijnsbebouwing – het aanzicht – wordt beschermd en bebouwing hierachter niet hoger is dan de eerstelijnsbebouwing. Op dit moment kan het beschermd stadsgezicht aangetast worden.

De bescherming die het voorbereidingsbesluit biedt dient binnen een jaar na het nemen ervan te worden opgevolgd door de ter visie legging van een ontwerpbestemmingsplan. In het kader van de totstandkoming van een dergelijk ontwerpbestemmingsplan is het gewenst een participatieronde te houden.

Wat is de te delen informatie?

Op woensdag 21 juni aanstaande wordt een informatiemiddag/avond gehouden voor degenen die een eigendom hebben waarop het nieuwe bestemmingsplan effect heeft. Tijdens deze informatiemiddag/-avond en gedurende een week daarna kunnen (bij voorkeur schriftelijk) vragen worden gesteld en inspraakreacties kenbaar worden gemaakt omtrent het plan. Die zullen betrokken worden bij het verder opstellen van het ontwerpbestemmingsplan voor de Historische Binnenstad.

Vooraf worden de eigenaren middels een gerichte brief met uitnodiging op de hoogte gebracht. Daarnaast wordt een publicatie in Gemeentenieuws geplaatst. In het kader van het voorontwerp is een concept verbeelding opgesteld. Deze concept verbeelding is te raadplegen op de gemeentelijke website vooraf aan de informatiebijeenkomst via:

https://cms.dordrecht.nl/Onze_stad/Overzicht_Onze_stad/Ruimtelijke_plannen/Ontwerpbestemmin_gsplan/Voorontwerp_herziening_Historische_Binnenstad

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Na afronding van de inspraakronde zal een samenvatting van de ingekomen reacties aan uw raad worden voorgelegd met het verzoek een richtinggevend advies omtrent het vervolgen van de bestemmingsplanprocedure te geven. Indien dat advies positief is zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd, waarbij formeel zienswijzen (de wettelijke zienswijzenprocedure) kunnen worden ingediend. De resultaten daarvan zullen opnieuw aan uw raad worden voorgelegd, ditmaal met een advies over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan.

De herziening van het bestemmingsplan voorziet in een beperking van de bouwmogelijkheden door op de planverbeelding de maatvoering en bouwvlakken aan te passen. Via een uitgebreide analyse intern zijn diverse plekken in de historische binnenstad naar voren gekomen waar bouwvolumes (bij)gebouwd kunnen worden. Voor deze plekken is vervolgens bepaald welke aanpassingen in het bestemmingsplan nodig zijn. Het gaat in het algemeen om het aanpassen van de bouwvlakken door deze terug te leggen naar de lijn van de bestaande bebouwing en het aanpassen van de bouwhoogte door deze terug te brengen naar de bestaande bebouwing. Waar het gewenst is om bouwvolume toe te voegen wordt een hogere bouwhoogte en ruimer bouwvlak aangehouden dan de bestaande situatie.

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt vooral duidelijkheid te bieden; wat voorheen via nadere eisen waar nodig hadden willen beperken in het belang van het beschermd stadsgezicht doen we nu door een duidelijke regeling in het bestemmingsplan. Waar deze regeling tot in incidentele gevallen tot ongewenste beperkingen leidt kan gebruik worden gemaakt van de buitenplanse afwijkingsbevoegdheden.

Voor de reparatie van de regeling voor het beschermd stadsgezicht is een wijziging omgevingsplan in voorbereiding dat voorziet in een vergunningplicht voor het bouwen of slopen van panden gelegen in het beschermd stadsgezicht (collegebesluit 15 november 2022). Voor deze omgevingsplanwijziging is de inspraak al doorlopen.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester