

Aan
de gemeenteraad

Datum 12 december 2023
Zaaknummer 2023-0171011
Betreft Ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Historische Binnenstad

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Juridisch Planologisch Advies
Auteur: Peter de Haas
E-mail: pj.de.haas@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Deadline

12 december 2023. Door de inwerkingstreding van de Omgevingswet moet een ontwerp van een bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage worden gelegd om de procedure nog op basis van de Wet ruimtelijke ordening af te kunnen ronden.

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college van B&W bereidt een bestemmingsplan voor; de raad besluit omtrent de vaststelling.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Een bestemmingsplan wordt door de raad vastgesteld. Raadsleden kunnen tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan vragen over dat plan krijgen. In de Raadsinformatiebrief informeren we de raad over de partiële herziening van het bestemmingsplan Historische Binnenstad. De procedure van deze bestemmingsplanherziening is opgestart nadat na in de zomer van 2022 de Rechtbank Rotterdam een uitspraak deed waarin de regeling voor het beschermd stadsgezicht gedeeltelijk ongeldig werd verklaard. Ambtelijk is toen direct een proces opgestart waarin werd geïnventariseerd wat dit betekende voor alle (lopende) bouwplannen en voor de toekomst. Al gauw volgde de conclusie dat de regeling zo snel mogelijk hersteld moest worden, zodat deze weer zou gaan gelden en gebruikt kan worden als toetsingskader bij ruimtelijke initiatieven. Dit om te voorkomen dat bouwplannen het kenmerkende beschermd stadsgezicht zouden kunnen aantasten.

Dit onwenselijke gevolg van de gerechtelijke uitspraak kan via twee routes worden opgelost, namelijk via een bestemmingsplanherziening en/of omgevingsplanwijziging. Deze trajecten hebben lange procedures, terwijl tijd hier cruciaal is. Bouwplannen die in de tussentijd worden ingediend kunnen de ongeldig verklaarde regeling benutten. Daarom is zo snel mogelijk een voorbereidingsbesluit genomen dat zorgt dat de beslissing op aanvragen om bouwvergunningen worden aangehouden (uitgesteld) tot de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit is verstreken (in januari 2024) of -wanneer tijdig het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en vastgesteld- tot het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft.

Op 24 januari 2023 is het voorbereidingsbesluit vastgesteld en daarna inwerking getreden. Na het nemen van het voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad is gewerkt aan een voorontwerp-

verbeelding. Hierin werden de locaties bepaald waar de bouwvlakken en bouwhoogten teruggelegd moesten worden, zodat er geen mogelijkheden meer zijn om het beschermde stadsgezicht aan te tasten. Deze voorontwerp-verbeelding gereed is onderwerp geweest van een bewonersmiddag. Alle eigenaren van de panden waar in het bestemmingsplan een wijziging werd voorgesteld zijn voor deze avond persoonlijk uitgenodigd. Anderen zijn via een bekendmaking in het Gemeentenieuws op de hoogte gesteld en konden aan deze bewonersmiddag deelnemen.

Na de zomer is een breed team van erfgoed, gebiedsmanager, stedenbouw en planjuristen intensief bezig geweest met de beantwoording van de 16 ingekomen reacties en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Pas na de zomer werd duidelijk dat voor de Houttuinen alleen een aanvraag om omgevingsvergunning voor planologisch afwijken en geen aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen was ingediend en dus ook niet verleend. Samen met het Juridisch Kenniscentrum (JKC) is toen achterhaald dat de gemeente formeel weer de mogelijkheid had om de bouwmogelijkheden op deze locatie te beperken. Ook voor de Vest is in overleg met de ontwikkelaar een aanpassing van zijn plan uitgewerkt, waarbij minder dicht op het water wordt gebouwd en beter aangesloten wordt bij de bouwhoogten in de omgeving.

Het voorstel dat op 12 december aan het college werd aangeboden is om in te stemmen met terinzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad ontvangt deze RIB hierover. Aan het college is ook de beantwoording van de reacties op het voorontwerp (ook n.a.v. bewonersmiddag) aangeboden. Deze participatienota is ook bij deze RIB gevoegd zodat de gemeenteraad hier ook kennis van kan nemen. Met de participanten die hebben gereageerd wordt de participatienota ook gedeeld en ze worden op de hoogte gebracht van terinzagelegging. Tijdens de terinzagelegging kan een ieder zienswijzen indienen.

Wat is de te delen informatie?

Door de rechter is de mogelijkheid uit het bestemmingsplan Historische Binnenstad om nadere eisen te stellen onverbindend verklaard. Daardoor kan te hoge bebouwing en zelfs nieuwe hoofdbebouwing op plekken ontstaan waar dat ongewenst is. Het gaat dan met name om binnenterreinen. Door duidelijk bouwhoogten en bouwgrenzen vast te leggen in een bestemmingsplan kan dit worden tegengegaan. Deze herziening voorziet hierin. De bestaande situatie is uitgangspunt voor het corrigeren van de bouwhoogten en bouwgrenzen.

Er is een voorontwerp voor de herziening van het bestemmingsplan Historische Binnenstad gemaakt waarin op de verbeelding de bouwhoogte en grenzen concreet zijn aangegeven. Het voorontwerp is onderwerp geweest van participatie tijdens een bewonersmiddag in juni dit jaar; 16 participanten hebben een reactie gegeven. Het grootste deel daarvan gaat over het beperken van de bouwmogelijkheden aan de Houttuinen. Dat is in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan - conform de wensen van de participanten - overgenomen. Ook aan de Vest worden de mogelijkheden om over de volle hoogte tot aan het water te bouwen ingeperkt, in overleg met de ontwikkelaar. Aan de vraag om de bebouwingmogelijkheden aan het Sint Suraplein te schrappen is niet tegemoet gekomen, omdat daar herstel van de bebouwingsstructuur vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst wordt geacht. Ook is door enkele participanten gevraagd om de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening letterlijk in het bestemmingsplan op te nemen. Ook hieraan is niet tegemoet gekomen; in het geldende bestemmingsplan en ook in het voorgaande plan zijn die bepalingen vormgegeven door rooilijnen en bouwhoogten op de verbeelding vast te leggen. De stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening zouden in veel gevallen een onnodig beperkend effect op gewenste ontwikkelingen hebben. Bovendien waren ze altijd al bedoeld als een vangnet voor situaties waarin bestemmingsplannen niets over de betreffende onderwerpen zouden regelen, maar daar is geen sprake van.

Vanwege de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet moet het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 terinzage worden gelegd om nog onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening te kunnen worden afgerond. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het aflopen van de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit (van begin dit jaar) wanneer niet tijdig het ontwerpbestemmingsplan terinzage wordt gelegd.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Het plan wordt in ontwerp gedurende zes weken terinzage gelegd en er kunnen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend door eenieder.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

De kosten van de herziening beperken zich tot arbeidsuren en er bestaat een planschaderisico, waarvan de hoogte niet bekend is. Mogelijk is er echter in veel gevallen sprake van passieve risicoaanvaarding. Wanneer planschadeclaims daadwerkelijk tot planschade leiden wordt dat bekostigd uit de reservering voor planschadekosten.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

In de gemeenteraadsvergadering van 24 januari 2023 is het voorbereidingsbesluit reparatie nadere eisen regeling historische binnenstad genomen. Hierin is deze herziening van het bestemmingsplan Historische Binnenstad aangekondigd.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester

Bijlagen

1. Toelichting.pdf
2. Regels.pdf
3. Verbeelding.pdf
4. Participatienota.pdf