



Vorbereidingsbesluit Historische Binnenstad

Beeldvormende (technische) commissievergadering
17 januari 2023

DORDRECHT





Inhoud

1. Aanleiding
2. Gevolgen gerechtelijke uitspraak
3. Voorbeeld
4. Reden voorbereidingsbesluit
5. Reikwijdte + juridisch kader

1. Aanleiding

- De historische binnenstad is een gebied waar veel ontwikkelingen plaatsvinden
- Bestemmingsplan Historische Binnenstad:
 - Eisen voor Beschermd Stadsgezicht in planregels
 - Regels ter bescherming van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden
- Flexibiliteit door grote bouwvlakken met maximale bouwhoogte
- Flexibiliteit in combinatie met de eisen voor Beschermd Stadsgezicht zorgen dat acceptabele ontwikkelingen door kunnen gaan en aantasting van het Beschermd Stadsgezicht wordt voorkomen
- Jarenlang geen problemen in de praktijk, maar door recente gerechtelijke uitspraak en verdichting zullen er problemen ontstaan

- Gerechtelijke uitspraak:
- Oordeel dat nadere eisen voor Beschermd Stadsgezicht onverbindend – niet geldig – zijn
- De primaire eis geldt enkel voor de gronden (en bebouwing) in de structuurbepalende lijn
- Niet voor de gronden (en bebouwing) buiten de structuurbepalende lijn



Voorstraat 312

Rode onderbroken lijn op gevels =
structuurbepalende lijn

Zwarte lijn = bouwvlak

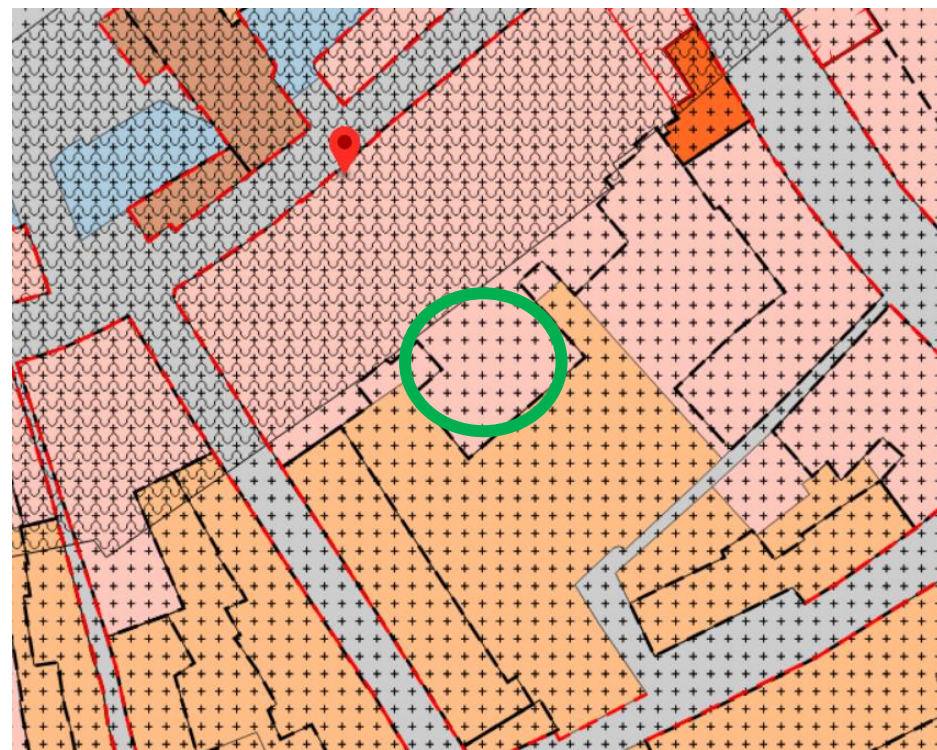
Onduidelijk: hoe breed is de
structuurbepalende lijn? Is dat alleen
een lijn of ook de direct
aangrenzende bebouwing?

2. Gevolgen gerechtelijke uitspraak

- Bescherming Beschermd Stadsgezicht in gevaar
- Bouwplannen voor buiten de structuurbepalende lijn kunnen niet getoetst worden aan de planregel met randvoorwaarde vanuit erfgoed en stedenbouw
- Repareren bescherming door bestemmingsplanherziening of omgevingsplanregel
- Zonder deze reparatie kunnen bouwplannen die voldoen aan het bestemmingsplan niet geweigerd worden
- Bouwplannen tot een hoogte van 15m passen vaak binnen de planregels

3. Voorbeeld

- Voorstraat 312
- Nu (nog) laagbouw
- Bouwhoogte tot 15 m
- Binnen bouwvlak
- Gebied niet meer beschermd vanuit stedenbouw en erfgoed



4. Reden voorbereidingsbesluit

- Voorbereiding en procedure voor bestemmingsplanherziening duren lang
- Nu meteen voorkomen van ongewenste ontwikkelingen en aantasting van het Beschermd Stadsgezicht
- Daarom is het nemen van een voorbereidingsbesluit noodzakelijk
- Op basis van dit besluit moeten aanvragen om omgevingsvergunningen aangehouden worden tot de bestemmingsplanherziening
- Op basis van artikel 3.3. lid 3 Wabo kan het college deze aanhouding doorbreken (grote beleidsvrijheid).

5. Reikwijdte + juridisch kader

- Geheimhouding noodzakelijk tot inwerkingtreding:
- Als initiatiefnemers dit horen kunnen zij nog heel snel ongewenste bouwplannen indienen voor inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit die moeten worden verleend omdat deze de mogelijkheden van het nog geldende bestemmingsplan uitbaten
- Inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit gebeurt op de dag van publicatie (openbaarmaking)



- Besluit richt zich op een herziening van 1 bestemmingsplan (Historische Binnenstad) en op enkel de regels voor het beschermd stadsgezicht, de rest blijft van kracht (grondslag art. 3.7 Wro)
- Besluit is zo geformuleerd dat alle bouwplannen die voorzien in het toevoegen van bouwvolume moeten worden aangehouden
- Bestemmingsplanregel is nu correct opgeschreven in dit besluit, zoals deze is bedoeld (ook beschermen van binnengebieden)
- In het besluit bepaalt de raad dat het college bevoegdheid heeft om bij bouwplannen die wel wenselijk zijn medewerking te verlenen (grondslag is lid 4, art. 3.7 Wro);
 - Inperking beleidsvrijheid: college wordt beperkt tot alleen de bouwplannen die nu voldoen aan het toetsingskader uit het huidige bestemmingsplan