

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 4 juni 2024  
**Zaaknummer** 2024-0059520  
**Betreft** Vaststellen bestemmingsplan Partiële herziening  
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

### **Voorgesteld besluit**

de twee binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;  
in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in bijgevoegde 'Nota  
Zienswijzen' die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit;

naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan 'Partiële herziening Historische  
Binnenstad' gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de ligging van de rooilijn van het perceel  
Wijnstraat 56, door deze terug te leggen conform de recent nagemeten eigendomssituatie met als  
gevolg dat de bestemming Verkeer ter plaatse wordt verruimd, zoals gesteld in de 'Nota  
Zienswijzen';

de zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;

naar aanleiding van de voorgestelde ambtshalve wijziging voor Vest 108 het bestemmingsplan  
'Partiële herziening Historische Binnenstad' gewijzigd vast te stellen door de noordwestelijke  
bouwvlakgrens terug te leggen en in noordoostelijke richting uit te breiden.

### **Deadline**

Agenderen voor de gemeenteraadsvergadering van 9 juli 2024. Het voorbereidingsbesluit loopt  
begin juli af en daarna is er geen aanhoudingsplicht meer. Ook moet deze herziening bij voorkeur  
voor de omgevingsplanwijziging erfgoed in werking treden. Wij hebben het plan niet eerder aan  
kunnen bieden in verband met tijdrovend archief- en kadastraal onderzoek n.a.v. zienswijzen.

### **Raadsvoorstel**

#### **Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor, de gemeenteraad  
beslist.

#### **Wat is het doel?**

Door de rechter is de mogelijkheid uit het bestemmingsplan Historische Binnenstad om nadere  
eisen te stellen aan het Beschermd Stadsgezicht 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 duidelijke bouwhoogten en bouwgrenzen vast te leggen in een bestemmingsplan kan dit worden tegengegaan. Deze herziening voorziet hierin. Zo wordt ook voorkomen dat het kenmerkende beschermde stadsgezicht van Dordrecht kan worden aangetast. De bestaande situatie is uitgangspunt voor het corrigeren van de bouwhoogten en bouwgrenzen.

### **Achtergrond**

Op 24 januari 2023 is een voorbereidingsbesluit vastgesteld en daarna in werking 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 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.

Naar aanleiding van reacties vanuit deze bewonersmiddag is de voorontwerp-verbeelding voor een aantal locaties aangepast. Deze aangepaste verbeelding is, samen met een regeling, toelichting en verslag van de participatie, als ontwerpbestemmingsplan aan ons college voorgelegd. Op 12 december is hiermee ingestemd, waarna ook een raadsinformatiebrief is uitgegaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarna ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend, beide met een bezwaar tegen de bouwmogelijkheden op het perceel Wijnstraat 56. Naar aanleiding van deze zienswijzen, na het voeren van uitgebreid archief en kadastraal onderzoek, wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, zoals uitgelegd in de bijgevoegde nota zienswijzen.

De gemeenteraad wordt nu gevraagd om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In deze bestemmingsplanherziening worden bouwhoogten en bouwgrenzen gecorrigeerd. Zo is op de verbeelding meteen duidelijk te zien wat de bouwmogelijkheden zijn op percelen in het beschermde stadsgezicht. Dit is duidelijker dan het voormalige stelsel waarbij bouwmogelijkheden achteraf worden ingeperkt op basis van het nadere eisen stelsel.

### **Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?**

*Beslispunt 1: de zienswijze ontvankelijk te verklaren.*

De twee zienswijzen zijn binnen de termijn en op de juiste wijze ingediend.

*Beslispunt 2: in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in de bijgevoegde nota zienswijzen.*

Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is een procedure waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Het voorstel voor beantwoording van de zienswijze is opgesteld in de Nota van zienswijzen, zoals bijgevoegd bij dit besluit.

*Beslispunt 3: naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals gesteld in de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van uw besluit.*

De twee zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Uw raad wordt gevraagd met deze wijzigingen in te stemmen en dus het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?**

Het niet vaststellen van dit bestemmingsplan heeft tot gevolg dat ongewenste ontwikkelingen kunnen gaan plaatsvinden in het Beschermd Stadsgezicht waarbij wij niet kunnen ingrijpen. Wanneer de vaststelling niet tijdig volgt, verloopt namelijk de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit waarbij wij bouwplannen kunnen tegenhouden die het beschermd stadsgezicht (kunnen) aantasten. Zonder dit bestemmingsplan blijven nog steeds de maximale bouwhoogten en bouwvlakken uit het bestemmingsplan Historische Binnenstad gelden die hoger is dan stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt wenselijk wordt geacht.

Het onwenselijke gevolg van de gerechtelijke uitspraak wordt via twee routes opgelost, namelijk via een bestemmingsplanherziening en omgevingsplanwijziging. In deze bestemmingsplanherziening is gekozen voor het aanpassen van bouwgrenzen/bouwvlakken en bouwhoogten omdat een kaartbeeld duidelijker is dan de mogelijkheid tot het stellen van nadere

eisen. Bij de eerste wijziging omgevingsplan voor erfgoed wordt de nadere eisen regeling vervangen door een nieuwe dekkende regeling die ziet op de omgeving en binnenterreinen van het Beschermd Stadsgezicht. Samen met deze bestemmingsplanherziening komt een duidelijkere regelgeving tot stand; een duidelijke planverbeelding en een beoordelingsregel.

Deze regeling voor het omgevingsplan is inmiddels geagendeerd voor de beeldvormende commissie van 4 juni (collegeakkoord 14 mei). De onderhavige bestemmingsplanherziening bevat ook (voor een deel) een regeling die in erfgoedbelangen voorziet. De omgevingsplan-regeling voorziet in een voorrangregeling, maar om duidelijkheid naar buiten toe te behouden is het wenselijk dat deze beide regelingen zoveel mogelijk tegelijkertijd in de raad worden behandeld.

### **Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?**

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 2023; zestien participanten hebben een reactie gegeven. Het grootste deel daarvan gaat over het beperken van de bouwmogelijkheden aan de Houttuinen. Dat is in het ontwerpbestemmingsplan - conform de wensen van de participanten - overgenomen.

Na goedkeuring door ons college is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Tijdens deze zes weken had eenieder de gelegenheid om een zienswijze (bezwaar) tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Uiteindelijk zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Voor de volledige beantwoording van de twee zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota Zienswijzen'. In beide zienswijzen wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwmogelijkheden op Wijnstraat 56, specifiek op het verloop van de bouwvlakgrens en voorgevelrooilijn. Deze beide lijnen liggen verder naar voren dan de voorgevels van de bestaande omliggende bebouwing. Na kadastraal onderzoek blijkt ook dat de eigendomsgrens recent is gecorrigeerd. Voorgesteld wordt om de nieuwe eigendomsgrens aan te houden als bouwvlakgrens en voorgevelrooilijn en de verbeelding te wijzigen. Over deze verschuiving in eigendom is overleg geweest met de eigenaar van Wijnstraat 56. De eigenaar heeft ingestemd met het verleggen van de grenzen. Op deze manier worden de bezwaren in de zienswijzen tegemoet gekomen. Het bezwaar tegen de bouwhoogte op deze locatie wordt ongegrond verklaard, want vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt is bebouwing op deze plek tot deze bouwhoogte gewenst, wat ook aansluit op de omgeving. Zie voor de volledigheid de bijgevoegde 'Nota Zienswijzen'.

Naast de bovengenoemde voorstellen wordt ambtshalve voorgesteld om de bouwvlakgrens van het perceel Vest 108 in noordelikoostelijke richting zodanig uit te breiden dat de huidige brandgang binnen het bouwvlak zal vallen. Dit is het resultaat van onderhandelingen met de eigenaar van het perceel. Daarbij wordt de bouwvlakgrens ten opzichte van het huidige bestemmingsplan verder van de Spuihaven af gelegd, zodat er meer ruimte tussen de bebouwing en het water resteert.

### **Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

[Ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Historische Binnenstad - Raadsinformatiebrief.](#)

### **Hoe wordt dit betaald?**

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 is het vervolg op het raadsbesluit?**

Wanneer de raad het bestemmingsplan vaststelt wordt het raadsbesluit met het bijbehorende bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan beroep tegen het raadsbesluit en het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het college van Burgemeester en Wethouders





De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 4 juni 2024 inzake Vaststellen bestemmingsplan Partiële herziening Historische Binnenstad;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;  
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1, 3,6 en 3.8;

overwegende dat:

- de rechtbank Rotterdam de mogelijkheid om nadere eisen te stellen voor bebouwing op binnenterreinen onverbindend heeft verklaard;
- daardoor bebouwing op plekken kan ontstaan die vanuit stedenbouwkundig oogpunt en een oogpunt van Beschermd Stadsgezicht te hoog en ongewenst wordt geacht;
- dit risico kan worden vermeden door een herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen en de raad te verzoeken deze herziening vast te stellen waarin bouwhoogten en bouwvlakken waar nodig worden ingeperkt;
- het voorontwerp van de herziening onderwerp is geweest van participatie en er zestien participatiereacties zijn ingekomen die voor de locaties Houttuinen en Vest aanleiding hebben gegeven het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- op het ontwerp van de herziening twee zienswijzen zijn ingekomen die voor de locatie Wijnstraat 56 aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- ambtshalve wordt voorgesteld om voor de locatie Vest 108 het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;

#### b e s l u i t :

de twee binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;

in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in bijgevoegde 'Nota Zienswijzen' die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit;

naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan 'Partiële herziening Historische Binnenstad' gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de ligging van de rooilijn van het perceel Wijnstraat 56, door deze terug te leggen conform de recent nagemeten eigendomssituatie met als gevolg dat de bestemming Verkeer ter plaatse wordt verruimd, zoals gesteld in de 'Nota Zienswijzen';

de zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;

naar aanleiding van de voorgestelde ambtshalve wijziging voor Vest 108 het bestemmingsplan 'Partiële herziening Historische Binnenstad' gewijzigd vast te stellen door de noordwestelijke bouwvlakgrens terug te leggen en in noordoostelijke richting uit te breiden.

Aldus besloten in de vergadering van

