

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 30 november 2010
Ons kenmerk SO/2010/486481
Begrotingsprogramma Wonen en Leefbaarheid
en –thema ontwikkelen en herstructureren woonwijken
Betreft vaststellen bestemmingsplan "Historische Binnenstad"

Samenvatting

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de historische binnenstad. In dit plan is functioneel veel geregeld op eenzelfde wijze als in de thans geldende bestemmingsplannen. Op onderdelen is nieuw beleid toegevoegd.

In uw vergadering van 9 november 2010 is een motie aangenomen om een Stadsberaad te organiseren "dat moet leiden tot een gedragen visie op behoud van en bouwen in de historische binnenstad".

Vooruitlopend daarop melden wij u dat voor een beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet 1988 een beschermend bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Uit het gevoerde overleg blijkt dat de provincie, de inspectie Vrom, de rijksdienst (RACM), van mening zijn dat met het onderhavige bestemmingsplan aan deze verplichting wordt voldaan.

Inhoudelijk merken wij op dat in vergelijking met de ruime bestemmingsvlakken in de geldende bestemmingsplannen in dit nieuwe bestemmingsplan ook bouwvlakken zijn opgenomen waarbij veelal is uitgegaan van de huidige achtergevel. Voorts zijn de hoogtematen – ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen - op verschillende plekken naar beneden bijgesteld.

Er is een structuurbepalende lijn aangegeven, die het nodige zegt over het belang van de gevelwand en er is een mogelijkheid voor ons college om nadere eisen te stellen wanneer dit nodig is vanwege aspecten van het beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan is kaderscheppend en bij de concrete invulling door middel van (bouw)projecten adviseert de welstand/monumentencommissie, op basis van de welstandsnota.

De discussie gaat – zoals genoemde motie ook verwoordt - met name over de vraag of er alleen sprake dient te zijn van historiserend bouwen of dat ook moderne architectuur kan worden toegestaan.

In onze optiek zal het hierbij primair gaan om de inhoud van de welstandsnota en om die reden is de verdere behandeling van die nieuwe welstandsnota opgehouden in afwachting van de uitkomsten van genoemd Stadsberaad.

Het bestemmingsplan kan wel verder in de procedure en vanwege de gevraagde medewerking aan ontwikkelingen in de binnenstad, is het van belang thans tot vaststelling over te gaan.

Mocht uit de discussie in het Stadsberaad blijken dat het aanbeveling verdient om ook het bestemmingsplan aan te passen, dan kan dit via een herziening.

1. Wat is de aanleiding?

De wettelijke verplichting om eens in de 10 jaar bestemmingsplannen te herzien vormt de aanleiding voor dit (nieuwe) bestemmingsplan. Veel van de thans in het gebied geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar en vanuit het streven

Datum 30 november 2010

Ons kenmerk SO/2010/486481

om bestemmingsplannen niet ouder te laten zijn dan 10 jaar, is nu de historische binnenstad aan de orde.

2. Wat willen we bereiken?

Een actueel bestemmingsplan voor de historische binnenstad.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld ter vervanging van de 14 thans geldende bestemmingsplannen.

a. Inspraak en communicatie

Na instemming van uw raad is het voorontwerpbestemmingsplan "Historische Binnenstad" toegezonden aan de overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De inspraak is gestart op 18 december 2008. Als gevolg hiervan is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. Bespreking heeft plaatsgevonden in uw commissie van 13 oktober 2009; uwerzijds is ingestemd met het vervolg.

Daarna is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 17 december 2009 ter visie gelegd en bestond voor een ieder de gelegenheid om gedurende zes weken (tot en met 27 januari 2010) zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad.

Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt door verschillende personen/instanties. In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel zijn de ingekomen zienswijzen benoemd en van commentaar voorzien.

b. Vervolgtraject besluitvorming

Na besluitvorming gaat het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter visie.

Gedurende 6 weken kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen voor ingediende (bouw)aanvragen die voldoen aan het bestemmingsplan, omgevingsvergunningen worden verleend.

4. Wat mag het kosten?

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak gericht op beheer en behoud van de flexibiliteit uit het geldende bestemmingsplan. Functiewijzigingen binnen de bestemmingen "centrum" en "gemengd" waren ook al mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

Voor nieuwe ontwikkelingen door derden wordt, indien de gemeente er bij betrokken is, een exploitatieberekening gemaakt waarin enerzijds rekening wordt gehouden met door de gemeente te maken kosten en anderzijds opbrengsten ontstaan door verkoop van gronden.

Algemeen is uitgangspunt dat dit op minimaal budgettair neutrale wijze plaatsvindt. Voor nieuwe ontwikkelingen door de gemeente zijn gelden gereserveerd via veelal strategische investeringen, zoals voor het Hofkwartier.

Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Datum 30 november 2010

Ons kenmerk SO/2010/486481

5. Fatale beslisdatum

N.v.t.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

- ontwerp besluit;
- bijlage 1 (overzicht zienswijzen met commentaar en voorstellen);
- ingediende zienswijzen;
- planboekje met planregels en -toelichting;
- verbeelding (plankaart).

7. Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor:

1. te besluiten dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig is, omdat de kosten anderszins worden verhaald.
2. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
3. de zienswijzen overeenkomstig de voorstellen in bijlage 1 gegrond, dan wel ongegrond te verklaren.
4. de in bijlage 1 aangegeven ambtshalve wijzigingen aan te brengen.
5. het bestemmingsplan "Historische Binnenstad" vast te stellen.



Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris

de burgemeester



J.H. de Baas



A.A.M. Brok

- ontwerp besluit -