

Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

Aan  
de gemeenteraad

**Gemeentebestuur**  
Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

**T** 14078  
**F** (078) 770 8080  
[www.dordrecht.nl](http://www.dordrecht.nl)

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Datum</b>               | 10 februari 2015   |
| <b>Ons kenmerk</b>         | SO/1362317   |
| <b>Begrotingsprogramma</b> | Ruimtelijke ordening   |
| <b>Bijlage(n)</b>          | 2  |
| <b>Betreft</b>             | RAADSINFORMATIE inzake vrijgeven concept Welstandsnota voor inspraak |

**Contactpersoon**  
A.J. Valk  
**T** (078) 770 3139  
**E** [AJ.Valk@dordrecht.nl](mailto:AJ.Valk@dordrecht.nl)

## Samenvatting

Sinds juni 2004 heeft de gemeente Dordrecht een Welstandsnota, met daarin de criteria waarop de Welstands- en Monumentencommissie bouwaanvragen beoordeelt op het voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze criteria zijn gedeeltelijk gebiedsgebonden. Sinds de eerste vaststelling door de gemeenteraad is de stad veranderd en uitgebreid. Maar ook het beleid vraagt, als gevolg van landelijke en lokale ontwikkelingen, om bijstelling. Een herziening van de nota is daarom gewenst. De geactualiseerde nota is nu in concept gereed en wij hebben de conceptnota vrij gegeven voor inspraak.

Al eerder, op 27 mei 2014, stemde u in met de nota Welstand in Ontwikkeling, waarin de samenstelling en het functioneren van de Welstands- en Monumentencommissie is geregeld.

## Inleiding

- In de afgelopen 10 jaar is er in Dordrecht het één en ander veranderd:
  - er zijn nieuwe wijken gebouwd;
  - in bestaande wijken hebben herstructureringen plaatsgevonden met de nodige nieuwbouw en soms met aanpassing van de stedenbouwkundige uitgangspunten;
  - de inzichten met betrekking tot bouwen in de historische binnenstad zijn gewijzigd;
  - het beschermd stadsgezicht is aanzienlijk uitgebreid met een groot deel van de 19<sup>e</sup>-eeuwse schil.
- Daarnaast is er sprake van landelijke en locale wijzigingen en veranderingen van inzicht:
  - De mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen zijn aanzienlijk verruimd.
  - Het streven tot deregulering heeft zich ook in Dordrecht verder ontwikkeld, waardoor de visie op kwaliteitssturing is veranderd.
- De Welstands- en Monumentencommissie heeft aangegeven dat het gebruiksgemak van de huidige nota niet optimaal is.
- De ontsluiting van de huidige nota via internet is onbevredigend en dient interactiever te worden.

## Doelstelling

Het doel is een nota, die:

- een verder geoptimaliseerd, gedifferentieerd beeldkwaliteitsbeleid biedt;
- wat betreft wijkbeschrijvingen volledig up-to-date is tot januari 2015;
- volledig aansluit bij de huidige landelijke wet- en regelgeving;
- een duidelijker structuur heeft dan voorheen en beter aansluit bij algemeen aanvaarde terminologie en naamgeving;

**Datum** 10 februari 2015  
**Ons kenmerk** SO/1362317

- door compactere en meer eenduidige criteria meer helderheid biedt aan initiatiefnemers en opdrachtgevers;
- beter toegankelijk is voor de gebruiker door de interactieve opzet;
- aansluit bij de tijdgeest door een zekere mate van deregulering in de vorm van (de mogelijkheid voor) welstandsvrije gebieden.

### **Stand van zaken/de feiten**

- Begonnen is met een scan van de welstandsgebieden waarin Dordrecht in de bestaande nota is opgedeeld: wat is er veranderd en wat is er bijgekomen? Voorbeelden zijn de realisering van nieuwe wijken als De Hoven, Klein Dubbeldam en Stevenshof. Ook ontwikkelingen als Leerpark en Gezondheidspark hebben tussen 2004 en nu vorm gekregen. De veranderingen in Oud Krispijn en Wielwijk zijn eveneens verwerkt.
- De sneltoetscriteria, die exacte criteria geven voor het bouwen van kleine uitbreidingen zoals dakkapellen, aanbouwen en kleine bijgebouwen zijn aanzienlijk vereenvoudigd als gevolg van het vergunningvrij worden van veel van dergelijke bouwplannen, met name in het gebied achter de woning.
- De tekst van de excessenregeling is aangescherpt, zodat duidelijk is wanneer sprake is van een exces. Het gaat in gevallen van een exces altijd om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving. Van ernstige ontsiering kan sprake zijn indien:
  - een bouwwerk of een gedeelte daarvan in extreme staat van verwaarlozing verkeert;
  - een bouwwerk of een gedeelte daarvan door het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de gevel, waaronder reclame, de samenhang van het straatbeeld ernstig verstoort;
  - een bouwwerk zich visueel of fysiek afsluit voor zijn omgeving;
  - een bouwwerk of gebouw gedeeltelijk is afgebrand;
  - een bouwwerk een te grove inbreuk is op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor de gebiedsgerichte welstandscriteria);
  - bij aanpassing van een bouwwerk architectonische bijzonderheden worden vernietigd dan wel ontkend;
  - er kwalitatief laagwaardig materiaal is gebruikt, waardoor op korte termijn verval zal optreden, of is opgetreden.
- De bestaande nota is geëvalueerd, onder andere door naar de ervaringen van de leden van de Welstands- en Monumentencommissie te vragen bij het gebruik van de nota. Ook binnen Stadsontwikkeling zelf is geconstateerd dat structuur van de bestaande nota niet voldoet. Dit heeft geleid tot:
  - Het vervangen van de indeling van de gebiedsgerichte criteria in bouwperiodes door een indeling in gebiedstypen. De indeling in bouwperiodes bleek de lading in een aantal gevallen niet goed te dekken. De indeling in gebiedstypen geeft betere aanknopingspunten vanuit de stedenbouwkundige structuur en maakt een meer exacte beoordeling van latere inpassingen in bestaande wijken mogelijk. Feitelijk vervangt het gebiedstype twee andere begrippen in de oude nota: het welstandsgebied en de bouwperiode. Ondanks de fijnmaziger structuur toch een vereenvoudiging.
  - Vereenvoudiging en vermindering van het aantal criteria, o.a. door dubbelingen tussen de basiscriteria en de gebiedsgerichte criteria te verwijderen.

**Datum** 10 februari 2015  
**Ons kenmerk** SO/1362317

- Het ontsluiten van de nota voor externe gebruikers en voor de Welstands- en Monumentencommissie wordt aanzienlijk verbeterd door het interactief maken van het document op internet.
  - Dit krijgt vorm door middel van een applicatie waarop intikken van de locatie (huisadres, c.q. straatnaam) voldoende is om de ter plaatse geldende welstandscriteria in beeld te krijgen.
  - In eerste instantie wordt gewerkt met een specifiek voor de Dordtse nota ontwikkelde applicatie. De Dordtse welstandsnota komt op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl te staan. Hier staan ook alle bestemmingsplannen van Nederland. De normering voor welstandsnota's op deze site (IMWE) is echter nog in ontwikkeling. De huidige opzet maakt een vertaling naar het toekomstige digitale welstandsmodel waarschijnlijk relatief eenvoudig.
- Lopende het herzieningsproces van de welstandsnota is besloten tot een experiment met welstandsvrije gebieden. Het initiatief hiertoe is van de portefeuillehouder RO. Aan de welstandsniveaus regulier, intensief en ontwikkel, is het welstandsniveau welstandsvrij toegevoegd. Voorgesteld wordt hier, voorsnog als experiment, de volgende invulling aan te geven:
  - In eerste instantie wordt voorgesteld de bedrijfsgebieden aan de west- en noordrand van de stad welstandsvrij te maken. Voorwaarde is, dat de bebouwing 75 meter uit de hoofdroutes op het Eiland van Dordrecht ligt.
  - Ook wordt de mogelijkheid geboden dat eigenaren in woonbuurten (90% wonen), het initiatief kunnen nemen om hun eigen woonbuurt welstandsvrij te maken. De buurtgrenzen zijn aangegeven op een plattegrond. Na een draagvlakmeting door de gemeente kan het college van B&W beslissen de betreffende woonbuurt welstandsvrij te maken. Voorwaarden zijn, dat:
    - de bebouwing 75 meter uit de hoofdroutes op het Eiland van Dordrecht ligt;
    - iemand uit de woonbuurt handtekeningen van 25 adressen ophaalt en aanbiedt aan B&W;
    - bij het draagvlakonderzoek door de gemeente tenminste 25% van de eigenaren reageert en dat tenminste 75% daarvan positief is.
  - Het college van B&W krijgt ook de bevoegdheid van de gemeenteraad om onder voorwaarden zelfbouwlocaties aan te wijzen als welstandsvrij. Voorwaarden zijn, dat:
    - de bebouwing 75 meter uit de hoofdroutes op het Eiland van Dordrecht ligt;
    - er al sprake is van een sterke stedenbouwkundige structuur, die wordt verankerd in een bestemmingsplan of kavelpaspoort (bouwregels) en inrichtingsplan voor de openbare ruimte (straatprofielen).

Eind 2017 wordt het welstandsvrije bouwen geëvalueerd.

In de welstandsvrije gebieden blijft wel de excessenregeling van kracht. Wettelijk is geregeld dat deze zelfs geldt voor vergunningvrije bouwwerken.

### **Kosten en dekking**

De concept Welstandsnota is binnen de begroting van Stadsontwikkeling ontwikkeld.

**Datum** 10 februari 2015  
**Ons kenmerk** SO/1362317

### **Communicatie en inclusief beleid**

De inspraak zal voor de verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld woonbuurten en industrie- en bedrijfsterreinen, apart worden georganiseerd. Verder vindt een presentatie voor en wandeling met de raadscommissie Fysiek plaats samen met leden van de Welstands- en Monumentencommissie op 24 maart 2015. Publicatie vindt plaats in het huis-aan-huisblad Dordt Centraal, eventuele papieren wijkkranten en de website van de gemeente Dordrecht. Ook in de inspraakfase zal de conceptnota via Ruimtelijke plannen.nl al beschikbaar zijn. Zie verder het bijgaande communicatieplan

### **Vervolg en evaluatie**

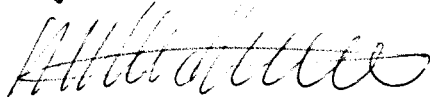
Na verwerking van de inspraakreacties en de adviezen van de Welstands- en Monumentencommissie en de raadscommissie Fysiek volgt het definitieve voorstel ter vaststelling door de gemeenteraad.

### **Bijlagen**

1. Concept Welstandsnota met bijlage Wijkbeschrijvingen.
2. Communicatieplan.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van Burgemeester en Wethouders  
de secretaris de burgemeester



M.M. van der Kraan



A.A.M. Brok