

Aan

mevrouw K. Kruger en mevrouw J.F. van Vugt-Roose
van respectievelijk fractie GroenLinks en fractie CDA

p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078

www.dordrecht.nl

Contactpersoon

R.P.E. Koppelaar

T +31787704892

E rpe.koppelaar@dordrecht.nl

Datum 10 juni 2025

Ons kenmerk 2025-0057566

Betreft Beantwoorden artikel 40-vervolgvragen inzake herontwikkeling Leen Bakker-terrein

DOSSIER

Afschrift:

- raadsgriffier t.b.v.

raads(commissie)leden

Geachte mevrouw Kruger en mevrouw Van Vugt-Roose,

Bij brief van 19 mei 2025, bij ons ingekomen op 20 mei 2025, heeft u op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad namens respectievelijk fractie GroenLinks en fractie CDA vervolgvragen gesteld inzake herontwikkeling Leen Bakker-terrein.

Wij beantwoorden uw vragen als volgt.

Vraag 1. *Kunt u toelichten waardoor het oorspronkelijke plan financieel onhaalbaar is gebleken? Heeft dit te maken met gestegen ontwikkel- en bouwkosten, of met gewijzigde eisen vanuit de gemeente?*

Antwoord Het heeft niets te maken met gewijzigde eisen vanuit de gemeente. De ontwikkelaar was bezig met de laatste onderzoeken die nodig waren voor het eerdere plan zodat direct daarna de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan kon worden gestart.

Destijds heeft de ontwikkelaar geconstateerd en aangegeven dat het plan vanwege de marktontwikkelingen vanuit financieel oogpunt niet haalbaar was. Belangrijk aspecten daarbij waren de sterk gestegen prijzen van bouwmaterialen en de ontwikkeling van de (in die periode onder druk staande) verkoopprijzen van de te realiseren woningen. Voor het eerdere plan is geen aanvraag om omgevingsvergunning ingediend; de ontwikkelaar heeft besloten een ander plan te ontwikkelen.

De eigenaar/ontwikkelaar heeft de winkelruimte tijdelijk verhuurd in afwachting van definitieve sloop van het pand. De huurder gebruikt het pand voor detailhandel. Eventueel noodzakelijk onderhoud aan opstallen en buitenterrein wordt uitgevoerd in opdracht van eigenaar.

Vraag 2. *Wat is op dit moment de stand van zaken ten aanzien van de herontwikkeling? Wanneer verwacht het college dat een nieuw plan gereed is?*

Antwoord Een nieuw plan is primair afhankelijk van de acties van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft besloten het vernieuwde plan te

Datum 10 juni 2025
Ons kenmerk 2025-0057566

laten ontwikkelen door een nieuw aangetrokken architectenbureau. Zij verwachten dat de komende maanden een nieuw plan beschikbaar komt. Net zoals bij de vorige planontwikkeling volgt naast gemeentelijke beoordeling ook communicatie met omwonenden. Een en ander is naar verwachting in het derde kwartaal van 2025 aan de orde.

- Vraag 3.**
- a. Heeft de ontwikkelaar een inspanningsverplichting om binnen een bepaalde tijd dit plan klaar te hebben en te starten met ontwikkelen van het terrein?*
 - b. Zo nee, kan de Raad hier op een of andere manier actie op ondernemen? Zo ja, welke opties zijn er dan?*

Antwoord De gronden van de voormalige Leen Bakker-locatie zijn particulier eigendom. De gemeente heeft geen grondpositie en uitsluitend de publieke taak: beoordeling van het plan en vergunningverlening. Het streven is erop gericht er voor te zorgen dat sprake is van snelle planontwikkeling en vergunningverlening van een akkoord bevonden plan. Rekening houdend met de mogelijkheden van de inmiddels in werking getreden Omgevingswet betekent dit, dat in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning naar verwachting medewerking verleend kan/zal worden door toepassing van de procedure BOPA (Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit). Daarvoor is overeenkomstig het op 10 oktober 2023 door de gemeenteraad vaststelde kader geen besluitvorming door de raad nodig. Het gaat immers om een plan dat in overeenstemming is met de doelen van de Omgevingsvisie.

Omdat sprake is van een particuliere ontwikkeling heeft de raad geen andere actiemogelijkheden.

- Vraag 4.** *Voor de gekapte bomen: is er sprake van een herplantplicht? Zo ja, waar en wanneer zal deze herplant plaatsvinden – op het terrein zelf of elders in de stad ter compensatie?*

Antwoord In vervolg op een in het achtergebied omgevallen boom heeft door een boomdeskundige een nieuwe bomeninventarisatie plaatsgevonden. Geconstateerd is, dat vanuit een oogpunt van veiligheid zeven bomen gekapt moeten worden en snoei van andere bomen nodig is.

Omwonenden zijn via een brief op de hoogte gesteld en uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst hierover op 17 maart 2025. Vervolgens is de benodigde kapvergunning aangevraagd. Die kapvergunning is verleend op 17 april 2025. In die vergunning is een herplantplicht van zeven bomen opgenomen.

In het kader van de ontwikkeling van het eerdere plan is rekening houdend met onder meer de eerdere boominventarisatie en de reacties van omwonenden een inrichtingsplan voor het groene achtergebied opgesteld. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat een dergelijk proces ook nu volgt.

Datum 10 juni 2025
Ons kenmerk 2025-0057566

Dat betekent dat als onderdeel van de verdere planontwikkeling te zijner tijd een nieuw groenplan wordt gemaakt. In het kader daarvan moeten de te planten soorten worden bepaald.

Op de locatie aan de Burgemeester de Raadsingel is te zijner tijd sprake van grote bouwwerkzaamheden. De daarvoor benodigde bouwplaats moet straks - rekening houdend met de te handhaven bomen - ingericht worden op het eigen (achter)terrein. Logischerwijs moet daarbij rekening worden gehouden met de aanwezige te handhaven bomen etc. In de openbare ruimte is voor een bouwplaats geen ruimte. Als nu wordt overgegaan tot het plaatsen van enkele vervangende bomen in het kader van de herplantplicht bestaat een groot risico tot beschadiging van de nieuwe bomen. Daarnaast is voorafgaand aan het planten van bomen noodzakelijk dat in het groengebied sprake is van grondverbetering. Daarna kan in het kader van de (her)inrichting van het totale groengebied de herplantplicht vorm krijgen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

N. Mol
burgemeester