

Aan

mevrouw K. Kruger en de heer G.J. Kleinpaste
van respectievelijk de fractie GroenLinks en fractie GewoonDordt
p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

Datum 31 maart 2020
Ons kenmerk InProces BBV: 2020-0037591
Betreft Beantwoorden artikel 40-vragen inzake pand Teerlink

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078
www.dordrecht.nl

Contactpersoon

C.A.E. van Nes
T (078) 770 4908
E cae.van.nes@dordrecht.nl

DOSSIER

Afschrift:

- de heer R.R.C. den Heijer van de fractie VVD
- VBO/OB, EG Imthorn SK Dordrecht 704
- raadsgriffier t.b.v. raads- en burgerraadsleden

Geachte mevrouw Kruger en heer Kleinpaste,

Bij brief van 25 februari 2020, bij ons ingekomen op 25 februari 2020, heeft u op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad namens respectievelijk de fracties GroenLinks en GewoonDordt vragen gesteld inzake Buiten Kalkhaven 40, voorheen Teerlink pand. Wij beantwoorden uw vragen als volgt.

Inleiding

Met de vorige eigenaar van Buiten Kalkhaven hebben wij al veelvuldig overlegd over een goede invulling van het pand in combinatie met het opknappen en verbeteren van de uitstraling. Daarbij is flexibiliteit ingezet en de bereidheid uitgesproken tot planontwikkeling die op onderdelen afwijkt van het bestemmingsplan. Het gaat echter om een niet eenvoudig te ontwikkelen locatie. Bijvoorbeeld vanwege de milieusituatie waarvoor landelijke wetgeving geldt. Maar ook gelet op het feit dat sprake is van een gemeentelijk monument, van de ligging in een van rijkswege beschermd stadsgezicht en tenslotte de geldende gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Dit betekent dat onderzoek nodig is naar bijvoorbeeld de akoestische situatie en de veiligheidsaspecten en dat er voor een goede toetsing een passend en concreet schetsplan nodig is.

Na de aankoop door de nieuwe eigenaar in 2015 is er een variantenstudie uitgevoerd. Dat betrof niet het verbouwen, verbeteren en in gebruik nemen van het bestaande pand. Er was sprake van verdubbeling van het pand: een belangrijk deel van de openbare ruimte op de kop zou worden bebouwd. Dat grote extra bouwvolume is door ons niet akkoord bevonden.

Toen en ook tijdens de contacten daarna heeft vervolgg communicatie over de mogelijkheden plaatsgevonden. Als service zijn in december 2015 alle relevante aspecten voor deze locatie op een rij gezet en aan de eigenaar toegestuurd. Daarbij is benadrukt dat de gemeente verder wil overleggen en wil meedenken over de ontwikkeling van het pand. En er is meerdere malen aangegeven dat de gemeente bereid is tot overleg over een schetsplan (al dan niet passend binnen de gestelde randvoorwaarden).

Tot zover het aspect planontwikkeling.

Vervolgens heeft de eigenaar op 15 augustus 2017 ons gevraagd de aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument in te trekken. Met toepassing van de geldende procedure (o.a. advisering door de Welstands- en Monumentencommissie, bekendmaking van het voornemen om daar geen medewerking aan te verlenen met

Datum 31 maart 2020
Ons kenmerk InProces BBV: 2020-0037591

de mogelijkheid daartegen zienswijzen kenbaar te maken) hebben wij op 16 januari 2018 het verzoek om de monumentenstatus in te trekken afgewezen. Daartegen is beroep ingesteld bij de Rechtbank en dat heeft geleid tot de recente uitspraak waarbij het beroep is verworpen.

Vraag 1. Welke overwegingen zijn doorslaggevend geweest om een negatief advies te geven?

Antwoord De gemeente en Welstands- en Monumentencommissie hebben geen bouwplan ter behandeling gekregen. De gemeente en Welstands- en Monumentencommissie hebben negatief geadviseerd over het afvoeren van Buiten Kalkhaven 40 van de gemeentelijke monumentenlijst. Het advies van de WMC d.d. 18 december 2017 luidde:

"De commissie is van mening dat de huidige bouwtechnische staat van het pand geen reden is om het pand af te voeren van de gemeentelijke monumentenlijst.

De commissie is blij dat het meest urgente onderhoud inmiddels is uitgevoerd.

Vanuit bouwhistorisch en bouwtechnisch opzicht is er geen aanleiding om het pand van de monumentenlijst af te voeren. Het pand kan nog gewoon worden gerestaureerd en herbestemd.

Tenslotte benadrukt de commissie dat het behoud van het pand ook veel draagvlak heeft onder de Dordtenaren.

De commissie adviseert negatief op het verzoek tot het afvoeren van de gemeentelijke monumentenlijst van het pand Buiten Kalkhaven 40." Het college heeft dit advies gevolgd, omdat er geen enkele aanleiding was dat niet te doen."

Hiertegen is de eigenaar in beroep gegaan bij de rechtbank. Het eerstvolgende contact met de eigenaar is, ondanks herhaalde ambtelijke pogingen via de telefoon en e-mail, pas op 30 oktober 2019 tot stand gekomen.

En er is, ondanks herhaalde verzoeken, nooit een schetsplan ontvangen, waarover vooroverleg kon plaatsvinden.

In 2015 is door een adviesbureau in samenwerking met een architectenbureau een schetsboek gemaakt met opties ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm van het pand en varianten voor uitbouwen. Deze varianten gingen uit van een verdubbeling van het grondoppervlak en een aanzienlijke vergroting van de bouwmassa van het pand. Daarop is door de gemeente aangegeven dat op deze locatie een ondergeschikte uitbouw aan de westzijde in de vorm van een serre denkbaar is, maar een verdubbeling van het grondoppervlak en een forse vergroting van het bouwvolume niet.

Op grond van het bestemmingsplan is overigens ook een serre op dit moment niet toegestaan.

Vraag 2. Welke inspanningen zijn er vervolgens geweest vanuit het college om met Van Pelt om tafel te gaan om actief naar oplossingen te zoeken?

Antwoord In 2015 hebben enkele overleggen plaatsgevonden. In vervolg daarop heeft de gemeente vele malen gebeld en gemaïld om overleg te continueren. Ook tijdens bestuurlijk overleg medio september 2019 met de ontwikkelaar is de gewenste aanpak van Buiten Kalkhaven 40

aan de orde geweest: in vervolg daarop heeft op 30 oktober 2019 een brainstormoverleg over de mogelijkheden plaatsgevonden.

Vraag 3. Hoe komt het dat er nog steeds sprake is van een impasse?

Antwoord De projectontwikkelaar lijkt niet in staat of bereid om binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan een plan te ontwikkelen. En de ontwikkelaar lijkt ook niet bereid om uitgaande van het bestaande casco een herbestemmingsplan te ontwikkelen.

De gemeente kan pas medewerking overwegen als er tenminste een schetsplan ligt. Een van de criteria om van regelgeving af te wijken is, of een plan een positieve bijdrage levert aan (het beeld en de beleving van) de stad.

De behandeling van het verzoek om opheffing van de monumentenstatus bij de Rechtbank heeft geruime tijd geduurd. Nu daarover een uitspraak ligt, bestaat de hoop dat vervolgoverleg kan plaatsvinden en een plan ontwikkeld kan worden.

Om misverstanden te voorkomen is het van belang om daarbij op te merken dat van sloop van het bestaande pand en het oprichten van bijv. een woontoren op deze locatie geen sprake kan zijn. Dit is ook aan de orde geweest tijdens overleg met de ontwikkelaar.

Vraag 4. Heeft het college onderzocht welke mogelijkheden er zijn om dit monumentale pand te restaureren?

Antwoord In de gemeente Dordrecht staan bijna 2.000 beschermde monumenten. Meer dan de helft daarvan zijn gemeentelijke monumenten, waarvan tenminste 90% van de eigenaren dagelijks zorgt dat deze op een goede manier in stand blijven. De gemeente heeft suggesties gedaan voor gebruik en invulling van het pand, maar het voortouw voor de ontwikkeling ligt bij de professionele Dordtse ontwikkelaar, die het pand in 2015 heeft gekocht in bouwkundig slechte conditie en met de status van gemeentelijk monument. Deze dient te onderzoeken hoe hij dit pand moet restaureren en herbestemmen.

Als de ontwikkelaar niet wil of kan zijn voor de eigenaar de volgende mogelijkheden:

1. Verkoop het pand aan iemand die er wel heil in ziet.
2. Restaureer het pand zo spoedig mogelijk (het gaat alleen nog om een casco) en zoek een huurder of koper. Als deze huurder/eigenaar een bepaalde functie wil die niet in het bestemmingsplan past en wijzigingen aan het pand gaat de gemeente graag met de nieuwe huurder/eigenaar aan tafel om eruit te komen.
3. Zoek eerst een nieuwe gebruiker en zorg in overleg met de nieuwe gebruiker en de gemeente voor een goed plan.

Het college heeft gezien de prominente locatie, de eigenaar voorgesteld onderzoek uit te voeren naar een meer openbare functie. Bijvoorbeeld horeca, met een Bed & Breakfast functie. Hier kunnen dan

Datum 31 maart 2020
Ons kenmerk InProces BBV: 2020-0037591

ook de panden Buiten Kalkhaven 36-38 eventueel bij worden betrokken.

Vraag 5. Wat zou op dit moment de rol kunnen zijn van de gemeente in dit proces en om de genoemde impasse te doorbreken?

Antwoord De uitnodiging richting ontwikkelaar tot overleg geldt nog steeds. Dat is recent ook herbevestigd. Wij blijven hopen dat een aanschrijving, om verder verval van het pand te voorkomen, niet nodig is.

Vraag 6. Is er een advies vanuit het college wat de raad zou kunnen betekenen om de situatie zo spoedig mogelijk vlot te trekken?

Antwoord Zie het antwoord op vraag 5: eerste stap is overleg met de ontwikkelaar.

Gemeentelijke verwerving van het Teerlink pand Buiten Kalkhaven 40 past niet binnen het in 2016 door de gemeenteraad vastgestelde vastgoedbeleid. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad beslissen, het pand te verwerven en een eventueel tekort op de ontwikkelingskosten te accepteren. Dan ontlast de gemeente de ontwikkelaar van dit blijkbaar zeer belastende bezit. De gemeente laat vervolgens een plan maken en biedt dat aan op de markt of nodigt andere gegadigden uit om een plan te ontwikkelen. Duidelijk is dat een dergelijk initiatief geheel in strijd is met het door de gemeenteraad bepaalde vastgoedbeleid, precedentwerking tot gevolg heeft en een financieel risico oplevert.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

J. Scholten
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester