

Aan

de heer T.C. Oostenrijk  
van de fractie CDA  
p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

**Gemeente Dordrecht**

Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

T 14078

[www.dordrecht.nl](http://www.dordrecht.nl)

**Contactpersoon**

M.F.L.A. van Oosterhout

T (078) 770 4781

E [mfla.van.oosterhout@dordrecht.nl](mailto:mfla.van.oosterhout@dordrecht.nl)

**Datum** 18 januari 2022  
**Ons kenmerk** 2022-0005358  
**Betreft** Beantwoorden artikel 40-vragen inzake bouwlocatie Karel Doormanweg 4-8

**DOSSIER**

**Afschrift:**

- MO/BMO, EG Imthorn  
SK Dordrecht 704

- raadsgriffier t.b.v.  
raads- en burgerraadsleden

Geachte heer Oostenrijk,

Bij brief van 21 december 2021, bij ons ingekomen op 21 december 2021, heeft u op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad namens de fractie CDA vragen gesteld inzake bouwlocatie Karel Doormanweg 4-8. Wij beantwoorden uw vragen als volgt.

*Vraag 1. Welke criteria hebben ten grondslag gelegen in het selecteren van de in het raadsvoorstel vermelde consortium van 3 marktpartijen?*

**Antwoord** In het kredietvoorstel is d.d. 26 mei 2020 (InProces BBV: 2020-0065058) is aangegeven dat voor deze locatie is gekozen voor een fast lane met de ontwikkelaars Dudok, Heijmans en Vorm. Deze partijen hebben in een brief gemotiveerd binnen de gemeente Dordrecht een belangrijke bijdrage te willen leveren aan de woningbouwversnelling.

*Vraag 2. Is deze vóórselectie, te beschouwen als het voorportaal naar een onderhandse aanbesteding, toelaatbaar, als consequentie met het daarbij uitsluiten van andere marktpartijen, toelaatbaar, c.q. ook wenselijk en in lijn met aanbestedingsprocedures van deze omvang?*

**Antwoord** Er is geen sprake van voorselectie in dit geval. Het was op dat moment voor gemeenten mogelijk om direct zaken te doen met een marktpartij, mits er marktconform werd gehandeld en er geen sprake was van een overheidsopdracht. Het vergaand stellen van eisen kan worden gezien als een overheidsopdracht. Door de uitspraak van het arrest Didam is hier verandering in gekomen. Dat was bij start van dit traject onbekend.

*Vraag 3. Heeft het college, voorafgaande aan het aantrekken van het genoemde consortium, kaders vastgesteld, zijnde de grondslag voor het starten met de onderzoeksfase?*

*Dit gericht op:*

*- Het aantal beoogde woningen, woninggrootte, bouwhoogte, architectonische kenmerken (smaakmakend, iconisch, vergroenend), doelgroepen woningzoekenden, prijsniveau, huur- en/of koopsectoren, etc.*

**Antwoord** Het college heeft het geldende beleid voor de locatie als uitgangspunt genomen. In het coalitieakkoord 2018-2022 wordt Wielwijk uitdrukkelijk als transformatiegebied aangewezen. De basis voor de herstructurering van Wielwijk is gelegd met het vaststellen van de wijkvisie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2025' (2007). In hoofdstuk 7.4 wordt gesproken over een hoogbouwontwikkeling met ca 100 woningen ter plaatse van de planlocatie. Volgens de vastgestelde

**Datum** 18 januari 2022  
**Ons kenmerk** 2022-0005358

omgevingsvisie mag op deze locatie tot een hoogte van 50 meter worden gerealiseerd. Gelet op de huidige samenstelling van de wijk Wielwijk ligt het niet in de rede op deze locaties sociale huurwoningen toe te voegen, juist vanwege de wens om meer differentiatie in de woonwijken aan te brengen. De wijk Wielwijk bevat op dit moment immers al een fors aandeel sociale huurwoningen.

- Vraag 4. Zijn er prijsafspraken inzake de grondverkoop met het consortium gemaakt:*
- *Zo ja, welke en wanneer overeen gekomen?*
  - *Zo ja, zijn die gerelateerd aan de aard en omvang van het te ontwikkelen bouwproject, dan toe te lichten?*
  - *Zo ja, zijn die als marktconform te beschouwen, dan te onderbouwen met vergelijkbare projecten?*
  - *Zo ja, welke ontbindende voorwaarden zijn van toepassing, indien de Raad anderszins zou gaan beslissen inzake de planontwikkeling en de grondverkoop?*
  - *Zo nee, wat zijn dan de wel gemaakte afspraken over een dan nog vast te stellen grondverkoop?*
  - *Wat is uw reactie inzake het bijgaande artikel over het verkopen van gemeentegrond, gericht op het biedingsproces?*

**Antwoord** In aanvang is geen prijs bepaald, omdat de uitkomsten van het fast lane traject vooraf niet bekend waren. De grondwaarde onder het uiteindelijke schetsplan is door een onafhankelijke taxateur getoetst. Wij hebben kennis genomen van het arrest Didam van de hoge Raad (26 november jl.). Tot dat moment werd algemeen aangenomen dat gemeenten direct zaken met één partij konden doen, mits hierbij sprake was van een marktconforme transactie. Het arrest bepaalt vanuit het gelijkheidsbeginsel dat aan eenieder die in principe een geschikte kandidaat zou kunnen zijn een kans moet worden geven om interesse kenbaar te maken. Naar aanleiding van dit arrest zijn alle overheden in Nederland nu aan het inventariseren voor welke gevallen dit mogelijke gevolgen kan hebben. Ook de gemeente Dordrecht beziet of en zo ja welke, stappen nodig zijn.

- Vraag 5. Is het juist dat u de Raad over deze en/of andere denkbare kaders niet heeft geïnformeerd?*

**Antwoord** In het kredietvoorstel d.d. 26 mei 2020 is de raad op de hoogte gebracht van de samenwerking met de betreffende partijen.

- Vraag 6. Kunt u toelichten waarom de Raad geen kennis heeft kunnen/mogen nemen van deze kaders, van belang om 'iets te kunnen vinden' van het resultaat van de besteding van het budget, gerelateerd aan de 'onderzoeksfase'?*  
*Dit ook in het kader van haar controlerende taak als Raad.*

**Antwoord** In het kredietvoorstel voor de betreffende locatie is het volgende opgenomen als vervolg op het raadsbesluit: "Met het voorbereidingskrediet kan het fast lane-traject worden doorlopen. Dit traject leidt – bij aantoonbare haalbaarheid - tot een door de gemeente en marktpartijen gedragen bouwplan, inclusief stedenbouwkundig plan, uitgifte-overeenkomst, grondexploitatie en aangepast concept bestemmingsplan dat in procedure kan worden gebracht." De

**Datum** 18 januari 2022

**Ons kenmerk** 2022-0005358

uitwerking tot op heden is conform dit gestelde proces en heeft plaatsgevonden op basis van vastgesteld beleid. Het college werkt daarmee binnen de gestelde kaders, zoals gebruikelijk is.

*Vraag 7. Deelt u onze mening dat zeker bij locaties, in eigendom van de gemeente, het opstellen van heldere kaders een 'must' is, teneinde optimaal grip te hebben en houden op de verdere project-ontwikkelingen?*

**Antwoord** Bij de uitwerking van deze locatie is gewerkt overeenkomstig de kaders zoals benoemd onder antwoord 3.

*Vraag 8. Wat is de rol van portefeuillehouder bij het klaarblijkelijk niet informeren van de Raad inzake deze werkwijze? Kunt u aangeven in hoeverre hij tijdens het voorbereidingsproces inzake deze al dan niet kaderstelling betrokken is geweest?*

**Antwoord** Wij delen uw opvatting niet dat de gemeenteraad niet geïnformeerd is inzake deze werkwijze, zoals u stelt.

*Vraag 9. Wat is vanaf de status van de planvorming, anders dan het klaarblijkelijk afgerond zijn van de onderzoeksfase? Dit, omdat u de Raad hierover geheel niet heeft geïnformeerd.*

**Antwoord** De concepten zijn op een bewonersavond d.d. 29 november jl. gepresenteerd. Tot en met 29 december 2020 is er de gelegenheid voor het indienen van een inspraakreactie. De inspraak zal tezamen met het concept van de plannen door het college ter kennisgeving worden aangeboden aan de raad. Het college zal het ontwerp bestemmingsplan vervolgens ter inzage leggen. Na behandeling van de zienswijzen wordt deze als gebruikelijk vergezeld van een grondexploitatie aangeboden aan de raad. Het bestemmingsplan betreft alleen de woningbouw. De nieuwe school kan met een kruimelprocedure worden vergund op basis van het huidige bestemmingsplan. De gemeenteraad krijgt daarmee op de geëigende momenten de benodigde besluiten voorgelegd.

*Vraag 10. Wanneer gaat u de Raad informeren over nog door haar te nemen besluitvorming, zowel m.b.t. de oordeelsvorming over de beoogde bouwplannen, als ook ten aanzien van het herzien van het bestemmingsplan?*

**Antwoord** Zie antwoord vraag 9.

*Vraag 11. Bent u met ons van mening dat omwonenden en andere belanghebbenden niet veel eerder in het proces, zeker in de voorbereidingsfase, hadden moeten worden betrokken? Dit ook in lijn met de doelstellingen rond participatie, zoals o.a. verwoord in de Omgevingswet.*

**Antwoord** De eerste bewonersavond (20 mei 2020) is georganiseerd op het moment dat de eerste stedenbouwkundig passende schetsplannen voor locatie school en woningbouw gereed waren. De Omgevingswet gaat er vanuit dat omwonenden worden betrokken voorafgaand aan de ruimtelijke procedure. Daar is hier sprake van.

**Datum** 18 januari 2022

**Ons kenmerk** 2022-0005358

*Vraag 12. Vindt u het een logische volgorde dat omwonenden, middels een uitnodiging voor een informatieavond, nu pas in dit stadium over de blijkbaar ver gevorderde bouwplannen worden geïnformeerd, zonder dat de Raad?*

**Antwoord** Nee, daar is geen sprake van, zie antwoord 11. In antwoord 9 is aangegeven dat het college de inspraak juist met de raad zal delen.

*Vraag 13. Hoe moeten wij in dit kader de term 'informatieavond' duiden in het licht van eerder door uw college gedane toezeggingen dat bij de start van een planvoorbereiding omwonenden en belanghebbenden gedurende het totale proces van planvoorbereiding en ontwikkeling worden en blijven betrokken?*

**Antwoord** Tijdens de digitale gebiedsinformatiemarkt voor Wielwijk op 2 december 2020 zijn omwonenden geïnformeerd over de ideeën voor een combinatie van woningen en een school (toen nog 50 meter hoog). Op 20 mei jl. en 29 november jl. zijn bewonersavonden georganiseerd. Tot 29 december 2021 had men de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen. Op 12 januari 2022 wordt een volgende bewonersbijeenkomst georganiseerd. De avonden worden bekend gemaakt via de wielwijkapp en met ruim 200 brieven in de omgeving van het plangebied met daarin een bondige toelichting. Wij zijn van mening dat omwonenden hiermee op een passende manier geïnformeerd worden over de ontwikkelingen op deze locatie.

*Vraag 14. Wat mogen deze uitgenodigde burgers en belanghebbenden van deze avond verwachten, anders dan dat zij louter over de plannen worden geïnformeerd?*

**Antwoord** Naast informeren over de plannen, procedures en eventuele rechtsgang, zijn deze bijeenkomsten nadrukkelijk bedoeld en gebruikt om suggesties vanuit de omgeving op te halen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post  
secretaris

A.W. Kolff  
burgemeester