

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 14 december 2021  
**Zaaknummer** 2021-0172059  
**Betreft** Stadswerven deelgebied A 'De Punt'

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bouwende Stad  
**Auteur:** Ramona van Vugt  
**E-mail:** rhcm.van.vugt@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Gerda van Oost-de Bode  
**Openbaar:** Ja

### **Raadsinformatiebrief**

#### **Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

Tussen de gemeente en Ontwikkelcombinatie de Werven (OCW) is in 2018 een Raamkoopovereenkomst gesloten. Hierin zijn concrete afspraken gemaakt over (de ontwikkeling van) Stadswerven deelgebied A 'De Punt' en over de zogenaamde "punt van De Punt". (Zie ook RIS 2201348 - raadsinformatiebrief.)

In voornoemde overeenkomst is afgesproken dat OCW onvoorwaardelijk de kooprechten heeft voor deelgebied A 'De Punt'. De Overeenkomst heeft expliciet geen betrekking op deelgebied A - de "punt van De Punt".

Stadswerven deelgebied A is in de loop van de jaren doorontwikkeld en gewijzigd; bijvoorbeeld met het besluit om de kraanbaan te handhaven. Vanuit onder meer stedenbouwkundig oogpunt is het aan te bevelen om deelgebied A in zijn geheel, dus inclusief de "punt van De Punt" te ontwikkelen. De gemeente is in overleg getreden met OCW om de mogelijkheden hiertoe te bezien.

Bij de huidige plannen van deelgebied A is de "punt van De Punt" wél onderdeel hiervan en bestaat het deelgebied nu uit 3 gebouwen:

- A noord: twee gebouwen, A1 en A2, langs de Merwede; en
- A zuid: één gebouw, A3, aan het Wantij.

De zogenaamde "punt van De Punt" is onderdeel van gebouw A1 en is het meest westelijk deel op de uiterste punt. Dit betekent dat deels OCW en deels de gemeente het ontwikkelrecht hebben van gebouw A1. Wij zijn daarom in gesprek getreden met OCW over de vraag hoe gebouw A1 wordt ontwikkeld. Dit overleg bevindt zich in een afrondende fase.

In een nog in te plannen presentatie zullen wij bij de raad zienswijzen ophalen.

**Wat is de te delen informatie?****1. Ontwikkeling "punt van De Punt"/verkoop aan OCW**

De gemeente is op grond van haar eigendomsrechten voor wat betreft de "punt van De Punt" vrij daarover te beschikken en daarmee te doen wat haar goed dunkt, waaronder het ter ontwikkeling en realisatie aanbieden daarvan aan derden tegen een door haar te bepalen prijs en voorwaarden. Zij het met inachtneming van het Stedenbouwkundige Plan en Planning inclusief Beeldregieplan. Dit betekent dat dus ook verkoop aan OCW tot de mogelijkheden behoort.

Zoals gezegd is de stedenbouwkundige wens om deelgebied A inclusief de "punt van De Punt" integraal te ontwikkelen. Gebouw A1 staat op het deel, waarop zowel OCW als gemeente rechten hebben. De kavel voor dit gebouw met ruim 40 woningen is te klein om ieder voor zich twee aparte gebouwen te realiseren. Het ontwikkelen van één gebouw door twee partijen is ingewikkeld, duur en brengt veel risico's met zich mee. Daar staan weinig voordelen tegenover, anders dan zeggenschap over met name architectuur, uitstraling en levendigheid. Daarom wenst het college haar ontwikkelrechten op A1 geheel aan OCW over te dragen, teneinde zo een integrale ontwikkeling van deelgebied A mogelijk te maken.

**2. Zienswijze gemeenteraad**

In de raamkoopovereenkomst is een bepaling opgenomen over de bijzondere waarde die gehecht wordt aan de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten binnen deelgebied A. Door deze afspraak houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling hiervan.

Deze bepaling luidt als volgt:

*Zodra de Gemeente aan OCW Deelgebied A – De Punt ter ontwikkeling en koop aanbiedt, zal OCW indien zij van dat recht gebruik wenst te maken:*

- *voordat zij overeenkomstig het bepaalde in artikel 20 van deze Overeenkomst met betrekking tot de op deze locatie door haar beoogde bebouwing een besluit neemt ten aanzien van het selecteren van architecten en de definitieve keuze daarin en*
- *voorafgaand aan de vaststelling van de architectonische uitgangspunten en de uitwerking met het oog daarop,*

*daaromtrent de zienswijze vragen van de Gemeenteraad. Indien OCW vervolgens tot uitwerking overgaat zal zij dit doen met inachtneming van de zienswijzen van de Gemeenteraad als bedoeld in dit artikel.*

Met inachtneming van het vorenstaande wenst het college haar bouwrechten op de "punt van De Punt" / A1 geheel aan OCW over te dragen, met onderstaande voorwaarden:

- **Architectuur, uitstraling en kwaliteit van gebouw A1**  
OCW selecteert voor A1 drie architecten en legt deze voor aan het college en het Q-team Stadswerven. In de bijlage vindt u nadere informatie over deze architecten met referentiebeelden. OCW geeft deze drie architecten opdracht hun visie te geven op gebouw A1. Deze visies zullen aan u, de raad, worden voorgelegd in een nog in te plannen presentatie. Uw zienswijze hierover kunt u dan kenbaar maken. De uiteindelijke keuze voor de architect vindt plaats door het Q-team, het college en OCW met inachtneming van uw zienswijze. Alle partijen hebben één stem.
- **Levendigheid De Punt**  
Om op en rondom A1 een levendige omgeving te maken is de invulling van de plint van dit gebouw van belang. Met name horeca kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Het is voor de gemeente van belang dat OCW laat zien dat zij zich optimaal inspant om dit te verwezenlijken. Daarom is afgesproken dat OCW aan de voorkant een (horeca)adviseur of gegadigde bij de ontwikkeling betreft.

**Bouwprogramma deelgebied A**

Voor geheel deelgebied A heeft OCW een coördinerend architect aangesteld, te weten de heer J.P. van Wingerden van Winhov Architecten. Hij heeft voor geheel deelgebied A een bouwprogramma opgesteld, conform het proces zoals is afgesproken in het raamkoopcontract. Gebouw A1 is onderdeel van dit bouwprogramma.

**Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

De planning is om de afspraken over gebouw A1 en de "punt van De Punt" zo spoedig mogelijk af te ronden en vervolgens uw raad hierover te consulteren via een presentatie. Daarbij zal tevens worden ingegaan op de ontwikkeling van de gebouwen A2 en A3. Het college zal uw zienswijze over de drie geselecteerde architecten meenemen in de ontwikkeling van deelgebied A of indien niet mogelijk, dit nader onderbouwen.

**Welke kosten zijn verbonden aan het proces?**

Niet van toepassing.

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

RIS 2201348 - raadsinformatiebrief over wijziging raamkoopovereenkomst OCW/Stadswerven-noord.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester