

Publicatie voornemen tot verkoop eigendom percelen Bouwhuyslocatie te Dordrecht

Datum publicatie: 26 september 2025

Betrokken objecten:

Plaatselijk bekend als Bouwhuyslocatie, gelegen nabij de MH Trompweg 229 te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht sectie M nummers 2186, 2187, 2188 (geheel), ter grootte van respectievelijk 871, 636 en 1020 m², hierna te noemen: "(de) Percelen".

Overkoepelende overwegingen:

- A. De Gemeente is thans nog geen eigenaar van de Percelen.
- B. De Gemeente heeft de Percelen aan Koper verkocht onder de opschortende voorwaarde dat zij de Percelen verwerft.
- C. Eerst na verkrijging zal de Gemeente de Percelen verkopen aan de Koper.

Voornemens tot uitgifte van de Percelen:

De gemeente Dordrecht ("de Gemeente") is onder voorbehoud van verwerving van de Percelen, voornemens de Percelen, ter grootte van circa 2.527 m², te verkopen aan BPS REALESTATE B.V. ("de Koper").

De Koper is de enige serieuze gegadigde

De Gemeente is van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor deze verkoop. Hierbij komt de gemeente een ruime mate van beleidsvrijheid toe. De beoogde koper komt als enige serieuze gegadigde in aanmerking om de volgende redenen:

De herontwikkeling van de Bouwhuyslocatie te Dordrecht door Koper voorziet in de realisatie van circa 180 woningen en circa 800 m² niet-woonfuncties in de vorm van praktijkruimten en daghoreca. Dit volgt uit het op 1 juli 2025 door de gemeenteraad van de gemeente Dordrecht vastgestelde ontwerp 2e wijziging van het omgevingsplan Dordrecht voor bodem, Bouwhuyslocatie en andere onderwerpen. Voor de gemeente vormt de herontwikkeling een belangrijk onderdeel van haar ruimtelijke doelstellingen ten aanzien van de woonagenda: uitvoering van het bestaande stedenbouwkundig plan voor dit deel van Wielwijk levert in zijn totaliteit via de realisatie, een belangrijke bijdrage aan de Dordtse woningbouwopgave.

Door middel van een integrale ontwikkeling kan een passende bebouwingsrand van Wielwijk worden gerealiseerd met een, vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gewenste, doorkijk en groene binnenhof en parkeeroplossing. Het overgrote deel (circa 2/3 deel) van de woningen wordt gerealiseerd op gronden die koper reeds in bezit heeft. De gronden die (nog) in vol eigendom zijn van de gemeente (circa 1/3 deel) worden aan koper verkocht om deze integrale herontwikkeling mogelijk te maken. De herontwikkeling van de betrokken percelen door één en dezelfde partij op basis van één plan is daarvoor noodzakelijk. Alleen op die manier kunnen de gemeentelijke doelstellingen worden gehaald.

De Gemeente hanteert, met in achtneming van het voorgaande, ten behoeve van de uitgifte van de onderhavige gemeentelijke gronden de volgende criteria:

- i. De Gemeente wil mede gelet op de complexiteit van de bouwopgave op de locatie, onvoorwaardelijk borgen dat de herontwikkeling integraal, volgens de door haar vast te stellen planning wordt gerealiseerd.
- ii. De Gemeente wil mede met het oog daarop dat er één aanspreekpunt is om dat te bewerkstelligen. Met het oog daarop is vereist dat één ontwikkelaar – als enige contracts- en samenwerkingspartner van de Gemeente - verantwoordelijk is voor de planrealisatie en de naleving van de afspraken in de overeenkomst. Deze partij dient te beschikken over de rechtspositie (de eigendom van de grondposities op de locatie) én de vereiste bevoegdheden om centraal alle bij de realisatie betrokken partijen aan te sturen. Met het oog daarop is gronduitgifte aan de huidige eigenaar van het (overige) deel van de Bouwhuyslocatie een imperatieve voorwaarde.
- iii. De Gemeente wil de gronden verkopen aan een partij die bereid en juridisch gezien in staat is om de integrale ontwikkeling van deze locatie uit te voeren. De eigendom van het (overige) deel van

- de Bouwhuyslocatie is daarbij, naast de kwaliteit, de ervaring en de kennis van de beoogde ontwikkelaar, een essentiële voorwaarde voor de gronduitgifte.
- iv. De Gemeente wil de gronden verkopen aan een partij die over de vereiste kennis en ervaring, alsook financiële draagkracht beschikt om de beoogde ontwikkeling uit te voeren;
 - v. De Gemeente acht het, met in achtneming van haar woningbouwopgave, wenselijk dat de koper tot een spoedige ontwikkeling kan overgaan.

Op grond van het voorgaande is Koper de enige gegadigde die voor de uitgifte van de gemeentelijke gronden van de Bouwhuyslocatie in aanmerking komt. Uitsluitend de Koper kan redelijkerwijs de door de Gemeente gewenste ruimtelijke opgave realiseren met inachtneming van de gewenste snelheid, gelet op de grote woningbehoefte in Dordrecht. Koper heeft - met uitsluiting van anderen (grip op) de gronden die nodig zijn voor de beoogde integrale gebiedsontwikkeling, is bereid en in staat om het stedenbouwkundig plan te realiseren en neemt daarmee een unieke positie in. Bovendien beschikt de Koper over de benodigde technische en financiële kwalificaties om de ontwikkeling uit te voeren.

Niet eens met voorgenomen verkoop?

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop omdat u van mening bent dat u ook voor de koopovereenkomst in aanmerking dient te komen, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Rotterdam. In een eventueel kort geding zal dienen te worden onderbouwd en aangetoond dat de gegadigde aan de door de gemeente gestelde objectieve criteria kan voldoen.

Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen mee te delen, bij voorkeur door het per e-mail opsturen van de (concept)dagvaarding aan cje.walkate@dordrecht.nl onder vermelding van "Reactie op voornemen verkoop eigendom perceel Bouwhuyslocatie te Dordrecht, zaaknummer 2025-2024-0085032.

Indien voornoemde termijn wordt overschreden zonder dat de kortgedingdagvaarding aan het adres van de gemeente is betekend, staat het de gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en haar contractspartij zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

Reden publicatie

De Gemeente publiceert dit voornemen op www.officiëlebekendmakingen.nl. Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), meer in het bijzonder het bepaalde in rechtsoverweging 3.1.6.