



Stadsas
Dordt

DORDRECHT



Stadsas Dordt

Publiek-private samenwerking

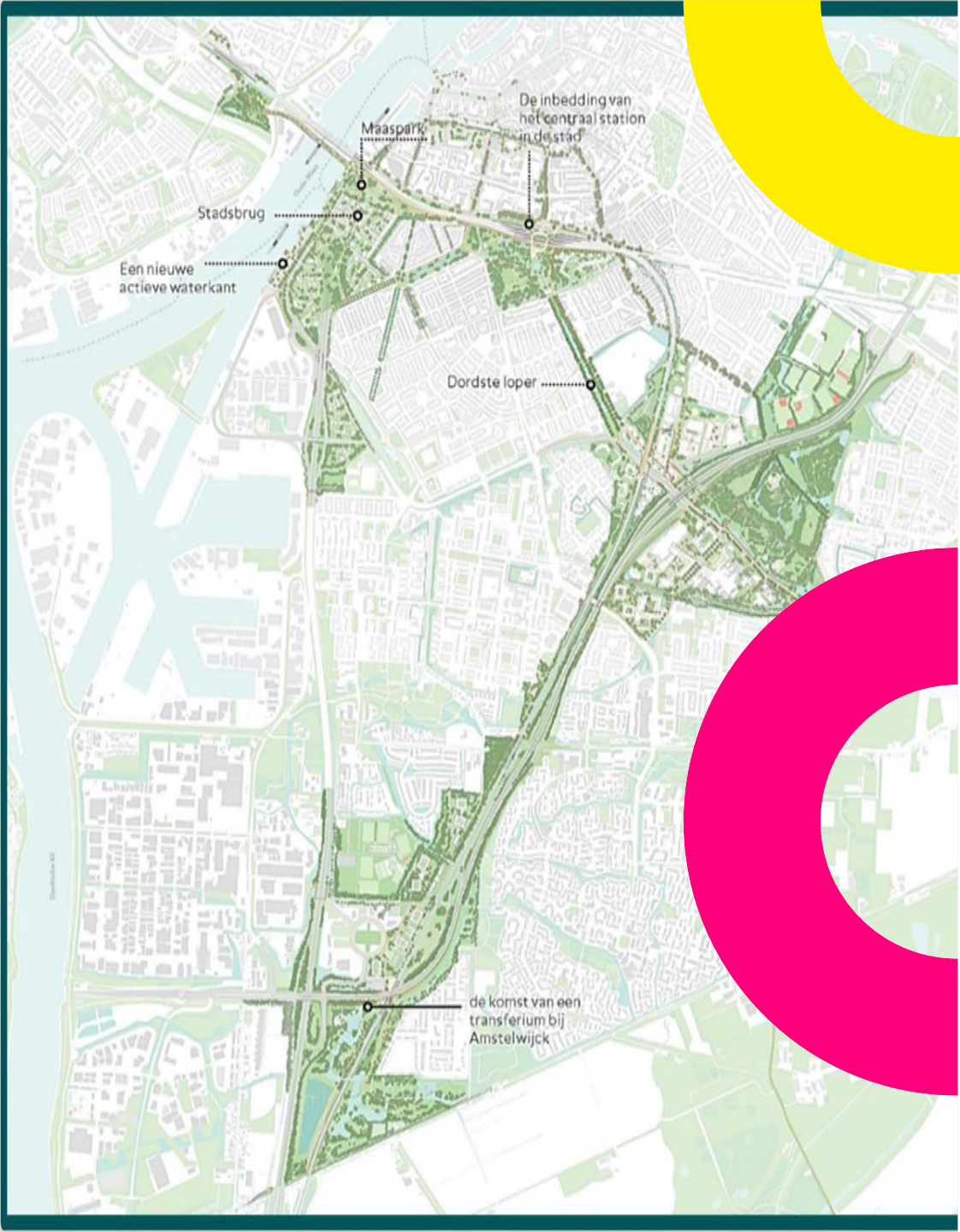
14 mei 2024



Agenda:

- Proces aanpak Maasterras;
- Marktconsultatie:
 - Proces;
 - Inhoud;
 - Vervolg;
- Proces partnerselectie.





Stadsas Dordt

MIRT verkenning Oude Lijn

**Gebiedsontwikkeling
Maasterras**

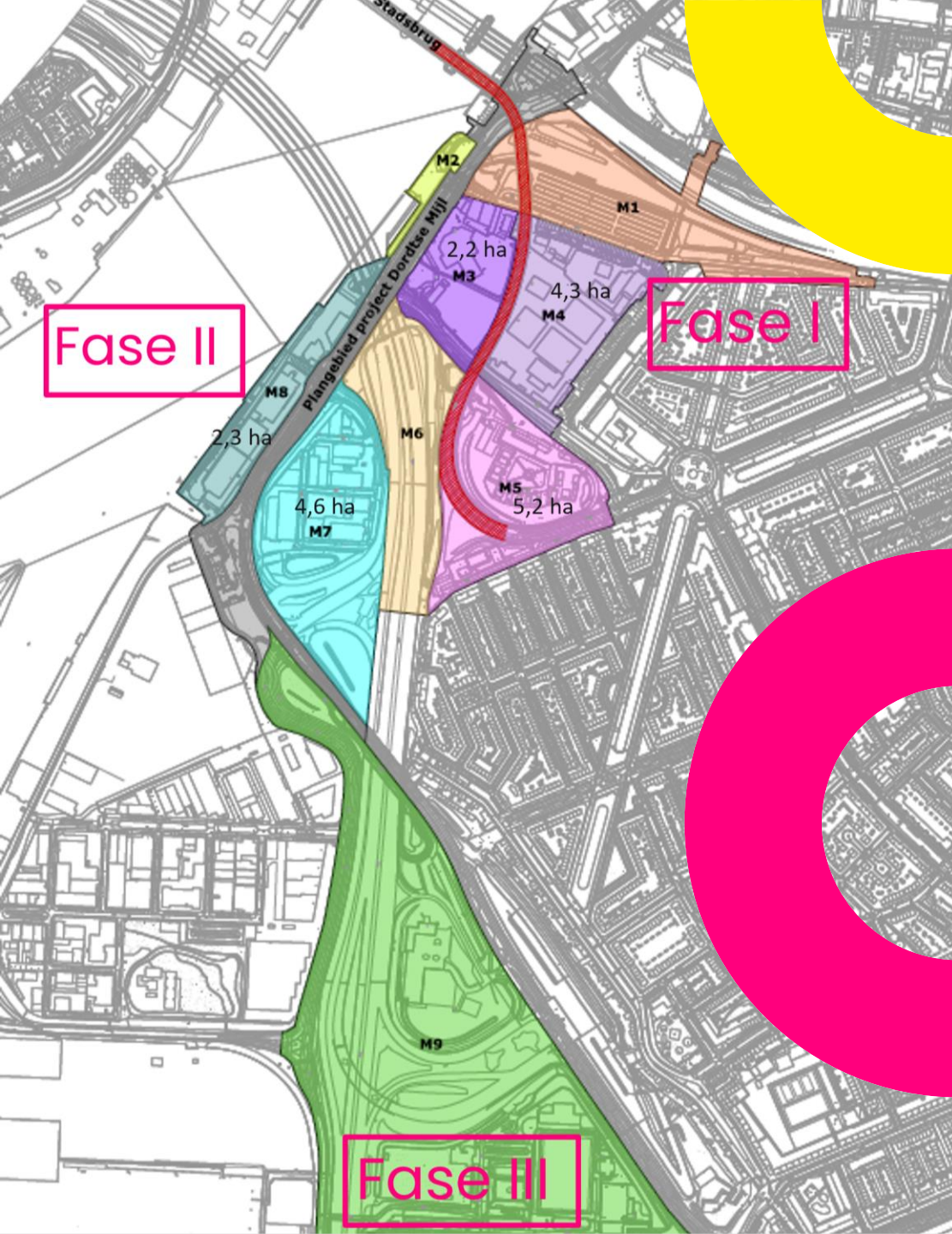
**Gebiedsontwikkeling
Centrum incl. verbouwing
Hoofdstation Dordrecht**

**Gebiedsontwikkeling
Leer- & Gezondheidspark
incl. nieuw station**

Stadsas Dordt

Gebiedsontwikkeling Maasterras

- Bestemmingsplan voor Fase 1;
- Stedenbouwkundig Masterplan Fase 1 en Fase 2;
- OmgevingsEffectRapportage Fase 1 en Fase 2:



Uitdagingen..

- Complexiteit van integrale gebiedsontwikkeling Maasterras vraagt om *gezamenlijke aanpak*. (PPS);
- Traditionele gronduitgifte procedure geeft in deze fase van het traject nog niet *voldoende* houvast en kwaliteit;
- Verrekeningsgrondslag binnen gebiedsontwikkeling Maasterras *moet* financieel in balans zijn.

Publiek&Privaat..

(2 sporen) Versnellingstafel vs. Parallelplannen

1. Publieke stakeholders (Tijd en Geld)
 1. RWS (brug, overkluizing en afritten A16)
 2. ProRail (emplacement en stamlijn)
 3. PZH (bus remise/concessie)
 4. NS (parkeervoorziening)
 5. HBR (exploitatie stamlijn)
 6. Zwijndrecht (brug)
2. Private stakeholders (Tijd/Geld/Capaciteit)
 1. Bouwsnelheid (afzet per jaar)
 2. Segmentering (programma)
 3. Bouw/woonrijp maken (sanering)
 4. Realisatie (infra en openbare ruimte)
 5. Zelfontwikkelingspartners

Procesaanpak Maasterras

De procesaanpak voor het omvat **vier** werkstromen, die parallel plaatsvinden en elkaar onderling zullen beïnvloeden:

1. Publiek-publieke samenwerking (BZK/InW/Dordrecht);
2. Publiek-private samenwerking;
3. Bestemmingsplanprocedure;
4. Algemene beleidskaders.

De verschillende lijnen lopen parallel en er is onderlinge afhankelijkheid.



Procesaanpak Maasterras

- Marktconsultatie | Q2 2024
- Selectiefase | Q3 2024
- Dialoogfase | start Q4 2024
- Gunningfase | Q1 2025
- Haalbaarheids-/planuitwerking / samenwerkingsvorm | Q1 –Q2 2025 e.v.

(in ieder geval niet voor vaststelling BP).



Vragen?

Agenda:

- Marktconsultatie:
 - Proces;
 - Inhoud;
 - Vervolg;
- Proces partnerselectie.



Marktconsultatie:

- 2021 eerdere gesprekken gevoerd met de markt (marktconsultatie).
- 2024 marktpartijen verder betrekken om te consulteren op:
 - de gemeentelijke denkrichting over het model voor publiek-private samenwerking;
 - de wijze waarop private samenwerkingspartner wordt geselecteerd;
 - optimalisaties in het BP & SMP;

Er zijn 11 formulieren ontvangen



Proces Marktconsultatie:

- Publicatie | di. 27 feb
- Informatiebijeenkomst met marktpartijen | wo. 13 maart
- Bilaterale gesprekken | begin april
- Rapportage bevindingen marktconsultatie | zomer 2024



Uitvraag Marktconsultatie

Besproken thema's:

1. Joint-venture model (denkrichting)

- Voor- en nadelen modellen (Joint-Venture vs. JV-entiteit);
- Samenwerkingsprikkel en voorwaarden;
- Gelegenheidsentiteiten;
- Samenwerking met zelfrealisatoren;
- Verwachting rol gemeente;
- Onderscheidende meerwaarde;

2. Partnerselectie (denkrichting)

- Interesse deelname;
- Geschiktheid instrument samenwerking (aantrekkelijkheid en geschiktheid aanpak);
- Twee fasen aanpak;
- Voorwaarden en succesfactoren;

3. Ontwerpbestemmingsplan

- Optimalisatiepunten

Bevindingen Marktconsultatie:

1. Joint-venture model (denkrichting)

- Aantrekkelijkheid van jv-entiteit;
- Duidelijke risicoverdeling (financiën vs. risico's);
- Kwalitatieve invulling met een lange termijn commitment van partijen;
- Slagkracht en doorzettingsmacht;
- Inrichten van een goede governance;
- Fiscale consequenties;



Bevindingen Marktconsultatie:

2. Partnerselectie (denkrichting):

- Zoeken van een samenwerkingspartner adhv concurrentiegerichte dialoog;
- Duidelijke selectie/gunningscriteria (College en Raad);
- Selecteer 3 partijen/consortia voor dialoogfase;
- Inhoudelijke dialoog om tot optimalisaties te komen van huidige plannen;
- Marktpartijen omarmen de twee fase aanpak;



Bevindingen Marktconsultatie:

3. Ontwerpbestemmingsplan:

- Het opnemen en sturen op doelen, ipv harde eisen en afspraken (flexibiliteit);
- Ruimte voor andere woonconcepten (gemiddelde woninggrootte);
- Ontwikkel het gebied vanuit een eigen identiteit (aantrekkingskracht van het gebied);
- Uitdagingen van parkeren en mobiliteit;
- Voorzichtig met stapelen van ambities;



Vragen?

Agenda:

- Proces partnerselectie.



Procesaanpak Maasterras

- Marktconsultatie | Q2 2024
- Selectiefase | Q3 2024
- Dialoogfase | start Q4 2024
- Gunningfase | Q1 2025
- Haalbaarheids- / planuitwerking / samenwerkingsvorm | Q1 – Q2 2025 e.v.

(in ieder geval niet voor vaststelling BP).



Proces Partnerselectie:

Waarom een partnerselectie (concurrentiegerichte dialoog)

- Gebruik maken van competenties van de markt om samen de risico's te beheersen en te optimaliseren en daarmee het plan haalbaar te maken.
- Vroegtijdige samenwerking en planuitwerking, afstemming publieke en private belangen en investeringen.
- Langdurige commitment met markt (risicodragend/investeringen) voor fase 1 én fase 2.
- Ambities van de gemeente en private partners samen te concretiseren en haalbaar te maken.



Proces Partnerselectie:

▪ Selectiefase

- ✓ drie geschikte partijen/consortia o.b.v. geschiktheidscriteria en voldoen aan profielschets.

▪ Dialoogfase

- ✓ optimalisatie van de uitgangspunten;
- ✓ visie op opgave en samenwerking/rollen;
- ✓ Commitment exploitatieopzet en bestemmingsplan;

▪ Beoordeel en gunningfase

- ✓ Keuze voor partner(s) waar we de haalbaarheid mee gaan doorlopen. (financiële en ruimtelijke haalbaarheid)
- ✓ Afsluiting aanbesteding (wachtkamer)

▪ Tweefase aanpak

- ✓ Haalbaarheidsfase (commitment op BP en BC)
- ✓ Definitief commitment (realisatie van het plan).

Proces Partnerselectie:

Betrokkenheid College & Raad:

- Raadsvoorstel wordt aan de raad aangeboden met start en inhoud aanbesteding

Aanbesteding:

- **Selectiefase**
 - ✓ Uitkomst van selectie (bekendmaking) delen met de gemeenteraad;
- **Dialogfase**
 - ✓ Dialoog = vertrouwelijk (bedrijfsgevoelige informatie);



Proces Partnerselectie:

- **Beoordeling en gunningsfase:**
 - ✓ Keuze voor 1 partij/consortium;
 - ✓ Gunningsbesluit door College (ovb van goedkeuring gemeenteraad);
 - ✓ Afsluiting aanbesteding (ondertekenen 2 fasen samenwerkingsovereenkomst).
- **Tweefase aanpak**
 - ✓ Start 2 fasen aanpak
 - ❖ Stap 1: haalbaarheidsfase;
 - Afsluiten haalbaarheidsfase = 'go/no-go' moment;
 - Informeren gemeenteraad.
 - ❖ Stap 2: ontwikkel & realisatiefase



Vragen?