

Marktconsultatiedocument

**Gebiedsontwikkeling Maasterras
Gemeente Dordrecht**

28 februari 2024 - Public



Contactpersoon

J. (JACO) VAN VLIET BBE
MSC. MCD
Urban Developer

T +31 (0)6 29 60 73 69

M +31 (0)88 42 61 130

E jaco.vanvliet@arcadis.nl

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220

3800 AE Amersfoort

Nederland

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doelstelling en doelgroep	5
1.3	Leeswijzer	5
2	De inhoudelijke opgave	7
2.1	Project Maasterras	7
2.2	Fasering	8
2.3	De opgave	10
2.4	De procesaanpak	12
2.5	Samenwerking	13
3	De denkrichting voor PPS	16
3.1	Joint-venturemodel	16
3.2	Partnerselectie	17
4	De consultatievragen	19
4.1	Joint-venturemodel	19
4.2	Partnerselectie	19
4.3	Ontwerpbestemmingsplan	19
5	De consultatieprocedure	20
5.1	Procedure	20
5.2	Contact en begeleidingsteam	21
5.3	Voorwaarden	21
	Colofon	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ambitie

De gemeente Dordrecht heeft ambities om zich te profileren als aantrekkelijke, bereikbare, duurzame en gezonde stad. Dat wil ze onder meer bereiken door het realiseren van een grote woningbouwopgave. Dit kan enkel door verdichting van stedelijke activiteiten met wonen en werken. Dit is dan ook een belangrijk thema voor Dordrecht.

“Dordrecht is een stad met veel historie, water en een prachtige en levendige binnenstad. Een stad waar je graag wilt wonen, verblijven, recreëren en werken. Dat willen we graag zo houden. Daarom bouwt Dordrecht aan de toekomst. Een stad voor iedereen, voor generaties van nu en straks. Om te leren, te wonen, te werken en vooral te beleven, met meer ruimte voor groen en ondernemerschap.”

Programma StadsAs Dordt

Binnen de gemeente Dordrecht is het Programma 'StadsAs Dordt' ingericht, dat hier mede invulling aan geeft. Binnen dit programma vallen:

- Gebiedsontwikkeling Maasterras
- Ontwikkeling omgeving Station Dordrecht (wat onderdeel is van de MIRT-verkenning 'Oude Lijn')
- Gebiedsontwikkeling Leerpark/Gezondheidspark (waar een nieuw station Leerpark onderdeel van is)
- MIRT-verkenning 'Oude Lijn'



Afbeelding 1 – StadsAs Dordt (bron: Mecanoo, Stedenbouwkundig Masterplan)

“In het Maasterras bouwt de gemeente Dordrecht de komende jaren een compleet nieuwe groene en duurzame woonwijk tussen het spoor, de snelweg A16, de stadswijk Krispijn en de Oude Maas. Een prettige groene plek om te wonen, te werken en te verblijven. En dicht bij het station en de binnenstad.”

Mijlpaal Maasterras

Het ontwerpbestemmingsplan van het Maasterras heeft ter inzage gelegen (zie hoofdstuk 2.1) Met het bereiken van deze mijlpaal wil Dordrecht ook een vervolgstap zetten naar een volgende fase voor De Gebiedsontwikkeling Maasterras. Dordrecht wil daarin tot en met de realisatiefase een duurzame samenwerking aangaan met een (combinatie van) marktpartijen. Deze samenwerking richt zich primair op de ontwikkeling van Fase 1 maar beoogd ook een continuering voor Fase 2 en Fase 3.

Marktconsultatie

Voor deze vervolgstap wil de gemeente Dordrecht marktpartijen consulteren op de kansrijkheid van een succesvolle samenwerking en zicht krijgen op de benodigde voorwaarden. Het instrument van de marktconsultatie stelt de gemeente in staat om marktpartijen in een vroeg stadium actief te betrekken bij dit vraagstuk en de reactie van de marktpartijen te betrekken in besluitvorming over het vervolgproces.

Deze marktconsultatie omvat dit informatiedocument, een fysieke informatiebijeenkomst, een schriftelijke mogelijkheid tot reactie en enkele verdiepende gesprekken. De marktconsultatie wordt afgesloten met een rapportage die uiteindelijk openbaar zal worden.

1.2 Doelstelling en doelgroep

Doelstelling

Het primaire doel van de marktconsultatie is ophalen van de inzichten van marktpartijen met betrekking tot:

1. De denkrichting over het voorgenomen publiek-private samenwerkingsmodel, passend bij de opgave waar de gemeente voor staat met de Gebiedsontwikkeling Maasterras
2. De beschrijving van de rolverdeling tussen gemeente en gewenste private samenwerkingspartner
3. De denkrichting over de wijze van selectie van de private samenwerkingspartner
4. Het ontwerpbestemmingsplan met daarin ontwikkelkaders

“Marktpartijen worden daarnaast uitgedaagd om op basis van bijvoorbeeld specifieke expertise of ervaringen voorstellen te doen om op alternatieve wijze te komen tot realisatie van de opgave.”

Een secundair doel van de marktconsultatie is het vroegtijdig informeren van marktpartijen voor de voorgenomen selectie van de private ontwikkelpartner. Ook heeft de gemeente als doel met openbaarmaking van de marktconsultatierapportage een level playing field te creëren en daarin ook de in 2021 gehouden bilaterale marktverkenningsgesprekken af te hechten. Tenslotte wil de gemeente met publiciteit een impuls geven aan de gebiedsmarketing richting marktpartijen en toekomstige gebruikers.

Doelgroep

Doelgroep van deze marktconsultatie zijn marktpartijen die, zelfstandig of in een samenwerkingsverband met andere ondernemingen, aansluiten bij de rol van private samenwerkingspartner (Hoofdstuk 2.5).

De gemeente nodigt deze doelgroep uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie en als marktpartij mee te denken over het kwalitatief ontwikkelen en realiseren van de opgave van de gemeente Dordrecht. Dit document biedt inzicht in de wijze waarop dit kan.

1.3 Leeswijzer

Dit marktconsultatiedocument gaat achtereenvolgens in op:

- Hoofdstuk 2: de inhoudelijke opgave
- Hoofdstuk 3: de denkrichting voor publiek-private samenwerking
- Hoofdstuk 4: de consultatievragen
- Hoofdstuk 5: de consultatieprocedure

2

De inhoudelijke opgave

2.1 Project Maasterras

Transformatiegebied

Een belangrijk onderdeel van het Programma StadsAs Dordt is het Maasterras. Hier verrijst een nieuwe stadswijk waar Dordrecht via parken en paden opnieuw verbonden wordt met de Oude Maas en waar vele mensen een nieuwe woon- werk of verblijfplek zullen vinden. De doelstelling is om in het transformatiegebied 2.000 tot 4.000 woningen en circa 25.000 m² bvo bedrijvigheid toe te voegen.



Afbeelding 2 – Ontwikkelvisie Maasterras (bron: Mecanoo, Ontwikkelvisie)

Decennialang is het Maasterras een gebied geweest dat slecht was aangesloten op de rest van de stad en weinig tot geen verblijfskwaliteit had. Het dempen van de historische havens, de aanleg van de snelweg A16 en de aansluiting op deze snelweg heeft ertoe geleid dat het gebied lange tijd een bedrijventerrein is geweest, doorsneden met veel infrastructuur.

Ontwikkelvisie

Architectenbureau Mecanoo heeft Ontwikkelvisie¹ opgesteld voor hoe de StadsAs (voorheen: Spoorzone) er in 2040 uit kan zien, waar ook het Maasterras onderdeel van uit maakte.

Ontwerpbestemmingsplan

De Gebiedsontwikkeling Maasterras vindt gefaseerd plaats. Voor Fase 1 heeft het college van burgemeester en wethouders op 12 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Maasterras Fase 1' vrijgegeven voor inspraak. Vanaf 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 heeft dit ontwerpbestemmingsplan

¹ Voor meer informatie wordt verwezen naar [Ontwikkelvisie Spoorzone - Dordrecht](#)

samen met het Stedenbouwkundig Masterplan (SMP) en de Omgevingseffectrapportage (OER) ter inzage gelegen².

Opgave

In het Maasterras gaat veel veranderen in de toekomst. Het gebied zal tot leven komen, via de herontwikkeling van een nieuw hoogstedelijk woon-, werk- en verblijfsgebied met voorzieningen waar de beleving van groen en water overheersen. Het Maasterras wordt een plek waar Dordrecht als stad groter van wordt, niet alleen in inwoneraantal, maar ook door mogelijkheden om te sporten, spelen, wandelen, fietsen en evenementen te bezoeken, terwijl de auto naar de achtergrond verdwijnt in parkeerhubs.

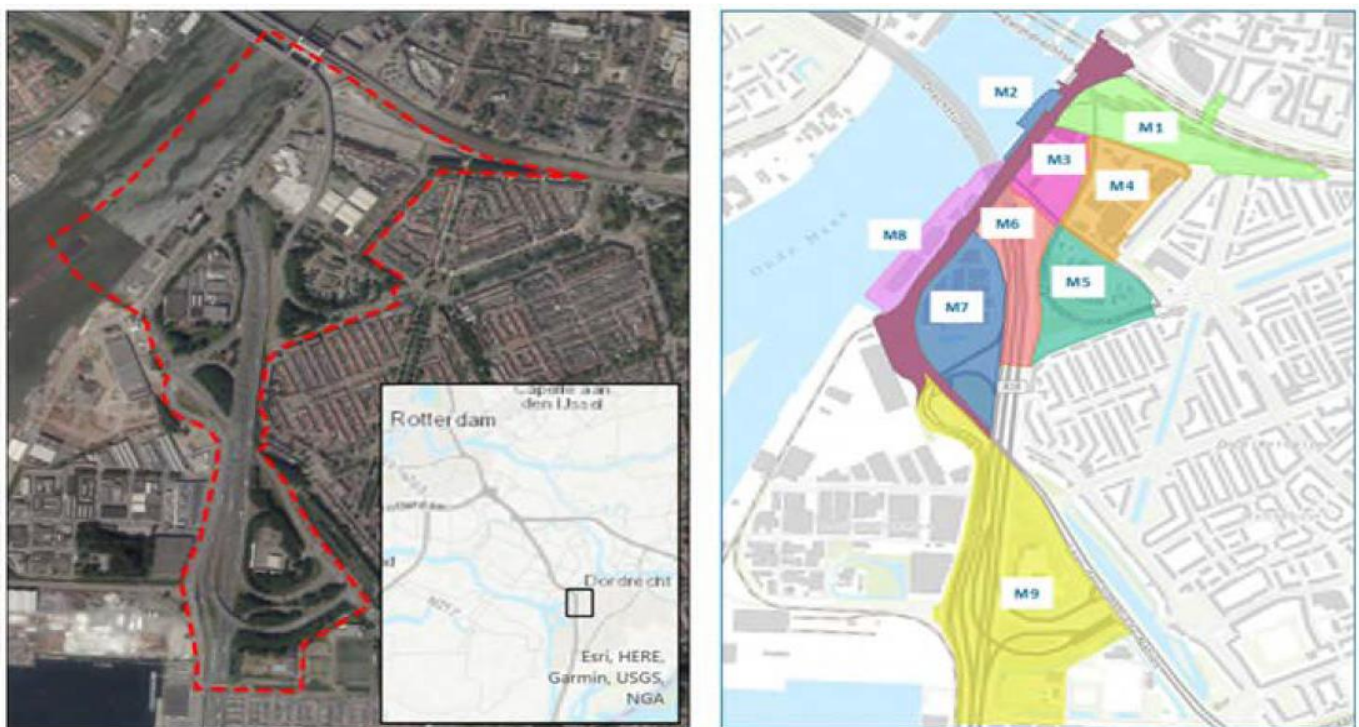
Het betreft een complexe en omvangrijke opgave voor de gemeente Dordrecht, met onder meer de transformatie van bestaande bedrijven en infrastructuur, waaronder een spoorverbinding en snelweg (A16). Er moet niet alleen vastgoed worden ontwikkeld, ook moet er binnen een bestaand gebied worden gewerkt aan tijdelijke invullingen, verplaatsingen en investeringen die bijvoorbeeld hindercirkels wegnemen.

2.2 Fasering

Deelgebieden

Aangezien het totale gebied van Gebiedsontwikkeling Maasterras te omvangrijk is om in één keer te ontwikkelen, heeft de gemeente Dordrecht ervoor gekozen dit op te knippen in drie fasen, bestaande uit deelgebieden:

- Fase 1 | deelgebieden M1 t/m M5
- Fase 2 | deelgebied M6 t/m M8
- Fase 3 | deelgebied M9



Afbeelding 3 – Plangebied Maasterras en verdeling in deelgebieden (bron: Tauw, OER)

² Voor meer informatie wordt verwezen naar: [Ontwerpbestemmingsplan en omgevingseffectrapportage 'Maasterras fase 1' - Dordrecht](#)

De gebiedsontwikkeling Maasterras start met Fase 1, die de komende circa tien jaar centraal zal staan, waarbij de ontwikkelgebieden M1 t/m M5 worden getransformeerd. Parallel daaraan zal een start worden gemaakt met Fase 2 en 3, zodat een continu ontwikkelproces wordt geborgd. Voorlopig blijft de huidige bedrijvigheid in de gebieden M7 en M8 gevestigd.

Het plangebied bevat tevens het project ‘Dordtse Mijl’, de herinrichting van de westelijke stadsentree (paarse gebied in afbeelding 3, rechts).

Verwerving

De gemeente heeft in Fase 1 een groot deel van het gebied actief in eigendom verworven en in bezit (circa 60%). Er is voorkeursrecht (Wvg) gevestigd op de percelen die nog niet zijn verworven (circa 40%). Daarbinnen valt ook de voorlopige aanwijzing van percelen aan de Weeskinderendijk-Oost/Vlietwegzijde door het college, welke nog door de raad bestendigd dient te worden. Ook is de gemeente Dordrecht met enkele grondeigenaren binnen het Wvg-gebied in gesprek over samenwerking.

In Fase 2 en 3 heeft de gemeente geen eigendom verworven of Wvg gevestigd.



Afbeelding 4 – Wonen in Fase 1 en 2 (bron: Mecanoo, Stedenbouwkundig Masterplan)

Bestemming

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in Fase 1 in de ontwikkeling van een nieuw woongebied met maximaal 3.000 woningen en bijbehorende voorzieningen. In Fase 2 worden nog eens maximaal 1.000 woningen voorzien. Dit gebied zal meer een gemengd woon-werkgebied worden, waar werken en wonen gemengd gaan worden. In de toekomst wordt voor Fase 2 en 3 van het Maasterras een afzonderlijk omgevingsplan opgesteld.

Naast nieuwe woningen komen er ook nieuwe voorzieningen in het Maasterras. Als maatschappelijke voorzieningen betreft komen er een basisschool, ROC, gezondheidscentrum en kinderdagverblijven. Wat commerciële voorzieningen betreft is er ruimte voor kantoren, cultuur, bedrijven, dienstverlening, horeca, detailhandel, bouwmarkt en hotel. Daarnaast worden er ook mobiliteitsvoorzieningen (Hub’s) voor bezoekers en bewoners gerealiseerd in collectieve openbare parkeergebouwen.

2.3 De opgave

Het Maasterras heeft een grote potentie, waarmee de gemeente ook voor een grote opgave staat. Om de opgaven en de uitdagingen overzichtelijk te beschrijven, worden deze toegelicht:

1. **Randvoorwaarden** | Het gebied is ‘bekneld gelegen’ tussen infrastructuur. Door de ruimtelijke ambities voor het Maasterras worden via de infrastructuur veel publieke belangen geraakt, waarover georganiseerd afstemming moet plaatsvinden. Het resultaat daarvan moet zijn dat de benodigde randvoorwaarden worden gecreëerd voor de gebiedsontwikkeling. In onderstaande tabel zijn de randvoorwaarden en bovenlokale publieke belanghouders weergegeven.

Randvoorwaarden en publieke belanghouders (regio, provincie, Rijk)

Het afwaarderen van de Zwijndrechtse Brugweg, verwijderen van de aanbrug (Zwijndrecht, Rijkswaterstaat)
Het uitplaatsen van het Spoorwegemplacement Weeskinderendijk (ProRail)
Het verwijderen van de Stamlijn in het Maasterras (Havenbedrijf Rotterdam, ProRail)
De verplaatsing van het Busremise van Qbuzz (Provincie Zuid-Holland)
Het verplaatsen van het Parkeerterrein Weeskinderendijk (NS, Dordrecht)
Het afsluiten van autosnelweg afrit A21a en gedeeltelijke overkluizing van de Drechtunnelmond (Rijkswaterstaat)

Tabel 1 – Benodigde randvoorwaarden en bovenlokale publieke belanghouders

De randvoorwaarden waarvan de gemeente Dordrecht de publieke belanghouder is, zijn als volgt:

Randvoorwaarden (gemeente Dordrecht)

Het komen tot overeenstemming met eigenaren van grond onder Wvg (gemeente Dordrecht)
Het verplaatsen van het Woonwagenkamp en tankstation (woonwagenbewoners, eigenaar/exploitant, Dordrecht)
Het ophogen van Fase 1 ten behoeve van een schuillocatie, optioneel (Dordrecht)
Het omgaan met milieucontouren en hindercirkels van (voormalige) industriële activiteiten en verkeer (Dordrecht)

Tabel 2 – Benodigde randvoorwaarden en lokale publieke belanghouder

2. **Samenhang en fasering** | Tijdens de transformatie zullen ontwikkeling, beheer/exploitatie en tijdelijke functies door elkaar heen lopen. Er zijn er nieuwe ontwikkelingen die afhankelijk zijn van functieveranderingen of andere nieuwe ontwikkelingen, gelegen dezelfde of andere fase (of deelgebieden). Deze samenhang is kenmerkend voor de gebiedstransformatie, die om een adaptieve fasering vraagt. Daarmee kan flexibel ingespeeld worden op de wijzigingen in marktsituatie, eigendomssituatie, het huidige gebruik en het verkrijgen van de benodigde randvoorwaarden.
3. **Integraal en organisch** | Om antwoord te geven op ruimtelijke, sociale, economische en maatschappelijke thema’s moet integrale, fase-overstijgende visie- en planvorming plaatsvinden. Deze visie- en planvorming moet worden ingezet als een richtinggevende strategische koers. Werken met een gefixeerd eindbeeld botst met de aan de transformatieopgave inherente dynamiek. Op basis van de richtinggevende visie en planvorming kan de planuitwerking daarvan en de fysieke transformatie op een organische manier binnen deelgebieden en fasen worden aangepakt. Dit is nodig om in te kunnen spelen op zich voordoende kansen, voortgang te kunnen blijven boeken en continuïteit te bieden.
4. **Grootschalig en langdurig** | De gebiedsontwikkeling omvat een groot programma van wonen, werken en voorzieningen waarvoor een lange ontwikkel- en opnametijd benodigd is. Er zijn omvangrijke

investeringen benodigd, zowel vanuit de gemeente Dordrecht als vanuit het Rijk en andere publieke organisaties. Om vraag en aanbod goed samen te laten komen is een beheerste inzet nodig van middelen en risico's. De financieel-economische context is altijd dynamisch en bij deze omvang en looptijd kan deze een grote impact hebben op de haalbaarheid. Omdat vanwege de lange looptijd ook de beleidsmatige context dynamisch zal ook de businesscase robuust en tegelijk flexibel moeten zijn.

5. **Rolneming en risico's** | De gemeente draagt vanuit haar publieke rol en ambitie voor het gebied zorg voor strategische visie- en planvorming en het stellen van (beleids)kaders ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Ook is zij van daaruit ook verantwoordelijk geworden voor het creëren van de publieke randvoorwaarden daarvoor. De gemeente wil actief kunnen sturen, daarom zet zij in op het verkrijgen van eigendom in Fase 1. Om de ambities te verwezenlijken is samenwerking nodig met (een) private partner(s) om de uitdagingen goed aan te kunnen gaan. Een grote opgave in het Maasterras is het ondernemend creëren van ontwikkelmogelijkheden, ook in Fase 2 en 3 waar de gemeente nog geen grondbezit heeft. Het is noodzakelijk om voortvarend publiek en privaat samen te werken, optimaal risico's te (ver)delen en de specifieke kracht, expertise en middelen van elke partij te benutten.

In onderstaande tabel is een indicatieve inventarisatie weergegeven van de rolverdeling en te (ver)delen risico's en kansen bij publiek-private samenwerking.

Fasen en activiteiten		Rol	Inventarisatie te (ver) delen risico's en -kansen in samenwerking
1 Initiatieffase		Gemeente	
2 Haalbaarheidsfase			
Visie en programma		Gemeente (+markt)	Publiek-publieke afspraken over randvoorwaarden Planologisch-juridisch kader, ook voor F2 en 3 Omgevingsparticipatie Beschikbaarheid van voldoende kaderstellend beleid Wijziging beleidscontext en actuele marktsituatie
Planuitwerking	Bouw- en woonrijp maken en infrastructuur*	N.t.b.	Gefaseerd vrijkomen benodigde gronden, ook in F2 en 3
			Gefaseerde uitwerking naar marktvraag, ook in F2 en 3
			Tijdelijke functies voor functioneren gebied en leefbaarheid
			Placemaking, ook in F2 en 3
			Omgang met belemmeringen bij conditionering
	Woningbouw en commercieel vastgoed	N.t.b.	Gefaseerd vrijkomen benodigde gronden, ook in F2 en 3
			Gefaseerde uitwerking naar marktvraag, ook in F2 en 3
			Tijdelijke functies voor functioneren gebied en leefbaarheid
			Transformatie bestaand vastgoed
			Omgevingsparticipatie
	Publieke/maatschappelijke voorzieningen*	N.t.b.	Gebiedsbranding en -marketing
			Placemaking, ook in Fase 2 en 3
Gefaseerd vrijkomen benodigde gronden, ook in F2 en 3			
Tijdelijke functies voor functioneren gebied en leefbaarheid	N.t.b.	Tijdelijke functies voor functioneren gebied en leefbaarheid	
		Businesscase publieke voorziening (mobiliteit, energie)	
		Omgevingsparticipatie	
		Placemaking, ook in F2 en 3	
3 Realisatiefase			
Grondexploitatie	Verwerving grond en opstallen	N.t.b.	Financiering resterende verwerving F1, optioneel 2 en 3
			Transformatie bestaand vastgoed
			Herplaatsing bestaande bedrijvigheid in F2
			Tijdelijke functies voor functioneren gebied en leefbaarheid
			Placemaking, ook in Fase 2 en 3
	Bouw- en woonrijpmaken en infrastructuur*	N.t.b.	Gefaseerd vrijkomen benodigde gronden, ook in F2 en 3
			Tijdelijke functies voor functioneren gebied en leefbaarheid
	Gronduitgifte**	N.t.b.	Gefaseerd vrijkomen benodigde gronden, ook in F2 en 3
			Tijdelijke functies voor functioneren gebied en leefbaarheid
			Transformatie bestaand vastgoed
			Placemaking, ook in F2 en 3

Fasen en activiteiten		Rol	Inventarisatie te (ver) delen risico's en -kansen in samenwerking
Opstalrealisatie	Woningbouw en commercieel vastgoed	N.t.b.	Voortgang en continuïteit grondafname en productie
			Zoveel mogelijk aansluiten op actuele marktsituatie
			Tijdelijke functies voor functioneren gebied en leefbaarheid
	Publieke/maatschappelijke voorzieningen*	N.t.b.	Zoveel mogelijk aansluiten op actuele marktsituatie
			Tijdelijke functies voor functioneren gebied en leefbaarheid
4 Beheer-/exploitatiefase			
Openbaar gebied en infrastructuur		N.t.b.	Gefaseerde ingebruikname en beheer
			Voldoende leefbaarheid en voorzieningen in de fasering
			Waardecreatie in het gebied houden
Opstalexploitatie	Woningbouw en commercieel vastgoed	N.t.b.	Blijvende beschikbaarheid voor beoogde doelgroepen
			Transformatie bestaand vastgoed
			Voldoende leefbaarheid en voorzieningen in de fasering
			Waardecreatie in het gebied houden
	Publiek en maatschappelijk vastgoed*	N.t.b.	Businesscase publieke voorziening (mobiliteit, energie)
			Voldoende leefbaarheid en voorzieningen in de fasering
Waardecreatie in het gebied houden			

* overheidsopdracht

** in beginsel geen overheidsopdracht, wel openbaar

(+) mogelijk adviserende rol vanuit risicobeheersing

Tabel 3 – Inventarisatie rolverdeling en te (ver)delen risico's

2.4 De procesaanpak

De gemeente wil met een parallelle procesaanpak het complexe ontwikkelproces van het Maasterras, dat al een lange voorgeschiedenis heeft, versnellen. De procesaanpak om Gebiedsontwikkeling Maasterras te verwezenlijken wordt gekenmerkt door het inzetten op drie werkstromen:

Deze werkstromen vinden parallel plaats, maar hangen nauw samen beïnvloeden elkaar onderling. Deze interactie en voortschrijdend inzicht kan mogelijk invloed hebben op inhoud en planning. De gemeente Dordrecht zal blijven bewaken dat een zorgvuldig proces doorlopen wordt met focus op kwaliteit.

Publiek-publieke randvoorwaarden

De next step in de procesaanpak is het samen met het Ministerie van BZK (vanuit de woningbouwopgave) als het Ministerie van IenW (MIRT-verkenning Oude Lijn) initiëren van een Versnellingstafel StadsAs Dordt (i.c. Gebiedsontwikkeling Maasterras). Daaraan nemen dan ook de andere bovenlokale belanghouders deel. Verder neemt de gemeente deel aan landelijke programma's zoals Parallel Plannen en de pilot Digital Twin. De gemeente is aan zet en werkt aan de publiek-publieke samenwerking door middel van een brede businesscase, het plannen van besluitvorming en opschalen van de publieke governance. Beoogde eindresultaten zijn een Samenwerkings- en Bestuursovereenkomst, waarin de benodigde randvoorwaarden voor Gebiedsontwikkeling Maasterras worden gecreëerd.

De gemeente blijft verantwoordelijk voor dit bestuurlijke traject, maar wil de eventuele meerwaarde van de te selecteren private samenwerkingspartner(s) daarin wel benutten.

Juridisch-planologische procedure

Voor Fase 1 is nu op basis van onder andere het SMP en de OER een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht³. Er is sprake van een bestemmingsplan onder de Wro, met verbrede reikwijdte conform de experimentstatus van de Crisis- en herstelwet (art 7.c.). Bij vaststelling zal sprake zijn van een exploitatieopzet met uitgesteld exploitatieplan. Hierdoor wordt de mogelijk geboden voor een globale

³ Voor meer informatie zie: [Ontwikkeling Maasterras | Doe mee Dordrecht](#).

planopzet, waar nog veel ruimte is voor samenwerking met publieke belanghouders (zie randvoorwaarden), de markt, bewoners, andere belanghebbenden en zo gezamenlijk tot bouwontwikkeling te komen en bepaalde besluiten pas later in het traject te nemen.

Het doel is om rond de zomer van 2024 het bestemmingsplan voor Maasterras Fase 1 vast te laten stellen door de raad, waarna vanaf 2025 gestart zou kunnen worden met Fase 1.

Door de markt vroegtijdig te betrekken bij het ontwerpbestemmingsplan en de exploitatieopzet voor Fase 1, kan de uitvoerbaarheid van de kaders worden getoetst. Deze reacties kunnen worden beoordeeld om te zien of dit leidt tot optimalisatie. Ook een eerste commitment van marktpartijen tijdens de bestemmingsplanprocedure mitigeert het risico van marktfalen en geeft voor besluitvorming comfort.

De gemeente is voornemens in samenwerking met de te selecteren private partner(s) de planuitwerking het SMP voor Fase 1 verder uit te werken naar een stedenbouwkundig plan. Dit dient aan diverse kwalitatieve kaders te voldoen, welke getoetst zullen worden gedurende het ontwikkel- en realisatieproces. Ook wil de gemeente in samenwerking een strategie maken voor Fase 2 en 3, bijvoorbeeld ten aanzien van het bedrijvenprofiel in Fase 2, omgang met geluid, samenwerking met bestaande bedrijven etc. In dat kader dient het SMP ook voor Fase 2 te worden vertaald naar een stedenbouwkundig plan en een ontwerpbestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij de gemeente verantwoordelijk blijft voor het bestuurlijke (publiek-publieke) traject ten behoeve van het creëren van de benodigde randvoorwaarden.

Publiek-private samenwerking

De gemeente Dordrecht heeft vanwege het strategisch belang van de opgave en de gewenste regierol actief grondbeleid ingezet. De gemeente fungeert zo als aanjager in de ontwikkeling van het gebied. Zij wil een solide partner zijn bij het aanpakken van de uitdagingen in het Maasterras.

Om in deze vroege planfase parallel toch voortgang te kunnen boeken, wordt de (voorbereiding van) de marktbenadering gestart, in de vorm van een marktconsultatie en een daaropvolgende marktselectie (selectie van een private ontwikkelpartner). De volgende stappen en planning worden voorzien:

1. Marktconsultatie en bestuurlijke besluitvorming | 27 feb.– 23 apr. 2024
2. Partnerselectieprocedure
 - Preselectiefase | Q2 2024
 - Dialoofase | Q2/3 2024
 - Gunningfase | Q3/4 2024
3. Bestuurlijke besluitvorming gunning en sluiting Intentieovereenkomst | Q4 2024/Q1 2025
4. Haalbaarheidsuitwerking en toewerken naar Samenwerkingsovereenkomst | Q1 2025 e.v.(n.t.b.)

2.5 Samenwerking

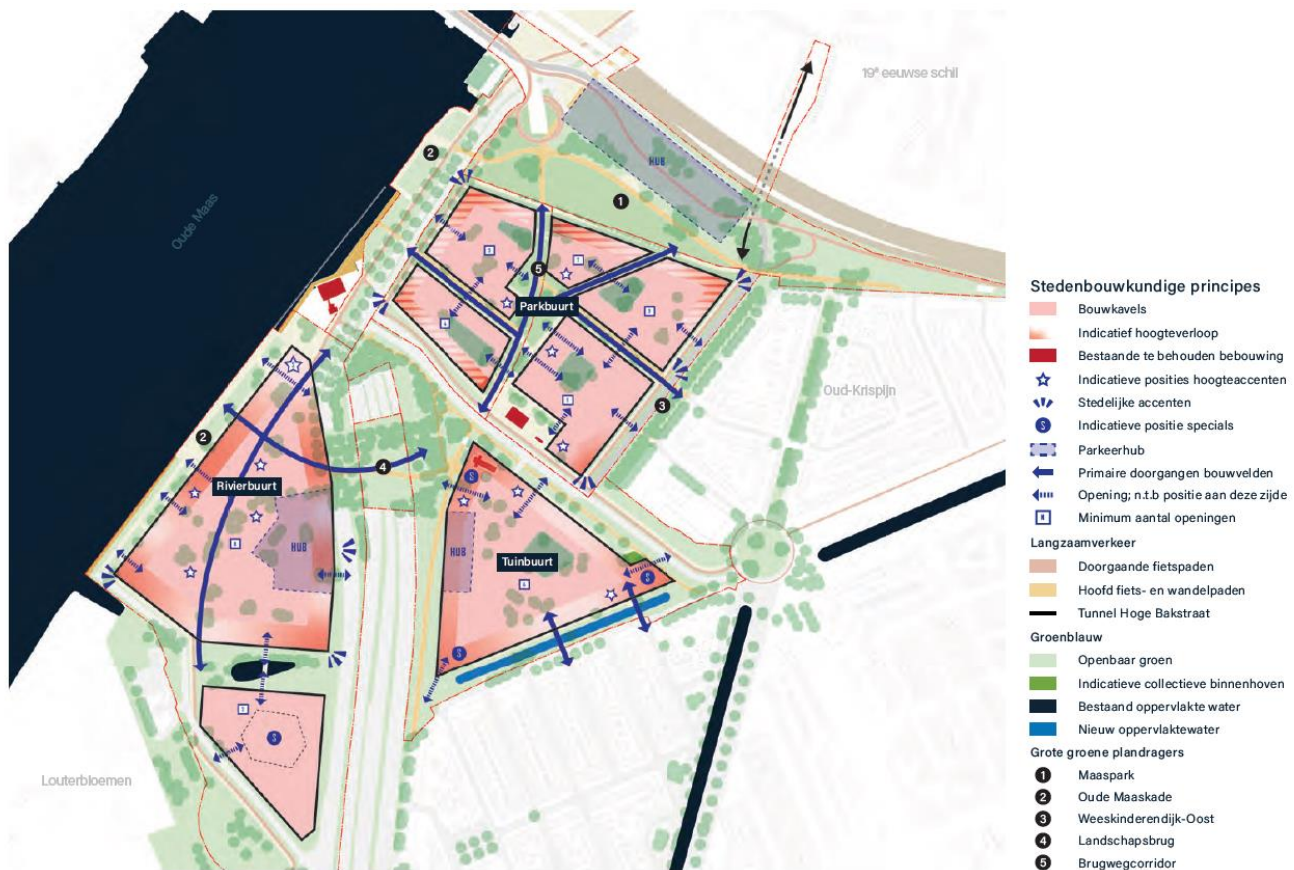
Denkrichting

Vanuit de opgave (Hoofdstuk 2.3) en de procesaanpak (Hoofdstuk 2.4) vloeit een denkrichting voor over de publiek-private rolverdeling.

In tabel 2 is een inventarisatie gegeven van de mogelijke rolverdeling en te (ver)delen risico's en kansen bij samenwerking, uitgaande van een publieke ontwikkeling. De markt wordt bevraagd over de in hun ogen gewenste verdeling geschetst van rollen, risico's en kansen tussen publiek en privaat. Ook is in een indicatieve inventarisatie een mogelijk gemeenschappelijk domein geschetst, waarin winst- en risicodeling plaatsvindt. Daarvoor zou dan moeten gelden dat zo deze risico's en kansen het best via een meer vergaande vorm van samenwerking kunnen worden beheerst.

In aanvulling op deze rol(ver)deling volgt hieronder de denkrichting over de rol van de gemeente en die van de te selecteren private samenwerkingspartner.

“Marktpartijen worden daarnaast uitgedaagd om op basis van bijvoorbeeld specifieke expertise of ervaringen voorstellen te doen om op alternatieve wijze te komen tot realisatie van de opgave.”



Afbeelding 5 – Stedenbouwkundig raamwerk (bron: Mecanoo, Stedenbouwkundig Masterplan)

Rol van de gemeente

De gemeente Dordrecht heeft als publieke partner en belangrijke rol om de opgaven in het gebied aan te pakken. Zij zorgt vanuit die rol voor:

1. Stabiel en langjarig publiek partnerschap, facilitering waar mogelijk met de juiste beleids- en juridisch-planologische kaders
2. Aanjagen door verwerving in Fase 1, inzet van Wvg-instrument en samenwerking met zelfrealisatoren
3. Organiseren, bekostigen en (mede)financieren van (gebiedsoverstijgende) investeringen, samen met andere publieke partners
4. Inzet van haar kennis en voortvarendheid bij het proces van planontwikkeling
5. Regierol en verbindende rol naar stakeholders in het gebied en andere publieke partijen

De gemeente wil in de samenwerking een partner zijn voor de langere termijn, die naast Fase 1 ook haar rol neemt voor Fase 2 en 3. De rol van de gemeente verschilt wel per fase. In Fase 1 heeft de gemeente al het meeste eigendom verworven. Voor de tweede en derde fase zijn er veel particuliere eigenaren, waarvan mogelijk een deel ook zelf de nieuwe functie zal willen realiseren. Hier dient rekening mee te worden gehouden.

Hierbij is vanuit de opgave noodzakelijk om publiek-privaat voortvarend samen te werken, publiek en privaat risico's te delen en van de specifieke expertise van elke partij gebruik te maken. Het gaat hierbij om het kunnen ontwikkelen in Fase 1, maar ook het committeren aan en (mede) mogelijk maken van Fase 2 en 3.

Rol van de private samenwerkingspartner

De rol van de gemeente is alleen verantwoord als de publieke en private risico's optimaal beheersbaar worden gemaakt. De gemeente heeft behoefte aan een private samenwerkingspartner waarmee zij de Gebiedsontwikkeling Maasterras kwalitatief hoogwaardig kan verwezenlijken. Deze partner moet de opgave en de kansen zien, moet deze aankunnen, moet het durven en waarmaken.

De rol van de private ontwikkelpartner wordt daarbij als volgt geschetst:

- Het samen met de gemeente komen tot een langetermijnvisie in de waardepropositie en het definiëren en creëren van (maatschappelijke en financiële) waarde
- Het inbrengen van stedenbouwkundige ontwerpkracht, creativiteit en vooruitstrevendheid op gebied van integrale duurzaamheid
- Het ontwikkelen van langjarige visie op samen werken met partijen en belanghebbenden in en rond het gebied. Daarbij hoort ervaring met participatie en draagvlak voor langjarige ontwikkelingen;
- Het risicodragend, met financieel commitment ontwikkelen van een hoogstedelijke gebiedsontwikkeling door participatie in grond- en vastgoedexploitatie, alsook nieuwe businesscases zoals energie en mobiliteit (de gebiedsexploitatie). Het risicodragend participeren betreft de gehele periode van voorfase (aankoop, doorexploiteren van bestaand vastgoed, placemaking), ontwerp en ontwikkeling van gebouwen en openbare ruimte, realisatie en oplevering en mogelijke exploitatie van openbare ruimte en nieuwe business cases
- Het inbrengen van expertise en ontwikkelkracht in het bouwen van (slimme) woonoplossingen en een gemengd woonprogramma in een hoogstedelijke omgeving
- Het ontwikkelen van een geschikte mix aan bedrijfs- en voorzieningenruimte (met oog voor het gewenste gebiedsprofiel), zorg kunnen dragen voor bedrijvigheid en dichtheid
- Het ontwikkelen van concepten voor energie, deelmobiliteit, parkeerhubs en andere mobiliteitsoplossingen en daarvoor de adequate vastgoedoplossingen en business case voor maken
- Ten behoeve van bredere business cases (zoals deelmobiliteit, energie en vastgoed die na oplevering gebruikt en geëxploiteerd moeten worden) moeten de publieke en private partner invulling geven aan de meest adequate vorm van organisatie en management
- Kennis van en ervaring met het werk-met-werk maken van infrastructuur en bodem, ophoging van een gebied in relatie tot inrichting van de openbare ruimte en vastgoedoplossingen
- Bereidheid tot samenwerking met zelfrealisatoren en/of private ontwikkelaars, waarbij de gemeente in deze fase het voortouw neemt in de afstemming waar het gaat om ontwikkelprogramma en fasering, maar samen in de PPS wordt zorggedragen voor nakomen van afspraken en leveren van gronden

3

De denkrichting voor PPS

3.1 Joint-venturemodel

Vanuit de samenwerking (Hoofdstuk 2.5) vloeit een denkrichting voort voor de publiek-private samenwerkingsvorm tussen de gemeente en de beoogde private samenwerkingspartner.

PPS-basismodel

Als basismodel voor de publiek-private samenwerking wordt de joint-venture als meest geschikt geacht. De argumenten daarvoor liggen in de reeds geschetste voorliggende opgave, uitdagingen, risico's en kansen.

De gemeente ziet het als mogelijk dat het joint-venture model wordt gecombineerd met het bouwclaimmodel, waarin grondeigenaren hun grond inbrengen in ruil voor ontwikkelrechten voor vastgoed. Ook wordt het toepassen van zelfrealisatie, het traditionele model of concessiemodel niet uitgesloten voor uitvoering van deelopgaven.

De gemeente ziet samenwerking met de te selecteren private partner in hoofdlijn voor zich in twee fasen. Eerst vindt samenwerking plaats ten behoeve van haalbaarheidsonderzoek onder een Intentieovereenkomst. Daarin vindt er afstemming plaats tussen publieke en private investeringen, voordat de grondverkoop en nadere samenwerkingsafspraken (Samenwerkingsovereenkomst) voor de verdere planuitwerking, realisatie en beheer/exploitatie vastgesteld kunnen worden.

Op ontwikkeling en realisatie van openbare ruimte en maatschappelijk vastgoed is het aanbestedingsrecht van toepassing.

Varianten

Als denkrichting voor het publiek-private samenwerkingsmodel heeft de gemeente de volgende twee varianten in beeld:

1. Joint-venture bij overeenkomst | Publiek-private grondexploitatie, samenwerking op basis van afspraken in een Samenwerkingsovereenkomst, waaronder in de verschillende fases deelopwerkingen worden gedaan. Duidelijke risicoverdeling waarbij de gemeente primair stuurt op kwaliteitskaders. Specifieke risicodeling in de grondexploitatie risico's via bijvoorbeeld een alliantiefonds, waarbij er nog steeds risico's gealloceerd kunnen blijven bij de publieke dan wel private partij. Overheidsopdrachten binnen de opgave zijn onderhevig aan het aanbestedingsrecht. Ruimte voor oprichten van separate gezamenlijke entiteiten voor collectieve openbare voorzieningen (parkeren, energie). De private samenwerkingspartner heeft belang via het ontvangen van ontwikkel- en bouwrechten voor woningbouw en commercieel vastgoed.

Voor deze variant worden door de gemeente aandachtspunten gezien op gebied van ondernemendheid, flexibiliteit en samenwerkingsprikkel.

2. Joint-venture bij entiteit | Publiek-private grondexploitatie, samenwerking in een op te richten ontwikkelende rechtspersoon waar ook de grondexploitatie risico's gedeeld worden gedragen. De gemeente en de private samenwerkingspartner zijn aandeelhouder in de verhouding 50/50. De gemeente stuurt onafhankelijk vanuit haar publieke rol en bevoegdheid. Ruimte voor toevoegen van gezamenlijke entiteiten voor collectieve openbare voorzieningen (parkeren, energie).

Overheidsopdrachten binnen de opgave zijn onderhevig aan het aanbestedingsrecht. De private samenwerkingspartner heeft belang via het ontvangen van ontwikkel- en bouwrechten voor woningbouw en commercieel vastgoed.

Voor deze variant worden door de gemeente aandachtspunten gezien op gebied van noodzakelijkheid vanuit de opgave, de afstand tot de bestuurlijk/politieke gemeentelijke organisatie en de samenhang met het programma StadsAs.

3.2 Partnerselectie

Zoals aangegeven in Hoofdstuk 2.4 wil de gemeente in deze vroege planfase in een parallelproces toch voortgang kunnen boeken door de selectie te starten van de private samenwerkingspartner.

Marktselectie

Als denkrichting voor de procedure van het selecteren van de private samenwerkingspartner geldt die van de openbare marktselectie, met in het bijzonder die van de partnerselectie (Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019), overeenkomstig de eisen vanuit het Didam-arrest.

De partnerselectie onderscheidt zich van een plan en/of bodselectie door een samenwerkingsfase voor haalbaarheidsuitwerking die volgt op de partnerselectie. Na die samenwerkingsfase volgt een fase waarin de private samenwerkingspartner de uiteindelijke grondverkoop gegund krijgt ten behoeve van commerciële vastgoedontwikkeling.

Bij de denkrichting over de partnerselectie worden de volgende stappen voorzien:

- Selecteren | een procedure om de samenwerkingspartner te selecteren die het beste past bij de opgave
- Haalbaarheidsuitwerking | een onderzoek om samen tot een haalbaar plan te komen, dat invulling geeft aan de gezamenlijke ambities. Om dit proces in goede banen te leiden, ligt de focus hierbij op spelregels en procesafspraken.
- Uitvoeren en samenwerken | een (langjarig) vervolg waarin het gezamenlijke plan wordt ontwikkeld en uitgevoerd. Dit vervolg kan vanwege de omvang van de opgave in deelprojecten worden opgeknipt.

Kenmerken

De procedure van partnerselectie maakt het mogelijk om vroegtijdig samen te werken en samen een plan te maken, worden de publieke en private belangen en investeringen vroegtijdig met en op elkaar afgestemd. Dat maakt het mogelijk om ook complexe en/of risicovolle projecten te optimaliseren, haalbaarder te maken en sneller te realiseren.

Samenwerkingen die voortkomen uit partnerselecties kennen veel voordelen en maken het mogelijk om:

- Gebruik te maken van de creativiteit en het innovatievermogen van de markt, zonder publieke en maatschappelijke doelen uit het oog te verliezen
- Open en transparant samen te werken om zo tot planoptimalisaties te komen
- De ambities van de gemeente te concretiseren, te vertalen naar gezamenlijke ambities en haalbaar te maken op basis van marktinformatie
- Het planvormingsproces te versnellen, omdat de publieke en de private partij gelijktijdig plannen maken in plaats van opeenvolgend
- Gedurende de samenwerking de kaders van de ontwikkeling bespreekbaar te maken en waar nodig te optimaliseren om gezamenlijke ambities te bereiken
- Transactiekosten te verlagen omdat de samenwerkende partijen langdurig betrokken blijven.

Partnerselectie-procedure

Voor de procedure van de marktselectie is de gemeente voornemens de volgende fasering te hanteren:

1. **Preselectiefase** | op basis van uitsluitingsgronden, geschiktheids- en beoordelingscriteria worden maximaal 3 geschikte gegadigden/consortia geselecteerd. De selectie vindt plaats op basis van:
 - De mate van het voldoen aan de profielschets, bijvoorbeeld met referentieprojecten (kunnen)
 - Eerste commitment aan de haalbaarheid en ontwerpbestemmingsplan
2. **Dialoofase** | met de drie meest geschikte gegadigden vindt een individuele open dialoog plaats over optimalisatie van de uitgangspunten en de visie.
 - Eerste visie op de gebiedsontwikkeling, de rol per fase en de samenwerking (zien)
 - Exploitatieopzet: markttechnische en financiële haalbaarheid
 - Ontwerpbestemmingsplan: nadere optimaliseringsvoorstellen

Ook kunnen conceptvoorstellen voorafgaand aan de gunningfase met de gemeente worden besproken. De dialoofase wordt afgesloten met het vaststellen van de definitieve uitgangspunten en commitment daaraan middels een intentieverklaring.
3. **Gunningfase** | op basis van de definitieve uitgangspunten doen de drie meest geschikte gegadigden een definitief voorstel aan de gemeente.
 - Visie op de gebiedsontwikkeling, de rol per fase en de samenwerking (zien)
 - Rolneming in investering en risico's (durven)
 - Aanpak en inzet (doen)

4

De consultatievragen

4.1 Joint-venturemodel

Graag vernemen wij uw bij voorkeur gemotiveerde antwoord op de volgende consultatievragen, voor de gemeente van belang in de afweging en besluitvorming van het samenwerkingsmodel:

1. Wat zijn vanuit uw perspectief de voor- en nadelen van de twee varianten voor het Maasterras? Welke eventuele andere samenwerkingsmodellen of variaties ziet u die geschikt zijn?
2. Welk samenwerkingsmodel zou wat u betreft de voorkeur hebben voor deze opgave en waarom is dat het model waar de gebiedsontwikkeling om vraagt?
3. Welke prikkels en voorwaarden zijn volgens u nodig om de samenwerking vorm te geven waar het Maasterras om vraagt? Kunt u daarbij ook specifiek ingaan op uitbreiding van de samenwerking naar Fase 2 en 3?
4. Hoe kan het samenwerkingsmodel voor Fase 1 ook ruimte bieden om 'gelegenheidsentiteiten' op te richten? Separate gezamenlijke entiteiten voor collectieve openbare voorzieningen (zoals mobiliteit en energie)
5. Wat is uw visie op samenwerking met mogelijke zelfrealisatoren in het gebied? Hoe zou dit ingevuld kunnen worden?
6. Wat is uw verwachting van de gemeente qua rol en samenwerking bij de opgave? Acht u de rolneming van de gemeente voldoende?
7. Wat uw verwachting van uw eigen rol bij de samenwerking met de gemeente? Welke onderscheidende meerwaarde kunt u daarbij leveren voor de opgave en de gemeente?

4.2 Partnerselectie

Graag vernemen wij uw bij voorkeur gemotiveerde antwoord op de volgende consultatievragen, voor de gemeente van belang in de afweging en besluitvorming van de selectieaanpak:

1. Wat is uw visie op de geschiktheid van het instrument partnerselectie (marktselectie) om tot samenwerkingspartner te komen? Waarom is dat het instrument waar het Maasterras om vraagt? Ziet u eventueel andere tendervormen of variaties die geschikt zijn?
2. Hoe kijkt u naar de geschiktheid en aantrekkelijkheid van de voorgenomen procedure wat betreft een dialoogprocedure en een twee fasen aanpak, selectie- en beoordelingscriteria?
3. In welke mate bent u geïnteresseerd en voornemens om deel te nemen aan deze tender, en waarom?
4. Welke voorwaarden of succesfactoren zijn wat u betreft doorslaggevend voor een aantrekkelijke selectieprocedure waar de Gebiedsontwikkeling Maasterras om vraagt?

4.3 Ontwerpbestemmingsplan

1. Welke optimalisatiepunten en risico's ziet u in het ontwerpbestemmingsplan, die van belang zijn voor een effectieve publiek-private samenwerking waar de Gebiedsontwikkeling Maasterras om vraagt?

5

De consultatieprocedure

5.1 Procedure

Deze marktconsultatie volgt de volgende procedure:

1. **Publicatie** | De marktconsultatieleidraad met bijlagen wordt gepubliceerd via TenderNed (link: [Marktconsultatie Gebiedsontwikkeling Maasterras Dordrecht \(tenderned.nl\)](https://tenderned.nl)). De gemeente Dordrecht zal hier via diverse kanalen aandacht op vestigen.
2. **Informatiebijeenkomst** | Via een toelichtende plenaire informatiebijeenkomst zal de projectleiding een toelichting geven op het project Maasterras en de huidige visie, door middel van een presentatie. Marktpartijen wordt de gelegenheid geboden voor het stellen van vragen. U kunt zich als marktpartij aanmelden door u aan te melden bij onderstaande contactpersoon. **De informatiebijeenkomst vindt plaats in de Duurzaamheidsfabriek, Leerparkpromenade 50 te Dordrecht. De informele inloop start om 15.00 uur. De bijeenkomst begint om 15.30 uur en duurt tot uiterlijk 17.00 uur. De informele uitloop duurt tot uiterlijk 17.30 uur.** Voor een routebeschrijving wordt verwezen naar [Adres en Route - Duurzaamheidsfabriek](#). De getoonde presentatie tijdens de informatiebijeenkomst wordt tevens via TenderNed gedeeld (Documenten).
1. **Schriftelijke reactie** | Marktpartijen worden gevraagd een schriftelijke reactie te geven op de geformuleerde consultatievragen, en deze te uploaden in de Berichtenmodule van TenderNed.
2. **Beoordeling reacties** | De ontvangen schriftelijke reacties worden door het in Hoofdstuk 5.2 genoemde begeleidingsteam beoordeeld. De waardering vindt plaats op grond van:
 - De mate waarin de reactie antwoord geeft op de behoefte van de gemeente aan beslisinformatie
 - De mate waarin de reactie aanleiding geeft om in nader gesprek te gaan over de beantwoording
3. **Ranking en uitnodiging** | Na rangschikking is de gemeente voornemens om de eerste 5 marktpartijen/consortia in de ranking uit te nodigen voor een bilateraal gesprek.
4. **Bilaterale gesprekken** | In een verdiepend consultatiegesprek zullen de marktpartijen verzocht worden een toelichting te geven op de door hen verstrekte schriftelijke reactie. **De gespreksronde zal worden gehouden op het stadskantoor van de gemeente Dordrecht, Spuiboulevard 300 te Dordrecht.**
5. **Rapportage** | De gemeente Dordrecht rapporteert resultaten, conclusies en aanbevelingen en anonimiseert daarbij de reacties van marktpartijen. De rapportage wordt na definitieve vaststelling gelijktijdig aan de geconsulteerde marktpartijen verstrekt.

Voor de procedure van de marktconsultatie zal de volgende planning gehanteerd worden:

Onderdeel	Planning
Publicatie en bekendmaking marktconsultatie	27 februari 2024
Plenaire informatiebijeenkomst	13 maart 2024
Indienen reactie op consultatievragen door marktpartijen	29 maart 2024
Beoordeling reacties, uitnodigen marktpartijen voor verdiepende gesprekken	3 april 2024
Bilaterale gesprekken	4 t/m 10 april 2024
Rapportage en besluitvorming	11 t/m 23 april

Tabel 1 – Planning marktconsultatieprocedure

In verband met beschikbaarheid verzoeken wij u de ruimte voor bilaterale gesprekken vrij te houden. De gemeente Dordrecht zal contact met u opnemen om een gezamenlijke afspraak in te plannen.

5.2 Contact en begeleidingsteam

Reacties en vragen

Vragen over de marktconsultatie en reacties op de consultatievragen dienen via de Berichtenmodule van TenderNed te worden geplaatst.

Contactpersoon

De marktconsultatie wordt namens de gemeente Dordrecht begeleid door Arcadis. Namens Arcadis fungeert de heer J. (Jaco) van Vliet als contactpersoon. Hij is bereikbaar via telefoon +31 6 29607369 en e-mail: jaco.vanvliet@arcadis.com.

Begeleidingsteam

De ontvangen schriftelijke reacties worden beoordeeld door een gemeentelijk begeleidingsteam, waarin de verschillende relevante expertises voor de Gebiedsontwikkeling Maasterras zijn vertegenwoordigd.

De individuele gesprekken met de geselecteerde marktpartijen/consortia zullen plaatsvinden met een vertegenwoordiging van dit begeleidingsteam.

5.3 Voorwaarden

Op deze marktconsultatie zijn een de volgende voorwaarden van toepassing:

1. Deelname aan de marktconsultatie is over en weer geheel vrijblijvend en verplicht tot niets.
2. Het betreft geen offerteaanvraag of tenderprocedure. De geconsulteerde marktpartijen kunnen door deelname aan de marktconsultatie geen rechten ontlenen voor een eventueel vervolgproces. Er zijn geen consequenties voor toekomstige opdrachten aan verbonden.
3. De gemeente Dordrecht kan vrijelijk beschikken over de door de geconsulteerde partijen gegeven reacties, verstrekte informatie en overgelegde stukken. De gemeente is gerechtigd om de informatie die zij uit deze marktconsultatie verkrijgt te gebruiken bij de voorbereiding en besluitvorming over het vervolgproces en het opstellen van (tender)documenten daarvoor. Indien u uw input als bedrijfsvertrouwelijke informatie ziet, vragen wij u dit duidelijk en gemotiveerd aan te geven.
4. De gemeente Dordrecht zal van de marktconsultatie een beknopt openbaar eindrapport opstellen en deze tevens verstrekken aan de deelnemers van de marktconsultatie. De inbreng door marktpartijen zal daarbij worden geanonimiseerd.
5. Het intellectueel eigendom van de door de gemeente verstrekte informatie berust bij de gemeente. Behoudens uitzonderingen door de Auteurswet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niets uit het marktselectiedocument worden gebruikt anders dan voor het doel van deze marktconsultatie.

Colofon

MARKTCONSULTATIEDOCUMENT
GEBIEDSONTWIKKELING MAASTERRAS

KLANT

Gemeente Dordrecht

AUTEUR

J. (Jaco) van Vliet BBE Msc. mcd

PROJECTNUMMER

30210696

ONZE REFERENTIE

TSDQ4KRDSJDM-369537781-117:D1

DATUM

28 februari 2024

STATUS

Definitief

Arcadis. Improving quality of life

Volg ons op



[Arcadis](#)



[arcadis.nl](#)



[ArcadisNetherlands](#)