

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 9 juli 2024  
**Zaaknummer** 2024-0072706  
**Betreft** Raadsinformatiebrief Marktconsultatie Maasterras

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bouwende Stad  
**Auteur:** Bianca van der Molen  
**E-mail:** b.van.der.molen@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Peter Kramer  
**Openbaar:** Ja

#### **Deadline**

Op 9 juli wordt het college gevraagd akkoord te gaan met de raadsinformatiebrief zodat de raad geïnformeerd kan worden over de marktconsultatie Maasterras 2024.

#### **Raadsinformatiebrief**

##### **Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

Het college heeft op 2 juli 2024 aangegeven dat een raadsinformatiebrief gemaakt kan worden betreffende Maasterras Marktconsultatie 2024.

De raad wordt door middel van deze raadsinformatiebrief geïnformeerd over de marktconsultatie die heeft plaatsgevonden voor Maasterras.

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

De raad is toegezegd op de hoogte gehouden te worden van de publiek-private samenwerking met de markt.

Nu de fase marktconsultatie van 2024 is afgerond wordt de raad geïnformeerd over de uitkomsten van deze fase.

##### **Wat is de te delen informatie?**

###### **Context**

De combinatie van locatie, inhoudelijk ambitieniveau, omvang, technische complexiteit, betrokkenheid van belangen op alle schaalniveaus maakt dat het Maasterras een uitdagende gebiedsontwikkeling is met de verschillende publieke partijen en belangen. Daarbij komt nog dat het Maasterras onderdeel uitmaakt van de Stadsas Dordt, waarvan vrijwel hetzelfde kan worden gesteld. Een dergelijke grootstedelijke opgave heeft de gemeente Dordrecht nog niet eerder aan de hand gehad. Zij kan dit ook niet alleen. Daarvoor heeft zij hulp nodig door middel van publiek-publieke en publiek-private samenwerking.

Om uiteindelijk te kunnen komen tot het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad (inclusief Exploitatieopzet) is het nodig dat aan alle vier volgende voorwaarden wordt voldaan, conform het strategische spoorboekje met parallelle en interactieve werkstromen:

- Publiek-publieke samenwerking (gericht op het tot stand brengen randvoorwaardelijkheden).
- Planologisch-juridische (gericht op het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan en daarbij behorende beleidskaders).
- Publiek-private samenwerking (gericht op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig programma met een beheersbare uitvoering).
- Interne organisatie (die ingericht is op het aansturen van de drie bovengenoemde werkstromen, professioneel opdrachtgeverschap en partnerschap).

Voor de uitvoering van de complexe opgave van het Maasterras, is de gemeente op zoek naar een partner(s), die samen met ons de uitdaging aan kan gaan om de gebiedsontwikkeling uit te voeren. Marktpartijen zijn noodzakelijk vanwege hun expertise en kunde en vermogen om risicodragend te kunnen investeren. Voor deze strategie is advies gevraagd van Arcadis en Stadkwadraat, tevens is een marktconsultatie uitgevoerd.

### **Achtergrond**

Op 28 februari jl. heeft de gemeente Dordrecht het Marktconsultatiedocument 'Gebiedsontwikkeling Maasterras' openbaar gepubliceerd op Tendered (bijlage A2). Met deze publicatie is een consultatieprocedure gestart, waarvan met voorliggend document over de uitkomsten wordt gerapporteerd.

### **Doelstellingen**

Het primaire doel van de marktconsultatie was het ophalen van de inzichten van marktpartijen met betrekking tot de volgende aspecten:

1. De denkrichting over het voorgenomen publiek-private samenwerkingsmodel.
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.

### **Resultaten**

Op hoofdlijnen wordt de denkrichting over de strategie van de publiek-private samenwerking door de deelnemende partijen onderschreven en op onderdelen uitgediept en aangescherpt. Er worden aandachtspunten meegegeven ten aanzien van mogelijke optimalisaties van het ontwerpbestemmingsplan. Deze optimalisaties zullen integraal afgewogen worden in het vast te stellen bestemmingsplan, wat vervolgens zal worden voorgelegd aan respectievelijk ons college en uw raad. Deze marktconsultatie leidt tot onderstaande vervolgstappen.

### **Planning**

In afwijking van de in de Marktconsultatieleidraad vermelde planning worden nu - onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming - de volgende stappen en planning voorzien:

- Bestuurlijke besluitvorming en strategische aanpak | Q2 2024.
- Voorbereiding tender en bijbehorende overeenkomsten | Q3 2024.
- Start tender | Q3 2024 t/m Q2 2025.
- Gunning | medio 2025.
- Start haalbaarheidsfase | volgt na gunning.

### **Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

Maasterras gaat verder met de planning (onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming) zoals hierboven benoemd.

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

Het werk voor de marktconsultatie en het vervolgproces voor de publiek-private samenwerking wordt gefinancierd vanuit de reeds verstrekte voorbereidingsbudgetten en kredieten Maasterras. In oktober 2021 is een voorbereidingsbudget en -krediet beschikbaar gesteld door de raad (zie [Raadsbesluit 2021-0126617](#)). Gedeeltelijk worden deze kosten geactiveerd op de balans (IVA) en

het gebied overschrijdende deel wordt gedekt uit de bestemmingsreserve Agenda Dordrecht 2030 Spoorzone.

In januari 2024 is er voor programma Stadsas Dordt een aanvullende kredietaanvraag goedgekeurd (zie [Raadsbesluit 2023-0168394](#)).

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester