

# **Stadsas Dordt – Maasterras Marktconsultatie**

13 maart 2024

# Agenda:

- **Opening**  
Wethouder Burggraaf;
- **Programma Stadsas**  
programmamanager  
Ronald Buitenhek
- **Gebiedsontwikkeling**  
**Maasterras**  
projectmanager Peter  
Kramer
- **Denkrichting PPS-vorm &  
partnerselectie**  
adviseur Theo Stauttner
- **Marktconsultatieprocedure**  
adviseur Jaco van Vliet





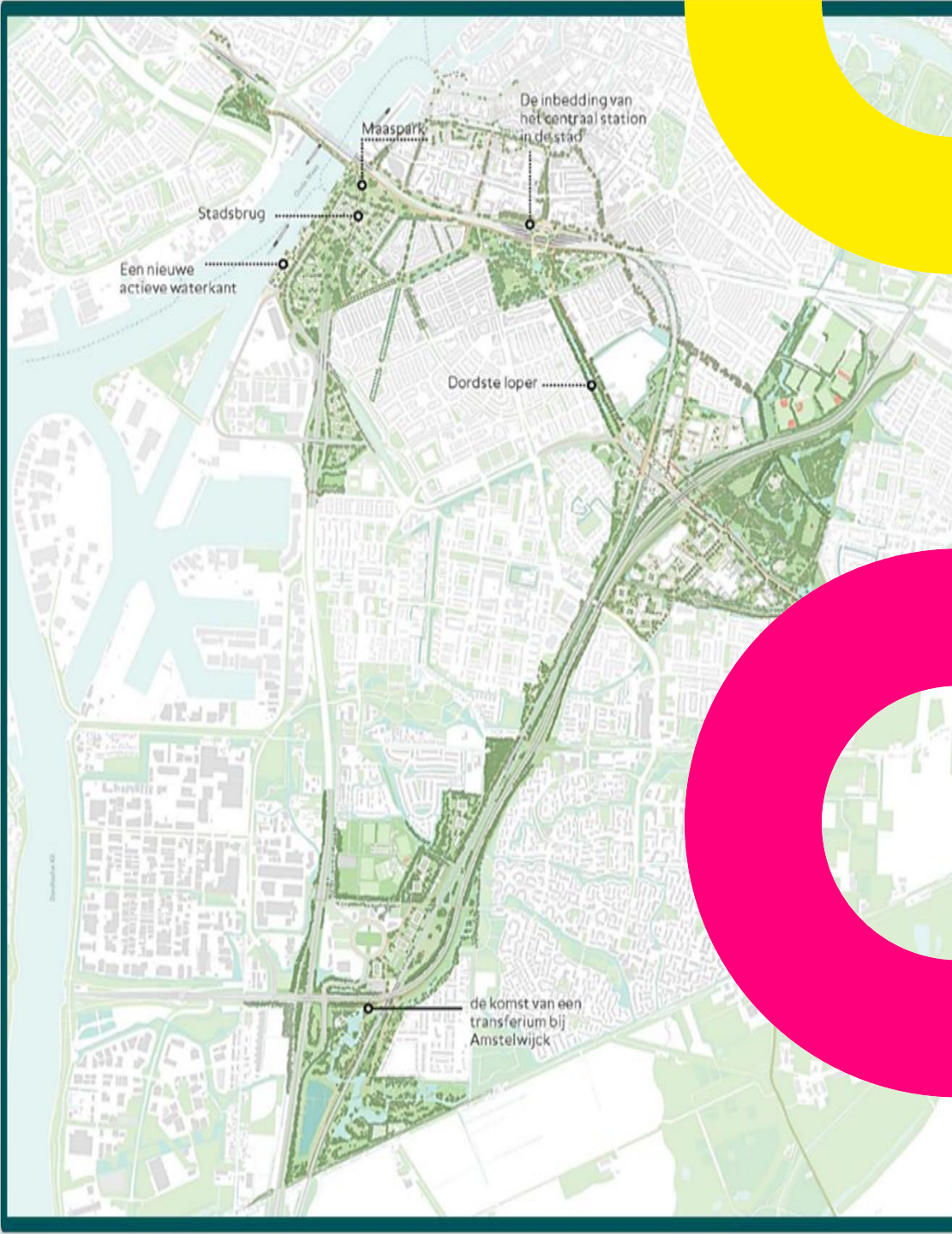
# Opening

## Wethouder Burggraaf

# Agenda:

- **Programma Stadsas**  
programmamanager  
Ronald Buitenhok
- **Gebiedsontwikkeling**  
**Maasterras**  
projectmanager Peter  
Kramer
- **Denkrichting PPS-vorm &  
partnerselectie**  
adviseur Theo Stauttner
- **Marktconsultatieprocedure**  
adviseur Jaco van Vliet





# Stadsas Dordt

**MIRT verkenning Oude Lijn**

**Gebiedsontwikkeling  
Maasterras**

**Gebiedsontwikkeling  
Centrum incl. verbouwing  
Hoofdstation Dordrecht**

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

**Ruimte reservering  
toekomstig station  
Amstelwijck**

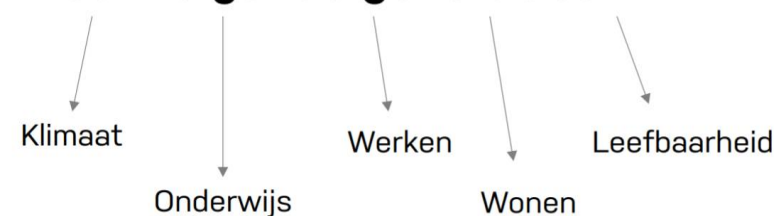


# Positionering

- Doel: awareness, draagvlak, activeren en bestendigen
- Analyse
  - Bestaande identiteiten
  - Reputatie
  - Bewustwording
- Kansrijk perspectief: Menselijke maat
  - Belevingswereld van behoeften, emoties en What's in it for me
- Synthese: Bouwen aan het Dordrecht voor de volgende generaties
  - Beter leven, leren en werken voor alle generaties

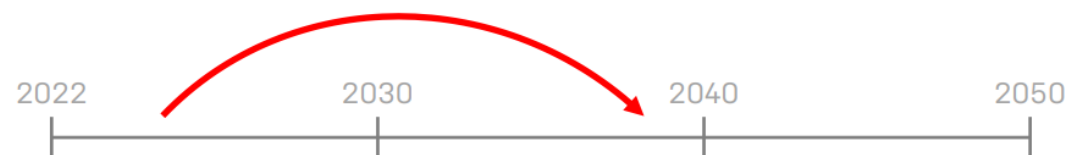
## Wat is onze WHY?

Bouwen aan het Dordrecht voor **volgende generaties**.



Key insight

**Elke generatie is over 18 jaar een volgende generatie**



Wie nu 55 is... is dan gestopt met werken. Zoekt een andere woning.

Wie nu 20 is... krijgt dan een nieuwe baan en gaat groter wonen.

Wie nu geboren wordt... start dan met een vakopleiding.

# Waar komen we vandaan..

- Richting College voor uitwerking Stedenbouwkundig masterplan; Hoogstedelijk.
- Aandacht voor voorzieningen, STOMP, groen en duurzaamheid.
- Ontwikkelvisie en hoog kwaliteitsniveau als uitgangspunt.
- Mobiliteit en Bereikbaarheid..

# Uitdagingen..

(Publiek – Publiek, I&W, RWS, ProRail, HBR, NS, PZH)

## Fase 1

- Brugweg (RWS)
- Rangeerterrein/Parkeerterrein (ProRail/NS)
- Stamlijn (ProRail/HBR)
- Busstalling (PZH/Qbuzz)

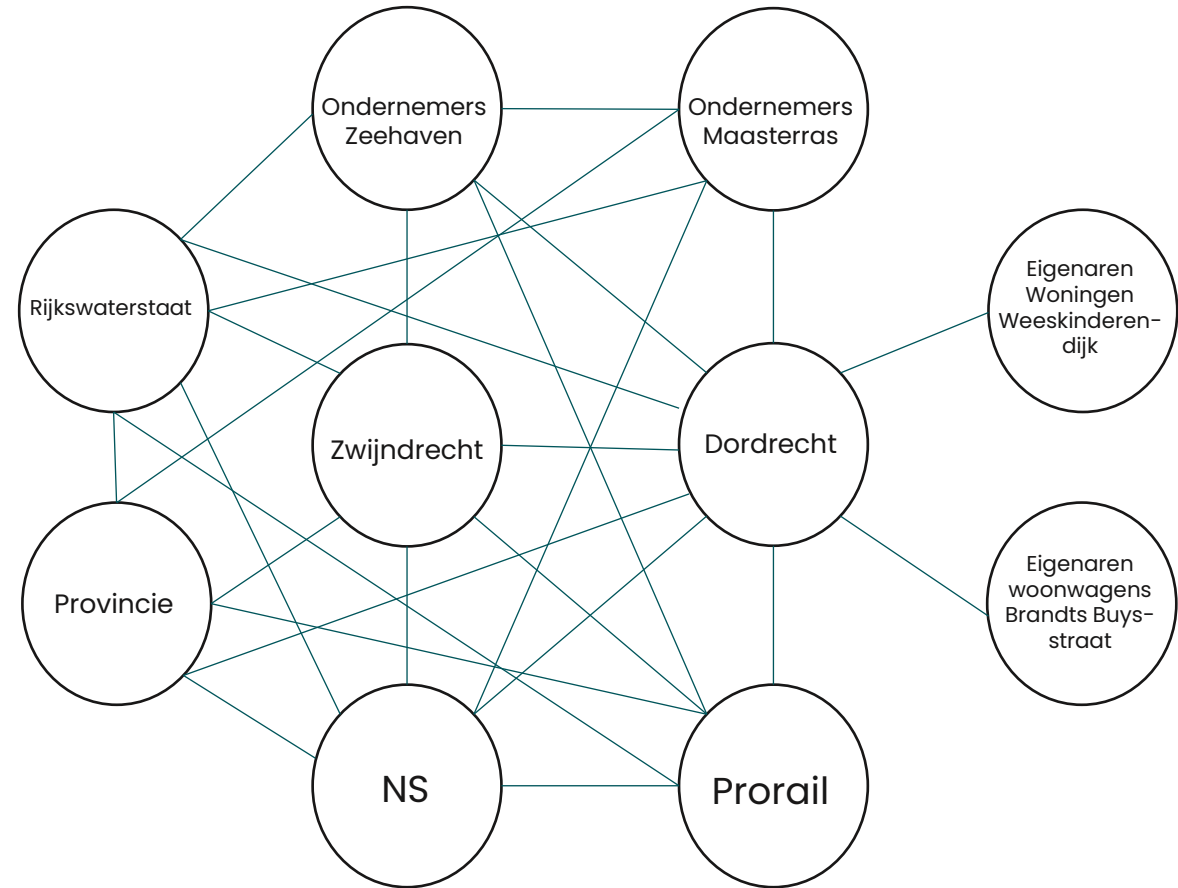
## Fase 2

- Afritten A16 (RWS)
- Viaduct A16 (RWS)

# Complexe Opgave

Een overzicht van de belangrijkste partijen:

- Ministerie BZK & I&W
- Rijkswaterstaat
- Prorail
- NS
- Provincie
- Waterschap
- Zwijndrecht
- Eigenaren woningen Weeskinderendijk oost
- Eigenaren woonwagens Brandts Buysstraat
- Ondernemers, ook de tijdelijke, in het plangebied Maasterras
- Ondernemers in het Zeehavengebied



# Procesaanpak Maasterras

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

1. Publiek-publieke samenwerking (BZK/I&W – parallel/versnellingstafel);
2. Publiek-private samenwerking;
3. Bestemmingsplanprocedure;
4. Algemene beleidskaders.

De verschillende lijnen lopen parallel en er is onderlinge afhankelijkheid.



## Uitdagingen..

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

## Publiek&Privaat..

( 2 PPS sporen)

### Versnellingstafel vs Parallelplannen

1. Publieke stakeholders (Tijd en Geld)
  1. RWS (brug, overkluizing en afritten A16)
  2. ProRail (emplacement en stamlijn)
  3. HBR (exploitatie stamlijn)
  4. PZH (bus remise/concessie)
  5. NS (parkeervoorziening)
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

## Marktconsultatie:

- De gemeente wil in een vroeg stadium marktpartijen betrekken om de consulteren op:
  - optimalisaties in het BP & SMP;
  - de gemeentelijke denkrichting over het model voor publiek-private samenwerking;
  - de wijze waarop private samenwerkingspartner wordt geselecteerd.

## (Streef)Planning:

- Publicatie | di. 27 feb
- Infobijeenkomst met marktpartijen | wo. 13 maart
- Beantwoording vragen | vr. 29 maart
- Bilaterale gesprekken | wo 3 april
- Rapportage oplevering DEF | vr. 5 april
- Bestuurlijke vaststelling (optioneel) | 3<sup>e</sup> week april
- Themabijeenkomsten tot aan de zomer met de raadscommissie.

# Agenda:

- **Gebiedsontwikkeling  
Maasterras**

projectmanager Peter  
Kramer

- **Denkrichting PPS-vorm &  
partnerselectie**

adviseur Theo Stauttner

- **Marktconsultatieprocedure**  
adviseur Jaco van Vliet



## Opzet:

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

## Planning:

(Publiek – Publiek, I&W, RWS, ProRail, HBR, NS, PZH)

### Fase 1

- Brugweg (RWS)
- Rangeerterrein/Parkeerterrein (ProRail/NS)
- Stamlijn (ProRail/HBR)
- Busstalling (PZH/Qbuzz)

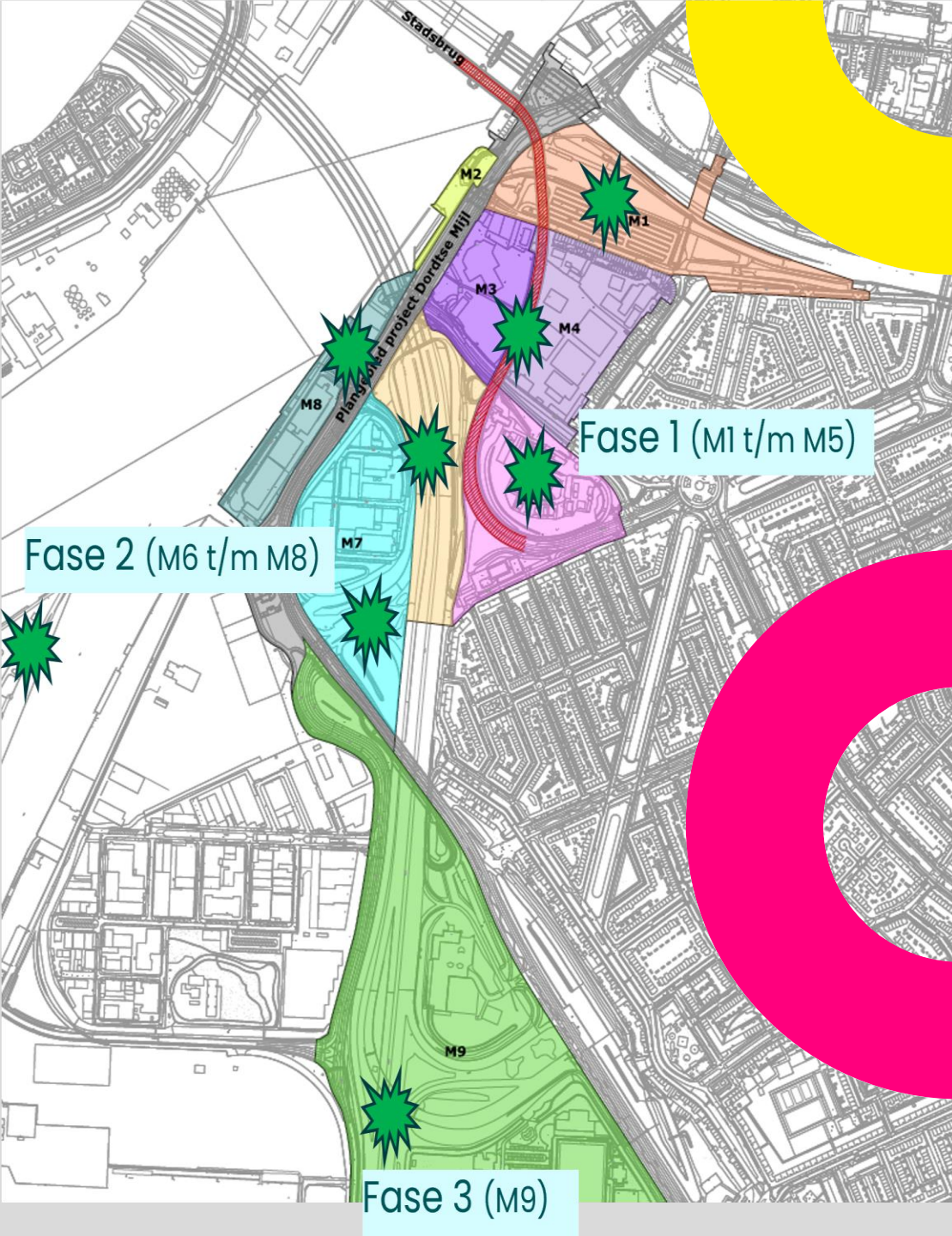
### Fase 2

- Afritten A16 (RWS)
- Viaduct A16 (RWS)

# Uitdagingen Maasterras

## Faseringen:

1. **Fase 1 en 2** zijn de basis voor het Stedenbouwkundig Masterplan Maasterras en de OER
2. **Fase 1** is de basis voor het Ontwerp bestemmingsplan
3. **Fase 2** wordt nu opgepakt voor de verdere uitwerking ten behoeve van een Omgevingsplan
4. **Fase 3** wordt nu opgepakt voor de verdere uitwerking ten behoeve van een Omgevingsplan en is het onderzoeksgebied voor de verplaatsing van de woonwagens



# Van Ambitie naar Visie: (Ontwikkelvisie Mecanoo)

## Uitgangspunten visie:

- Bouwen zoveel mogelijk binnenstedelijk, nabij regionaal ov-knooppunt;
- Mobiliteitstransitie op het spoor;
- Gevarieerd aanbod aan woonmilieus & voorzieningen;
- Binnenstedelijke ruimte voor economische groei;
- Openbare ruimte voor verblijf, ontmoeting en interactie;



## Doelstellingen..

- Dordrecht is een aantrekkelijke stad..
- Dordrecht is een bereikbare stad..
- Dordrecht is een gezonde stad..
- Dordrecht is een stad met een uitstekend vestigingsklimaat..
- Dordrecht in 2035 klimaatbestendig..
- Dordrecht in 2050 klimaatneutraal..
- Dordrecht beschermd en bevorderd voor biodiversiteit..

## Kernwaarden.. (visie)

1. Omzetten van Barrières naar verbindende schakels..
2. Groen gemengd hoog stedelijk milieu..
3. Optimale wijk voor voetgangers en fietsers..
4. Nieuwe verbindingen vanuit bestaande woonbuurten..
5. De stad weer verbinden met het water..

# Stedenbouwkundig masterplan

- Ontworpen met input OER
- Focus op STOMP en kwaliteit openbare ruimte i.c.m. hoge woningaantallen (2.200 fase I, 1.300 fase II) en bijbehorende voorzieningen
- Drie ontwikkelgebieden met eigen identiteit:
  - Parkbuurt
  - Tuinbuurt
  - Rivierbuurt

# Kwaliteitsparagraaf

- Algemene spelregels bebouwing (open- en/of doorwaadbare bouwvelden (zichtlijnen), hoogteaccenten, levendige plinten en buitenruimtes)
- Identiteit ontwikkelgebieden
- Materialisatie

# Maasterras unieke stadswijk



## Parkbuurt:

- Groene hoogstedelijke buurt
- Houtbouw referentie balkengat
- Verbinding Maaspark-Krispijn
- Corridor met programma

## Tuinbuurt:

- Tuinwijk aansluiting Oud-Krispijn
- Baksteen referentie Krispijn
- Verbinding Krispijn-Rivierbuurt

## Rivierbuurt:

- Tuinwijk aansluiting Oud-Krispijn
- Baksteen referentie Krispijn
- Verbinding Krispijn-Rivierbuurt



Stadsas  
Dordt



## Vertrekpunt voor woningen in Maasterras:

- Doelgroepenverordening:
  - 18,8% sociale huur
  - 5% middenhuur;
  - 31,2 % betaalbare koop
- Woninggrootte:
  - Ca. 100m<sup>2</sup>;
- Hoogbouw, maar ruimte voor diverse woonconcepten (knarrehof etc.) in een stedelijk woonmilieu.
- Stedenbouwkundige opzet door kwaliteit te bewaken en sturen op type woonwijk.

## Voorzieningen:

- Fase 1:  
Accent op wonen (2200 tot 3000) met voorzieningen behorende bij een stedelijke woonwijk. Ruimte voor een cultuurplein en kindcentrum;
- Fase 2:  
Gemengd werk-woonmilieu. Accent meer op werken en minder woningen (ca. 1300)



# Voorkeuren woonklimaat

- Kwaliteit in een stadse omgeving;
- Woonvormen aan het water, rondom een hofje;
- Duurzaamheid (milieu en mobiliteit)
- Wonen in het Maasterras is niet leeftijdgebonden, maar keuze voor een stadswijk!
- Wonen dichtbij (gezamenlijke) voorzieningen en de Binnenstad van Dordrecht.

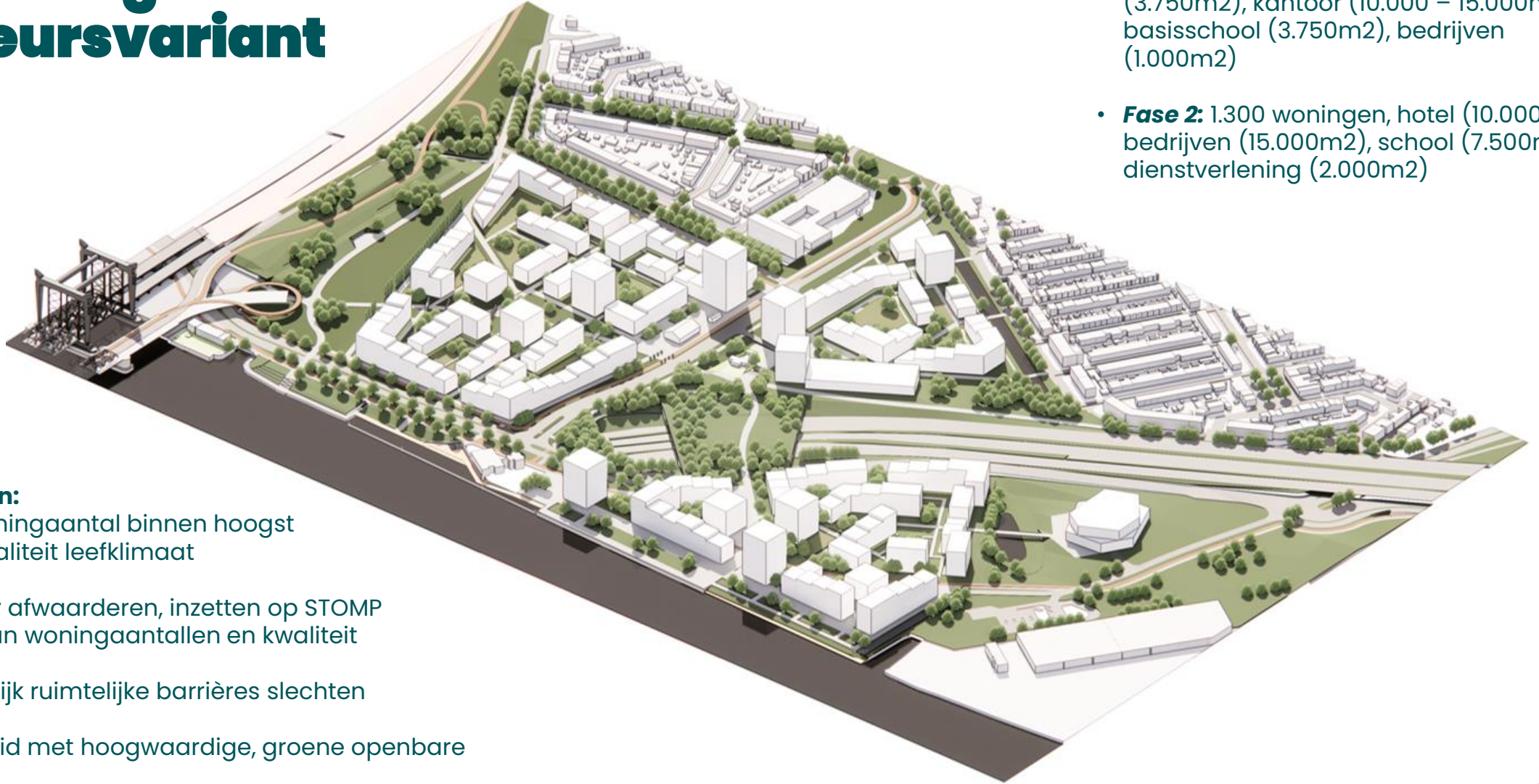
# Ontwerp bestemmingsplan

- Het ontwerpbestemmingsplan Maasterras voor fase 1 is in lijn met de Crisis en Herstelwet (verbrede reikwijdte).
- Flexibiliteit voor ruimtelijke ordeningsuitdagingen in de toekomst.

## OER

- Basisvariant (ontwikkelvisie), 3 alternatieven en voorkeursvariant getoetst op 7 doelen omgevingsvisie
- In alle alternatieven zitten knelpunten
- Voorkeursvariant scoort een optimale kwaliteit op veel indicatoren, verkeer en geluid blijven knelpunten in dit gebied

# Doelstellingen i.r.t. voorkeursvariant



## Uitgangspunten:

- Optimaal woningaantal binnen hoogst mogelijke kwaliteit leefklimaat
- Infrastructuur afwaarderen, inzetten op STOMP ten gunste van woningaantallen en kwaliteit
- Zoveel mogelijk ruimtelijke barrières slechten
- Hoge dichtheid met hoogwaardige, groene openbare buitenruimte
- Nodigt uit tot bewegen, toonbeeld van duurzaamheid, natuurinclusiviteit en nieuwe mobiliteit

## Programma:

- **Fase 1:** 2.200 woningen, detailhandel en horeca (5000m<sup>2</sup>), dienstverlening (3.750m<sup>2</sup>), kantoor (10.000 – 15.000m<sup>2</sup>), basisschool (3.750m<sup>2</sup>), bedrijven (1.000m<sup>2</sup>)
- **Fase 2:** 1.300 woningen, hotel (10.000m<sup>2</sup>), bedrijven (15.000m<sup>2</sup>), school (7.500m<sup>2</sup>), dienstverlening (2.000m<sup>2</sup>)



# Bestemmingsplan

- Maatwerk voor de verschillende partijen:
  - Bewoners;
  - Bedrijven/ontwikkelaars in het gebied;
  - Bedrijven irt stamlijn;
  - Publieke partijen;
- Eind juni/begin juli Nota van Beantwoording en BP naar College van B&W.
- Na de zomer behandeling van de Nota Beantwoording en BP in de gemeenteraad.

# Agenda:

- **Denkrichting PPS-vorm & partnerselectie**  
adviseur Theo Stauttener
- **Marktconsultatieprocedure**  
adviseur Jaco van Vliet



# SAMENVATTING SAMENWERKINGSMODELLEN NAAR THEMA

Thema >

Visie/  
Ontwikkel  
kader

Programma

Kosten-  
verhaal

GREX

Transformatie  
bestaand  
vastgoed

Vex-niet  
woningbouw

Realisatie  
Nieuwe  
BC

Exploitatie  
Nieuwe  
BC

Grond-  
bank

DAT

SOK

De markt dominant  
Risicodragende ontwikkeling vastgoed i.c.m. aanleg openbare ruimte en grondexploitatie  
Vaak vastgoed per eigenaar

Joint  
venture

Samenwerken op basis van een uitgebreide overeenkomst of een SOK met een bedrijf  
Veelal een gezamenlijke grondexploitatie, zo mogelijk met grondbank t.b.v. voor-financiering  
Vastgoedontwikkeling voor wonen en commercieel vaak niet onderdeel van de collectieve exploitatie

GEM  
PPS  
Klassiek

Bouwclaim  
Bonus/  
Males

Bouwclaim  
Klassiek

De gemeente voert de grondexploitatie  
De markt neemt kavels af en ontwikkelt vastgoed

# SAMENVATTING SAMENWERKINGSMODELLEN NAAR THEMA

| Thema >                      | Visie/<br>Ontwikkel<br>kader                           | Programma                             | Kosten-<br>verhaal | GREX        | Transformatie<br>bestaand<br>vastgoed                      | Vex-niet<br>woningbouw | Realisatie<br>Nieuwe<br>BC | Exploitatie<br>Nieuwe<br>BC | Grond-<br>bank |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------|
| DAT                          | Markt en gemeente                                      | Individuele Anterieure OVK            |                    |             |                                                            |                        |                            |                             |                |
| SOK                          | Markt verenigt zich en voert grex                      |                                       |                    |             |                                                            | Optioneel samen        |                            |                             | Optioneel      |
| Joint<br>venture             | Samen in SOK specifieke onderdelen in<br>apart vehikel |                                       |                    | O.R.<br>Gem | Meer nadruk op exploitatie en organisatie<br>lange termijn |                        |                            |                             | Optioneel      |
| GEM<br>PPS<br>Klassiek       | Productie en grex als<br>majeure opgave                |                                       |                    |             | Optioneel                                                  |                        |                            | Financiering                |                |
| Bouwclaim<br>Bonus/<br>Males |                                                        | Gemeente voert grex “deelt<br>risico” |                    |             | Meer evenwicht<br>in risico / taken                        |                        |                            |                             |                |
| Bouwclaim<br>Klassiek        |                                                        | Grex risico 100% gemeente             |                    |             |                                                            |                        |                            |                             |                |



Stadsas  
Dordt



DORDRECHT



# Toelichting denkrichting PPS- en partnerselectievorm

## Joint-venture bij overeenkomst

- Publiek-private grondexploitatie, samenwerking op basis van afspraken in een Samenwerkingsovereenkomst, waaronder in de verschillende fases deeltuitwerkingen 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.
- Ruimte voor oprichten van separate 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 ondernemendheid, flexibiliteit en samenwerkingsprikkels.**

# Toelichting denkrichting PPS- en partnerselectievorm

## 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.**

# Agenda:

- **Marktconsultatieprocedure**  
adviseur Jaco van Vliet



# Toelichting marktconsultatieprocedure

## Marktselectie (denkrichting)

- Openbare marktselectie (partnerselectie, Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019) conform Didam-arrest.
- Gevolgd door een samenwerkingsfase voor haalbaarheids- en planuitwerking, onderscheidend van plan en/of bodselectie.
- Aansluitend de uitvoeringsfase en verdere samenwerking, waarin de private samenwerkingspartner de uiteindelijke grondverkoop gegund krijgt ten behoeve van commerciële vastgoedontwikkeling.

## Kenmerken

- Mogelijk maken complexe en/of risicovolle projecten te optimaliseren, haalbaarder te maken en sneller te realiseren.
- Ambities van de gemeente concretiseren en haalbaar maken.
- Vroegtijdige samenwerking en planuitwerking, afstemming publieke en private belangen en investeringen.
- Creativiteit, innovatievermogen markt benutten.
- Open, transparant samenwerken voor planoptimalisaties. Kaders bespreekbaar houden tijdens samenwerking.
- Transactiekosten verlagen

## Toelichting marktconsultatieprocedure

### Partnerselectie-procedure

- Preselectiefase | drie geschikte gegadigden o.b.v. geschiktheidscriteria en voldoen aan profielschets, eerste commitment aan haalbaarheid en ontwerpbestemmingsplan
- Dialoogfase | optimalisatie van de uitgangspunten: visie op opgave en samenwerking/rollen, Exploitatieopzet en ontwerpbestemmingsplan. Commitment aan haalbaarheid en ontwerpbestemmingsplan.
- Gunningfase | definitief voorstel visie op opgave en samenwerking/rollen, investering en risico's, aanpak en inzet



# Toelichting marktconsultatieprocedure

## Planning Marktconsultatie

- Publicatie en bekendmaking | 27 februari
- Plenaire informatiebijeenkomst | 13 maart
- Indienen reacties op vragen | 29 maart
- Beoordeling reacties en uitnodiging nader gesprek | 3 april
- Nadere bilaterale gesprekken | 4 – 10 april
- Rapportage en besluitvorming | 11 – 23 april

## Planning Partnerselectie (denkrichting)

- Preselectiefase | Q2 2024
- Dialoogfase | Q2 – Q3 2024
- Gunningfase | Q3 – Q4 2024
- Bestuurlijke besluitvorming / IOK | Q4 – Q1 2025
- Haalbaarheids-/planuitwerking / SOK | Q1 2025 e.v.

# Toelichting marktconsultatieprocedure

## Joint-venture model (denkrichting)

- Voor- en nadelen varianten
- Voorkeursmodel
- Samenwerkingsprikkel en voorwaarden
- Gelegenheidsentiteiten
- Samenwerking met zelfrealisatoren
- Verwachting rol gemeente
- Onderscheidende meerwaarde

## Partnerselectie (denkrichting)

- Geschiktheid instrument samenwerking
- Aantrekkelijkheid en geschiktheid aanpak
- Interesse deelname
- Voorwaarden en succesfactoren

## Ontwerpbestemmingsplan

- Optimalisatiepunten samenwerking

***“Wat heeft de Gebiedsontwikkeling  
Maasterras nodig?”***



**Stadsas  
Dordt**

**Vragen?**