

OVERLEGNAAM

Informatiebijeenkomst Marktconsultatie Gebiedsontwikkeling
Maasterras Dordrecht

DATUM VERGADERING

14 maart 2024

LOCATIE

Duurzaamheidsfabriek, Dordrecht
6

DEELNEMERS

Geïnteresseerde marktpartijen, projectteam gemeente Dordrecht

AFWEZIGEN

-

NUMMER NOTULEN

01

DATUM NOTULEN VERZONDEN

14 maart 2024

STARTTIJD VERGADERING

15:30

EINDTIJD VERGADERING

17:00

NAAM

J. (Jaco) van Vliet BBE Msc. mcd
T +31 (0)6 29 60 73 69 M +31 (0)88 42 61 130
E jaco.vanvliet@arcadis.nl

PROJECTNUMMER

30210696

ONZE REFERENTIE

TSDQ4KRDSJDM-369537781-149:D1

KOPIE AAN

-

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn de volgende vragen gesteld en navolgende antwoorden gegeven:

Vraag 1 marktpartij | “We zijn benieuwd naar de (red.: financiële) haalbaarheid. Is die onderzocht en wat zijn de condities voor haalbaarheid?”

- **Antwoord gemeente** | “Ja, de haalbaarheid is onderzocht, maar zijn daar we als gemeente nu ook nog een nader uitwerking in aan het maken. Hiervoor is het belangrijk om de (publieke) randvoorwaarden op orde te brengen. Sowieso moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan de financiële en economische uitvoerbaarheid in beeld zijn gebracht. Dus de financiële haalbaarheidsvraag komt daar dan ook in terug. Maar de haalbaarheid kunnen we als gemeente niet alleen bepalen. Dit willen we samen met de markt aanpakken en nader bekijken. In de tenderprocedure, maar ook in het samenwerkingsproces dat er op volgt willen we daarover de dialoog aan gaan. De opgave is dermate complex dat we graag ook de expertise en kennis van de markt hierover willen gebruiken en daarom daarover in gesprek te gaan met de markt.”
 - **Vervolg vraag marktpartij** | “De financiële haalbaarheid is dus onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan. De gemeente weet het nu in deze fase dus ook nog niet helemaal, is onze conclusie. Er moet over heel veel jaren gedacht worden bij deze ontwikkeling. Onze ervaring is dat het aantal meevallers kleiner is dan het aantal tegenvallers in meerjarige gebiedsontwikkelingen. Wat is het uitgangspunt bij de haalbaarheid? Is de gemeente bereid om plussen en minnen met betrekking tot de haalbaarheid onderaan de streep met de te selecteren samenwerkingspartner te delen?”
 - **Antwoord gemeente** | Ja, de gemeente is uiteraard bereid dit met de te selecteren samenwerkingspartner te delen. In de fase van haalbaarheidsuitwerking en ook uitvoering- en samenwerking. Zoals in de denkrichting verwoord is de gemeente voornemens de financiële haalbaarheid ook al tijdens de tenderprocedure met de geselecteerde gegadigden te delen.
-

Vraag 2 marktpartij | “Wij zijn betrokken bij eerder marktonderzoek en hebben deelgenomen aan de eerste consultatie (2021). De woonopgave is fors. De parkeernorm 0,3 is spannend. Is er onderzoek naar haalbaarheid gedaan voor parkeren?”

- **Antwoord gemeente** | “Ja, er is onderzoek gedaan naar de behoefte naar woningen(segmenten en woningtypes) in Dordrecht. Maar de gemeente hoort graag hoe de markt aan kijkt tegen deze programmering en visie hierop. De ligging van parkeervoorzieningen is ook bepaald in overleg met mobiliteitsdeskundigen van de gemeente. Hierbij wordt een afstand tussen parkeren en wonen wordt toelaatbaar een afstand van ca. 200m als aanvaardbaar geacht.”
- **Vervolg vraag marktpartij** | “Mensen moeten wel naar het gebied willen komen. Het is Dordrecht, geen Rotterdam. Meer dan 2.000 woningen is fors. We zijn benieuwd naar de onderbouwing van waar al deze mensen vandaan zullen komen.”
- **Antwoord gemeente** | “De mensen waar we voor bouwen zijn ook (bestaande) Dordtenaren. De ambitie is om een schaa sprong te maken. Dordrecht wil naar een bepaald voorzieningenniveau toe groeien, daar is ook ruimte voor mensen van buiten Dordrecht. De mensen die er komen dienen bewust te kiezen voor wonen in een moderne stadswijk. Waar mensen kiezen voor een bepaald mobiliteitsconcept, in een stadse omgeving vlak bij de binnenstad en het station.”

Vraag 3 marktpartij | “We hebben een vraag over grondeigendom. Hoe ligt dat er nu bij? Wat is de visie op verwerving en hoe wordt dit aangevlogen de komende jaren?”

- **Antwoord gemeente** | “In Fase 1 is 60% van de grond nu in eigendom van de gemeente. Er zitten hier een aantal (zelf)ontwikkelaars in het gebied met eigendom, maar er zijn ook twee kleine particulieren in Fase 1. Daarnaast de huidige Wvg die gevestigd is op de Weeskinderdijk-Oost. In Fase 2 heeft de gemeente nu weinig tot beperkt eigendom. De gemeente wil het gesprek voeren met de markt over het bepalen van een aanpak voor ontwikkeling van Fase 2 en 3. Onderdeel hiervan kan ook zijn een strategie hoe om te gaan met grondeigendom (wel of niet verwerven).”
- **Vervolg vraag marktpartij** | “Wat wij zelf tegenkomen is dat bij meerjarige gebiedsontwikkeling veel grondspeculatie plaatsvindt. Hier is dit deels ondervangen met het vestigen van Wvg. Hoe gaat de gemeente met de rest van de gronden (red.: Fase 2 en 3) om ten aanzien van mogelijke speculatie?”
- **Antwoord gemeente** | “Voor Fase 2 en 3 is geen Wvg gevestigd, in tegenstelling tot Fase 1. Over de ontwikkelstrategie in die fasen wil de gemeente juist ook in deze consultatie van de markt horen wat een handige strategie hierin kan zijn.”

Vraag 4 marktpartij | “Hoe ziet de ideale (samenwerkings)partner voor de opgave er voor u uit?”

- **Antwoord gemeente** | “We zoeken een gebiedsontwikkelaar die met de diverse complexiteiten om kan gaan en hier visie op heeft. Een langdurig partnership (in commitment en financiering). Met behalve verstand van vastgoedontwikkeling ook verstand van civiele techniek, energie, duurzaamheid, mobiliteit en (parkeer)hubs. En die bereid is te investeren en risico te dragen in de haalbaarheidsuitwerking en samenwerking. We kunnen ons voorstellen dat partijen zich verenigen in consortia of samenwerkingsverbanden.”

Vraag 5 marktpartij | “In de preselectiefase is aangegeven: ‘we zoeken commitment op haalbaarheid’. Dit haakt in op de haalbaarheid van de opgave en het gevoel wat partijen hierbij hebben. Maar wanneer in het proces heb je hier een gevoel bij? Valt er in zo'n vroeg stadium al commitment te geven op de haalbaarheid, hoe ga je hiermee om? Is ook afhankelijk van fase daarna namelijk.”

- **Antwoord gemeente** | “het is van belang om commitment van marktpartijen te krijgen om eerst de haalbaarheidsfase samen uit te voeren. Daarnaast gaat het ook om de bevestiging die de gemeente in de tenderprocedure (red.: einde dialoofase) van de gegadigde marktpartijen wil hebben dat de gebiedsontwikkeling (financieel) haalbaar kan zijn en welke voorwaarden daar eventueel voor gelden. In de daaropvolgende haalbaarheidsfase na de selectie van één consortium zal de nadere uitwerking hiervan plaatsvinden.”

Vraag 5 marktpartij | “Hoe ga je als gemeente een gegadigde marktpartij wel of niet selecteren op commitment op haalbaarheid? Als daar nu nog niets over te zeggen is en het verder uitgezocht moet worden met de te selecteren samenwerkingspartner in volgende fases.”

- **Antwoord gemeente** | “Voor de gemeente is primair van belang dat er commitment wordt getoond. wanneer en op welke wijze is nog nader onderwerp van uitwerking. Dit is ook deels waar we de marktconsultatie voor inzetten. Door de markt kan worden aangegeven op de mate waarin een marktpartij bereid is te investeren in de opgave. Dat geeft ook deels inzicht in commitment aan de opgave.”

Vraag 6 marktpartij | “We hebben de zienswijzen van de Provincie doorgenomen op het ontwerpbestemmingsplan. Daar worden behoorlijk wat zaken naar voren gebracht. Hoe zien jullie dat (de zienswijzen en reactie/afstemming etc.) in het hele traject? Qua afstemming met provincie en vragen die daarover gesteld worden?”

- **Antwoord gemeente** | “De omgang en afstemming met publieke partijen is de grootste uitdaging bij de opgave. Met name om de processen en werkstromen parallel te houden. Vooral voor het publiek-publieke deel, de samenwerking met BZK en IenW, alsmede de link naar de Provincie. Zodat zienswijzen gedeeld en beantwoord worden. Dit proces loopt nu parallel en wordt als het goed is afgesloten rond de zomer van 2024, waarin de beantwoording ter besluitvorming wordt voorgelegd aan B&W. Bij vaststelling door de raad moeten de publiek-publieke randvoorwaarden zijn vertaald naar afspraken. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd in 2023, zodat ook de uitgangspunten Chw meegenomen konden worden. De gemeente wil de uitvoerbaarheid van de opgave bespreken en nader uitwerken met de markt. Willen we als gemeente in een samenwerking met een marktpartij instappen, dat moeten de publiek-publieke zaken afgehecht zijn en daar uitsluitend over zijn.”