



FRACTIE STAM



A12

+98
-27 } verworpen.

Amendement Maasterras: behoud ruimte voor optimalisatie en voorkom dwang

De gemeenteraad van Dordrecht, in vergadering bijeen op 2 juli 2025, behandelend het agendapunt Vaststelling bestemmingsplan Maasterras;

besluit:

1. als beslispunt toe te voegen:

'de raad te betrekken bij de vervolgonderzoeken naar de gewenste kwaliteit op het Maasterras, en de nadere optimalisatie / uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking t.z.t. ter vaststelling aan de raad voor te leggen'.

2. het beslispunt *'het ontwerpbestemmingsplan 'Maasterras fase 1' gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen, opgenomen als deel D in de nota zienswijzen en reacties'* te wijzigen in:

'het ontwerpbestemmingsplan 'Maasterras fase 1' gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen, opgenomen als deel D in de nota zienswijzen en reacties, waarbij art. 9.2.2 c van de Regels (minimum bouwhoogte) en de aanduiding 'minimale bouwhoogte' (12 m) op de planverbeelding komen te vervallen'.

3. aan het beslispunt *'de grondexploitatie Maasterras met een looptijd van 17 jaar vast te stellen (geheime financiële bijlage), onder voorbehoud van positieve besluitvorming bij de perspectiefnota 2026 om het saldo van de reserve grondbedrijf aan te zuiveren'* toe te voegen:

'de financiële gevolgen van de nadere optimalisatie / uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking worden ter vaststelling aan de raad voorgelegd, waarbij een nadelige uitkomst gedekt kan worden door de opbrengst voor de dure woningen te verhogen'.

Ondertekening:

SP

Raymond Hartmeijer

Fractie Stam

Marco Stam

VSP

Margret Stolk

PvdA

Marije Schnabel

TOELICHTING

Het amendement beoogt het creëren van ruimte voor verdere optimalisatie van de plannen voor het Maasterras, en het openhouden van de mogelijkheden om als raad te sturen op de gewenste kwaliteit, waaronder mogelijk behoud van de woningen aan de Weeskinderendijk Oost.

Zonder vooruit te lopen op de uitkomsten van het door het college aangekondigde onderzoek naar optimalisatiemogelijkheden, willen we op voorhand geen beperkingen opleggen.

Ad 1

Het Maasterras is een majeur project met grote kansen voor Dordrecht. Het is belangrijk dat de planuitwerking zorgvuldig en gedegen verloopt. Gezien de tijdsdruk op de bestemmingsplanprocedure is ervoor gekozen op een aantal punten nog flexibiliteit in te bouwen (zie 'mogelijkheden tot optimalisatie' in het raadsvoorstel p. 8). Onderzoek naar optimalisatie mogelijkheden is bovendien wenselijk waar het de relatie betreft met omliggende wijken (o.a. Oud Krispijn) of in de discussie over mogelijk behoud van (delen van) de Weeskinderendijk Oost. Er is onvoldoende onderzocht of de aangedragen suggesties (geheel of gedeeltelijk) kunnen worden verwerkt in de gemeentelijke plannen.

Maar ook los van de Weeskinderendijk kan optimalisatie leiden tot verdere kwaliteitsverbetering en inderdieneffecten. Tot nu toe heeft de raad als gevolg van de steeds maar wijzigende plannen niet de ruimte genomen om te sturen op de gewenste kwaliteit. Daarom is het nodig dat de raad na vaststelling van het bestemmingsplan alsnog kaders stelt.

Ad 2

Een minimum bouwhoogte beperkt de ruimte voor optimalisatie. Naast dit stedenbouwkundig argument is er ook een juridisch argument om de minimum bouwhoogte te schrappen. In het raadsvoorstel is bij de 'Onderbouwing niet opnemen/behouden bestaande woningen Weeskinderendijk Oost in plan' (p. 8) aangegeven dat deze juridische grondslag nodig is voor verwerving van de woningen (onteigening), omdat anders niet tot een sluitende grondexploitatie kan worden gekomen.

Er zijn ook andere manieren om woningaantallen te realiseren (optimalisatie) of tot een sluitende grondexploitatie te komen (bijvoorbeeld een additionele dotatie uit reserves, of een verhoogde opbrengst uit dure woningen, zoals nu voorgesteld). Daarmee dient verwerving van de 44 woningen primair een financieel voordeel voor de gemeente. Dat vormt geen rechtvaardiging voor het toepassen van het ultieme dwangmiddel onteigening. Tenslotte kunnen deze woningen ook langs minnelijke weg worden verworven (WVG).

Ad 3

Op het Maasterras zijn forse investeringen nodig in met name infrastructuur. Dat leidt tot een exploitatietekort onder de streep van € 74 miljoen, zelfs als de volledige netto opbrengsten uit woningbouw op Weeskinderendijk Oost worden meegerekend. De financiële gevolgen van het nog uit te voeren onderzoek kan zowel positieve als negatieve gevolgen hebben, waarbij we voor een negatieve uitkomst de mogelijkheid openen om de grondprijs voor dure woningen te verhogen. Berekend is dat behoud van de woningen aan de Weeskinderendijk in de huidige stedenbouwkundige opzet leidt tot een aanvullend verlies aan dekkingsmogelijkheden van € 17 miljoen. Eventuele inderdieneffecten als gevolg van nadere optimalisatie (bijvoorbeeld toevoegen woningen elders op het Maasterras) kunnen leiden tot een lagere dekkingsbehoefte dan genoemde € 17 miljoen. Het resterende verlies kan binnen de grondexploitatie opgevangen worden door de opbrengst voor dure woningen met het verlies te verhogen. Door de jaarlijkse toekomstige verhoging van de grens voor de NHG (in 10 jaar van € 265.000 naar € 405.000) zullen er dan ook bij een geringe verhoging voor de grondkosten voldoende woningen binnen deze grens gebouwd kunnen worden.