

AANVULLENDE REACTIE TECHNISCHE VRAGEN:

Vraag: Het bestemmingsplan is nog niet vastgesteld. Maar toch hebben we nu al dit voorstel. Welke (technische) omstandigheden zijn er waardoor het college concludeert dat de verwerving van deze woningen nodig is voor de gebiedsontwikkeling Maasterras? Want die zijn er vast, en ik denk dat het belangrijk is dat de commissie deze feiten zo helder mogelijk heeft, om de vergadering zo goed mogelijk te laten verlopen!

Antwoord:

Bij het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan en de toelichting daarop aan de gemeenteraad in de commissie van 23 januari 2024 zijn verschillende omstandigheden benoemd op grond waarvan het college tot de conclusie is gekomen dat de verwerving van de woningen voor de gebiedsontwikkeling noodzakelijk is. De presentatie is hier terug te vinden, voor het overzicht hebben we de relevante slides daarover als bijlage toegevoegd. (Slide 27 t/m 30: <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Presentatie-Raadscommissie-ontwerp-bestemmingsplan-Maasterras-def2-20240123.pdf>).

Samengevat zijn de volgende omstandigheden bepalend geweest voor de conclusie dat verwerving noodzakelijk is:

- Maximaliseren woningaantallen (hoogstedelijke variant);
- Toekomstbestendig en klimaatadaptief ontwikkelen (waterveiligheid vraagt om verhoging van de dijk / het gebied);
- De bodemvervuiling in het gebied (ophoging zorgt voor afdekking);
- Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte;
- Goede aansluiting op de omgeving (richting centrum, Oude Maas en Krispijn en vice versa);
- STOMP-principe: doorwaadbaar fijnmazig langzaam verkeersnetwerk.

Zonder de verwerving van deze woningen is sprake van:

- Forse ophoging en hoogbouw kort achter de bestaande woningen. Dit brengt slechte ruimtelijke kwaliteit, forse afname woongenot en potentiële schade aan de woningen als gevolg van bouwwerkzaamheden;
- Een gebiedsontwikkeling waarin fors minder woningen (honderden minder) gerealiseerd kunnen worden en dus meer druk op de woningmarkt;
- Daarmee ook een fors negatieve impact op de opbrengsten en daarmee verslechtering van de financiële haalbaarheid van de hele ontwikkeling.