



Onderwerp: vragen Maasterras t.b.v. commissie 3 juni 2025

Dordrecht, 21 mei 2025

Geacht college,

Volgens uw planning zou het raadsvoorstel Maasterras dat we 3 juni in de commissie behandelen op 20 mei in de Agendacommissie komen (stukken 15 mei beschikbaar voor de raads- en commissieleden). Ik hoorde van de griffie dat de stukken vermoedelijk pas 26 mei naar de raad worden gestuurd. Dus 2 weekenden minder de tijd om ons voor te bereiden en in de tijd die resteert ook nog eens een voor veel mensen korte vakantie (lang weekend Hemelvaartsdag).

Los van de inhoud van het nog te ontvangen raadsvoorstel heb ik op basis van de tot nu toe beschikbare informatie de volgende vragen ter voorbereiding van de commissie van 3 juni.

Verzocht wordt de antwoorden vóór 2 juni naar de raad te sturen, zodat fracties de antwoorden in hun voorbereiding voor 3 juni kunnen meenemen.

Met vriendelijke groet,  
Jack 't Lam (commissielid SP)

=====

Vraag 1: Bij een eerdere schriftelijke vraag over het volgens ons niet voorkomen van het Maasterras op de planningslijst van de regio gaf u aan dat het Maasterras fase 1 is opgenomen in de lijst en noemt u een brief van de provincie van 4 maart 2025. We verzoeken u een kopie van de betreffende brief met lijst aan de raad te verstrekken.

Vraag 2: Volgens bijlage 3 van een provinciaal document van 14 maart 2023 kwam het Maasterras niet voor in de planning (document: zie <https://pzh.notubiz.nl/document/12759282/1>). Logisch want er was toen nog geen ontwerp-bestemmingsplan.

Begin 2024 verzond de provincie een brief naar de regio. Toen was er wel een ontwerp-bestemmingsplan met ook zienswijze van de provincie.

In de brief staat dat de 1000 woningen van het Maasterras niet opportuun zijn om in de behoeftepot te honoreren (zie afdruk). Waarom spreekt de provincie hier over 1000 woningen. Dat is nog minder dan de 1308 woningen uit de behoudende variant van de OER?

Vraag 3: Begin 2025 kwam er weer een brief van de provincie naar de regio.

Daarin staat dat de plancapaciteit 191% is (zie afdruk); afspraak was 130%.

Tenzij uit de gevraagde brief van vraag 1 blijkt dat het Maasterras met 2088 woningen op de planningslijst staat, graag uitleg wat het gevolg is dat we er niet of met een ander aantal op de lijst staan.

Als we op de lijst staan, welke zekerheid is er dat we niet alsnog met het Maasterras van de planningslijst afvallen (191% moet teruggebracht worden naar 130%). Graag het stuk van de provincie waaruit dat blijkt.

Zienswijze provincie

In het regionale woningbouwprogramma zijn nog geen woningen opgenomen voor de ontwikkeling Maasterras. Wij willen u erop wijzen dat alle woningen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt bij vaststelling moeten zijn opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. Ook ontbreekt een motivering voor het aandeel sociale huurwoningen in dit plan en hoe dit zich verhoudt tot het bouwen van voldoende sociale huurwoningen in de regio.

Brief provincie aan de regio begin 2024

## **2. Bouwen naar kwantitatieve behoefte**

De regio heeft voor 140% van de behoefte geprogrammeerd. Hiermee komt de regio uit boven de afgesproken 130%. Dit is inclusief het plan Weeskinderdijk (1000 woningen). Dit plan maakt onderdeel uit van het plan 'Maasterras fase 1 (2500 woningen). Voor dit plan is door de provincie een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan gegeven vanwege een aantal ingrijpende ruimtelijke voorstellen. Het is daarom nu niet opportuun om dit plan via de provinciale behoeftepot te honoreren. Na aftrek van dit plan blijft de regio binnen 130%.

Brief provincie aan de regio begin 2025

### **Stand van zaken uitvoering Regionale Realisatieagenda's**

In de Regionale Realisatieagenda Samenwerkende regio's Zuid-Holland Zuid (woondeal) is de ambitie uitgesproken dat er in uw regio 20.793 woningen bruto nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd in de periode 2022 tot en met 2030. Daarbij is de afspraak te streven naar twee derde betaalbaar, waarvan de helft door woningcorporaties in het woningbouwprogramma en 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Inmiddels zijn er 6.294 woningen bruto nieuwbouw gerealiseerd in de periode 2022 tot en met 2024. Hiermee heeft u een mooie bijdrage geleverd aan de grote opgave in onze provincie. De resterende opgave voor uw regio is 14.499 woningen bruto nieuwbouw. De plancapaciteit in uw regio is op dit moment 27.684 woningen (bruto nieuwbouw, inclusief reserveplannen en nog niet beoordeelde locaties). Hiermee zit uw regio op 191 procent vergeleken met de afspraken in de woondeal.

Vraag 4: Wat heeft het voor zin dat de raad de doelgroepen vaststelt bij 9.2.5 (blz. 66 regels) als het college volgens 9.9 (blz. 69 regels) ervan mag afwijken?

Regels ontwerp-bestemmingsplan: blz. 66

### 9.2.5 Doelgroepen

Binnen de bestemming wordt voorzien in woningen voor de volgende doelgroepen:

- a. minimaal 18,8% sociale huur;
- b. minimaal 5% middenhuur; en
- c. minimaal 31,2 % betaalbare koop.

Regels ontwerp-bestemmingsplan: blz. 69

06:02 Vr 16 mei 52%

cms.dordrecht.nl

Raad Sequoia Seat

9.8 Melding sloop bouwwerken binnen de aanduiding cultuurhistorische waarden

19 van 35

9.8.1 Melding

Op gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden gebouwen te slopen zonder dit ten minste 8 weken voor het begin ervan te melden.

9.8.2 Indieningsvereisten

Een melding bevat een bouwhistorisch onderzoek en wordt toegezonden aan burgemeester en wethouders.

9.9 Delegatie - nadere regels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzen ten aanzien van:

- a. het stellen van nadere bouwregels in aanvulling op lid 9.2.1 ten aanzien van de situering en maatvoering van gebouwen, mits dit noodzakelijk wordt geacht voor een goede uitvoering van het Masterplan;
- b. andere percentages voor de doelgroepen genoemd in lid 9.2.5 mits aantoonbaar sprake is van een gewijzigde actuele woonbehoefte;
- c. het wijzigen van het Masterplan opgenomen in bijlage 1, mits minimaal een vergelijkbare omgevingskwaliteit wordt gehaald zoals vastgelegd in de OER;
- d. het wijzigen van de nadere regels opgenomen in bijlage 2 en 3.

Vraag 5: Volgens blz. 15 van de toelichting mag het college de woningbouwprogrammering bijsturen als de woningbehoefte daarom vraagt. Wie bepaalt dat bijsturing nodig is en wat is de rol van de raad daarbij?

Toelichting ontwerp-bestemmingsplan: blz. 15

06:14 Vr 16 mei cms.dordrecht.nl 50%

bestemming (bijvoorbeeld door 3 x een categorie 3 evenement aan te vragen). Binnen het Maasterras wordt nog gezocht naar een locatie die beter geschikt is voor de kermis.

**2.1.4.3 Wonen**

De eis dat de nieuwbouw van woningen moet voorzien in een actuele (regionale) behoefte kan worden aangetoond indien het programma Maasterras is opgenomen in het regionale, door gedeputeerde staten goedgekeurde, regionaal woningbouwprogramma. Dit regionaal woningbouwprogramma voorziet in de ontwikkeling van het Maasterras met 1.650 woningen voor het Maasterras. Omdat sprake is van een lange looptijd (langer dan 10 jaar) zijn nog niet alle woningen als hard aan te merken. Het regionaal woningbouwprogramma zal steeds aangepast worden op het bouwtempo binnen het plangebied.

Vervolgens is in het Masterplan nagegaan of binnen het Maasterras fase 1 in totaal 3.000 woningen zijn te bouwen. De opgestelde verkaveling laat zien dat vooralsnog maximaal 2.200 woningen te bouwen zijn. Daarmee wordt de minimale kwaliteit gehaald maar is de optimale kwaliteit om in het gehele Maasterras uit te komen op 4.000 woningen niet meer binnen bereik.

Om na te gaan of voldaan kan worden aan de ambitie een wijk te ontwikkelen voor alle doelgroepen, is een advies opgesteld waarbij alle doelgroepen worden bediend (bijlage 6). Geadviseerd wordt de volgende verdeling aan woningcategorieën aan te houden:

- 18,8% sociale huur;
- 5% middenhuur;
- 31,2 % betaalbare koop;
- 45% duurdere koop.

In dit advies worden twee aandachtspunten benoemd. Door de hoogstedelijke invulling laat het programma geen of heel beperkt grondgebonden woningen toe en is een belangrijke doelgroep (gezinnen) lastig te bedienen. In het Masterplan is dit onderkend en zal gestuurd worden op de bouw van woningtypen voor gezinnen in de gestapelde bouw.

Het tweede aandachtspunt is de afstemming met de woningbouwprogrammering in de rest van de stad. Voor het Maasterras is nu een woningbouwprogramma geadviseerd, maar mocht een deel van die behoefte bij woningbouwprojecten elders in de stad worden gerealiseerd kan het zijn dat de behoefte voor het Maasterras ook verschuift. Het bestemmingsplan moet daarom flexibiliteit bieden aan het college om bij te sturen op woningbouwcategorieën als de woonbehoefte daar om vraagt.

**2.1.4.4 Kwaliteit openbaar gebied**

In het Masterplan is de kwaliteit van het openbaar gebied nader uitgewerkt door een koppeling te

Vraag 6: Onder verwijzing naar de volgende alinea op blz.8 van de toelichting 'Deze ingrepen ..... worden toegepast' de vraag waarom hier wel het woonwagencentrum wordt genoemd, maar niet de Woningen Weeskinderendijk-oost, terwijl beide locaties in de Visie Spoorzone deel 1 (het enige door de raad vastgestelde kader) niet zijn vermeld als locaties die verdwijnen.

Vraag 7: In de toelichting op blz. 8 wordt gesproken over 'alleen in het uiterste geval zal het instrument van onteigening worden toegepast'. Dit is niet vermeld op blz. 16. Daarmee is de toelichting tussen blz. 8 en 16 tegenstrijdig. Wat geldt er en waar blijkt dat uit?

Toelichting ontwerp-bestemmingsplan: blz. 8

06:10 Vr 16 mei

cms.dordrecht.nl

51%

beperkt aantal) bedrijven in de Zeehaven. De gemeente gaat in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, de Provincie Zuid-Holland, ProRail, het Havenbedrijf Rotterdam en de individuele bedrijven op zoek naar robuuste oplossingen voor bedrijven in de Zeehaven. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan moet hier duidelijkheid over zijn en zal ook een termijn worden bepaald hoe lang de stamlijn nog in zijn huidige vorm kan blijven functioneren, hierbij wordt ook gekeken naar de grondslag van het gebruik van de stamlijn (in relatie tot het feitelijke gebruik). Voorwaarde bij eventuele oplossingen voor de stamlijn is dat het groepsrisico rond het station Dordrecht niet mag toenemen.

- Een nieuwe locatie voor het spoorwegemplacement. Door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat wordt een nieuwe locatie aangewezen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal hierover duidelijkheid moeten bestaan.
- De bestaande woningen aan de Weeskinderendijk Oost, het woonwagencentrum en het tankstation maken plaats voor woningbouw in hoge dichtheid. Dat betekent dat bestaande woningen en het tankstation op termijn moeten verdwijnen.
- Een nieuwe locatie voor Qbuzz. De huidige busremise zal plaats moeten maken voor woningbouw en krijgt een nieuwe locatie in de stad.

Deze ingrepen zijn op basis van de OER noodzakelijk om in het gebied een hoge dichtheid met acceptabele woonkwaliteit te kunnen realiseren. In dit bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen die uit gaat van de toekomstige situatie zoals beschreven in het Masterplan. Dat betekent dat de huidige situatie voor de Brugweg, de stamlijn, emplacement, woonwagencentrum en Qbuzz niet wordt bestemd en, voor zover aan de orde, onder het overgangsrecht komt te vallen. Deze functies kunnen hiermee voorlopig behouden blijven totdat de gemeente overeenstemming heeft bereikt met alle betrokkenen. Alleen in het uiterste geval zal het instrument van onteigening worden toegepast.

Als het gaat om de stamlijn, de Brugweg en het emplacement (in relatie tot het feitelijke gebruik) zijn, gelet op impact die dit heeft op de uitvoerbaarheid van het plan, de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Minister en Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat verzocht om met de gemeente mee te denken in het vinden van een oplossing. In het vast te stellen bestemmingsplan zal hierover duidelijkheid worden geboden.

## Toelichting ontwerp-bestemmingsplan: blz. 16

06:17 Vr 16 mei cms.dordrecht.nl 49%

woonvormen met bijbehorende voorzieningen. Het Masterplan en bestemmingsplan doen hier nog geen concrete uitspraken over maar laten hier wel alle ruimte voor.

Bestemmingsplan Maasterras fase 1 (ontwerp) 15

Door de bewoners van het woonwagencentrum is de vraag gesteld waarom de standplaatsen niet behouden kunnen blijven. En in het verlengde hiervan waarom de geplande woningen op de woonwagenlocatie dan niet gebouwd kunnen worden op de nieuwe locatie? In reactie hierop is aangegeven dat de gemeente op zoek gaat naar een nieuwe locatie. Zolang die locatie niet gevonden is laat dit bestemmingsplan binnen de opgenomen bestemming Woongebied het behoud van de woonwagens toe. Pas als overeenstemming is bereikt over verplaatsing kan de beoogde invulling uit het Masterplan plaatsvinden.

### 2.1.6 Vertaling in dit bestemmingsplan

Voor het doel aantrekkelijk stad komt de OER uit op de volgende score. De rode lijn geeft de minimale score aan die is gedefinieerd op basis van de ambities in de Omgevingsvisie.

minimale kwaliteit

optimale kwaliteit

Om te borgen dat deze score ook echt bereikt wordt wordt bij de uitvoering van dit

Vraag 8 : Volgens de toelichting op blz. 9 van het ontwerp-bestemmingsplan zijn diverse stedenbouwkundige eisen hard vertaald naar de regels, zodat niet ineens een heel ander plan kan ontstaan.

Dan is het toch niet mogelijk om de Brugweg weer open te stellen voor autoverkeer, een andere aanlanding te maken voor de brug en de regels en toelichting voor de stamlijn en het emplacement aan te passen? Graag een onderbouwing waarom er hierdoor geen sprake is van een heel ander plan?

Vraag 9: Zijn er (onder vermelding van de voorbeelden) uitspraken van de Raad van State bekend dat een dergelijke afwijking (vermelding in het ontwerp dat het niet kan, maar dat het wel gebeurt bij de vaststelling van het plan) wordt geaccepteerd als indieners van zienswijzen in beroep gaan?

Toelichting ontwerp-bestemmingsplan: blz. 9

06:10 Vr 16 mei cms.dordrecht.nl 50%

In het Masterplan is door een proefverkaveling inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen en andere functies in het plangebied gebouwd kunnen worden. Het betreft hier nog een proefverkaveling die straks bij de stedenbouwkundige uitwerking per buurt nog kan veranderen. In het bestemmingsplan is daarom meer ruimte gegeven dan strikt noodzakelijk is voor de uitvoering van het Masterplan. In plaats van 2.200 woningen kunnen 3.000 woningen worden gebouwd en in plaats van 23.332 m<sup>2</sup> aan andere functies kunnen 29.800 m<sup>2</sup> aan andere functies worden gebouwd. Daarnaast wordt nog voorzien in een evenemententerrein van 8.000 m<sup>2</sup>.

*Tabel: Programma voorkeursvariant Maasterras in m<sup>2</sup> bvo, woningaantal (100m<sup>2</sup> bvo per woning)*

|                    | Proefverkaveling Masterplan |        |         |        |         |         |         |         |
|--------------------|-----------------------------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|
|                    | M1                          | M3     | M4      | M5     | M7/M8   | Totaal  | Fase 1  | Fase 2  |
| Cultuur            | -                           | -      | 421     | -      | -       | 421     | 421     | -       |
| Detailhandel       | -                           |        | 1.024   |        |         | 1.024   | 1.024   | -       |
| Bouwmarkt          |                             |        |         | 300    |         | 300     | 300     | -       |
| Dienstverlening    | -                           | 1.390  |         | 1.625  | 1.024   | 4.039   | 3.015   | 1.024   |
| Horeca             | -                           | 256    | 346     |        |         | 602     | 602     | -       |
| Hotel              | -                           |        |         |        | 9.374   | 9.374   | -       | 9.374   |
| Bedrijven          | 356                         |        | 512     | 1.137  | 14.137  | 16.142  | 2.005   | 14.137  |
| kantoren           | -                           |        | -       | 8.125  |         | 8.125   | 8.125   | -       |
| Kinderdagverblijf  | -                           |        |         | 1.409  | 625     | 2.034   | 1.409   | 625     |
| School             | -                           |        |         | 3.307  |         | 3.307   | 3.307   | -       |
| School automotieve | -                           |        | -       |        | 4.935   | 4.935   | -       | 4.935   |
| Gezondheidscentrum | -                           |        |         | 3.125  |         | 3.125   | 3.125   | -       |
| Totaal             | 356                         | 1.646  | 2.303   | 19.028 | 30.095  | 53.427  | 23.332  | 30.095  |
| Wonen              |                             | 651    | 1.008   | 541    | 1.300   | 3.500   | 2.200   | 1.300   |
| Totaal bvo         | 356                         | 66.746 | 103.103 | 73.128 | 160.095 | 403.427 | 243.332 | 160.095 |

De verruiming van het programma uit het Masterplan wordt in dit bestemmingsplan alleen toegestaan als minimaal de kwaliteit wordt gehaald zoals in de OER per aspect is bepaald. Bovendien zijn diverse stedenbouwkundige eisen uit het Masterplan hard vertaald naar de regels in dit bestemmingsplan zodat niet ineens een heel ander plan kan ontstaan. Belangrijk daarbij op te merken dat de diverse onderzoeken in de OER zoals geluid, stikstof en luchtkwaliteit gebaseerd zijn

Vraag 10: Bij de presentatie van de Prognose grondbedrijf 2024 in de commissie is uitgelegd dat het grondbedrijf geen reserves heeft om tekorten/risico's van toekomstige plannen af te dekken (de algemene reserve grondbedrijf is ook maar € 2 miljoen eind 2024). Daarom zal bij elk nieuw plan worden aangegeven hoe tekorten/risico's worden afgedekt. Volgens de recent ontvangen Tussentijdse evaluatie Agenda Dordt 2030 is er voor de Stadsas nog een bestemmingsreserve van € 100 miljoen. Welk deel wordt hiervan gebruikt voor afdekking van het tekort/risico van het Maasterras en is dit voldoende om het plan uit te voeren?

Vraag 11: Bij de realisatie van het Maasterras worden enkele investeringen buiten de grondexploitatie uitgevoerd, waarbij de kapitaallasten jaarlijks op de begroting drukken. Worden deze lasten volledig gedekt uit de geraamde inkomsten (algemene uitkering en gemeentelijke belastingen) bij de bouw van ruim 2000 woningen in het Maasterras, zo niet, welk jaarlijks bedrag is er dan ongedekt?

Vraag 12: In de evaluatie Agenda Dordt 2030 staat op blz.49: Een belangrijk risico is toenemende netcongestie. Deze zorgen spelen stadsbreed doordat dit de hele verdere ontwikkeling van de stad raakt. Zeker ook op grotere woningbouw-ontwikkelingen, zoals het Maasterras.

Wat betekent dit voor de uitvoerbaarheid (in tijd, geld en risico) voor het vast te stellen bestemmingsplan Maasterras?