

De DORDTSE DINSDAG – BEELD- EN OORDEELSVORMENDE COMMISSIES van de gemeente DORDRECHT ;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 26 mei 2025 inzake Bestemmingsplan Maasterras fase 1 ;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 55 van de Gemeentewet ;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikelen 3.1, 3.6 en 3.8 en de Wet open overheid, artikel 5.1, lid 2;

b e s l u i t :

De commissie stemt bij meerderheid in met het leggen van geheimhouding op het document 'Vertrouwelijke beantwoording technische vragen raadsessies juni 2025.' Fractie Stam, VSP, SP en GewoonDordt stemmen hier niet mee in.

In de oordeelsvormende behandeling brengen de fracties het volgende in:

- Van der Spoel: Kan niet achter de plannen staan.
- Beter voor Dordt: Heeft waardering voor ambitie van het college. Er ligt een realistisch plan. Wil woningen Weeskinderendijk-oost grotendeels behouden. Wees creatief bij ontzorgen bewoners. Moties aangeleverd over zwaar en gevaarlijke vrachtverkeer op de stadsbrug en vergoeden gemaakte kosten bewoners. Heeft amendement in de maak om het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage te verhogen. Niet minimale maar gemiddelde uit bandbreedte CROW gebruiken.
- GroenLinks: Heeft waardering voor de visie en ambitie, maar plan is in huidige vorm nog niet voldoende voor een volmondig ja. Het schiet tekort in voor wie we gaan bouwen. Wil inzetten op maximaal aantal sociale huurwoningen dat mogelijk is, komt hierover met een motie. Is het zo zwart wit dat zonder tunnel naar Hoge Bakstraat geen wijk vergund kan worden? Bewoners Weeskinderendijk-oost en woonwagencentrum moeten zorgvuldig worden begeleid.
- Op Ons Eiland: Pijnpunt is dat giftreinen blijven doordenderen langs de nieuwe wijk. Gelooft niet in de 900 plaatsen in de parkeergarage. Hoogbouw brengt stukje anonimiteit met zich mee, vrees dat er te weinig sociale cohesie in de wijk ontstaat. Woningen Weeskinderendijk-oost mogen weg onder voorwaarde dat de uitvoering van de ontzorging bij de raad ligt.
- DENK: Maak 30% sociale huurwoningen waar! Dit is de ondergrens. Blijf bewoners die woningen en woonwagens verliezen ondersteunen.
- PvdA: Plan is op groot aantal aspecten acceptabel. Algemeen belang gaat ten koste van bewoners Weeskinderendijk-oost. Zij verdienen ondersteuning, dat is te weinig gebeurd. Steeds wisselende argumenten voor afbreken woningen maken het niet geloofwaardig. Te weinig sociale woningen in het plan, ga voor 30%.
- Partij voor de Dieren: College heeft steken laten vallen in het proces. Bedenkingen bij de leefbaarheid en grote mate van verstening. Kwaliteit openbare ruimte is fors minder geworden. Heeft een aantal ideeën om ook bij de woningen groen te realiseren en komt daartoe met amendementen: bomen expliciet borgen in bestemmingsplan, 30% schaduw in openbare ruimte herformuleren naar boomkroonbedekking, minimale percenten groen in tuinen en hagen in plaats van schuttingen. Zorgen over overgang Oud Krispijn: liever geen

muur van appartementsgebouwen, komt amendement om maximale bouwhoogte Weeskinderendijk-oost te verlagen voor een geleidelijke overgang. Komt ook amendement om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Idem voor toepassen verdeling categorieën woningen per deelgebied.

- SP: Geen steun voor het plan. Raadsvoorstel is in strijd met het politiek akkoord. Komt met motie voor 30% sociale huurwoningen. Parkeerprobleem wordt door lage parkeernorm naar andere wijken verschoven. Waarom heeft het zo lang geduurd voordat er een groeipadbrief naar de provincie werd gestuurd? Komt amendement om te regelen dat opnieuw wordt gekeken naar behoud woningen Weeskinderendijk-oost en moties over compensatie bewoners. Ook een amendement om in de regels op te nemen dat nieuwe locatie woonwagencentrum voorwaardelijk is voor verplaatsing woonwagens.
- VVD: In volgende fase is maatwerk keihard nodig voor Weeskinderendijk-oost. Is 'van sleutel tot sleutel' daarbij mogelijk als uitgangspunt? Programmering: Het moet gaan om doelgroepen, niet om percentages. Goedkope koop wordt steeds uit plannen gedrukt. Met marktpartijen komen tot een optimale invulling. Daarom gedurende proces flexibel zijn, biedt bestemmingsplan hiervoor genoeg ruimte? Tunnel Hoge Bakstraat: is herziening in toekomst mogelijk?
- CU-SGP: Positief over woonprogramma, wil meedenken over 25% sociale huur zonder dat het ten kosten gaat van betaalbare koop. Verticaal groen inzetten voor vergroening. Rechtvaardige compensatie voor bewoners Weeskinderendijk-oost, uiterste grenzen van de wet hiervoor opzoeken. Met ontwikkelaars onderzoeken of huidige bewoners kunnen terugkeren in het gebied.
- CDA: Komt met een technisch amendement om percentage sociale huur gelijk te trekken tussen GREX en bestemmingsplan. Niet tegen verder oprekken sociale huur. Pas bij Weeskinderendijk-oost niet juridische maat toe, maar de menselijke maat.
- Fractie Stam: Is tegen het bestemmingsplan. Komt met 2 moties over vergoeden kosten bewoners Weeskinderendijk-oost.
- Gewoon Dordt: Zorgen over tunnel Hoge Bakstraat wel realiseerbaar is. Vertrouwt op concrete gesprekken met bewoners Weeskinderendijk-oost over maatwerk.
- VSP: College heeft niet constructief en empathisch meegedacht over alternatieve plan Weeskinderendijk-oost. Standpunt over bestemmingsplan hangt af van ingediende amendementen en of het college de landelijke richtlijn van 30% wil volgen. Komt met amendement over verder uitbreiden aantal woonwagenvaakplaatsen op nieuwe locatie.
- FvD: Tegen bestemmingsplan. Komt met motie over behoud culturele gedachtegoed Weeskinderendijk.

De wethouders Burggraaf en Van der Kruijff reageren als volgt op de diverse thema's:

- De voorgestelde parkeernorm is gebruikelijk zo dicht bij een station.
- Tunnel Hoge Bakstraat is nodig om zo weinig autobewegingen in de nieuwe wijk te krijgen, is nodig om de mobiliteitsvisie en parkeernorm voor het Maasterras te kunnen realiseren. Optimalisaties van de tunnel zijn in een vervolgfase wel denkbaar. De tunnel schrappen kan niet benut worden als financiële dekkingsbron, de tunnel is geen onderdeel van de GREX. Er zijn al rijkssubsidies ontvangen die gekoppeld zijn aan de tunnel.
- Programmering: In raadsbesluit staan minimumpercentages, daarmee is gerekend. Bij hogere percentages moet je meer investeren, die financiële ruimte is er niet. Provincie geeft 30% sociale huur als richtlijn mee en komt waarschijnlijk pas na de zomer met een reactie op het programma voor Maasterras. Provincie heeft wel begrip voor de financiële beperkingen. Verwachting is dat provincie gaat instemmen om percentage sociale huur dan elders in de stad te compenseren. Provincie heeft wellicht subsidies om hogere percentages sociale huur mogelijk te maken. Dit is nu nog niet zeker, dus kunnen we nog niet inboeken. Maar college zet zich daar wel voor in. Nu minimumpercentages in het voorstel, dus percentages kunnen later via de raad worden opgehoogd. Er zit in het voorstel geen differentiatie in goedkope koop en sociale koop. In volgende fase wordt met de marktpartijen gekeken naar de doelgroepen. Corporaties zetten in op 3 kamerwoningen en willen woningen kleiner dan 70 m² niet afnemen.
- Weeskinderendijk-oost: Na vaststelling bestemmingsplan ga je actieve verwervingsfase in. Uitgangspunt in volgende fase is 1 op 1 maatwerk voor elke bewoner, binnen de kaders van het onteigeningsrecht en de beginselen van behoorlijk bestuur en gelijke behandeling. In actieve fase is ruimte om kosten voor advisering van bewoners te bekostigen. We gaan het doen met de menselijke maat, maar wel binnen het wettelijk kader. Die biedt ruimte om

persoonlijke omstandigheden mee te kunnen nemen in de vergoeding. Intensivering woningbouw is geldige grondslag voor onteigening.

- Woonwagenlocatie: Woonwagens hoeven niet weg zolang er geen alternatieve locatie is. Is ook zo in toelichting bij bestemmingsplan opgenomen. Wethouder kan nu niet toezeggen dat meer dan 3 extra plaatsen op de nieuwe locatie haalbaar is. Meer plaatsen maakt de zoektocht naar een nieuwe locatie moeilijker.

De commissie besluit het raadsvoorstel als bespreekstuk naar de raad te sturen. De bespreking is vrij; er worden geen politieke vragen geformuleerd. Spreektijd is 5 minuten per fractie. Indiening en toelichting amendementen en moties voorafgaand aan 1e termijn van de raad.

Aldus besloten in de vergadering van dinsdag 24 juni 2025.