

De GEMEENTERAAD DORDRECHT 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 :

het ontwerpbestemmingsplan 'Maasterras fase 1' vast te stellen zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen, opgenomen als deel D in de nota zienswijzen en reacties, met dien verstande dat op grond van de amendementen A3 "Gelijktrekken percentage sociale huurwoningen in Bestemmingsplan en GREX", A4 "Gemengd bouwen", A5 'Bakker op de hoek', A7 "Groene tuinen voor een groene wijk", A8 "Geen beperkingen op groen":

- Artikel 9.2.5 van de Regels (doelgroepen) wordt gewijzigd tot:
"Binnen de bestemming wordt voorzien in woningen voor de volgende doelgroepen:
 1. Minimaal 22% sociale huur;
 2. Minimaal 5% middenhuur; en
 3. Minimaal 30% betaalbare koop."
- Een nieuw Artikel 9.2.6 wordt toegevoegd, onder vernummering van de artikelen 9.2.6 en verder tot 9.2.7 en verder, luidende:

"9.2.6 Doelgroepen per deelgebied

Binnen ieder van de drie deelgebieden "Parkbuurt", "Maasterras-West"(ten westen van de brugaanlanding) en "Maasterras-Oost (ten oosten van de brugaanlanding), zoals bedoeld in afbeelding 2.2A van bijlage 1 ("stedenbouwkundige randvoorwaarden"), mag het aandeel sociale huur, middenhuur en betaalbare koop per deelgebied met ten hoogste het volgende aantal procentpunten lager liggen dan de in artikel 9.2.5 genoemde percentages:

1. sociale huur: 4 procentpunt;
 2. middenhuur: 5 procentpunt;
 3. betaalbare koop: 4 procentpunt.
- de raad het college verzoekt waar mogelijk te sturen op een zo gelijkmatig mogelijke verdeling van woningcategorieën en -prijzen over het plangebied.
 - Aan Artikel 9.2.7 tweemaal het woord "minimaal" wordt toegevoegd, zodat het als volgt komt te luiden:

"Een bouwplan voor een hoofdgebouw dient evenredig bij te dragen aan de eis dat **minimaal** 30% van de bestemming Woongebied en **minimaal** 40% van de bestemmingen Woongebied én Groen-Park 2 plangebied een groenblauwe inrichting krijgt die bijdraagt aan het tegengaan van hittestress en het behoud van biodiversiteit in het plangebied."

- Een nieuw Artikel 9.4 wordt ingevoegd, onder vernummering van de artikelen 9.4 en verder tot 9.5 en verder, luidende:

"9.4 Voorwaardelijke verplichting tuinen

1. Het gebruik van een woning met bijbehorende tuin(en) is slechts toegestaan nadat ten minste 40% van het onbebouwde erf, voor zover dat in gebruik is of zal worden genomen als tuin, is ingericht met open grond, beplanting, een waterelement of andere waterdoorlatende voorzieningen.
2. Het gebruik van een woning met bijbehorende tuin(en) is slechts toegestaan nadat de erfafscheidingen van die tuin(en), behoudens erfafscheidingen die bestaan uit de muur van een bouwwerk en behoudens doorgangen, zijn ingericht als hagen, klimplanten met ondersteuning of gelijkwaardige beplanting.
3. De in leden 1 en 2 bedoelde inrichting wordt na realisatie in stand gehouden, dan wel vervangen door een andere inrichting die aantoonbaar bijdraagt aan waterinfiltratie, het beperken van hittestress en/of vergroening.
4. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in leden 1, 2 en 3 indien op een andere wijze aantoonbaar een gelijkwaardig effect op waterinfiltratie, hittestressreductie of vergroening wordt bereikt."

- Aan Artikel 9.5.2. sub b eenmaal het woord "minimaal" wordt toegevoegd, zodat het als volgt komt te luiden:

"[Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:] minimaal 40% van de bestemmingen Woongebied én Groen – Park 1 en **minimaal** 30% van de bestemming Woongebied groenblauw wordt ingericht volgens de eisen van het handboek NIBO zoals opgenomen als bijlage 3 bij deze regels;"

- Artikel 9.7.1 onder e wordt vervangen door de volgende regels, onder vernummering van de leden f en verder tot g:
5. het winkelvloeroppervlak van een individuele winkel mag niet meer bedragen dan 500 m²;
 6. maximaal één supermarkt is toegestaan;

in te stemmen met de beantwoording van de nota zienswijze en reacties;

de exploitatieplanverplichting, conform de Crisis- en herstelwet, door te schuiven naar de fase van omgevingsvergunning;

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;

het financieel tekort op eindwaarde van € 73,8 miljoen te dekken uit de "bestemmingsreserve agenda Dordrecht 2030 Spoorzone" (Stadsas);

de begroting jaar 2025 en verder te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 225041;

de investeringen voor het rioolgemaal inclusief bergbezinkbassin, de tunnel in deelgebied M1 en de nieuwe aanlanding in deelgebied M1 te behandelen als separate investeringen met maatschappelijk nut en de daarvoor benodigde structurele dekking van € 1,26 miljoen per jaar te verzekeren in besluitvorming rondom de perspectiefnota 2026;

voortuitlopend op deze kapitaallasten een krediet beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en cofinanciering voor de verkorte aanlanding ter grootte van € 13,8 miljoen en € 0,6 miljoen voorbereidingskosten voor het gemaal en de tunnel, de kosten te activeren en in de begroting te verwerken bij de perspectiefnota 2026;

in te stemmen met de parkeervisie Maasterras;

in het bestemmingsplan Maasterras minimumpercentages vast te leggen van **22%** sociale huurwoningen, 5% middenhuur en 30% betaalbare koop.

Aldus besloten in de vergadering van woensdag 2 juli 2025.

