

Bijlage 5





Stadsas Dordt

Presentatie Maasterras

Raad, 3 oktober 2023

Agenda

- 19.30 Welkomstwoord, wethouder Maarten Burggraaf
- 19.35 Proces planvorming Maasterras, programmamirecteur Ronald Buitenhok
- 19.40 Presentatie Stedenbouwkundig masterplan en de voorkeursvariant,
Armand Paardekooper, Mecanoo
- 19.55 Vervolgproces Maasterras, programmamirecteur Ronald Buitenhok
- 20.05 Vragen, opmerkingen en/of aanvullingen
- 21.00 Einde vergadering



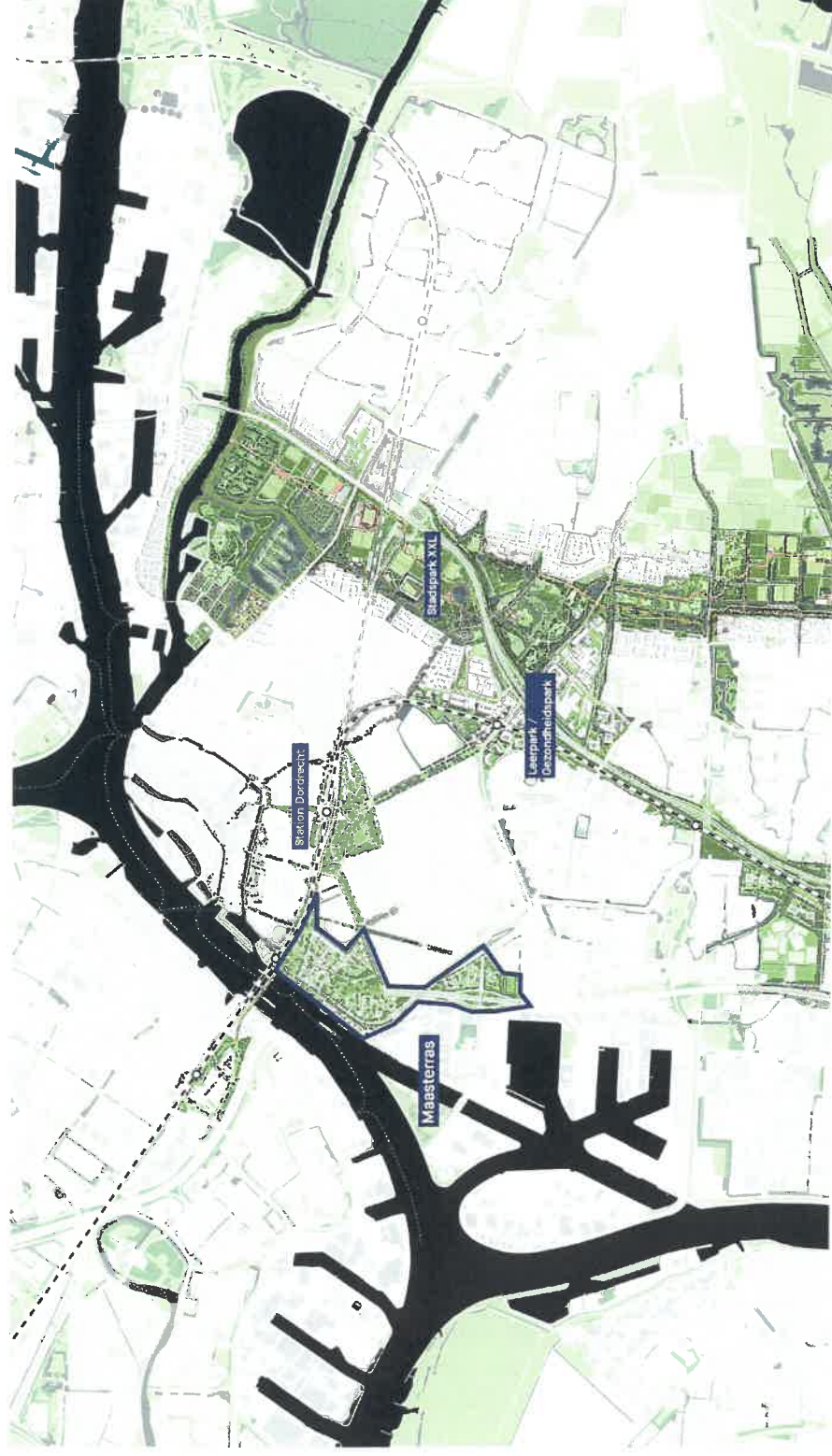
Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Stadsas Dordt

7,5 kilometer aan kansen langs de Oude Lijn



Gebiedsontwikkeling
Maasterras

Rangeerterein
Weeskinderendijk

Hoofdstation Dordrecht
(centrum ontwikkeling)

Station Leer- &
Gezondheidspark

Station Amstelwijck

Zoeklocatie nieuw
rangeerterein vlaakweg



Stadsas
Dordt



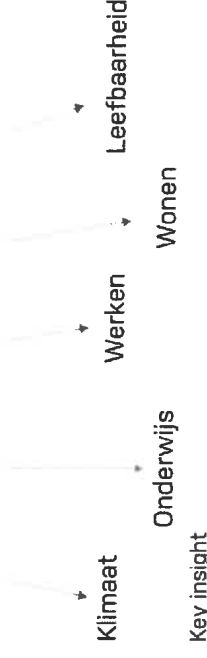
DORDRECHT

Positionering

- Doel: awareness, draagvlak, activeren en bestendigen
- Analyse
 - Bestaande identiteiten
 - Reputatie
 - Bewustwording
- Kansrijk perspectief: Menselijke maat
 - Belevingswereld van behoeften, emoties en What's in it for me
- Synthese: Bouwen aan het Dordrecht voor de volgende generaties
 - Beter leven, leren en werken voor alle generaties

Wat is onze WHY?

Bouwen aan het Dordrecht voor **volgende generaties**.



Elke generatie is over 18 jaar een volgende generatie



Wie nu 55 is... is dan gestopt met werken. Zoekt een andere woning.

Wie nu 20 is... krijgt dan een nieuwe baan en gaat groter wonen.

Wie nu geboren wordt... start dan met een vakopleiding.



Stadsas
Dordt



DORDRECHT



Kernboodschap

Dordrecht straalt uit dat het een stad is met zowel historisch erfgoed als een modern aantrekkelijk leefklimaat. Je ziet het misschien nog niet, maar de toekomst krijgt hier steeds meer ruimte. Ruimte voor generaties van nu en straks. In de nieuwe Stadsas maken we plek om te leren, te wonen, te werken, maar ook om te beleven in een groene buitenruimte.

Stadsas Dordt vervaagt de splitsing tussen 'over het spoor' en het centrum van de stad. En alle wijken en gebieden daarom heen.

Want de nieuwe Stadsas staat voor verbinding. Met elkaar, met Dordrecht en uiteindelijk met heel Nederland.

Stadsas Dordt

Zo maken wij hier de toekomst



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Proces planvorming Maasterras Fase 1



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Maasterras

van Visie naar Bouwen via een Bestemmingsplan

Om te komen tot een kwalitatief uitvoerbaar bestemmingsplan met maximale flexibiliteit en bijbehorende kaders, is onderzoek gedaan naar verschillende **spelbepalende** richtingen bij de uitwerking van de Ontwikkelvisie.

Een aantal voorgestelde richtingen wijken af van de door uw raad vastgestelde ontwerppuntpunten van de Ontwikkelvisie.

Maar geven richting aan het nog vast te stellen Bestemmingsplan (OER), Stedenbouwkundig Masterplan en kwaliteitskader Maasterras.

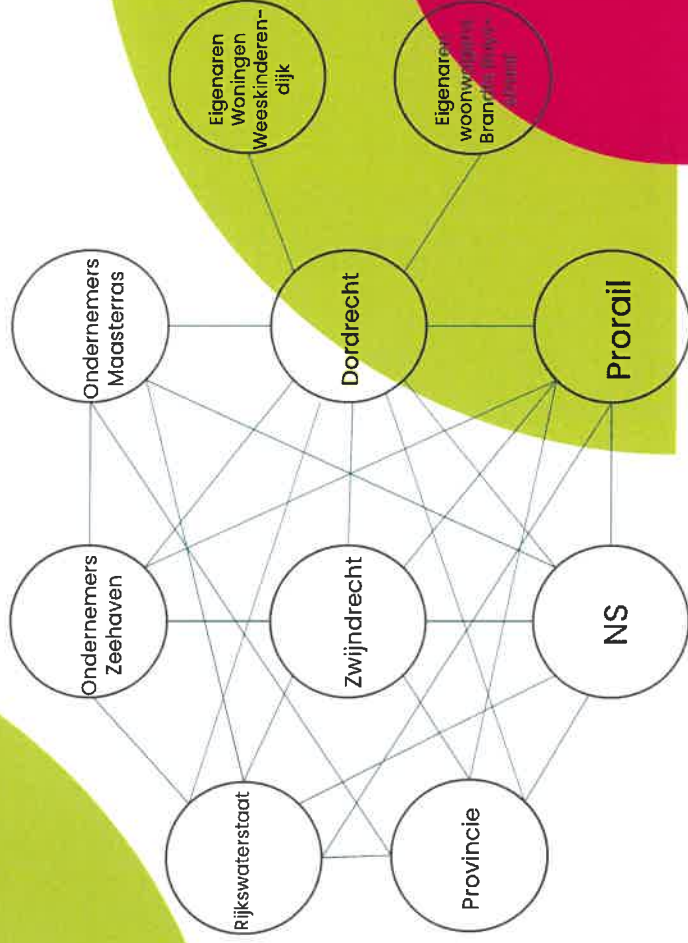


Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Complexe opgave



Een overzicht van de belangrijkste partijen:

- Provincie
- Rijkswaterstaat
- Zwijndrecht
- Prorail
- NS
- Waterschap
- Eigenaren woningen Weeskinderendijk oost
- Eigenaren woonwagens Brandts Buysstraat
- Ondernemers, ook de tijdelijke, in het plangebied Maasteras
- Ondernemers in het Zeehavengebied



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Stadsas Dordt Maasterras



Uitgangspunten:

Fase 1.

- Kwalitatieve hoogstedelijke invulling voor wonen, voorzieningen en dienstverlening
- Uittfaseren/Verwijderen Rangeerterein
- Uittfaseren/Verwijderen Stamlijn
- Uittfaseren/Verwijderen Brugweg
- Uittfaseren/Verwijderen Woonwagens
- Uittfaseren/Verwijderen Woningen Weeskinderdijk oost

Fase 2 en 3.

- Kwalitatieve hoogstedelijke invulling voor wonen, voorzieningen, economie en scholing
- Realisatie Ecoduct over A16
- Aanpassen/Uittfaseren/Verschuiven afritten A16

Faseringen:

1. Fase 1 en 2 zijn de basis voor het Stedenbouwkundig Masterplan Maasterras en de DER.
2. Fase 1 is de basis voor het Ontwerp bestemmingsplan
3. Fase 2 wordt nu opgepakt voor de verdere uitwerking ten behoeve van een Omgevingsplan
4. Fase 3 is het onderzoeksgebied voor de verplechting van de woonwagens.



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Stedenbouwkundig masterplan en de voorkeursvariant



Stadsas
Dordt

DORDRECHT



Kernwaarden Visie Maasterras

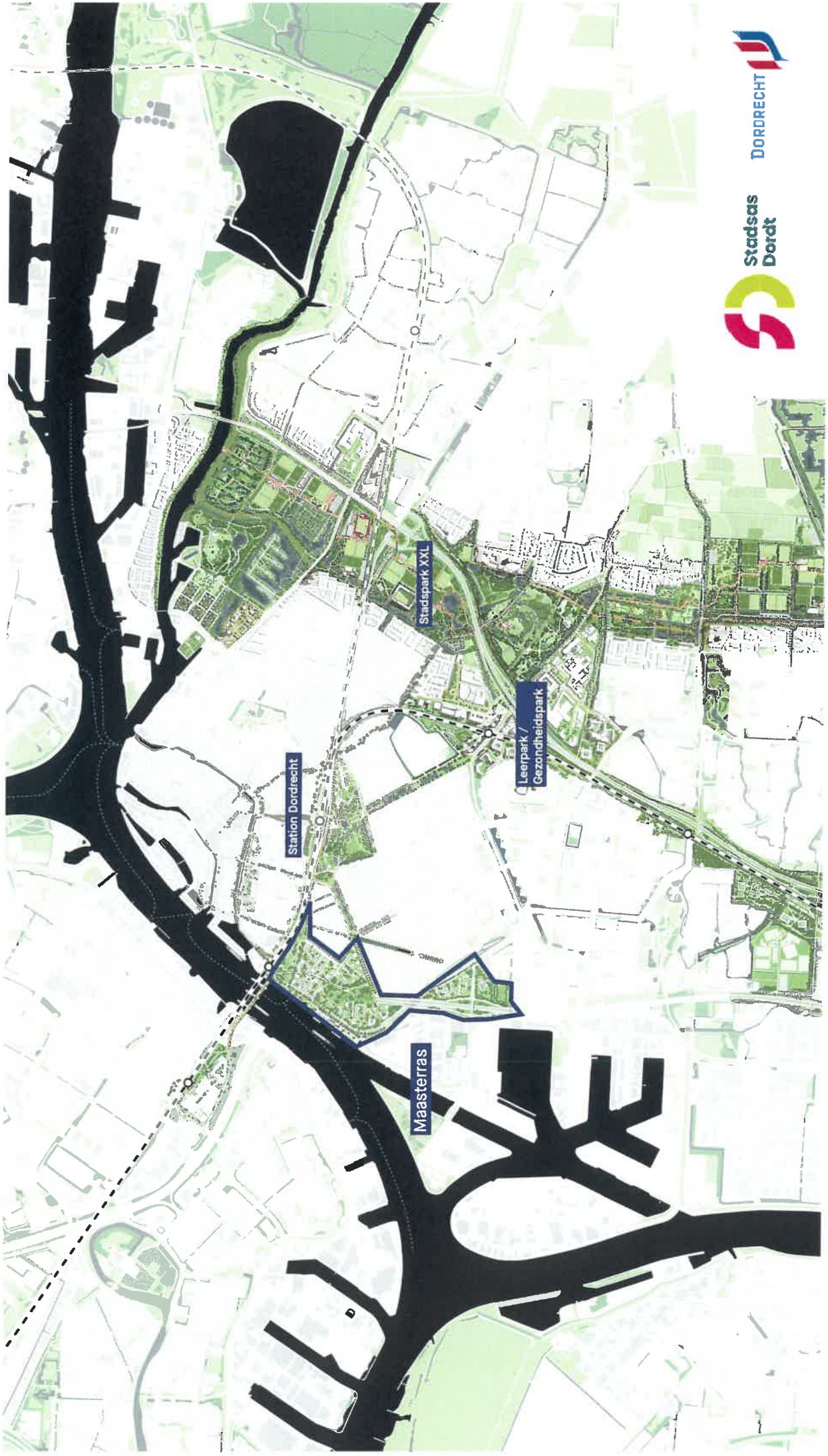
1. Omzetten van Barrières naar verbindende schakels
2. Groen gemengd hoog stedelijk milieu
3. Optimale wijk voor voetgangers en fietsers
4. Nieuwe verbindingen vanuit bestaande woonbuurten
5. De stad weer verbinden met het water



Stadsas
Dordt



DORDRECHT



Stadsas
Dordt



DORDRECHT



Stadsas
Dordt



DORDRECHT





Stadsas
Dordt



DORDRECHT



Stadsas
Dordt



DORDRECHT



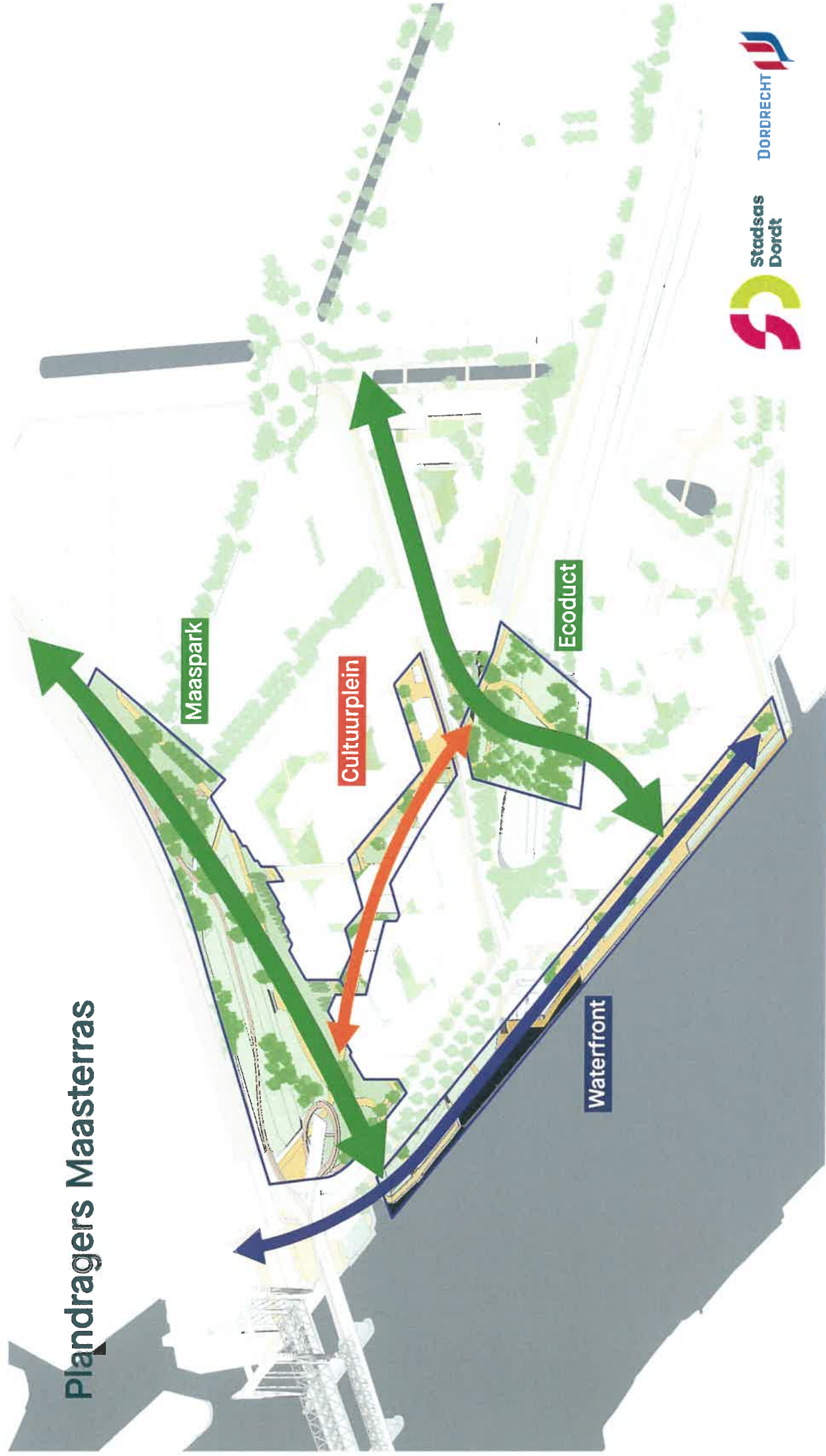


Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Plandragers Maasterras



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Geluidsafschermdende bebouwing



Modaliteiten



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Plekken en verbindingen



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Voorzieningen



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Specials



Stedenbouwkundig raamwerk



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Voorkeursvariant



**Woonprogramma
Fase 1**
2.200 woningen

Fase 2
1.300 woningen



**Stadsas
Dordt**



DORDRECHT

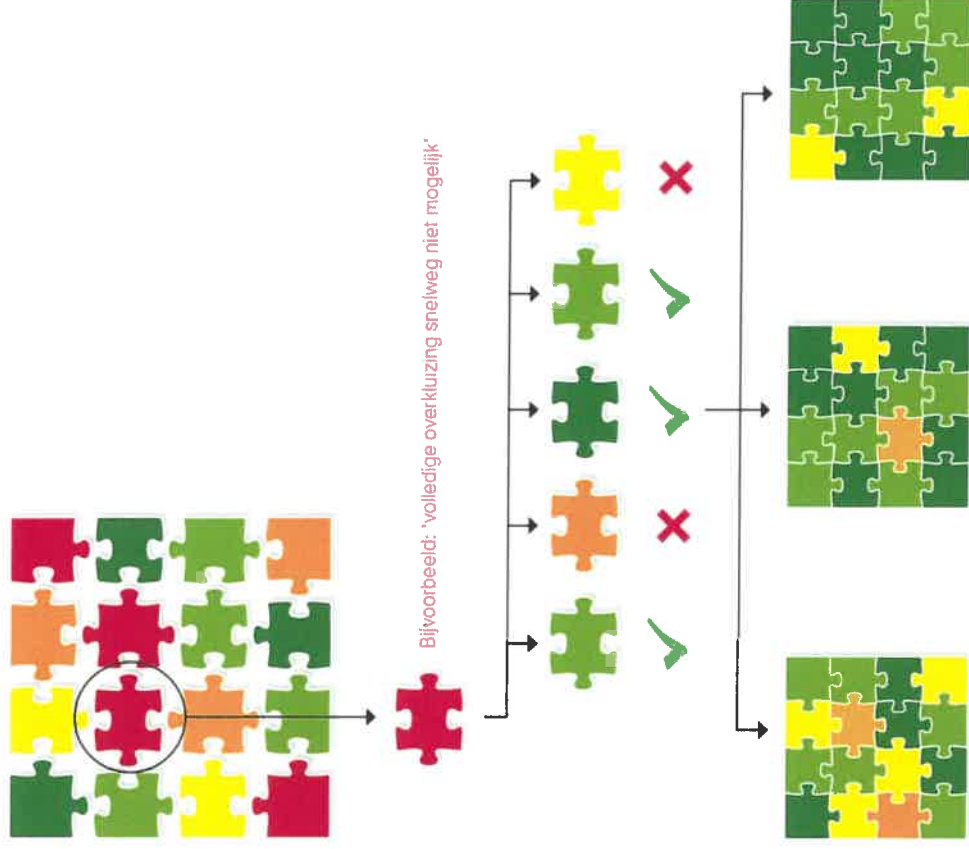
OER

Ontwerpvisie beoordelen
(score per bouwsteen)

Slecht scorende bouwsteen

Ontwikkelen varianten voor
slecht scorende bouwstenen

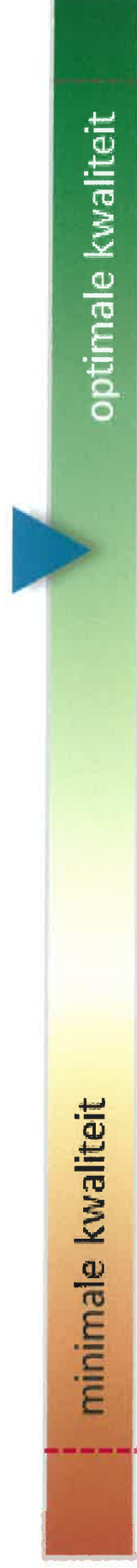
Goed scorende bouwstenen
samenstellen tot alternatieven



De Omgevingseffectrapportage (OER)

- Eind 2022 de Startnotitie
- OER in plaats van MER (milieueffect rapportage)
- 3 alternatieven getoetst
- Voorkeursvariant opgesteld, mede op basis van de toets

Systematiek:



Van alternatieven naar voorkeursvariant

Behoudend

Woonprogramma
1312 woningen (incl. bestaand)

Voorzieningen en bedrijvigheid
70.000 m² BVO



Hoogstedelijk

Woonprogramma
3970 woningen

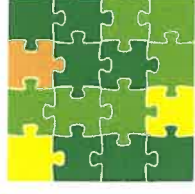
Voorzieningen en bedrijvigheid
70.000 m² BVO



Groen & gezond

Woonprogramma
2315 woningen

Voorzieningen en bedrijvigheid
50.000 m² BVO



voorkeursvariant



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Toetsing bestemmingsplan Maasterras fase 1 aan ambities omgevingsvisie / politiek akkoord

- De OER laat zien welke Score **mogelijk** is (blauwe pijl).
- De grijze pijl laat zien waar optimalisaties mogelijk zijn.
- Om die score te halen zijn eisen in bestemmingsplan, masterplan, beeldkwaliteitsplan en/of aanbestedingen noodzakelijk.



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Voorkeursvariant



Programma Fase 1

- 2.200 woningen
- Detailhandel & horeca (5000m²)
- Dienstverlening (3.750m²)
- Kantoren (10.000m²)
- Basisschool (3.750m²)
- Bedrijven (1.000m²)

Programma Fase 2

- 1.300 woningen
- Hotel (10.000m²)
- Bedrijven (15.000m²)
- School (7.500m²)
- Dienstverlening (2.000m²)



Stadsas
Dordt



DORDRECHT



Stadsas
Dordt



DORDRECHT



Proces planvorming Fase 2 en 3



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Stadsas Dordt Maasteras

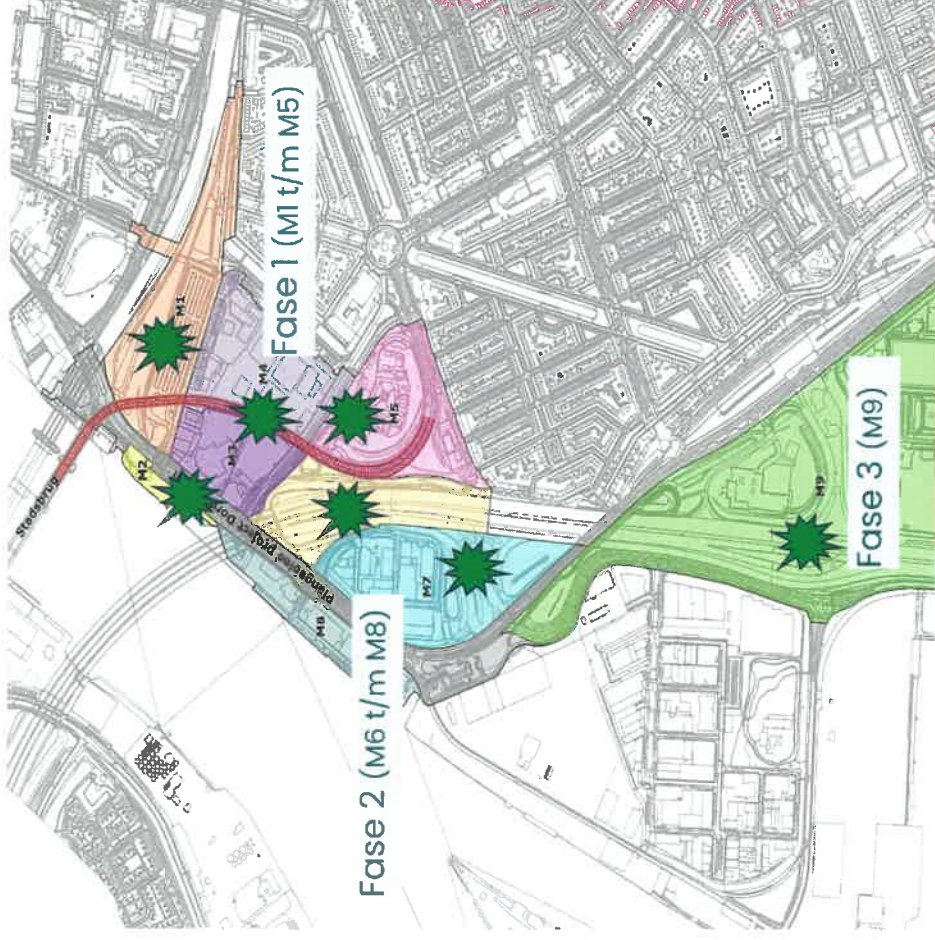
Uitgangspunten:

Fase 1.

- Kwalitatieve hoogstedelijke invulling voor wonen, voorzieningen en dienstverlening
- Uittfaseren/Verwijderen Rangeerterrein
- Uittfaseren/Verwijderen Stamlijn
- Uittfaseren/Verwijderen Brugweg
- Uittfaseren/Verwijderen Woonwagens
- Uittfaseren/Verwijderen Woningen Weeskinderdijk oost

Fase 2 en 3.

- Kwalitatieve hoogstedelijke invulling voor wonen, voorzieningen, economie en scholing
- Realisatie Eco-duct over A16
- Aanpassen/Uittfaseren/Verschuiven afritten A16



Faseringen:

1. Fase 1 en 2 zijn de basis voor het Stedenbouwkundig Masterplan Maasteras en de O&B
2. Fase 1 is de basis voor het Ontwerp bestemmingsplan
3. Fase 2 wordt nu opgepakt voor de verdere uitwerking ten behoeve van een Omgevingsplan
4. Fase 3 is het onderzoeksgebied voor de verplaatting van de woonwagens



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Planning Maasterras

3 okt.	Openbare raadsbijeenkomst, presentatie Voorkeursvariant
30 okt.	Raadscommissievergadering inzake Wvg (Weeskinderendijk oost)
7 nov.	Raadsbesluit bestendigen Wvg (Weeskinderendijk oost)
okt-nov	Collegebesluit Startnotitie fase 3
5 dec.	College besluit Ontwerp Bestemmingsplan fase I
14 dec.	Start zienswijze periode Ontwerp Bestemmingsplan fase I
1 ^e helft 2024	Raadsbesluit Bestemmingsplan fase I
2025	Bestemmingsplan fase I anherroepelijk
2025	Start voorbereidingen nieuwbouw Maasterras



Stadsas
Dordt



DORDRECHT

Vragen, opmerkingen en of aanvullingen



Stadsas
Dordt



DORDRECHT