

Aan de gemeenteraad

T 14078  
www.dordrecht.nl

**Contactpersoon**

Marc Bonekamp  
T 06 52480588  
E [mlj.bonekamp@dordrecht.nl](mailto:mlj.bonekamp@dordrecht.nl)

**Datum** 31 augustus  
**Zaaknummer** 2023-0128008  
**Betreft** Informeren over voortgang gebiedsontwikkeling Maasterras  
**Bijlage(n)**

Geachte raadsleden,

Graag informeer ik u over enkele actuele processtappen rond de gebiedsontwikkeling Maasterras, onderdeel van de ontwikkeling Stadsas (voorheen Dordtse Spoorzone). Na het vaststellen van de ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone in maart 2021 is in oktober 2021 door de gemeenteraad een voorbereidingsbudget verstrekt voor de voorbereidende activiteiten voor het gehele ontwikkelingsgebied Maasterras en voor de eerste fase van de woningbouwontwikkeling. Het college werkt op basis daarvan onder andere aan het opstellen van een bestemmingsplan, een omgevingseffectrapportage (OER), een stedenbouwkundig masterplan en een kwaliteitshandboek.

In de besloten commissievergadering van 27 juni jl. hebben wij u op de hoogte gesteld van de laatste inzichten en de door het college gekozen richtingen in het planvormingsproces. Om de belangen van de gemeente in dat proces te borgen is door het college op 29 augustus jl. een besluit genomen om de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toe te passen op de woningen (en één bedrijfsruimte) aan de Weeskinderdijk Oost. Hierover ontvangen de eigenaren van de Weeskinderdijk Oost vandaag (31 augustus 2023) een aangetekende brief. Dit leidt naar verwachting tot vragen van de betrokken eigenaren. Om dit proces goed te begeleiden organiseren wij op 11 september een besloten bewonersavond waar de eigenaren hun vragen kunnen stellen en wij de gebiedsontwikkeling zullen toelichten.

We zitten nu ook in een fase dat de participatie weer een nadrukkelijke rol kan krijgen zodat er aan het eind van dit proces door u een goede brede belangenafweging kan plaatsvinden bij de besluitvorming over deze gebiedsontwikkeling. Op 21 september is er een openbare gebiedsinformatiemarkt waarvoor u ook wordt uitgenodigd.

**Wat is de te delen informatie met uw raad?**

Bij de uitwerking van de alternatieven naar een voorkeursvariant zijn door het college een aantal richtingen gekozen die bepalend zijn voor de invulling van de ambities die zijn meegegeven door uw raad zoals opgenomen in de Ontwikkelingsvisie Spoorzone van 2021. Omwille van het borgen van de mogelijkheid om deze ambities te kunnen realiseren is door het college in haar vergadering van dinsdag 29 augustus jl. het besluit genomen om de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen op de bestaande woningen aan de Weeskinderdijk oost, in lijn met eerdere Wvg's welke op het Maasterras zijn gevestigd. Op donderdag 31 augustus, middels een officieel schrijven, ontvangen de betrokken eigenaren dit besluit.

**Datum** 31 augustus 2023  
**Zaaknummer** 2023-0128008

### **Waarom een Wet voorkeursrecht gemeenten?**

Middels het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op deze woningen voorkomt de gemeente dat er, op basis van de voorgenomen planuitwerking, partijen deze woningen opkopen met speculatieve bedoelingen. Vooruitlopend op de definitieve planvorming en de daarbij behorende besluitvorming met mogelijkheden voor inspraak is het college van mening dat het belang van de gemeente hiermee op de juiste wijze behartigd wordt. Het collegebesluit betreft een voorlopige vestiging van voorkeursrecht (maximaal 3 maanden). Het is aan de gemeenteraad om te besluiten of deze ook definitief wordt gevestigd. Dit ontwerp raadsvoorstel doorloopt nu eerst een (wettelijk verplichte) periode van zienswijzen en bezwaar.

### **Proces Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)**

Middels een aangetekende brief stellen we de eigenaren op 31 augustus 2023 op de hoogte van het besluit van het college. In deze brief wordt aangekondigd dat de eigenaren een uitnodiging ontvangen voor een besloten informatieavond op 11 september 2023. Eveneens wordt aangeboden middels een persoonlijk gesprek (per telefoon of fysiek) het besluit en de consequenties toe te lichten.

Aan de eigenaren zal worden aangegeven dat de Wet voorkeursrecht gemeenten betekent dat als er een wens bestaat om de woning te verkopen, deze alleen aan de gemeente mag worden aangeboden. Er zal door de gemeente nog niet gevraagd worden om de woning te koop aan te bieden. Dit vindt pas plaats als de gemeenteraad dit besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht bekrachtigd en als er besluitvorming heeft plaatsgevonden over het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De verwachting is dat dit laatste in de eerste helft van 2024 aan de orde zal zijn.

### **Participatie**

In het kader van de gewenste participatie voor deze gebiedsontwikkeling vindt er op 21 september 2023 een gebiedsinformatiemarkt plaats. Hier presenteren we de ontwikkelrichting die de basis vormt voor het bestemmingsplan Maasterras fase 1 en de daaraan gekoppelde documenten als het Stedenbouwkundig Masterplan Maasterras, het Kwaliteitshandboek en de OER. Hierbij zijn alle belanghebbenden en geïnteresseerden van harte welkom en nodigen wij ook u daarvoor uit. De uitnodiging wordt breed verspreid, zowel in de lokale kranten als via social media. Bewoners, omwonenden en ondernemers van het gebied ontvangen ook een persoonlijke schriftelijke uitnodiging. Bewoners en bedrijven die in het gebied wonen en werken hebben overigens onlangs ook al een eerste aankondiging ontvangen via de nieuwsbrief Maasterras en Dordtse Mijl. Uw raad ontvangt binnenkort de officiële uitnodiging voor deze informatiemarkt op 21 september. Daarnaast is het mogelijk voor eenieder om vanaf 21 september gedurende twee weken via de site [doemeedordrecht.nl](https://doemeedordrecht.nl) te participeren door op- en aanmerkingen mee te geven. De reacties worden waar mogelijk meegenomen in het definitief maken van het ontwerp bestemmingsplan.

### **Hoe verder na deze brief?**

Op 7 november 2023 zal gevraagd worden aan uw raad om een besluit te nemen over het definitief vaststellen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de woningen aan de Weeskinderendijk oost. Dit zal plaatsvinden op voordracht van het college wat op basis van de eventueel ontvangen bezwaren van eigenaren een afgewogen voorstel zal aandragen.

**Datum** 31 augustus 2023  
**Zaaknummer** 2023-0128008

In de komende maanden ronden we de Omgevingseffectrapportage (OER), het stedenbouwkundig masterplan en het ontwerp bestemmingsplan Maasterras fase 1 verder af. Naar verwachting zullen het ontwerp bestemmingsplan Maasterras en de OER eind 2023 aan het college worden aangeboden om deze vrij te geven voor inspraak. Vooruitlopend zal uw raad worden meegenomen bij het tot stand komen van de hiervoor genoemde producten zoals bij de reeds geagendeerde raadsessie op 3 oktober 2023.

Ik hoop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Burggraaf', written over a horizontal line.

Maarten Burggraaf  
Wethouder Stadsontwikkeling