



Stadsas Dordt

27 juni 2023



Stadsas Dordt

7,5 kilometer aan kansen langs de Oude Lijn



Gebiedsontwikkeling
Maasterras

Rangeerterrin
Weeskinderdijk

Hoofdstation Dordrecht
(centrum ontwikkeling)

Station Leer- &
Gezondheidspark

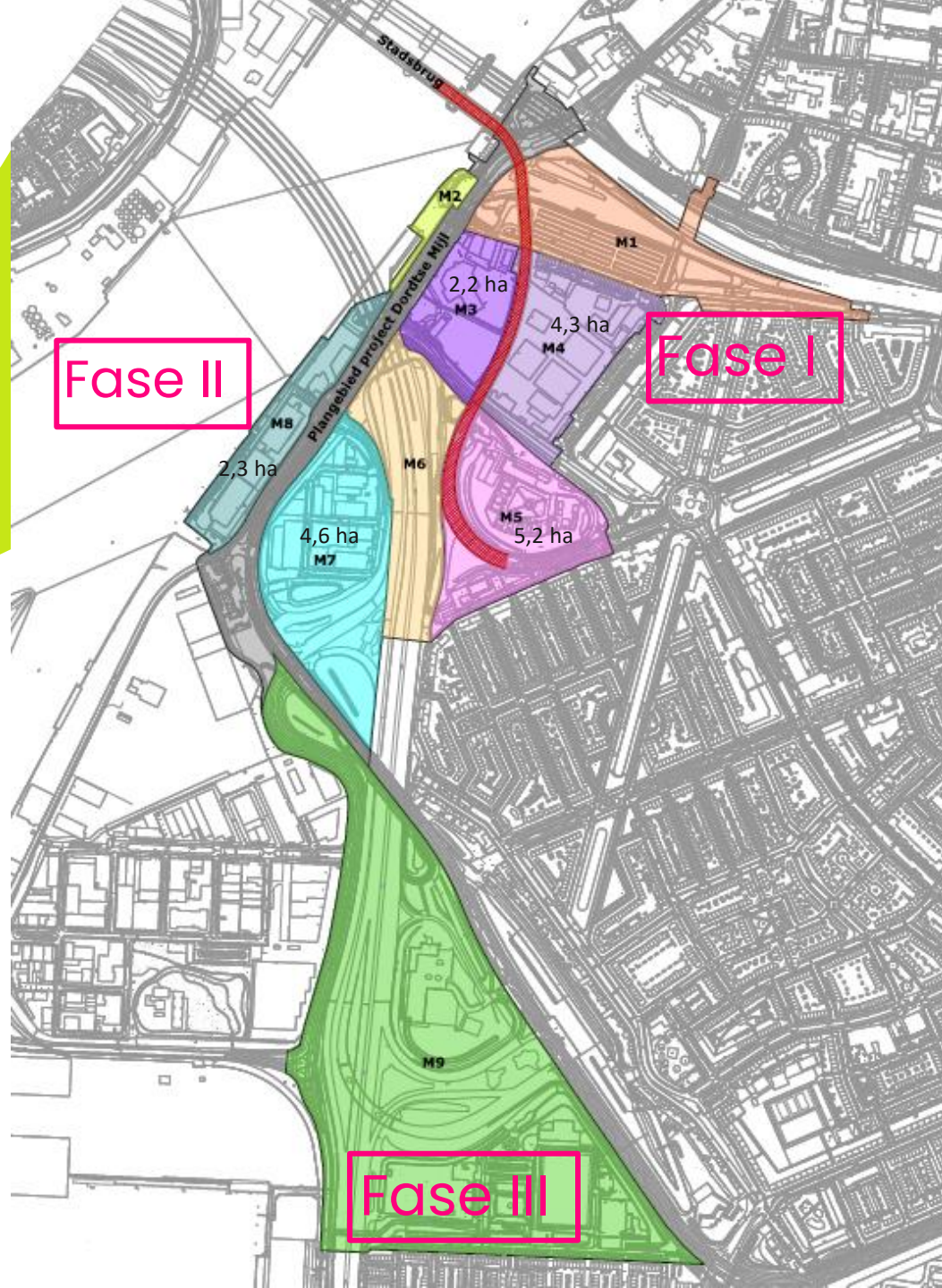
Station Amstelwijk

Zoeklocatie nieuw
rangeerterrin vlakweg

Proces planvorming

Stadsas Dordt

Gebiedsontwikkeling Maasterras



Maasterras

Levendig en Leefbaar



Stel je voor: langs het spoor bij het Maasterras ligt een levendig groengebied.: het Maaspark, een plek voor evenementen, ontspanning, sport en cultuur



Maasterras

van Visie naar Bouwen via een Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Maasterras voor fase I is in lijn met de **Crisis en Herstelwet** (verbrede reikwijdte), met **maximale flexibiliteit** voor ruimtelijke ordeningsuitdagingen (RO) in de toekomst.

Deze manier van toelatingsplanologie geeft veel flexibiliteit, met **regie op maat**, binnen de gestelde **RO kaders** (Bestemmingsplan fase I, Omgevingseffect rapportage (OER, fase I en II), Stedenbouwkundig Masterplan (fase I en II) en het daaraan gekoppelde kwaliteitskader).

Uitgangspunt daarbij is maximale ruimte creëren voor toekomstige RO-ontwikkelingen, passend binnen de gemeentelijke **ontwikkelstrategie**.

Maasterras

van Visie naar Bouwen via een Bestemmingsplan

Om de 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 ontwerpuitgangspunten van de Ontwikkelvisie.

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

Maasterras

deze spelbepalende richtingen zijn nodig voor Fase I

1. Verwijderen (gefaseerd) Brugweg (waterkant tot rotonde Hugo de Grootlaan)
2. Opheffen (gefaseerd) Stamlijn/Rangeerterrein
3. Invoeren Parkeerstrategie (beleid STOMP, sluitende businesscase)
4. Verplaatsen (gefaseerd) woonwagens locatie Brandts Buys
5. Verwijderen (gefaseerd) woningen Weeskinderdijk Oost (Vlietwegzijde)

Maasterras

van een Bestemmingsplan met planning naar Bouwen

Proces:

1. Momenteel wordt met veel energie gewerkt aan het goed doorlopen van het planologisch traject, het laten vaststellen door het College van het ontwerp bestemmingsplan Maasterras fase I, incl. de bijbehorende kaders vóór 1 januari 2024.
2. Ten behoeve van de OER worden momenteel 3 alternatieven getoetst (o.a. bereikbaarheid, geluid, duurzame energie, circulariteit, wonen, voorzieningen). Tevens worden deze alternatieven financieel doorgerekend.
3. Op basis van de spelbepalende richtingen, de toetsresultaten en de financiën wordt er een concept voorkeursvariant ontworpen.
4. In het kader van de participatie Maasterras worden de 3 alternatieven en de voorkeursvariant met de omgeving gedeeld.

Maasterras

van een Bestemmingsplan met planning naar Bouwen

Planning:

27 juni	Besloten bijeenkomst (alternatieven en voorkeursvariant, WVG)
5 sept.	Collegebesluit (concept voorkeursvariant, WVG)
12 sept.	Informatieavond eigenaren woningen inzake WVG
20 sept.	Informatieavond bewoners en betrokkenen (3 alternatieven en concept voorkeursvariant)
5 dec.	College besluit Ontwerp Bestemmingsplan fase I
14 dec.	Start zienswijze periode Bestemmingsplan
1 ^e helft 2024	Raadsbesluit

Onderzoek

Maasterras

Stedenbouwkundige onderbouwing MECANOO

Maasterras vandaag



Maasterras

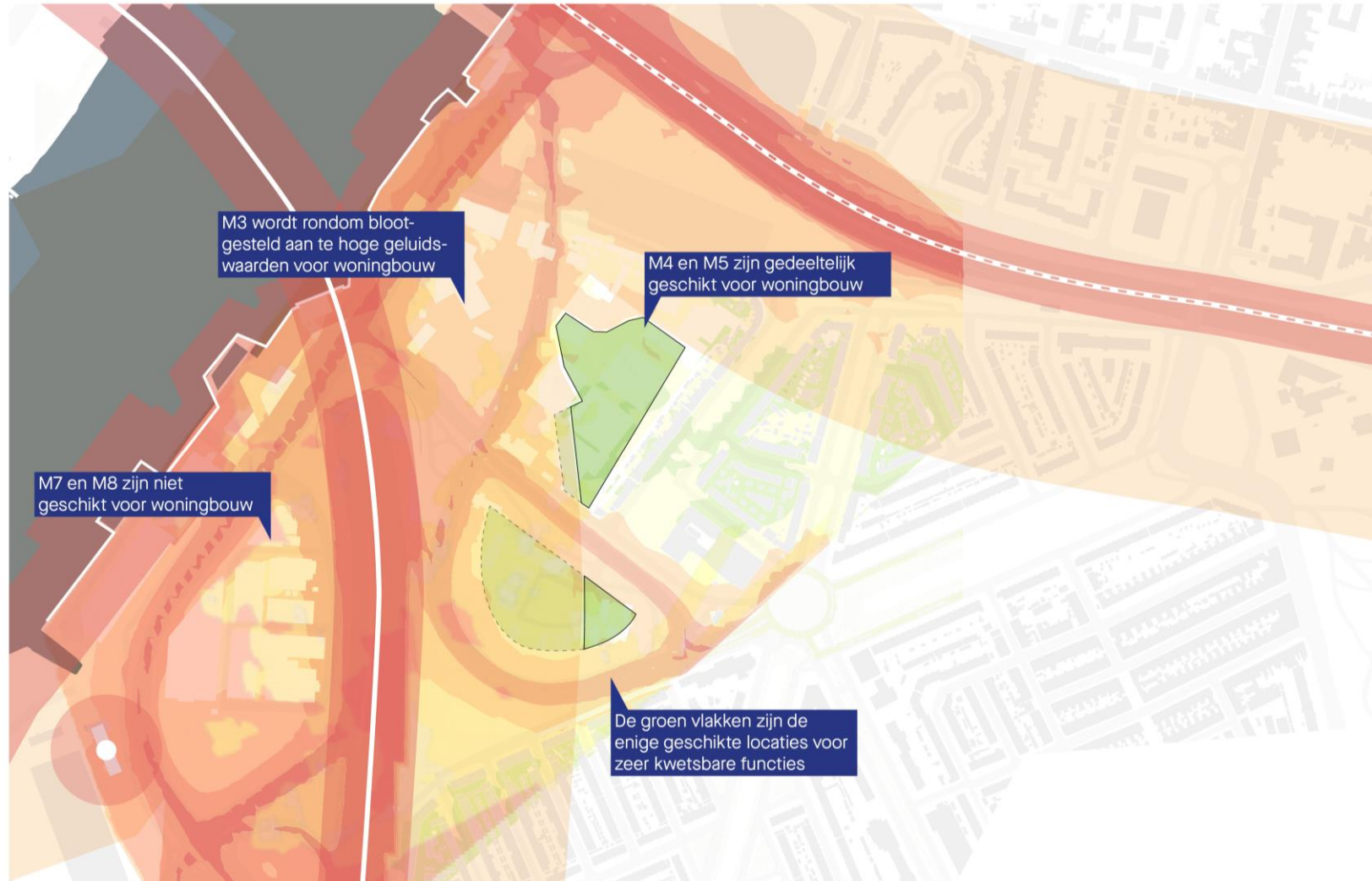
Stedenbouwkundige onderbouwing MECANOO

Maasterras kansen



Maasterras

Impact externe veiligheid en geluid



Maasterras

Recente inzichten/uitdagingen



Maasterras – fase 1



Maasterras – fase 2



Maasterras

Alternatieven



1. Behoudend



2. Groen & duurzaam



3. Hoogstedelijk

Maasterras

Behoudend

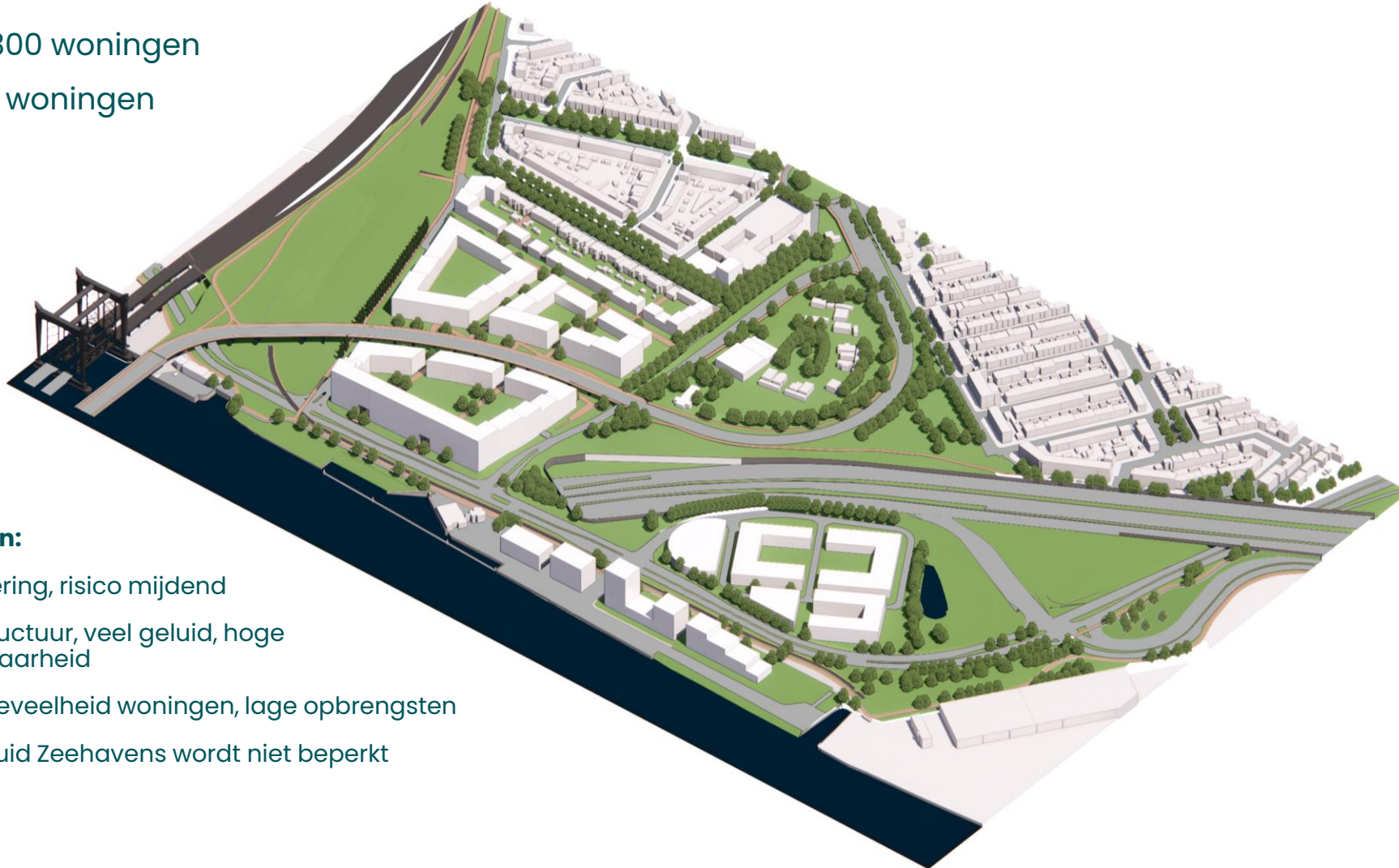


Maasterras

Behoudend

Fase 1: 1.300 woningen

Fase 2: 0 woningen



Uitgangspunten:

- Lage investering, risico mildend
- Veel infrastructuur, veel geluid, hoge autobereikbaarheid
- Beperkte hoeveelheid woningen, lage opbrengsten
- Industriegeluid Zeehavens wordt niet beperkt

Maasterras

Groen & duurzaam



Maasterras

Groen & duurzaam

Fase 1: 1.500 woningen

Fase 2: 800 woningen



Uitgangspunten:

- Hoge investering ten gunste van optimaal leefklimaat
- Infrastructuur afwaarderen, inzetten op STOMP ten gunste van kwaliteit
- Woonprogramma afstemmen op hoogst mogelijke kwaliteit leefklimaat
- Verplaatsen deel industrie Zeehavens
- Zoveel mogelijk ruimtelijke barrières slechten

Maasterras

Hoogstedelijk



Maasterras

Hoogstedelijk

Fase 1: 3.100 woningen

Fase 2: 900 woningen



Uitgangspunten:

- Hoge investering ten gunste van maximaal woonprogramma
- Infrastructuur afwaarderen, inzetten op STOMP ten gunste van programma
- Ruimtelijke structuur optimaliseren voor hoogst mogelijke woonprogramma
- Geluid beperken deel industrie Zeehavens
- Externe veiligheid beperken deel industrie Zeehavens
- Zoveel mogelijk ruimtelijke barrières slechten

Spelbepalende richtingen

Maasterras

Herhaling: deze spelbepalende richtingen zijn nodig voor Fase I..

1. Verwijderen (gefaseerd) Brugweg (waterkant tot rotonde Hugo de Grootlaan)
2. Opheffen (gefaseerd) Stamlijn/Rangeerterrein
3. Invoeren Parkeerstrategie (beleid STOMP, sluitende businesscase)
4. Verplaatsen (gefaseerd) woonwagens locatie Brandts Buys
5. Verwijderen (gefaseerd) woningen Weeskinderdijk Oost (vlietwegzijde)

Maasterras

Voorgestelde wijzigingen ontwerpuitgangspunten



Maasterras

1. Structuur Brugweg

Nieuwe inzichten ten opzichte van Ontwikkelvisie:

- Brugweg autovrij maken is geen gegeven en zal gefaseerd plaats moeten vinden;
- Beperkte mogelijkheden hergebruik brug door slechte staat;
- Eigenaar Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor veilige staat brug en plant renovatie;
- Bus blijft op de brug.



Maasterras

1. Structuur Brugweg – Afwijkend van de Ontwikkelvisie



Afwegingen slopen Brugweg

- Karakteristiek element verdwijnt;
- Bus (en auto) worden afgewikkeld door het Maaspark en Weeskinderendijk oost;
- Ruimte naast Brugweg nodig voor sloop (strook van 30 meter aan beide zijden);
- Fasering sloop Brugweg en bouw nieuwe woningen loopt niet parallel;
- Efficiënter ruimtegebruik;
- Slechte staat Brugweg vraagt spoedig herstel (renovatie) of sloop;
- Brugweg behouden voor autoverkeer is wens van Zwijndrecht;
- Sloop Brugweg vereist alternatieve route over M1;
- (pas mogelijk na eigenaarschap spoor emplacement)
- Slopen Brugweg levert ca. 7.500 m² op ter plaatse van M1, M3 en M4.

Maasterras

2. Stamlijn

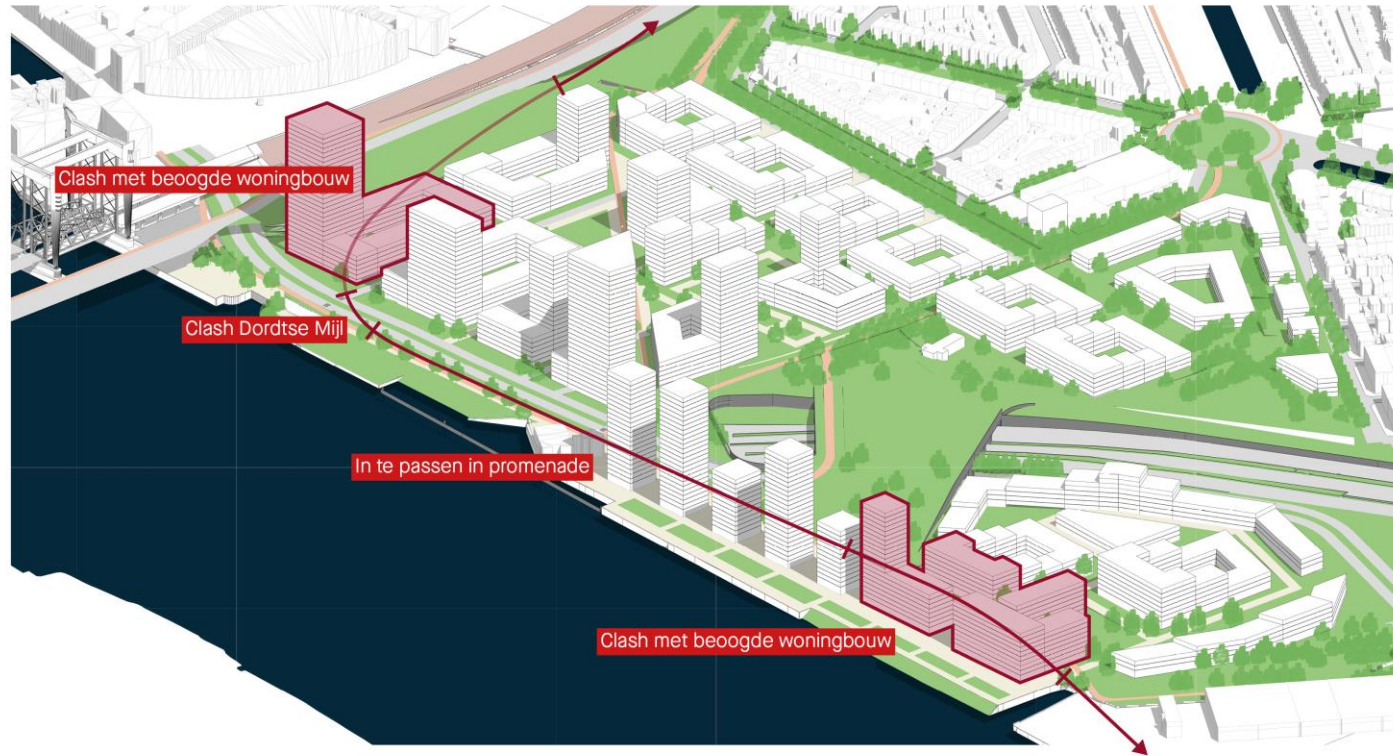
Nieuwe inzichten ten opzichte van Ontwikkelvisie:

- Stamlijn heeft meer impact dan gedacht;
- Beleving veiligheid van transport gevaarlijke goederen in woonwijk;
- Wandelen, spelen, fietsen gaat niet samen met potentiële gevaar van goederentrein;
- Stamlijn veroorzaakt congestie Dordtse Mijl.



Maasterras

2. Stamlijn – Afwijkend van de Ontwikkelvisie



Afwegingen behoud stamlijn

- Veiligheidszone transport gevaarlijke stoffen;
- Congestie bij kruising met Dordtse Mijl;
- Gevaarlijke oversteek in Maaspark;
- Krappe ruimte voor HUB M1, of stamlijn inpassen in HUB;
- Woningbouw M1 en M8 niet mogelijk.
- (klem tussen veiligheidszone kade en stamlijn)

Afwegingen sloop stamlijn

- Voorkomt 'clash' met woonprogramma;
- Voorkomt congestie Dordtse Mijl;
- Maximaliseert kwaliteit Maaspark, waterfront en M8;
- Stamlijn en rangeerterrein uitfaseren.

Maasterras

3. Parkeerstrategie

Nieuwe inzichten ten opzichte van Ontwikkelvisie:

- Huidig parkeerbeleid heeft grote ruimtelijke impact;
- Woongebieden in nabijheid OV vragen om STOMP benadering;
- Parkeergarages zijn niet meer mono-functioneel.

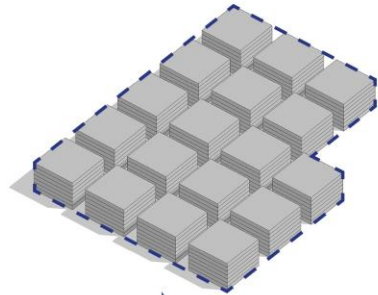


Maasterras

3. Parkeerstrategie – STOMP in de praktijk

Behoudend beleid

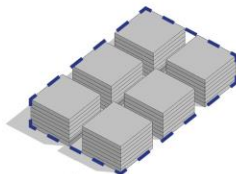
ca. 0.7 parkeerplaats per woning + 0.2 bezoekers



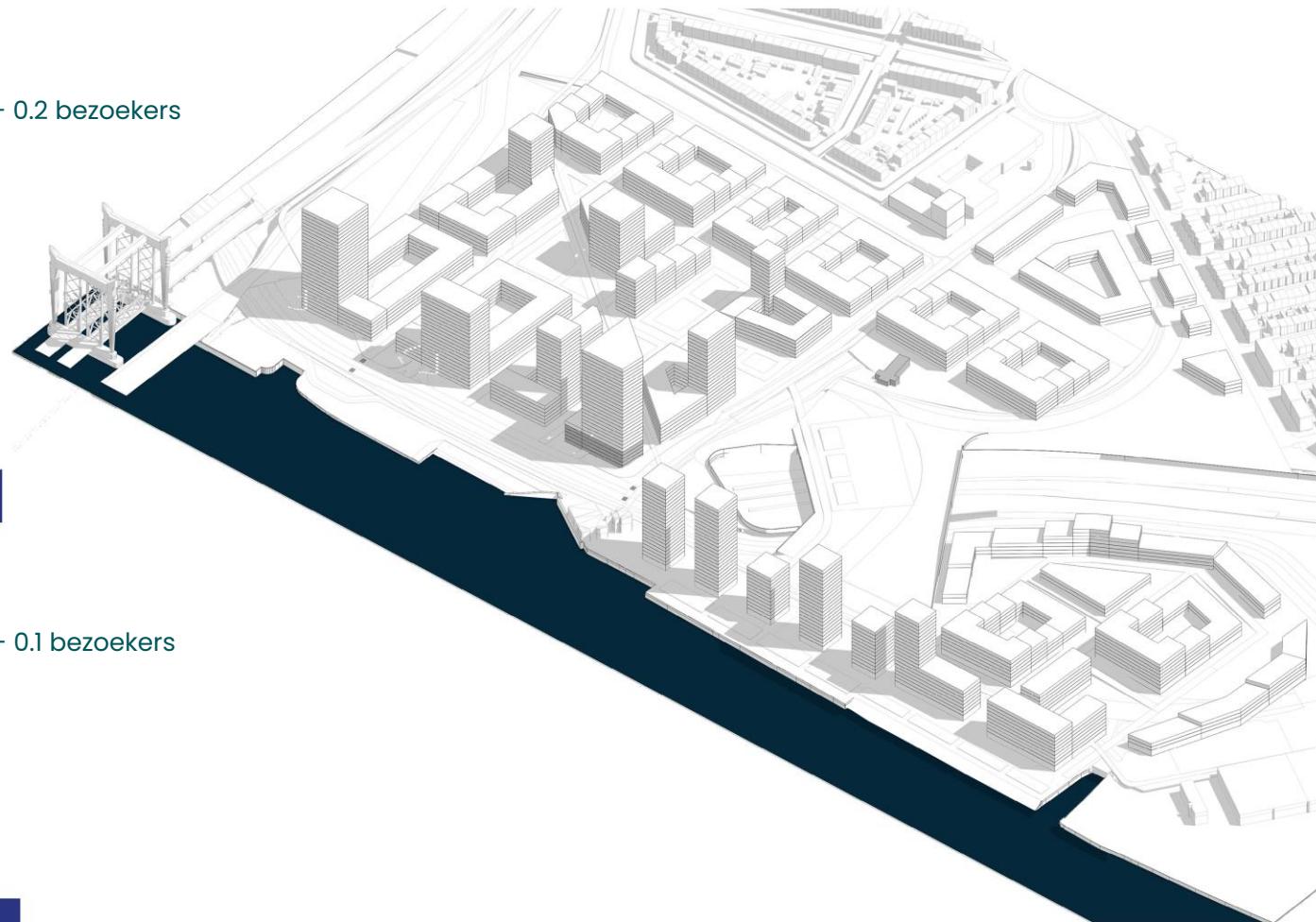
Volume gelijk aan ca.
18 mobiliteitshubs

Ambitieuus beleid

ca. 0.2 parkeerplaats per woning + 0.1 bezoekers

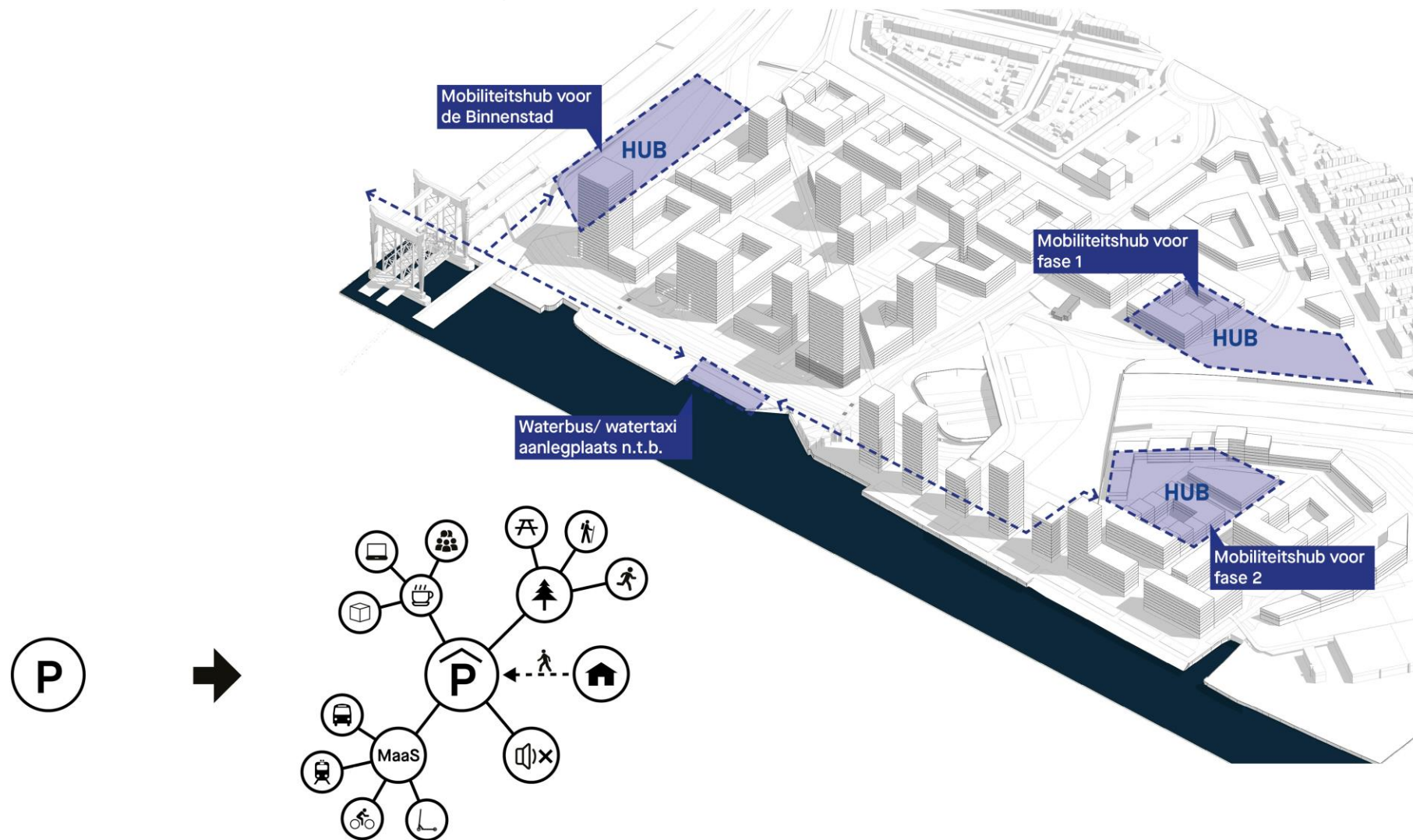


Volume gelijk aan ca.
6 mobiliteitshubs



Maasterras

3. Parkeerstrategie – Potentiële locaties mobiliteitshubs



Van monofunctionele parkeergarage naar multifunctionele buurt HUB

Maasterras

3. Parkeerstrategie – Referenties



Maasterras

3. Parkeerstrategie – STOMP in de praktijk



Auto's in het straatbeeld

- Korte afstand van woning naar auto;
- Heldere bereikbaarheid voor bezoekers;
- Straatparkeren;
- Geen STOMP uitstraling



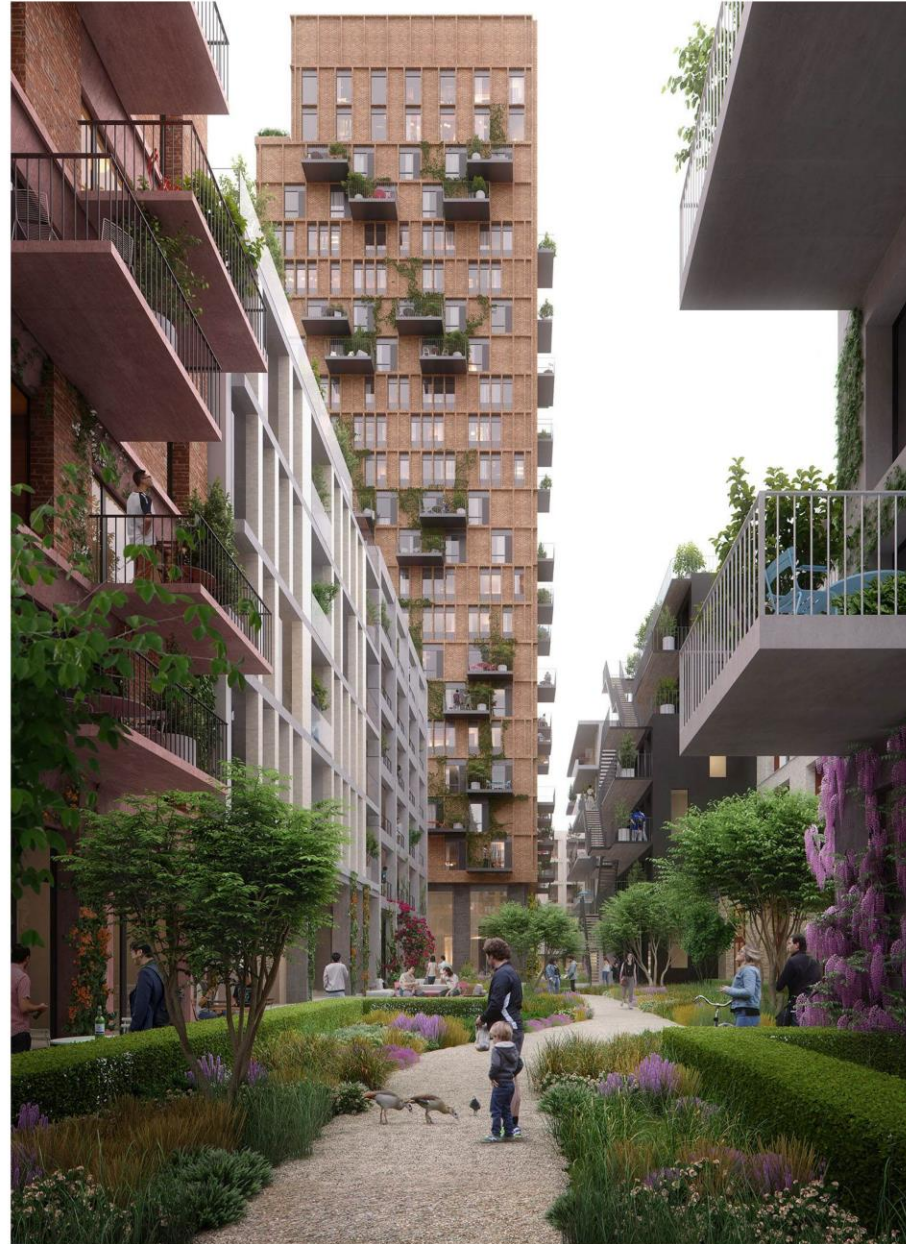
Maasterras

STOMP in de praktijk



Auto's uit het straatbeeld

- Hoogwaardige openbare ruimte;
- Groene leefstraat;
- Veilig voor kinderen (spelen en verblijven);
- STOMP;
- Straalt de ambitie van de gemeente Dordrecht uit.



Maasterras

4. Woonwagens Brandts Buys locatie

Nieuwe inzichten ten opzichte van Ontwikkelvisie:

- 13 Bestaande woonwagens aanwezig;
- Geen alternatieve locatie voorhanden (voorsnog);
- Ambitie 2.000 à 4.000 woningen;
- Weghalen woonwagens nodig voor maximaliseren programma.

Programma | 4:
Woonwagens Brandts Buys locatie

Maasterras

4. Woonwagens Brandts Buys locatie Conform de Ontwikkelvisie



Niet behouden van woonwagenkamp

- Ruimte voor woningen;
- Goede aansluiting op omgeving;
- Ruimte voor HUB;
- Ruimte voor schoolgebouw.

Eigenschappen M5, Brandts Buys locatie

Aantal woningen:	ca. 300 à 450 woningen
Woonoppervlakte:	ca. 30.000 m ² à 45.000 m ² BVO
Ander programma:	en/of school 3.500 m ² BVO
Openbare ruimte:	toegankelijk en doorvaadbaar

Maasterras

4. Woonwagens Brandts Buys locatie



Maasterras

5. Woningen Weeskinderendijk Oost

Nieuwe inzichten ten opzichte van Ontwikkelvisie:

- Samenkomst nieuwe woongebouwen en achterkanten bestaande woningen;
- Ambitie 2.000 à 4.000 woningen;
- Weghalen woningen nodig voor maximaliseren programma.



Maasterras

5. Woningen Weeskinderendijk Oost Conform de Ontwikkelvisie



Behoud woningen Weeskinderendijk Oost

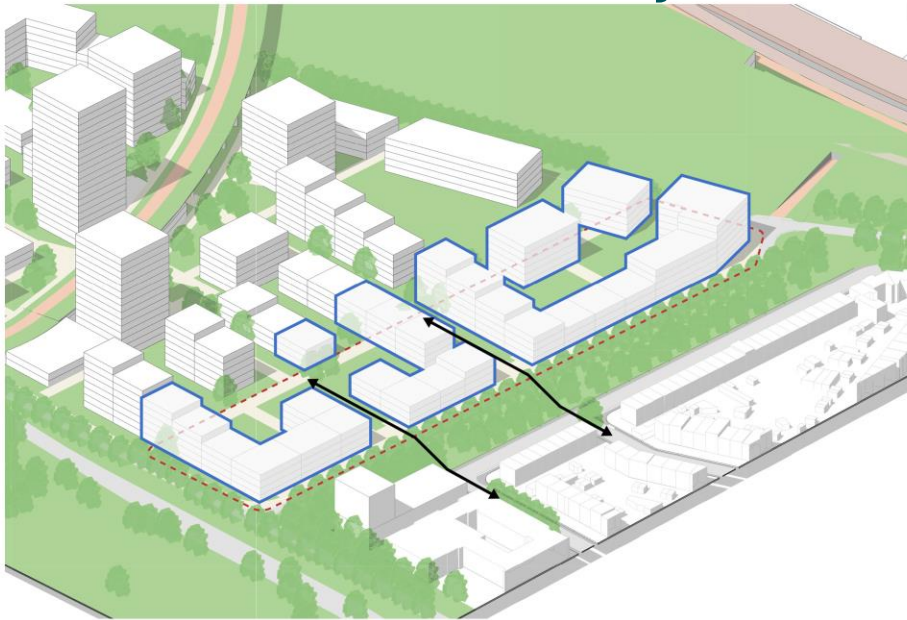
- Beperkt het aantal woningen;
- Krispijn en Maasterras niet met elkaar verbonden;
- Lage kwaliteit achterkanten (schuttingen, schuurtjes);
- Clash nieuwe woongebouwen en bestaande woningen.

Eigenschappen M4, Weeskinderendijk Oost

Aantal woningen:	40 bestaande woningen
Woonoppervlakte:	ca. 4.000 m2 BVO
Ander programma:	geen
Openbare ruimte:	Slecht toegankelijk, nauwelijks doorwaadbaar

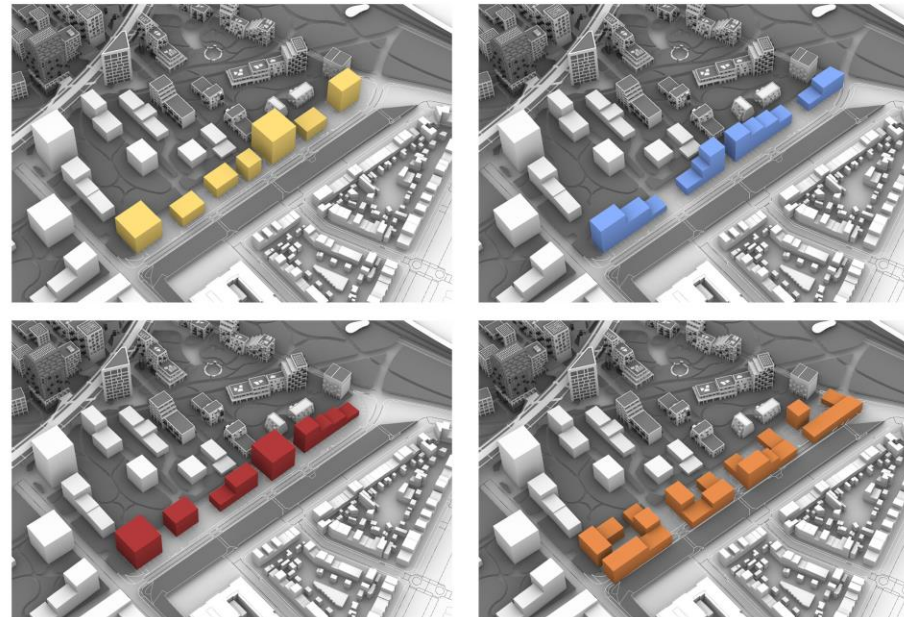
Maasterras

5. Woningen Weeskinderendijk Oost Afwijkend van de Ontwikkelvisie



Weghalen woningen Weeskinderendijk Oost

- Ruimte voor meer woningen;
- Goede aansluiting op omgeving;
- Nette afronding ontwikkeling M4;
- Geen clash nieuwbouw en lage kwaliteit achterkanten.



Eigenschappen M4, Weeskinderendijk Oost

Aantal woningen:	40 bestaande woningen
Woonoppervlakte:	ca. 4.000 m ² BVO
Ander programma:	geen
Openbare ruimte:	Slecht toegankelijk, nauwelijks doorwaadbaar

Maasterras

5. Woningen Weeskinderendijk Oost



Kans Maasterras

Voorkeursvariant (concept) in beeld

Concept voorkeursvariant



Waterfront

Concept voorkeursvariant

Fase 1: 2.100 woningen

Fase 2: 1.100 woningen



Uitgangspunten:

- Optimaal woningaantal binnen hoogst mogelijke kwaliteit leefklimaat
- Infrastructuur afwaarderen, inzetten op STOMP ten gunste van woningaantallen en kwaliteit
- Zoveel mogelijk ruimtelijke barrières slechten
- Hoge dichtheid met hoogwaardige, groene openbare buitenruimte
- Nodigt uit tot bewegen, toonbeeld van duurzaamheid, natuurinclusiviteit en nieuwe mobiliteit

Vragen?