

Stadsas Dordt

Presentatie Maasterras

Raad, 3 oktober 2023



Agenda

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

Stadsas Dordt

7,5 kilometer aan kansen langs de Oude Lijn



Gebiedsontwikkeling
Maasterras

Rangeerterrein
Weeskinderendijk

Hoofdstation Dordrecht
(centrum ontwikkeling)

Station Leer- &
Gezondheidspark

Station Amstelwijk

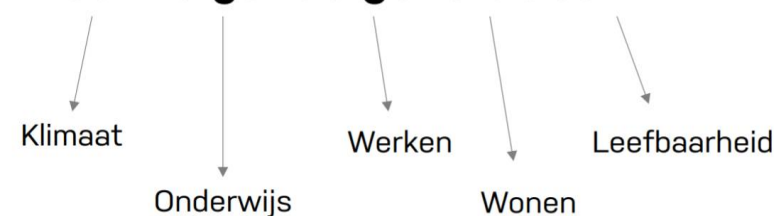
Zoeklocatie nieuw
rangeerterrein vlakweg

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

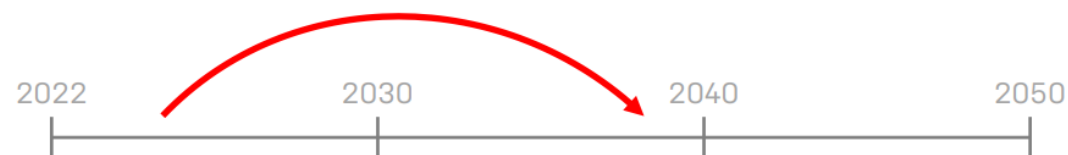
Wat is onze WHY?

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



Key insight

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.



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



Proces planvorming Maasterras Fase 1

Maasterras

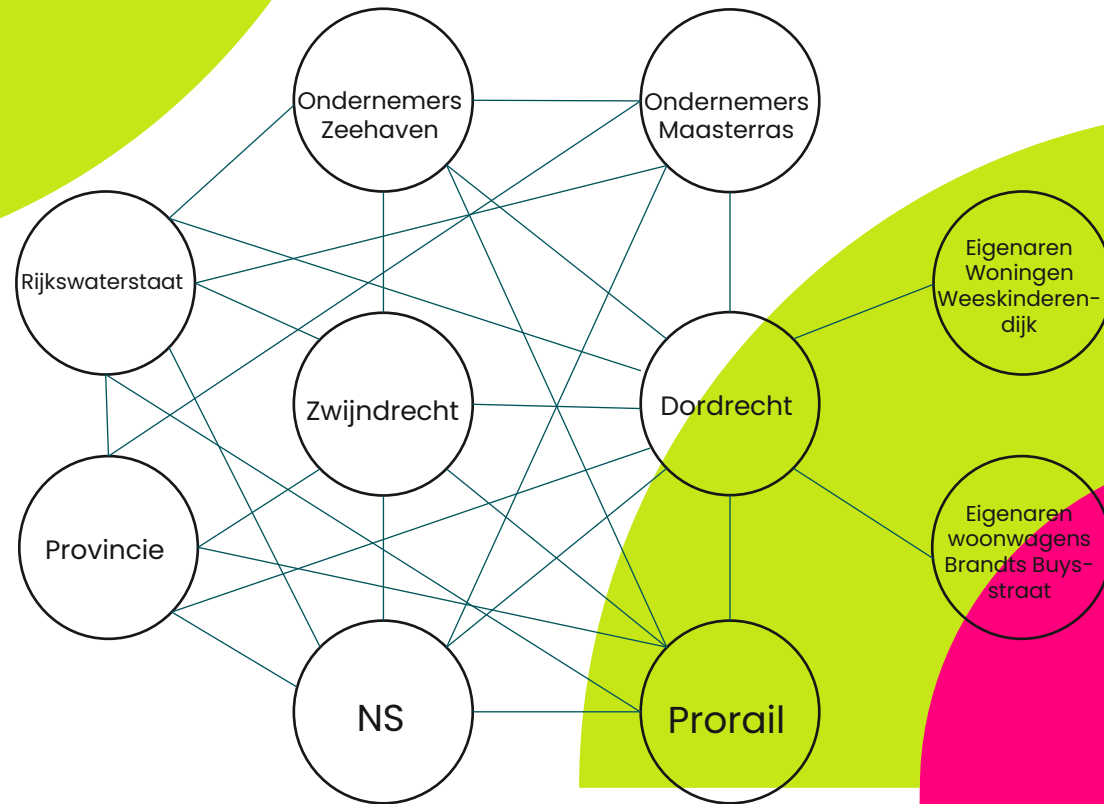
van Visie naar Bouwen via een Bestemmingsplan

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 ontwerputgangspunten van de Ontwikkelvisie.

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

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 Maasterras
- Ondernemers in het Zeehavengebied

Stadsas Dordt Maasterras

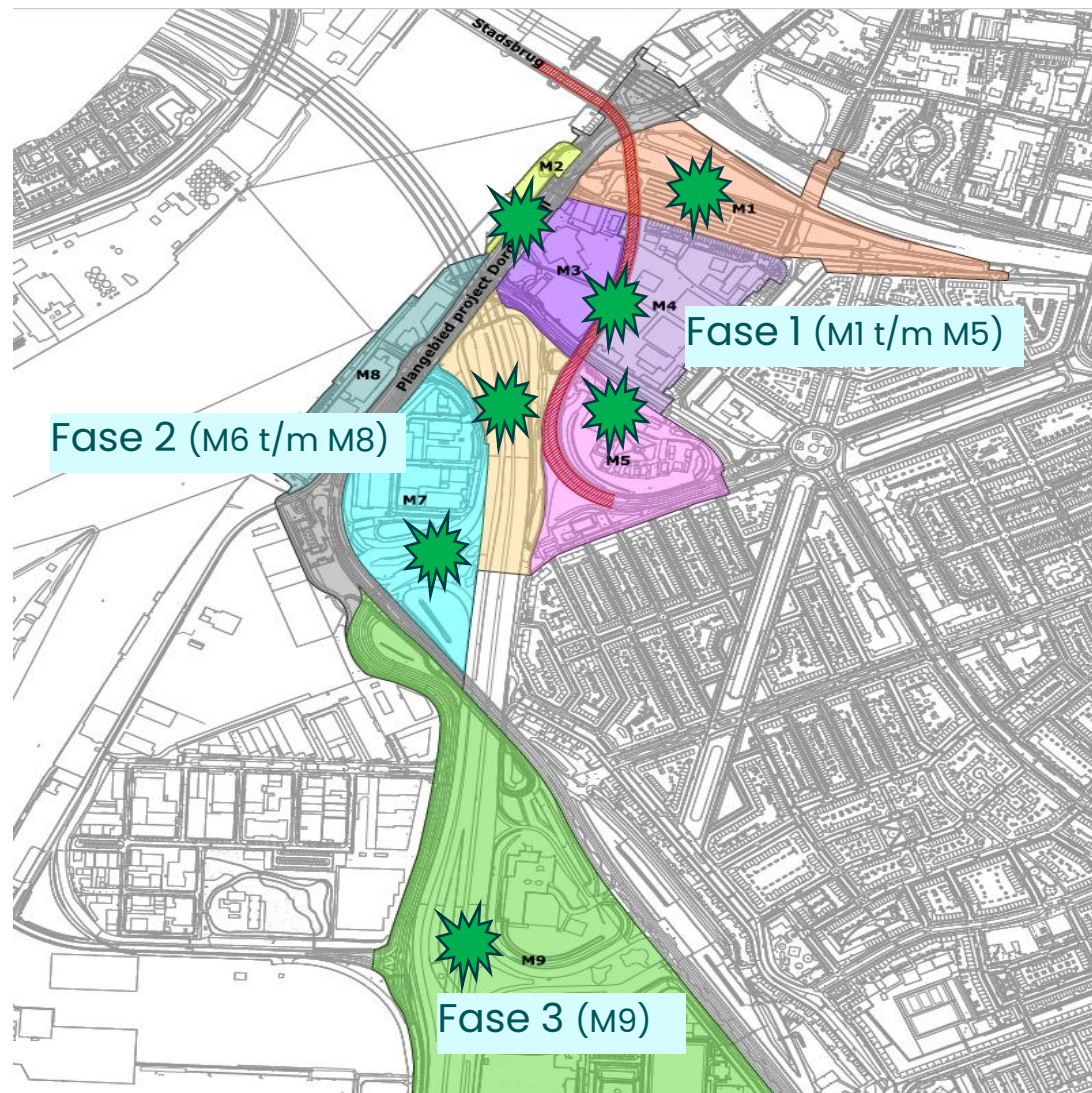
Uitgangspunten:

Fase 1.

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

Fase 2 en 3.

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



Faseringen:

1. Fase 1 en 2 zijn de basis voor het Stedenbouwkundig Masterplan Maasterras en de OER
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 verplaatsing van de woonwagens

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



Maasterras

Station Dordrecht

Stadspark XXL

Leerpark /
Gezondheidspark



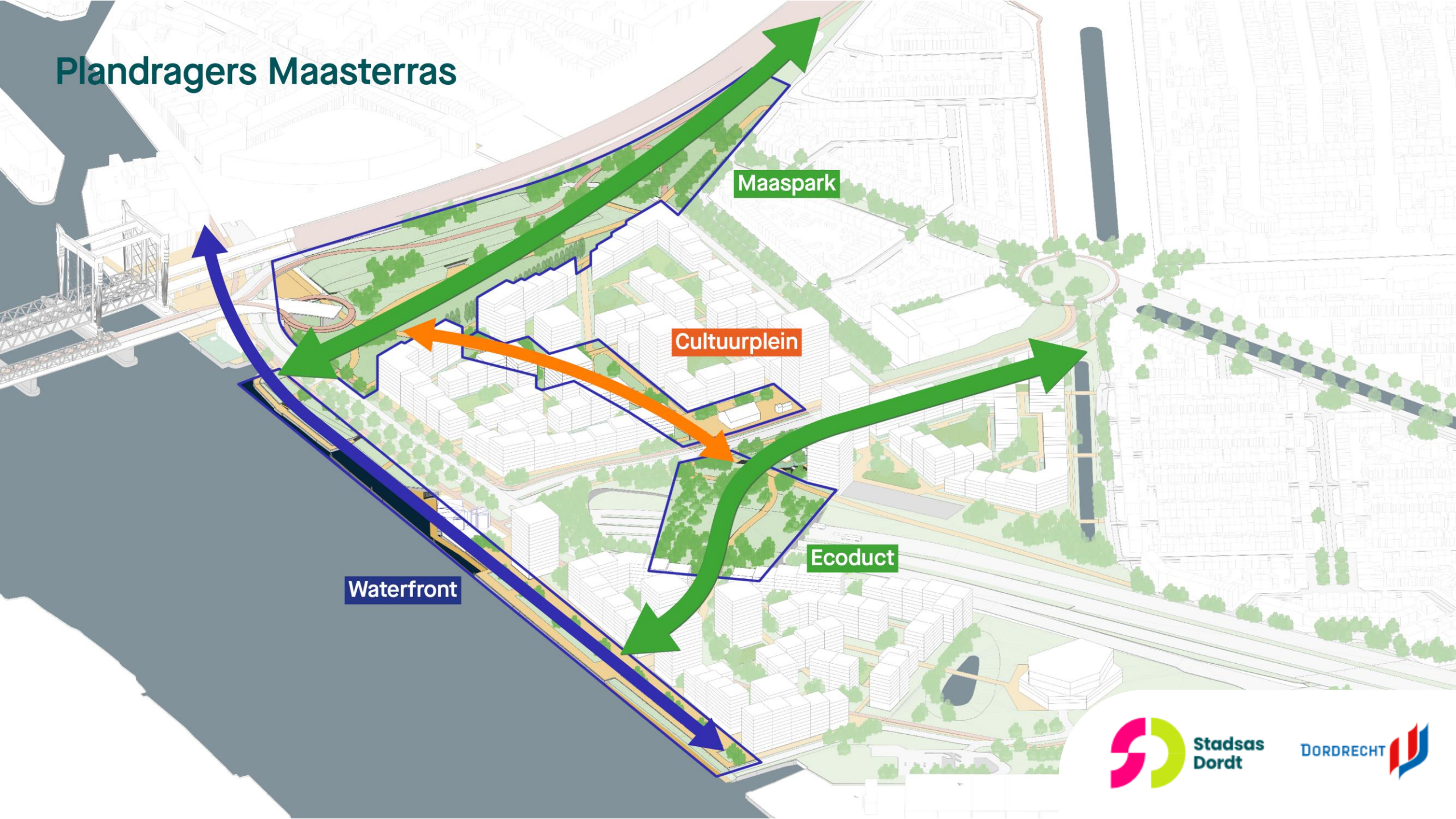




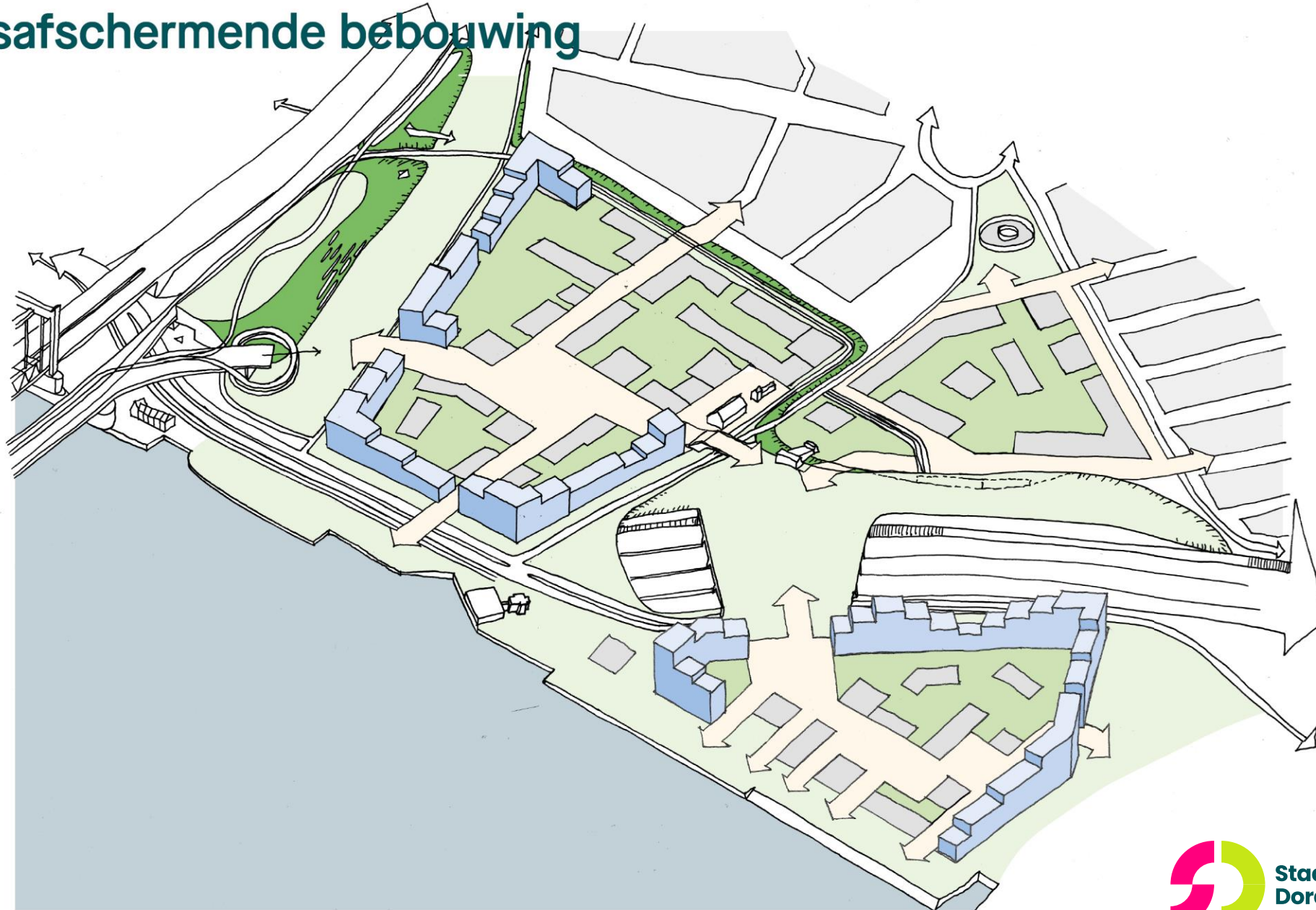




Plandragers Maasterras



Geluidsafschermdende bebouwing



Modaliteiten



Plekken en verbindingen



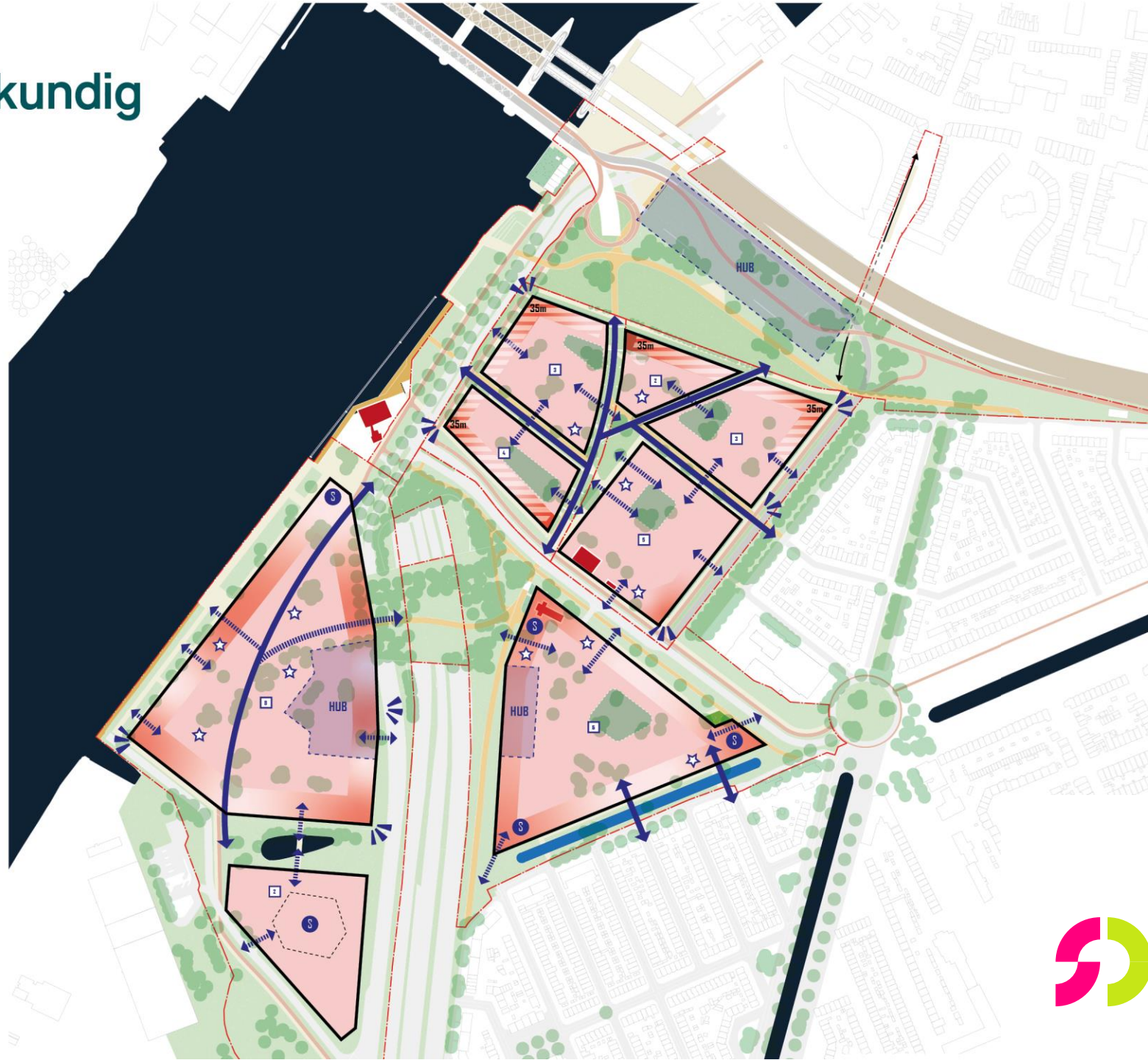
Voorzieningen



Specials



Stedenbouwkundig raamwerk



Voorkeursvariant



Woonprogramma
Fase 1
2.200 woningen

Fase 2
1.300 woningen

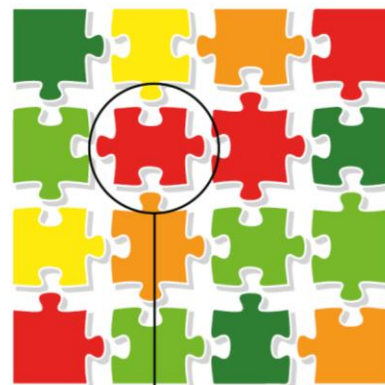
OER

Ontwerpvisie beoordelen
(score per bouwsteen)

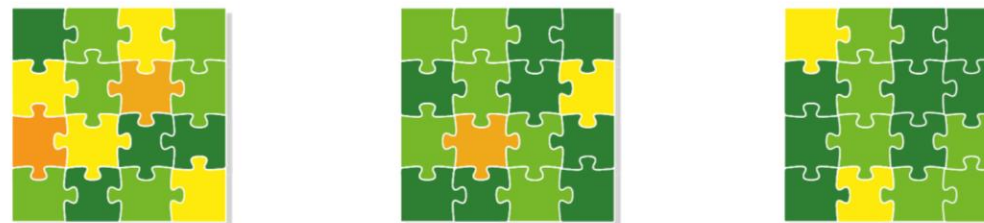
Slecht scorende bouwsteen

Ontwikkelen varianten voor
slecht scorende bouwstenen

Goed scorende bouwstenen
samenstellen tot alternatieven



Bijvoorbeeld: 'volledige overkluising snelweg niet mogelijk'



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

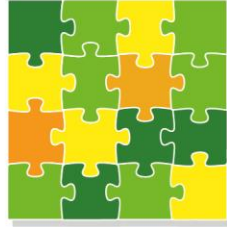
Behoudend

Woonprogramma

1312 woningen (incl. bestaand)

Voorzieningen en bedrijvigheid

70.000 m2 BVO



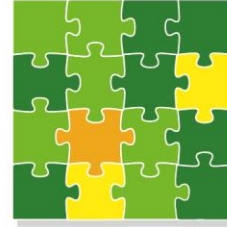
Hoogstedelijk

Woonprogramma

3970 woningen

Voorzieningen en bedrijvigheid

70.000 m2 BVO



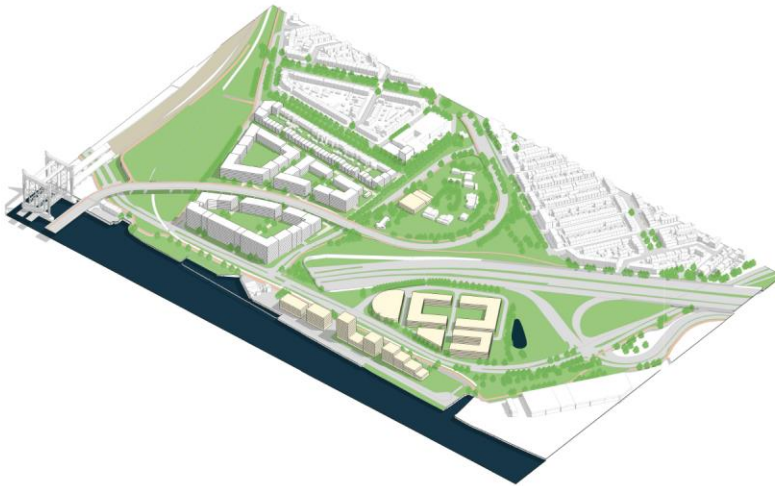
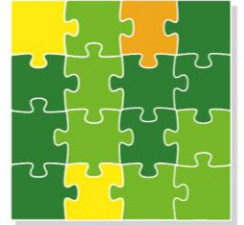
Groen & gezond

Woonprogramma

2315 woningen

Voorzieningen en bedrijvigheid

50.000 m2 BVO



voorkeursvariant

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.



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)



Proces planvorming Fase 2 en 3

Stadsas Dordt Maasterras

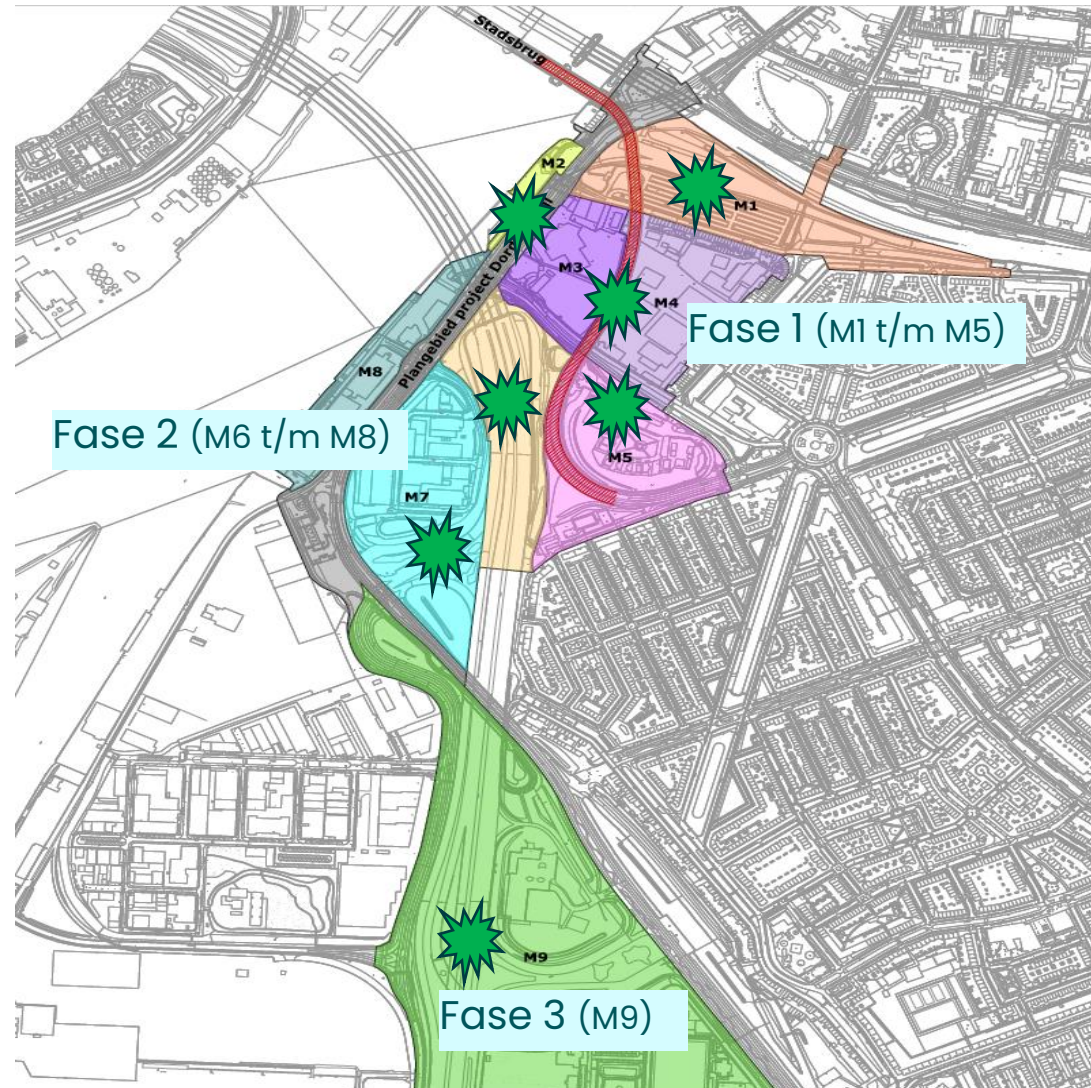
Uitgangspunten:

Fase 1.

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

Fase 2 en 3.

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



Faseringen:

1. Fase 1 en 2 zijn de basis voor het Stedenbouwkundig Masterplan Maasterras en de OER
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 verplaatsing van de woonwagens

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 onherroepelijk |
| 2025 | Start voorbereidingen nieuwbouw Maasterras |

Vragen, opmerkingen en of aanvullingen