

Aan
de gemeenteraad

Datum 5 november 2024
Zaaknummer 2024-0112927
Betreft Voortgang proces zienswijzeprocedure Maasterras

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Bianca van der Molen
E-mail: b.van.der.molen@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Joost van Pelt
Openbaar: Ja

Deadline

Op 12 november 2024 brengen de raadsleden een bezoek aan het havengebied. Het college wil de raadsleden vooraf informeren over de voortgang van de zienswijzeprocedure bestemmingsplan Maasterras fase 1.

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college wil de gemeenteraad proactief informeren over de voortgang van de zienswijzeprocedure.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Uw raad heeft 14 december 2023 (zaaknummer 2023-0170127) een raadsinformatiebrief ontvangen waarin u geïnformeerd werd over het vrijgeven voor inspraak van het (ontwerp)bestemmingsplan Maasterras fase 1, met alle daarbij horende bijlagen. Deze inspraakprocedure heeft geleid tot 45 zienswijzen. Vervolgens heeft uw raad tijdens beeld- en oordeelsvormende commissies van 23 januari 2024 tot en met 28 mei 2024 elf sessies bijgewoond over het voorgelegde (ontwerp)bestemmingsplan Maasterras fase 1. Iedere sessie is destijds ingestoken met één (of meerdere) hoofdthema('s) binnen het bestemmingsplan Maasterras fase 1 om u mee te nemen in de uitgangspunten en de denkrichting van het plan.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen, en om de gesprekken met de betrokken publieke partijen verder op te pakken, heeft de gemeente Dordrecht samen met de ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en Infrastructuur en Waterstaat (IenW) een onafhankelijk adviseur aangesteld om op korte termijn woningbouw mogelijk te maken binnen het plangebied Maasterras. Deze opgave wordt ingevuld door oplossingsrichtingen te inventariseren voor de publieke infrastructurele onderdelen in het plangebied Maasterras. Pas nadat het adviestraject is doorlopen, kan ons college een standpunt bepalen, eventueel het plan aanpassen, uw raad en overige stakeholders informeren en tot slot een besluit voorleggen aan de uw raad.

In het laatste voortgangsbericht over Stadsas Dordt is uw raad geïnformeerd over het vooruitzicht tot eind 2024 over Maasterras. Hierin is opgenomen dat de verwachting was om eind 2024 het bestemmingsplan uw raad aan te bieden ter vaststelling, afhankelijk van nadere inzichten uit de publiek-publieke en publiek-private verkenningen.

Wat is de te delen informatie?

Zienswijzen

Voor het bestemmingsplan Maasterras fase 1, met alle daarbij horende bijlagen, zijn 45 ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Hiervan zijn 20 zienswijzen afkomstig van inwoners van Dordrecht en 25 zienswijzen van 'niet-inwoners' van Dordrecht (bijvoorbeeld bedrijven, overheidsinstellingen, publieke organisaties en dergelijke). Elke zienswijze is grondig doorgenomen. Daaruit zijn enkele belangrijke publieke thema's te herkennen voor het plangebied, namelijk de Brugweg met autoverbinding tussen Dordrecht en Zwijndrecht, het spooreplacement en de spoorlijn (stamlijn) naar de Zeehaven Dordrecht.

In november 2023 heeft ons college een brief verzonden aan de (toenmalig) ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Infrastructuur en Waterstaat over meerdere publieke infrastructurele onderdelen in het plangebied Maasterras.

Mede naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is in een gezamenlijke opdracht vanuit de huidige ministeries van VRO en IenW en de gemeente Dordrecht een onafhankelijk adviseur aangesteld. Hij voert gesprekken met alle partijen aangaande de genoemde publieke infrastructurele onderdelen om mogelijke oplossingsrichtingen te inventariseren voor de publieke infrastructurele onderdelen in het plangebied Maasterras, zoals:

- Brugweg Dordrecht-Zwijndrecht in relatie tot de gemeenten Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht.
- Stamlijn naar de Zeehaven Dordrecht in relatie tot ProRail, Havenbedrijf Rotterdam en de bedrijven die van deze spoorlijn gebruik maken.
- Spooreplacement in relatie tot ProRail en de gebruikers van de stamlijn.

Onafhankelijk traject naar oplossingsrichtingen

De onafhankelijke adviseur neemt het ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1, inclusief alle daarbij horende bijlagen, en de ontvangen zienswijzen als uitgangspunt. Met de deelnemende partijen is afgesproken om in dit proces creatief mee te denken over de manier(en) waarop woningbouwontwikkeling op korte termijn mogelijk is binnen het plangebied Maasterras. Met deze uitgangspunten is de onafhankelijke adviseur de individuele gesprekken gestart met de eerder genoemde betrokken publieke partijen. Binnen deze gesprekken zijn aanpassingen mogelijk op de publieke infrastructurele onderdelen, maar de hoge ambitie uit het ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1 wordt aangehouden.

Naast deze gesprekken zijn er werksessies georganiseerd voor de onderwerpen spoor (de havenstamlijn en het spooreplacement), de aanlanding van de brugweg en stedenbouw. De publieke partijen hebben samen met de gemeente Dordrecht meerdere keren over eerder genoemde onderwerpen om de tafel gezeten in de zoektocht naar optimalisaties binnen het plan voor de gebiedsontwikkeling Maasterras.

De onafhankelijke adviseur komt volgens planning eind 2024 met zijn advies, met daarin mogelijk één of meerdere oplossingsrichtingen voor de publieke infrastructurele onderdelen in het plangebied van de gebiedsontwikkeling Maasterras. Naar aanleiding van het gegeven advies zal ons college zich beraden op de consequenties van de oplossingsrichting(en). Eind 2024 ontvangt uw raad het onafhankelijk advies van de heer Kurvers met een beoordeling van ons college. Ons college kan zich voorstellen dat deze informatie een technische en consulterende sessie tijdens een Dordtse dinsdag in december vereist.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Bestuurlijk proces

Ons college heeft naar verwachting nog een aantal maanden nodig om, aan de hand van de ontvangen zienswijzen en het nog te ontvangen advies van de onafhankelijke adviseur, tot een raadsvoorstel te komen voor het vaststellen van het bestemmingsplan Maasterras fase 1. Dit mede om voor het bestemmingsplan aanvullende onderzoeken te doen, de raadsleden en andere stakeholders voortijdig te consulteren, bestaande documenten aan te passen en de businesscase opnieuw door te rekenen.

Ons college kan zich voorstellen dat begin 2025 weer een aantal technische en consulterende themasessies via uw agendacommissie worden ingepland op de onderwerpen:

- De spoorse aangelegenheden (spooreplacement en de havenstamlijn).
- De aanlanding van de Brugweg.
- Het stedenbouwkundig plan en de programmering.
- De businesscase en de samenwerking met marktpartijen.

Uiteraard organiseert ons college ook een informatieavond in Q1 2025 om alle stakeholders, inwoners, ondernemers en anderszins geïnteresseerden op de hoogte te stellen van het ontvangen advies en de mogelijke wijzigingen.

Ons college is voornemens om in Q1 het bestemmingsplan Maasterras fase 1 voor te leggen aan uw raad.

Proces met de markt

Voor het zomerreces 2024 is de marktconsultatie Maasterras afgerond. De volgende formele stap in het selectieproces om te komen tot een samenwerking met private ontwikkelaars wordt pas genomen nadat er duidelijkheid is over de eventuele wijzigingen in het plangebied Maasterras. Dat betekent dat in Q1 2025 de voorbereidingen voor het formele selectieproces van een partner uit de markt opgestart kunnen worden en de procedure tot formele partnerselectie in Q2 2025 van start kan gaan.

Communicatie

Naast de al genoemde technische en consulterende sessies en een informatieavond voor alle belanghebbenden en geïnteresseerden, is ons college voornemens om de deelnemers aan de eerdere marktconsultatie tussentijds nog een keer te informeren over het doorlopen proces en het vervolg hiervan, de mogelijke planwijzigingen en de voorziene planning voor aankomende periode. De publieke partijen met een infrastructureel onderdeel in het plangebied, die een zienswijze hebben ingediend werken mee aan het onafhankelijk traject georganiseerd vanuit de heer Kurvers en zijn hierdoor op de hoogte van de laatste stand van zaken. De overige indieners van zienswijzen worden, middels een brief, geïnformeerd over de voortgang van de zienswijzeprocedure.

Samenhangende onderwerpen

Wet voorkeursrecht gemeenten

Door verschuiving in de planning van het bestemmingsplan Maasterras fase 1 zitten alle stakeholders langer in onzekerheid. Een belangrijke groep betreft de bewoners en eigenaren van de 44 woningen aan de Weeskinderdijk Oost omdat de gemeente op die woningen Wet voorkeursrecht gemeenten heeft gevestigd. Het traject met de heer Kurvers is bedoeld om op korte termijn woningbouw mogelijk te maken binnen het plangebied Maasterras. Ongeacht de uitkomst vanuit het onafhankelijk traject van de heer Kurvers is de verwerving van de 44 woningen aan de Weeskinderdijk Oost voor de gebiedsontwikkeling nog steeds nodig voor de gewenste verdichting in het plangebied en om verwerving door speculanten te voorkomen.

Ingebrekestelling besluit Raad van State

Op dinsdag 9 juli 2024 heeft uw raad een ingebrekestelling ontvangen van bewoners aan de Weeskinderdijk Oost. Deze ingebrekestelling gaat over het niet tijdig vaststellen (voor 24 april 2024) van het bestemmingsplan Maasterras fase 1. Ons college heeft hierop gereageerd op 24 juli 2024 en aangegeven dat wij deze ingebrekestelling niet honoreren gezien de berichtgeving aan indieners van zienswijzen dat na de zomer van 2024 de zienswijzen pas behandeld zouden worden. De bewoners hebben hierop bezwaar aangetekend bij de Raad van State. Door de Raad van State is op 28 oktober 2024 de uitspraak gedaan. De uitspraak houdt in dat voor 30 november 2024 een besluit genomen moet worden door uw raad over het bestemmingsplan Maasterras fase 1. Wordt hier niet aan voldaan, dan wordt een dwangsom opgelegd van € 100,- per dag met een maximum van € 15.000,-. Dit is geen realistische termijn. Ons college is van mening dat het serieus omgaan met zienswijzen voor een complexe ontwikkeling als Maasterras het niet mogelijk maakt om binnen twaalf weken na ter inzagelegging tot vaststelling van het bestemmingsplan te komen. Hoe op de uitspraak van de Raad van State gereageerd gaat worden, wordt nu in samenwerking met experts uitgezocht.

Ons college informeert u op korte termijn hoe om te gaan met deze uitspraak. Zo wordt onderzocht of het proces om tot vaststelling te komen versneld kan worden door te gaan werken met een bestemmingsplan dat globaal en flexibel van opzet is, zodat we nog alle ruimte hebben om na de vaststelling tot optimalisatie van de stedenbouwkundige uitwerking te komen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt.

Verwerving

Met de motie 'Wees behulpzaam en ruimhartig voor de bewoners van de Weeskinderdijk' in gedachte is ons college besluitvorming aan het voorbereiden om van passieve verwerving over te gaan naar semi-actieve verwerving.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Het werk voor het bestemmingsplan en de aanvullende documenten wordt gefinancierd vanuit de reeds verstrekte voorbereidingsbudgetten en kredieten Maasterras. In oktober 2021 is een voorbereidingsbudget en -krediet beschikbaar gesteld door uw raad (zie raadsbesluit 0126617). Gedeeltelijk worden deze kosten geactiveerd op de balans (IVA) en het gebied overschrijdende deel wordt gedekt uit de bestemmingsreserve Agenda Dordrecht 2030 Spoorzone.

Begin februari 2024 is er voor programma Stadsas Dordt een aanvullende kredietaanvraag goedgekeurd door uw raad (zaaknummer 2023-0168394).

U heeft eerder in deze raadsinformatiebrief gelezen over de voorbereiding van de besluitvorming over de keuze van passieve naar semi-actieve verwerving. U kunt hiervoor op korte termijn de kredietvoorstel tegemoet zien.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Besluit vaststellen ontwikkelvisie Spoorzone: van ambitie naar realisatie.](#)

[Besluit beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet Maasterras - Dordrecht CS.](#)

[Raadsinformatiebrief Startdocument Omgevingseffectrapportage Maasterras.](#)

[Raadsinformatiebrief Zienswijzennota Startdocument Omgevingseffectrapportage Maasterras.](#)

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

P.A.C.M. van der Velden
burgemeester