

An aerial architectural rendering of a city development project. The image shows a dense urban area with numerous white, rectangular buildings of varying heights. The buildings are arranged in a grid-like pattern, with some featuring green roofs. A large, winding river or canal runs along the left side of the image, with a bridge visible in the foreground. The background shows a more established city with older buildings and a railway line. The overall scene is presented in a semi-transparent, white, blocky style, typical of modern architectural visualizations.

Bestemmingsplan Maasterras fase 1

Korte toelichting op het
raadsvoorstel en bijbehorende
stukken

Ontwerp- raadsbesluit

- het ontwerpbestemmingsplan 'Maasterras fase 1' gewijzigd vast te stellen **zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen**, opgenomen als deel D in de nota zienswijzen en reacties;
- Gebruikelijk formulering, zie voorbeeld bestemmingsplan De Hoop.

Zaaknummer 2025-0048267



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 26 mei 2025 inzake Bestemmingsplan Maasterras fase 1 ;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 55 van de Gemeentewet ;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikelen 3.1, 3.6 en 3.8 en de Wet open overheid, artikel 5.1, lid 2;

b e s l u i t :

het ontwerpbestemmingsplan 'Maasterras fase 1' gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen, opgenomen als deel D in de nota zienswijzen en reacties;

Voorbeeld De Hoop

- Gebruikelijk formulering, zie voorbeeld bestemmingsplan 14^e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk – De Hoop: **in te stemmen met de wijzigingen in de regels en verbeelding conform de Staat van wijzigingen.**

De GEMEENTERAAD DORDRECHT van de gemeente DORDRECHT ;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 27 augustus 2024 inzake Vaststellen bestemmingsplan 14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop ;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1, 3.6 en 3.8;

b e s l u i t :

in te stemmen met de wijzigingen in de regels en de verbeelding conform de staat van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen;

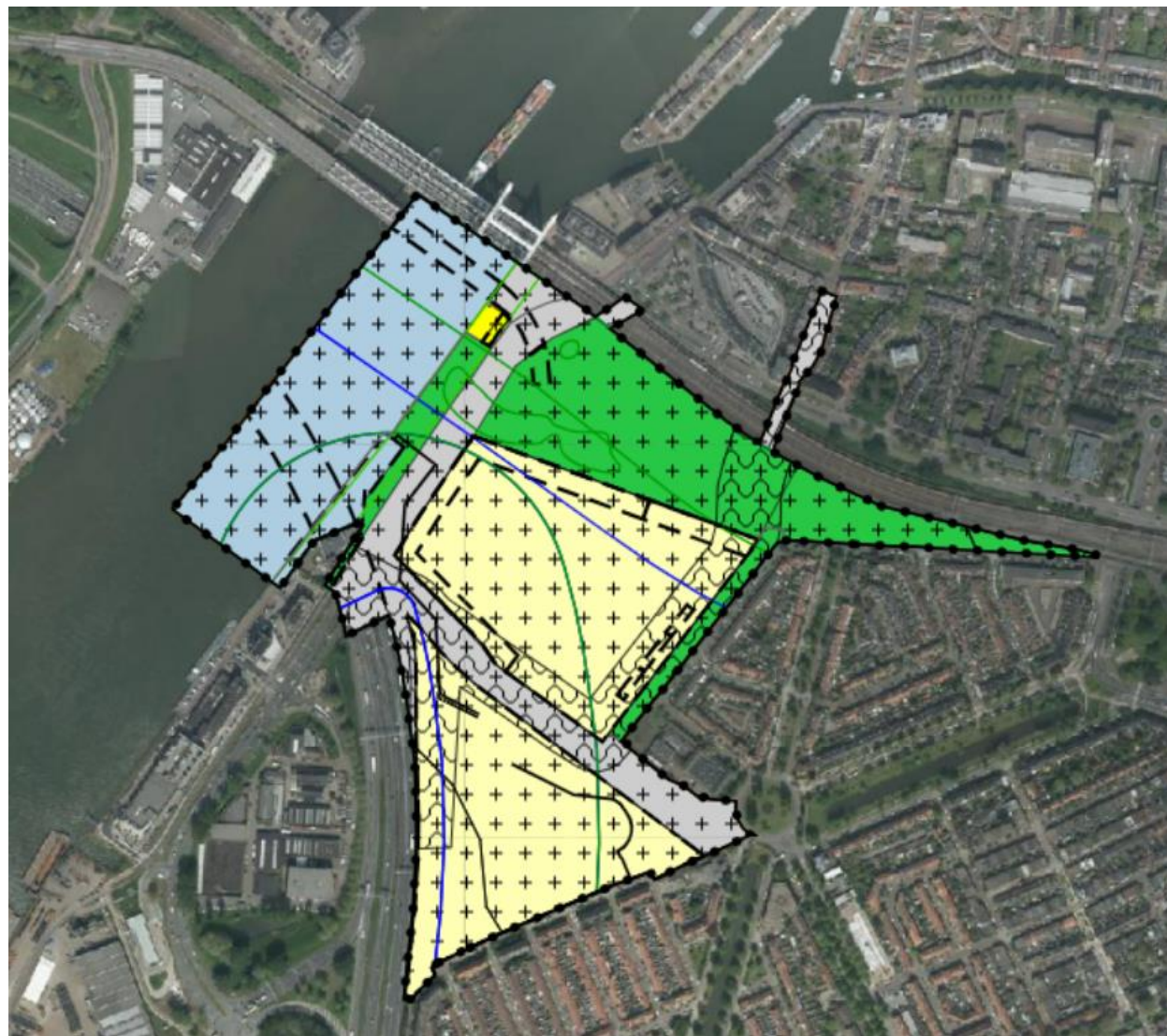
Raadsvoorstel & besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan
2. Nota zienswijzen
3. Grex
4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden
5. Onderzoeken
6. Parkeervisie
7. Begrotingswijzigingen

 1-Ontwerpbestemmingsplan Maasterras-fase-1-Toelichting-en-regels.pdf	Bijlage	PDF, 1.004,23 KB
 2-Nota zienswijzen en reacties bestemmingsplan Maasterras fase 1.pdf	Bijlage	PDF, 8,18 MB
 2.II_regels na gewijzigde vaststelling.pdf	Bijlage	PDF, 77,71 KB
 2.III_Verbeelding na gewijzigde vaststelling.pdf	Bijlage	PDF, 1,34 MB
 2.IV aanvullend ecologisch onderzoek.pdf	Bijlage	PDF, 1,41 MB
 4-Stedenbouwkundige randvoorwaarden.pdf	Bijlage	PDF, 11,89 MB
 5-Aanvulling OER Beoordeling stedenbouwkundige variant Maasterras 250508.pdf	Bijlage	PDF, 4,63 MB
 5.II-Aanvullend geluidsonderzoek bestemmingsplan Maasterras.pdf	Bijlage	PDF, 8,17 MB
 5.III-Verkeersapport_Maasterras_actualisatie_22 mei_2025.pdf	Bijlage	PDF, 9,28 MB
 5.IV-Quickscan trillingen spoor.pdf	Bijlage	PDF, 468,27 KB
6-Parkeervisie Maasterras fase 1.pdf	Bijlage	PDF, 2,73 MB

1. Ontwerp- bestemmingsplan

- Ontwerpbesluit college op 12 december 2023;
- Ontwerp + bijbehorende stukken ter inzage conform artikel 3.11 Awb
- www.regelsopdekaart.nl
- 45 zienswijzen ingediend.



2. Nota zienswijzen

- Deel A Thematisch
 - Deel B Per zienswijze
 - Deel C Informatieavond 3 april 2025
 - Deel D Staat van wijzigingen
 - Bijlagen
 - I. Kaartfragmenten
 - II. Planregels (na vaststelling)
 - III. Verbeelding (na vaststelling)
 - IV. Aanvulling ecologisch onderzoek
- Beantwoording zienswijzen + reacties
 - Per zienswijze: wel of geen aanleiding tot wijziging ontwerp
 - Deel D: overzicht van alle wijzigingen die aan de raad worden voorgesteld.

Staat van wijzigingen Voorbeeld De Hoop

Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan '14^e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk – De Hoop'

Bijlage 2 behorende bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '14^e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk – De Hoop'.

De ingediende zienswijzen vormen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Daarnaast is er ambtshalve aanleiding nog enkele wijzigingen voor te stellen. Onderstaand is aangegeven welke wijzigingen aan de Raad worden voorgesteld.

Naar aanleiding van zienswijze 2:

Aan de verbeelding is de aanduiding 'ontsluiting veiligheidsdiensten' toegevoegd:



Ontwerp bestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

In de regels is Artikel 7.3 is toegevoegd:

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Verkeer-ontsluiting veiligheidsdiensten" is uitsluitend de aanleg van een calamiteitenroute voor hulpdiensten met de daartoe benodigde bouwwerken en werken toegestaan.

Staat van wijzigingen Maasterras

Planregels

- In de staat van wijzigingen zijn per artikel de wijzigingen aangegeven, zie voorbeeld artikel 6 Verkeer.
- In bijlage II is terug te lezen wat de wijzigingen zijn t.o.v. het ontwerp.

Staat van wijzigingen regels:

Artikel	Onderwerp	Wijziging
Verkeer		
6.1	Zeehavenspoorlijn en stadsburg	• Toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van railverkeer – Dordrecht zeehavenspoorlijn' tevens voor de zeehavenspoorlijn; • Aangepast onderdeel f: ter plaatse van aanduiding 'brug' tevens voor wegverkeer.

Bijlage II (regels na gewijzigde vaststelling)

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bruggen;
- rijwegen;
- parkeervoorzieningen;
- verblijfsgebieden;
- voet- en fietspaden;
- ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug voor wegverkeer uitsluitend bestemd voor fietsers en voetgangers;
- ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een ondergrondse tunnel voor wegverkeer;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van railverkeer – Dordrecht zeehavenspoorlijn' tevens voor de zeehavenspoorlijn; en
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals opstelstroken, bushaltes, water, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.

Staat van wijzigingen

Planverbeelding.

- In de tabel staan alle voorgestelde wijzigingen
- In bijlage D.I zijn kaartbeelden opgenomen met voor en na.
- De planverbeelding zoals die na vaststelling ontstaat is toegevoegd als bijlage D.III,

Planverbeelding:

Onderwerp	Wijziging	N.a.v.
Emplacement met mogelijke overkraging	• De bestemming 'Verkeer – railverkeer toegevoegd', zoals aangegeven op kaart fragment A opgenomen in bijlage I bij deze nota. • De aanduiding 'specifieke vorm van railverkeer – overkraging' wordt opgenomen binnen de bestemming Verkeer – railverkeer.	NS / ProRail
Stadsbrug	De aanduiding 'brug' is toegevoegd aan de bestemmingen - Groen - Park 1 - Verkeer – railverkeer	RWS e.a.

Ontwerpbestemmingsplan (zonder gebiedsaanduidingen):



Gewijzigde vaststelling (zonder gebiedsaanduidingen):



Staat van wijzigingen

Plantoelichting

- Toelichting maakt juridisch geen onderdeel uit van het bestemmingsplan maar is onderdeel van de verplichte motivering van een besluit.
- Die motivering bestaat dan uit de toelichting ontwerpbestemmingsplan, aangevuld met het raadsvoorstel, de nota zienswijzen, de aanvullende onderzoeken en de staat van wijzigingen voor de toelichting.
- Het toesturen van een 'toelichting na vaststelling' kan maar geeft de raad geen nieuwe informatie.

Paragraaf	Onderwerp	Aanpassing
Algemeen		Diverse redactionele aanpassingen en actualisatie van teksten op aanvullende onderzoeken en overleggen.
1.1 – 1.7	Inleiding	Geactualiseerd op de uitkomsten traject Bas Kurvers en de nieuwe stedenbouwkundige variant.
1.4	Milieueffect-rapportage	Aangevuld met de uitkomsten van de aanvulling uit de OER
2.1	Aantrekkelijke stad	• Programma met 800 extra woningen is geschrapt. • Situering voorzieningen gewijzigd. • Geen ruimte voor groot evenemententerrein • Meer ruimte voor herstel dijkstructuur

Amendementen

- Voorbeeld bestemmingsplan De Hoop.

Amendement

A1

Betere bescherming beeldkwaliteit bebouwing

De gemeenteraad van Dordrecht, in vergadering bijeen op 26 november 2024, behandelend het agendapunt Vaststellen bestemmingsplan 14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop - Raadsvoorstel,

Besluit het raadsbesluit als volgt te wijzigen: $\begin{matrix} + 32 \\ - 1 \end{matrix} \}$ aangenomen

De tekst:

"het bestemmingsplan '14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop' overeenkomstig het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp vast te stellen"

wordt aangevuld met:

"met dien verstande dat de volgende wijzigingen plaatsvinden in de regels van het bestemmingsplan:

- De volgende zin wordt verwijderd op alle negen plaatsen waar deze staat:

~~"een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan;"~~

- Het volgende lid wordt toegevoegd aan artikel 14:

"14.5 Bescherming beeldkwaliteit

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend indien is aangetoond dat aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan wordt voldaan."

"

Toelichting:

Omwonenden van het plangebied hebben gepleit voor het beter borgen van het Beeldkwaliteitsplan in het bestemmingsplan. Dit zorgt ervoor dat er geen verrommeld beeld ontstaat en de omgeving haar uitstraling behoudt.

Op dit moment wordt het Beeldkwaliteitsplan in de regels 'vastgelegd' met een wat vage formulering:



Partij voor
de Dieren

Amendementen

- Voorbeeld bestemmingsplan De Hoop.
- Maasterras: zelfde aanpak.

De GEMEENTERAAD DORDRECHT van de gemeente DORDRECHT ;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 27 augustus 2024
inzake Vaststellen bestemmingsplan 14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop ;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1, 3.6 en 3.8;

b e s l u i t :

in te stemmen met de wijzigingen in de regels en de verbeelding conform de staat van wijzigingen
naar aanleiding van de zienswijzen;



het bestemmingsplan '14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop' overeenkomstig
het door het college van burgemeester en wethouders bij zijn voorstel overgelegde ontwerp
geamendeerd volgens amendement A1 "Betere bescherming beeldkwaliteit bebouwing" vast te
stellen, met dien verstande dat de volgende wijzigingen plaatsvinden in de regels van het
bestemmingsplan:

De volgende zin wordt verwijderd op alle negen plaatsen waar deze staat:
"een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan;"

Het volgende lid wordt toegevoegd aan artikel 14:

"14.5 Bescherming beeldkwaliteit

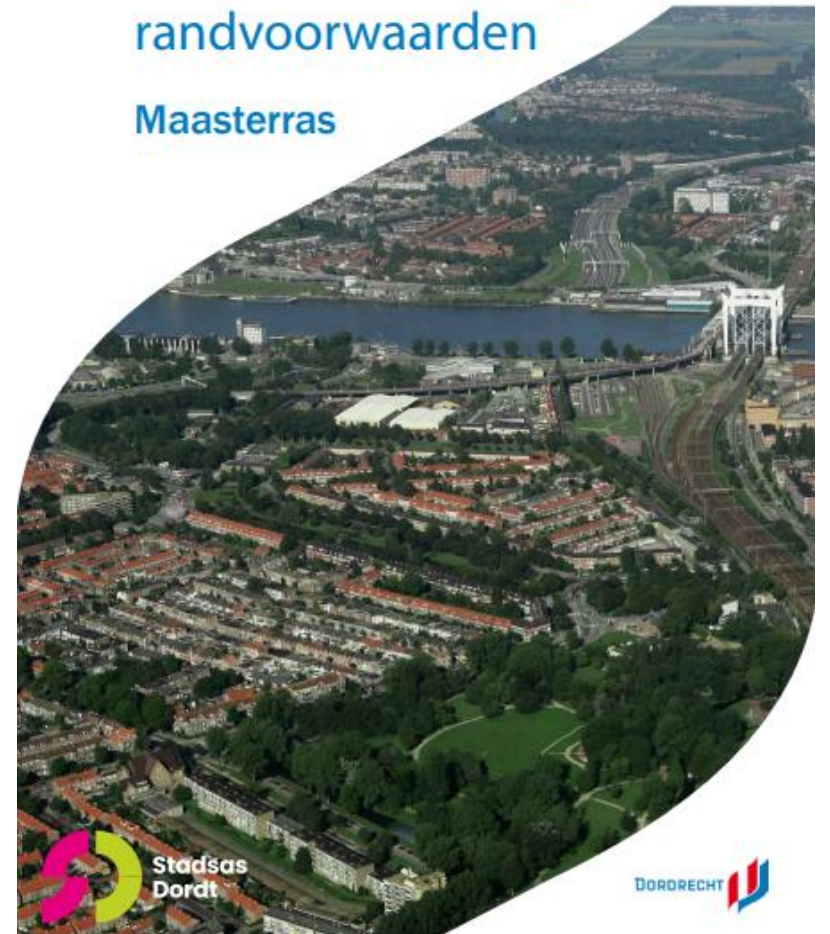
Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend indien is aangetoond
dat aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan wordt voldaan."

Overige bijlagen bij het raadsvoorstel

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Onderzoeken
 - I. Aanvulling OER
 - II. Geluid
 - III. Verkeer
 - IV. Trillingen
- Parkeervisie
- Begrotingswijzigingen
- Grex

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Maasterras



Conclusie

- Op 2 juli wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met het ontwerpbesluit van het college met de wijzigingen zoals aangegeven in de Staat van wijzigingen.
- Bij dat besluit betreft de raad het raadsvoorstel, de bijlagen en de uitkomsten sprekersplein op 10 juni.
- Mogelijkheid voor amendementen.
- Na de vaststelling ontstaat het nieuwe vastgestelde bestemmingsplan.

