

Stadsas Dordt – Maasterras Ontwerpbestemmingsplan

Raadscommissie
23 januari Dordrecht



Agenda

- Waar komen we vandaan?.
- Uitdagingen en Richtingen;
- Doelstellingen en Kernwaarden;
- Ontwerp bestemmingsplan en OER;
- Stedenbouwkundig masterplan en Kwaliteitsparagraaf;
- Waar gaan we naar toe..
 - Financiële strategie..
 - PPS 2 sporen..
 - Proces en vervolg..
- Hoe wilt de raad betrokken worden?



Stadsas Dordt

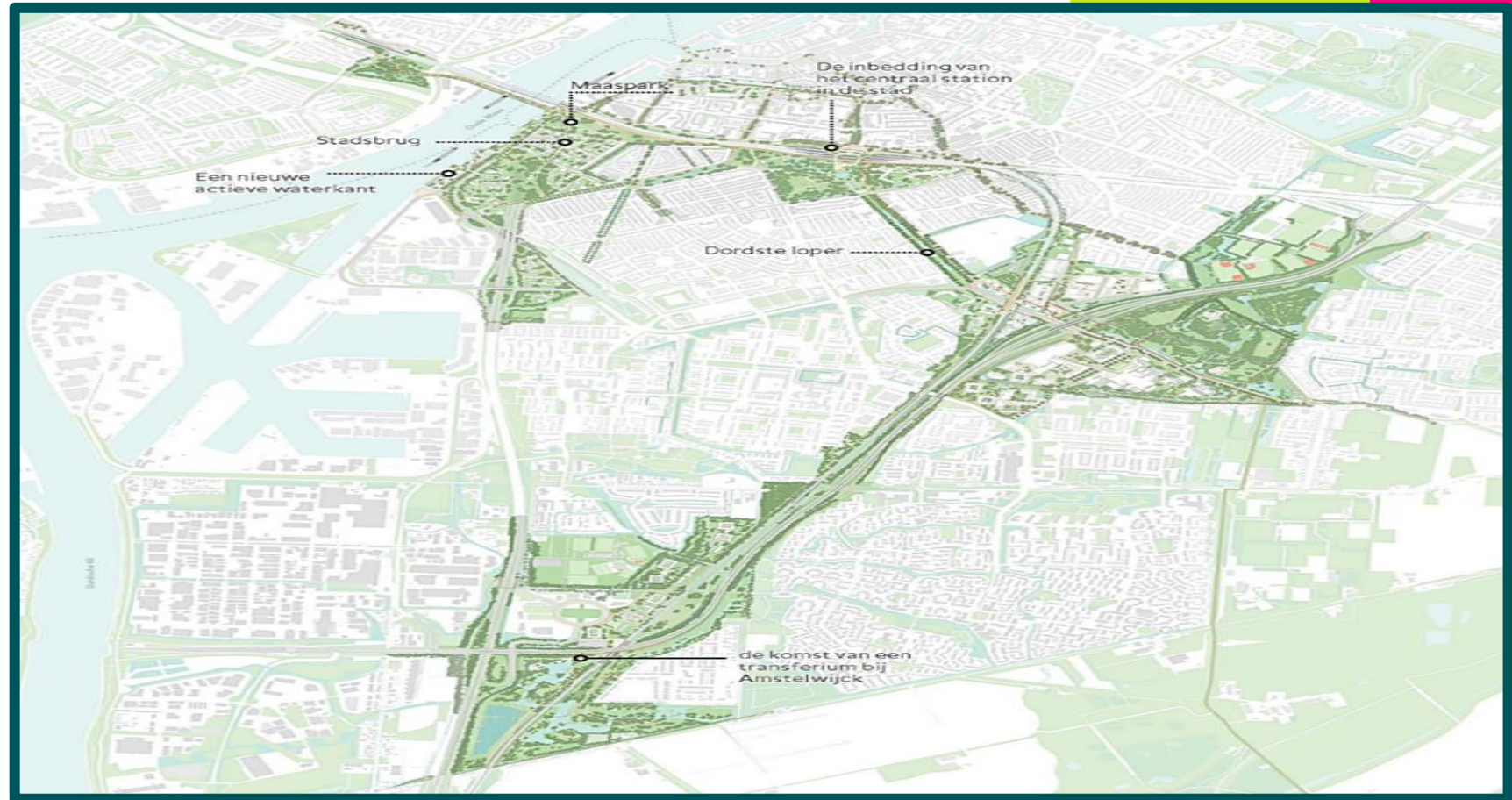
MIRT verkenning Oude Lijn

Gebiedsontwikkeling
Maasterras

Gebiedsontwikkeling
Centrum incl. verbouwing
Hoofdstation Dordrecht

Gebiedsontwikkeling
Leer- & Gezondheidspark
incl. nieuw station

Ruimte reservering
toekomstig station
Amstelwijk



Tijdlijn Maasterras

- 2021: vaststelling Gemeente Raad Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone
- 2022–2023: uitwerking ontwerpbestemmingsplan en stedenbouwkundig masterplan Maasterras obv ontwikkelvisie
- 2024: vaststellen bestemmingsplan Maasterras fase I

Raadssessies

Op 27 juni, 3 oktober en 24 oktober 2023 zijn er raadssessies gehouden over de voortgang Maasterras.

In 2024 volgen meer sessies (uitdiepen thema's).



Uitgangspunten

- Richting College voor uitwerking Stedenbouwkundig masterplan; Hoogstedelijk.
- Aandacht voor voorzieningen, STOMP, groen en duurzaamheid.
- Ontwikkelvisie en hoog kwaliteitsniveau als uitgangspunt.
- Mobiliteit en Bereikbaarheid.

Uitdagingen..

(Publiek – Publiek, I&W, RWS, ProRail, HBR, NS, PZH)

Fase 1

- Brugweg (RWS)
- Emplacement/Parkeerterrein (ProRail/NS)
- Stamlijn (ProRail/HBR)
- Buslandstation (PZH/Qbuzz)
- Duivelseiland (RWS)

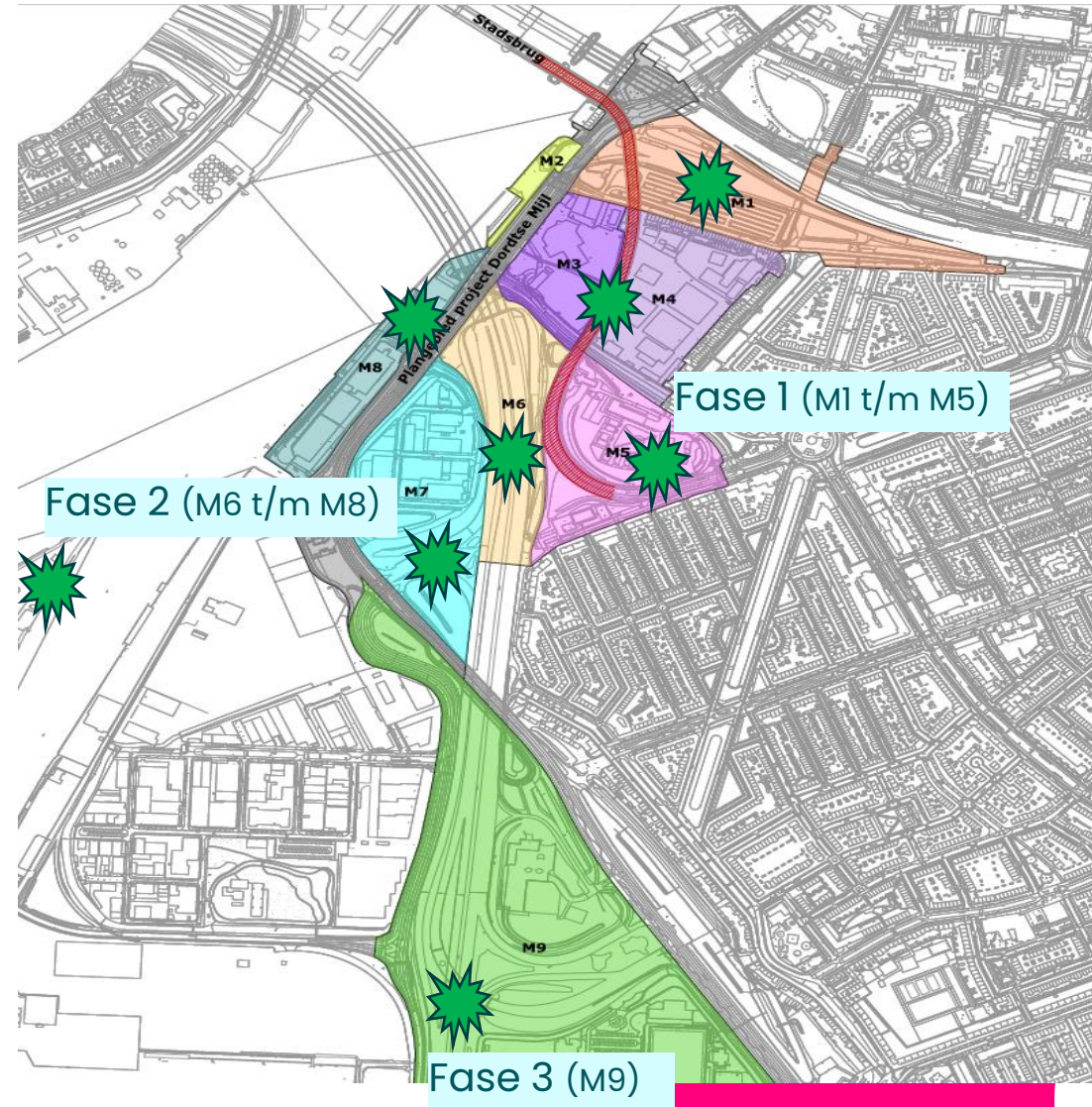
Fase 2

- Afritten A16 (RWS)
- Landschapsbrug A16 (RWS)

Uitdagingen Maasterras

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** wordt nu opgepakt voor de verdere uitwerking ten behoeve van een Omgevingsplan en is het onderzoeksgebied voor de verplaatsing van de woonwagens



Vragen?

Agenda

- Waar komen we vandaan?.
- Uitdagingen en Richtingen;
- Doelstellingen en Kernwaarden;
- Ontwerp bestemmingsplan en OER;
- Stedenbouwkundig masterplan en Kwaliteitsparagraaf;
- Waar gaan we naar toe..
 - Financiële strategie..
 - PPS 2 sporen..
 - Proces en vervolg..
- Hoe wilt de raad betrokken worden?



Doelstellingen..

- Dordrecht is een aantrekkelijke stad..
- Dordrecht is een bereikbare stad..
- Dordrecht is een gezonde stad..
- Dordrecht is een stad met een uitstekend vestigingsklimaat..
- Dordrecht in 2035 klimaatbestendig..
- Dordrecht in 2050 klimaatneutraal..
- Dordrecht beschermd en bevordert voor biodiversiteit..

Kernwaarden.. (visie)

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..



Ontwerp bestemmings- plan fase I

- Het ontwerpbestemmingsplan Maasterras voor fase I is in lijn met de Crisis en Herstelwet (verbrede reikwijdte).
- Maximale flexibiliteit voor ruimtelijke ordenings-uitdagingen in de toekomst.

OER fase I + II

- Basisvariant (ontwikkelvisie), 3 alternatieven en voorkeursvariant getoetst op 7 doelen omgevingsvisie
- In alle alternatieven zitten uitdagingen
- Voorkeursvariant scoort een optimale kwaliteit op veel indicatoren, verkeer en geluid blijven uitdagingen in dit gebied

Voorkeursvariant



Uitgangspunten:

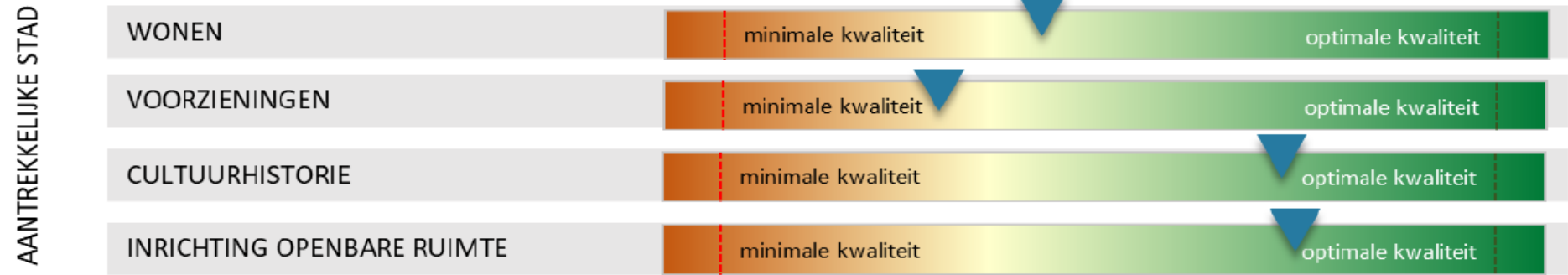
- Optimaal woningaantal binnen hoogst mogelijke kwaliteit leefklimaat
- Infrastructuur afwaarderen, inzetten op STOMP ten gunste van woningaantallen en kwaliteit
- Zoveel mogelijk ruimtelijke barrières slechten
- Hoge dichtheid met hoogwaardige, groene openbare buitenruimte
- Nodigt uit tot bewegen,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

Programma:

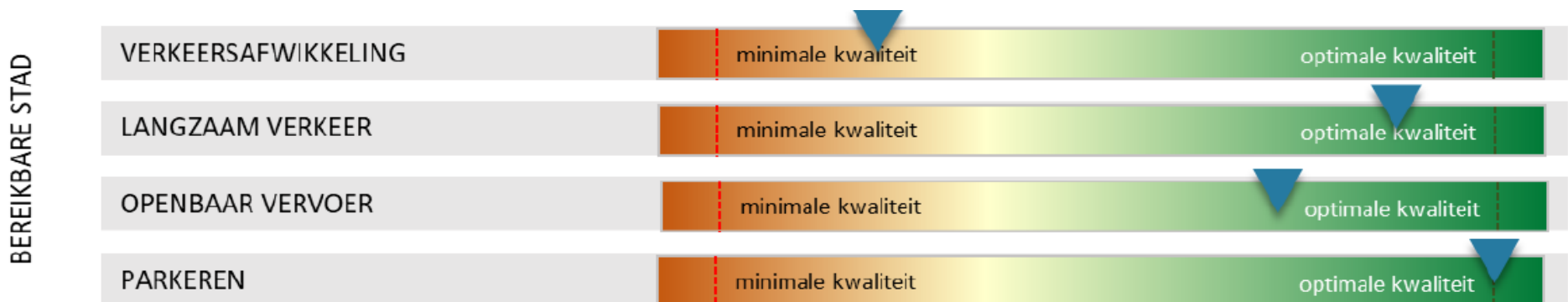
- **Fase 1:** 2.200 woningen, detailhandel en horeca (5000m²), dienstverlening (3.750m²), kantoor (10.000 – 15.000m²), basisschool (3.750m²), bedrijven (1.000m²)
- **Fase 2:** 1.300 woningen, hotel (10.000m²), bedrijven (15.000m²), school (7.500m²), dienstverlening (2.000m²)

Resultaten OER voorkeursalternatief I

Dordrecht is een aantrekkelijke stad

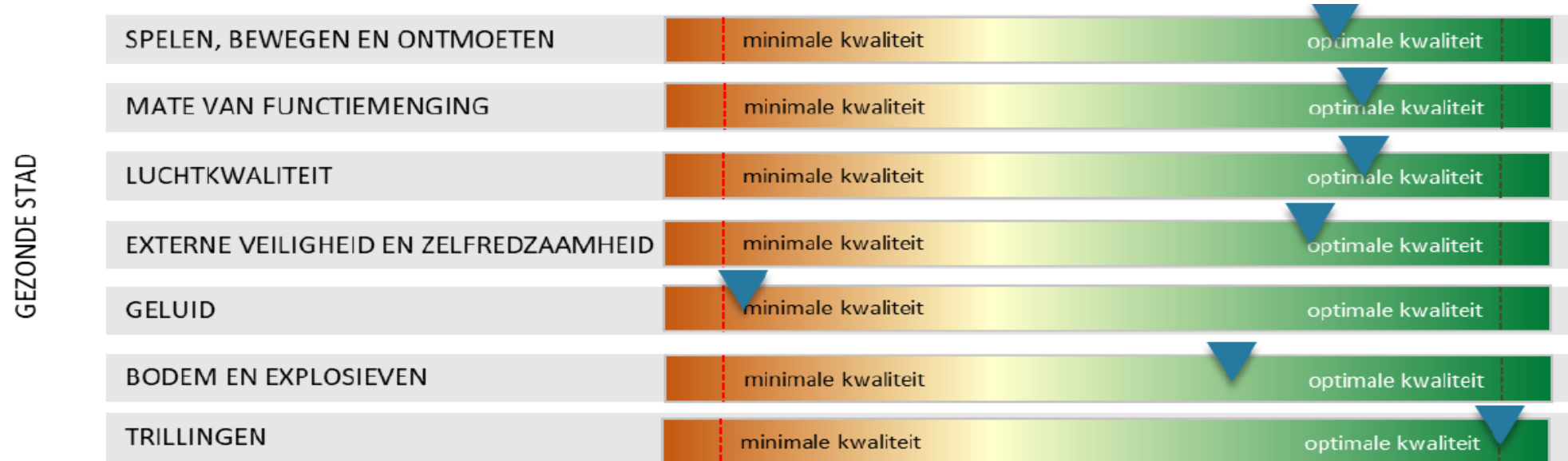


Dordrecht is een bereikbare stad



Resultaten OER voorkeursalternatief II

Dordrecht is een gezonde stad



Dordrecht een stad met een uitstekend vestigingsklimaat



Resultaten OER voorkeursalternatief III

Dordrecht in 2035 klimaatbestendig

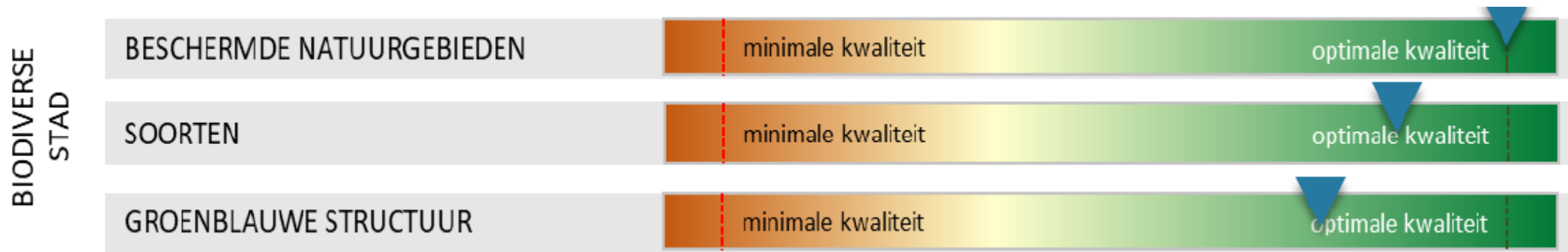


Dordrecht in 2050 klimaatneutraal



Resultaten OER voorkeursalternatief IV

Dordrecht is beschermend en bevorderend voor biodiversiteit



Ontwerp- bestemmingsplan fase I

- Globale opzet & randvoorwaarden
- Programma:
 - Woningen (2200 tot 3000);
 - doelgroepen
 - Voorzieningen (max ca. 24.000m²);
 - Park (Evenemententerrein);
 - Parkeren;
 - Geluid;
 - Ruimtelijke kwaliteit



Proces Ontwerp- Bestemmingsplan:

- Op 12 december 2023 in het College;
- Vanaf 21 december 2023 ter inzage;
- Op 15 januari jl Inspraakavond;
- Zienswijzen kunnen ingediend worden t/m 31 januari 2024
- Zienswijzen worden beantwoord en via het College aan de raad aangeboden. (Nota Zienswijzen)

Doorkijk 2024..

- Voorlopige planning besluitvorming Raad:

- Medio 2024

Afhankelijk diverse factoren

- Publiek-publieke samenwerking;
- Publiek-privaat samenwerking;
- Zienswijze en beleidsopgaven;

Vragen?

Agenda

- Waar komen we vandaan?.
- Uitdagingen en Richtingen;
- Doelstellingen en Kernwaarden;
- Ontwerp bestemmingsplan en OER;
- Stedenbouwkundig masterplan en Kwaliteitsparagraaf;
- Waar gaan we naar toe..
 - Financiële strategie..
 - PPS 2 sporen..
 - Proces en vervolg..
- Hoe wilt de raad betrokken worden?



Stedenbouwkundig masterplan fase I + II

- Ontworpen met input OER
- Focus op STOMP en kwaliteit openbare ruimte i.c.m. hoge woningaantallen (2.200 fase I, 1.300 fase II) en bijbehorende voorzieningen
- Drie ontwikkelgebieden met eigen identiteit:
 - Parkbuurt
 - Tuinbuurt
 - Rivierbuurt

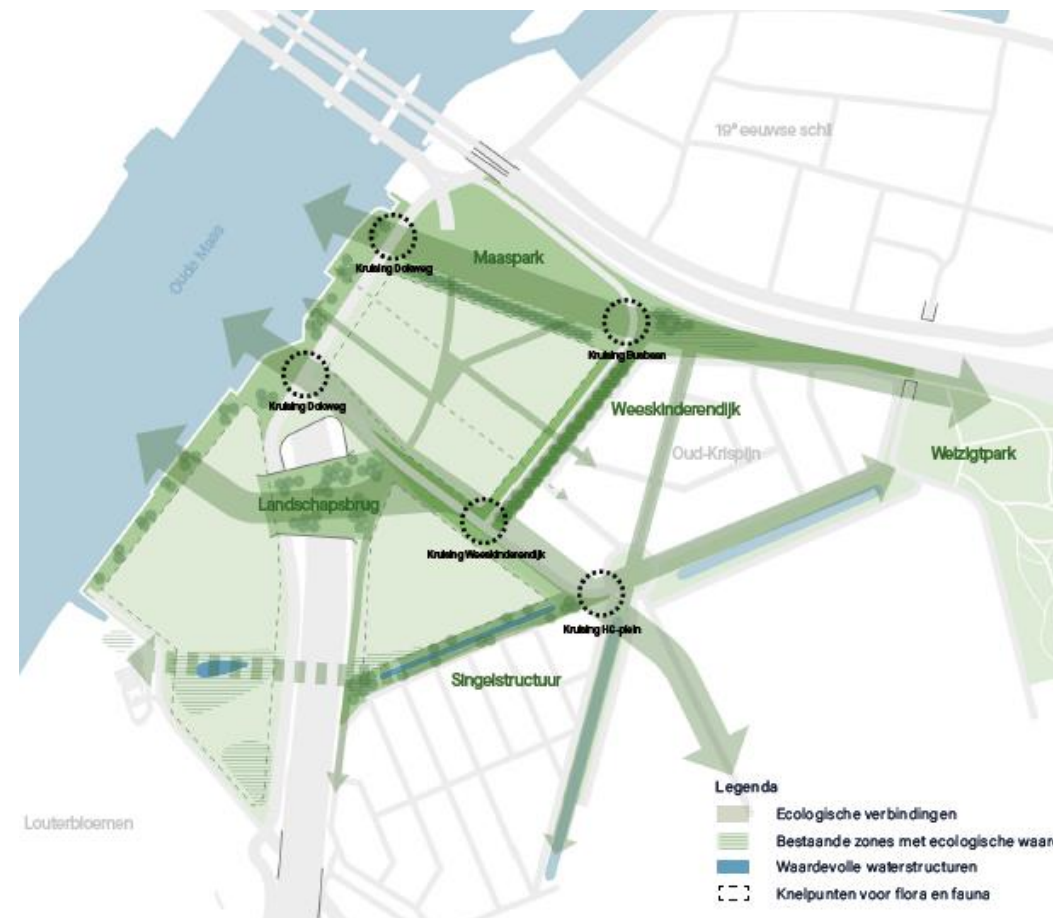
Kwaliteitsparagraaf

- Algemene spelregels bebouwing (open- en/of doorwaadbare bouwvelden (zichtlijnen), hoogteaccenten, levendige plinten en buitenruimtes)
- Identiteit ontwikkelgebieden
- Materialisatie



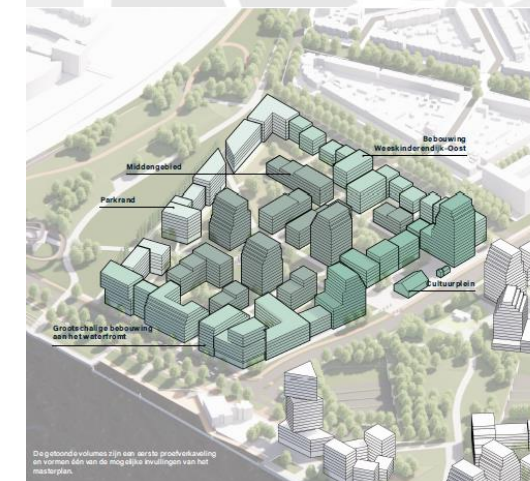
Openbare ruimte

- Ruimte voor ontmoeten, spelen & bewegen, wonen & werken en water & ecologie:
 - Maaspark
 - Oude Maaskade
 - Landschapsbrug
 - Corridor
 - Binnenhoven



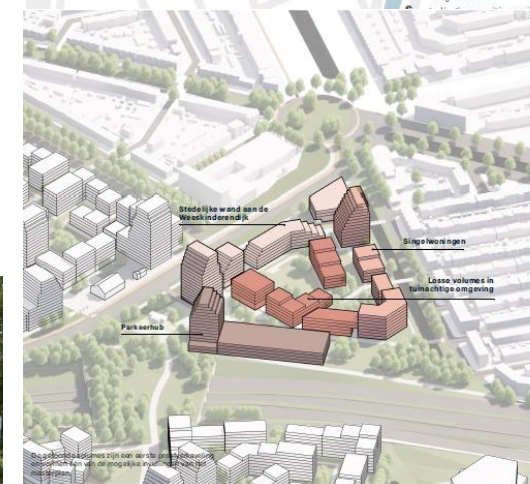
Parkbuurt

- Groene hoogstedelijke buurt
- Houtbouw referentie balkengat
- Verbinding Maaspark–Krispijn
- Corridor met programma
- Definitie kwaliteit per gebied:
 - Parkrand
 - Waterfront
 - Weeskinderendijk–Zuid/Cultuurplein
 - Middengebied
 - Buitenruimte



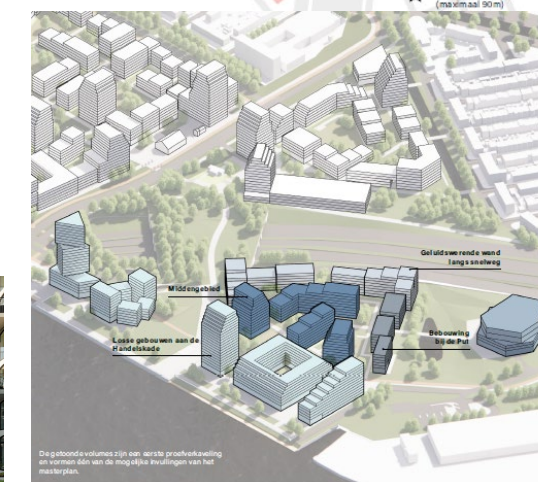
Tuinbuurt

- Aansluiting Oud-Krispijn
- Baksteen referentie Krispijn
- Verbinding Krispijn-Rivierbuurt
- Definitie kwaliteit per gebied:
 - Weeskinderdijk
 - Singelwoningen
 - Mobiliteitshub
 - Middengebied
 - Buitenruimte



Rivierbuurt

- Stoere woon- en werkwijk
- Staal, glas, hout en beton
- Verbinding rivier-Krispijn
- Definitie kwaliteit per gebied:
 - Handelskade
 - Langs verlegde Laan der VN
 - Rand zuidzijde
 - Middengebied
 - Buitenruimte



Stedenbouwkundig masterplan



Vragen?

Woningen Weeskinderendijk-Oost I

Keuze voor maximaliseren
woningaantallen en Groen en Gezond
leidt tot optimalisatie ontwikkeling:

- aanlanding slopen;
- 44 Weeskinderendijk woningen
vervangen door 295 woningen tot 433
woningen
- STOMP-principe: geen ruimte voor
gemotoriseerd (auto-)verkeer op
plekken waar woningen kunnen komen.



Schets invulling Maasterras uit Ontwikkelvisie



Proefverkaveling Maasterras uit masterplan

Woningen Weeskinderendijk-Oost II

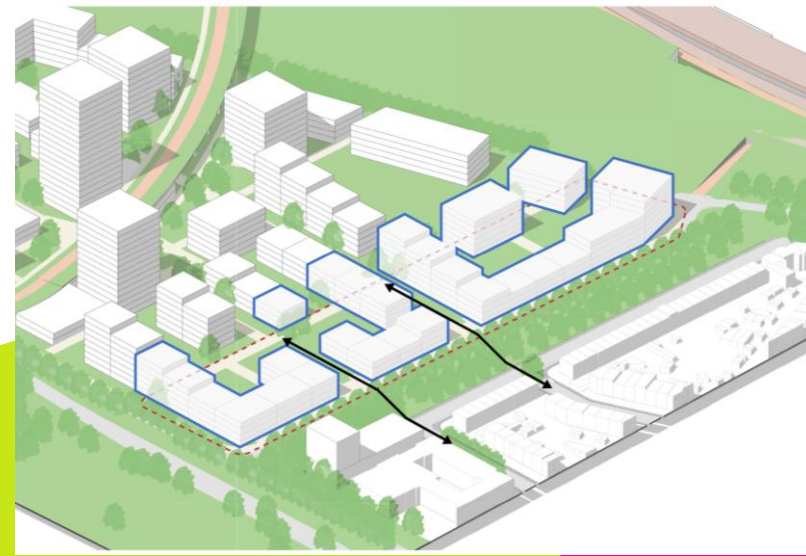
Aansluiten op de omgeving en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte:

Masterplan

- Doorwaadbaar fijnmazig langzaam verkeersnetwerk
- Wonen met reurige voorzijde maar rustige binnenhoven aan achterzijde.

Huidige situatie

- Huidige situatie: Strook van ca. 24 meter met bijna gesloten bestaande bebouwing en tuinen en afschermende groenstrook van 17 meter. (Achterzijde 2,60 +NAP, voorzijde 3,60 +NAP)

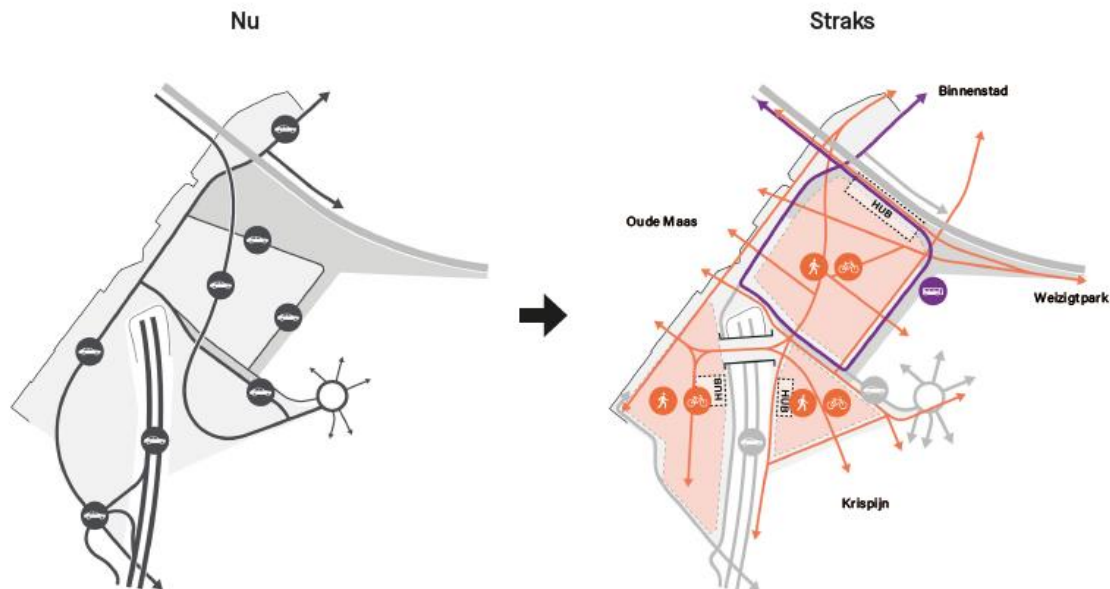


Woningen Weeskinderdijk-Oost III

STOMP principe:

Masterplan

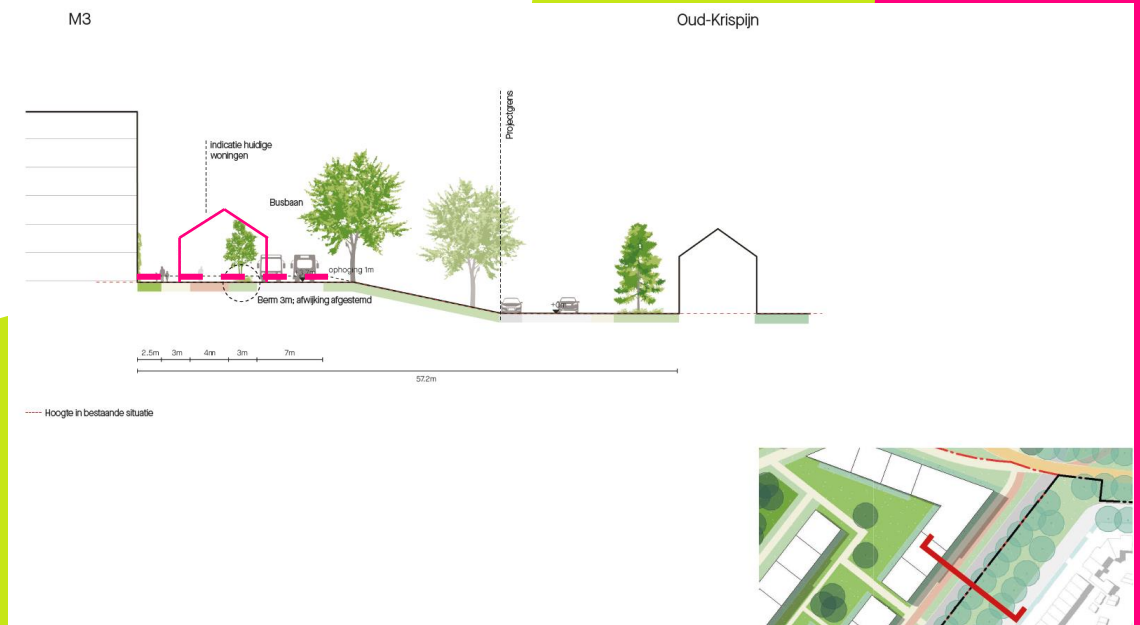
- Doorwaadbaar fijnmazig langzaam verkeersnetwerk
- Openbaar vervoer-busbaan eromheen (deels in geluidbelaste zone langs spoor).



Woningen Weeskinderdijk-Oost IV

Toekomstbestendig en klimaatadaptief:

- Vanwege stijging van de zeewaterspiegel en waterveiligheid van ons eiland is verhoging dijk wenselijk (van nu ca. 3.60 +NAP naar de toekomstbestendige 4.40 +NAP)
- Daarnaast dient Maasterras als tweede shelterlocatie (naast de Staart) waardoor ophoging nodig is (dekt ook bodemvervuiling af)



Vragen?

Agenda

- Waar komen we vandaan?.
- Uitdagingen en Richtingen;
- Doelstellingen en Kernwaarden;
- Ontwerp bestemmingsplan en OER;
- Stedenbouwkundig masterplan en Kwaliteitsparagraaf;
- Waar gaan we naar toe..
 - Financiële strategie..
 - PPS 2 sporen..
 - Proces en vervolg..
- Hoe wilt de raad betrokken worden?



Financiële strategie..

- Traditionele gronduitgifte procedure geeft in deze fase van het traject nog niet *voldoende* houvast..
- Verrekeningsgrondslag binnen gebiedsontwikkeling Maasterras *moet* in balans..
- Complexiteit van integrale gebiedsontwikkeling Maasterras vraagt om *gezamenlijke aanpak*.. (PPS)

Uitdagingen.. (2 PPS sporen)

Versnellingstafel vs Parallelplannen

- 1. Publieke stakeholders** (Tijd en Geld)
 1. RWS (brug, overkluizing en afritten A16)
 2. ProRail (emplacement en stamlijn)
 3. HBR (exploitatie stamlijn)
 4. PZH (bus remise/concessie)
 5. NS (parkeervervoorziening)
- 2. Private stakeholders** (Tijd/Geld/Capaciteit)
 1. Bouwsnelheid (afzet per jaar)
 2. Segmentering (programma)
 3. Bouw/woonrijp maken (sanering)
 4. Realisatie (infra en openbare ruimte)
 5. Zelfontwikkelingspartners

Wat is de rol van de Raad..

Proces aankomende tijd

- Financiële Strategie
- PPS (afspraken met publiek stakeholders)
- PPS (afspraken met private stakeholders)
- Bestemmingsplan (Medio zomer 2024)
 - Beantwoording zienswijzen;
 - Advies Commissie MER;
 - Vaststelling van het bestemmingsplan

Hoe wilt de Raad betrokken worden?

1. Uitdiepen diverse thema's:
 - Mobiliteit (verkeer, parkeren etc.);
 - Wonen (segmentering, groottes, type);
 - Overig programma (wonen, werken en voorzieningen);
 - Financiën (strategie, samenwerkingen, huis op orde);
 - Publieke samenwerking (afspraken met onze stakeholders).

Welke thema's wilt u bespreken?

Vragen?