
BESTUURLIJKE AFSPRAKEN ONTWIKKELING DORDRECHT MAASTERRAS

tussen

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DORDRECHT

en

COLLEGE VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND

INHOUDSOPGAVE

1.	Definities	6
2.	Doel van de Bestuurlijke Afspraken	7
3.	Wonen.....	8
4.	Busremise	9
5.	Ambtelijk overleg.....	Error! Bookmark not defined.
6.	Bestuurlijk overleg	Error! Bookmark not defined.
7.	Communicatie	9
8.	Kosten.....	9
9.	Inwerkingtreding	9
10.	Beëindiging	10
11.	Overige bepalingen	10
12.	Nederlands recht en geschillen	10

PARTIJEN:

1. Het **COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DORDRECHT** krachtens het bepaalde in artikel 171, eerste lid, van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de wethouder de heer W. van der Kruijff, hiertoe gemachtigd door de burgemeester de heer N. Mol, welke als zodanig handelt ter uitvoering van het besluit d.d. 29 september 2025, hierna nader aan te duiden als “**de Gemeente**”;

en

2. Het **COLLEGE VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND** krachtens het bepaalde in artikel 59a, eerste lid, van de Provinciewet vertegenwoordigd door de gedeputeerde mevrouw A.L. Koning, hiertoe gemachtigd door de commissaris van de Koning de heer A.W. Kolff welke als zodanig handelt ter uitvoering van het besluit d.d. 29 september 2025, hierna nader aan te duiden als: “**de Provincie**”;

De Gemeente en de Provincie worden hierna gezamenlijk nader aangeduid als “**Partijen**”.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Binnen het grondgebied van de gemeente Dordrecht is het Maasterras Fase 1 (hierna het Plangebied te noemen) gelegen, zijnde een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling tussen de spoorlijn (Oude Lijn), de snelweg A16, de wijk Krispijn en de Oude Maas, in de nabijheid van het station en de binnenstad;
- B. Het Plangebied grenst aan Dordrecht West, waar het Nationaal Programma Dordt West loopt, één van de 20 gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), dat als strategisch doel heeft het bieden van meer toekomstbestendig wonen, waarbij bewoners ongeacht hun inkomen een wooncarrière kunnen maken binnen de wijk;
- C. De Gemeente heeft voor het Plangebied het Bestemmingsplan opgesteld met de bouw van 2.088 nieuwe huur- en koopwoningen (met minimaal 22% sociale huur, minimaal 5% middenhuur en minimaal 30% betaalbare koop), ruimte voor 2 parken, parkeergarages, basisonderwijs en andere voorzieningen;
- D. De Gemeente heeft in december 2023 het ontwerpbestemmingsplan voor Maasterras fase 1 ter

inzage gelegd, voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking trad. Op het Plangebied zijn daarom nog de oude Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Omgevingsverordening zoals die gold tot en met 31 december 2023, van toepassing;

- E. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor Maasterras fase 1 was in de toenmalige Omgevingsverordening voor Sociale woningbouw artikel 6.10, tweede lid, van toepassing: Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie;
- F. In de Regionale Realisatie Agenda Wonen Samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard (RRA) is in 2023 30% sociaal in de woningbouwvoorraad afgesproken, met de ambitie om vanaf 2025 toe te groeien naar 2/3 betaalbaar waarvan de helft (1/3) corporatiewoningen in 2030;
- G. Op 2 juli 2025 heeft vaststelling van het Bestemmingsplan voor Maasterras fase 1 door de Raad plaatsgevonden. De provincie heeft in januari 2024 een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Op de onderwerpen Sociale woningbouw en busremise is in het vastgestelde Bestemmingsplan nog niet voldoende tegemoetgekomen aan deze zienswijze;
- H. De Provincie heeft haar Omgevingsbeleid inmiddels gewijzigd. Het nieuwe Omgevingsbeleid is op 1 januari 2025 in werking getreden. In Artikel 7.47a van de huidige Omgevingsverordening (voldoende sociale huurwoningen) is het volgende opgenomen:
 - 1. Een omgevingsplan dat een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huuroslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd.
 - 2. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan:
 - a. minimaal 1/3 sociale huurwoningen; dan wel
 - b. wat hierover is vastgelegd in een mede door gedeputeerde staten vastgestelde afgestemde regionale woningbouwprogrammering in het kader van de afgestemde regionale behoefte, bedoeld in artikel 7.44.
 - 3. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, gaat in de motivering in op:
 - a. welke wijze de nieuwe ontwikkeling voorziet in voldoende sociale huurwoningen;
 - b. hoe die ontwikkeling bijdraagt aan het doorgroeien naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente; en
 - c. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente en het effect van de nieuwe ontwikkeling op dit aandeel.
 - 4. Als het aandeel sociale huurwoningen in een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer in een afgestemde regionale woningbouwprogrammering is opgenomen, dan kan de motivering, bedoeld in het derde lid, bestaan uit een verwijzing naar die programmering;
- I. Dit betekent dat voor het Plangebied de Omgevingsverordening uit 2023 geldt, terwijl voor andere nieuwe woningbouwprojecten de actuele Omgevingsverordening van toepassing is;

- J. Het betreft Sociale huurwoningen conform de definitie van de Provincie, zoals opgenomen in het door PS vastgestelde Omgevingsverordening. Het is belangrijk dat elke Sociale huurwoning langjarig beschikbaar is voor de doelgroep, een begrensde huurstijging kent en minimaal 25 jaar beschikbaar is als sociale huurwoning. Om ervoor te zorgen dat elke woningzoekende een eerlijke kans krijgt en om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan vindt de provincie het ook belangrijk dat alle Sociale huurwoningen via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd. Sociale huurwoningen in portefeuille van woningcorporaties voldoen aan deze voorwaarden;
- K. Vanuit het belang van een goed openbaar vervoerssysteem hebben Partijen het gezamenlijke belang dat de busremise op de nieuwe locatie in gebruik kan worden genomen voordat de oude locatie is opgeheven;
- L. Het Rijk heeft inmiddels € 75 mln. (inclusief BTW) aan middelen toegezegd, terwijl de gemeente zelf € 157 mln. (exclusief BTW) in de Integrale Gebiedsontwikkeling investeert;
- M. De belangen van:
- (a) de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol zijn gelegen in goed bereikbaar en betaalbaar wonen, werkgelegenheid en voorzieningen, een snelle realisatie van de woningbouwopgave in verband met de grote (betaalbare) woningbehoefte, waarbij de ontwikkeling een bijdrage levert aan toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling, verstedelijking nabij openbaar vervoerknooppunten en brede welvaart en waarbij water en bodem sturend zijn voor de Integrale Gebiedsontwikkeling. Bereikbaar betekent tevens dat de Gemeente belang heeft bij een goed functionerend openbaar vervoerssysteem inclusief lokaal en regionaal busvervoer. Dit alles binnen een financieel robuust kader;
 - (b) de Provincie vanuit haar publiekrechtelijke rol zijn gelegen in goed bereikbaar en betaalbaar wonen en werken, een snelle realisatie van de (betaalbare) woningbouwopgave in verband met de grote (betaalbare) woningbehoefte waarbij de ontwikkeling een bijdrage levert aan toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling, verstedelijking nabij openbaar vervoerknooppunten en brede welvaart en waarbij water en bodem sturend zijn voor de Integrale Gebiedsontwikkeling. Bereikbaar betekent tevens dat de Provincie belang heeft bij een goed functionerend openbaar vervoerssysteem inclusief lokaal en regionaal busvervoer. Vanuit haar publiekrechtelijke rol heeft de Provincie belang bij het compenseren van 0,8 hectare bedrijventerrein elders in de Gemeente;
- De hiervoor bij Partijen genoemde belangen betreffen niet enkel de belangen van individuele partijen, maar zijn in voorkomend geval ook gedeelde belangen;
- N. De Gemeente heeft bij de vaststelling van het woningbouwprogramma bewust de nadruk gelegd op betaalbare woningbouw. De Provincie stuurt met haar beleid ook op betaalbare woningbouw en daarbinnen het aandeel sociale woningbouw. Dit betekent dat bij verschuivingen binnen het programma het aandeel betaalbaar niet onder druk mag komen te staan;
- O. Partijen zijn deze Bestuurlijke Afspraken overeengekomen zodat Partijen op een correcte wijze zijn betrokken bij de planvorming en realisatie van de Integrale Gebiedsontwikkeling van het Maasterras fase 1 en door Partijen duidelijk is vastgelegd welke doelen zij willen bereiken met deze Integrale Gebiedsontwikkeling en wie daarbij welke rol, positie en verantwoordelijkheden heeft.

KOMEN HIERMEE OVEREEN EN STELLEN VAST:

1. Definities

- 1.1 In deze Overeenkomst hebben de volgende woorden en uitdrukkingen de betekenis als vermeld in dit artikel:

Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan “Maasterras Fase 1”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 2 juli 2025.
Considerans	De overwegingen, voorafgaande aan de artikelen in deze Overeenkomst.
DMG	Drechtsteden, Molenlanden en Gorinchem.
Integrale Gebiedsontwikkeling	De ontwikkeling van het Plangebied.
NPLV	Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dordrecht West, grenzend aan het Plangebied, is één van de 6 NPLV-gebieden in de provincie Zuid-Holland.
(provinciale) Omgevingsbeleid	Het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland, bestaand uit drie instrumenten: de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) en het Omgevingsprogramma Zuid-Holland.
(gemeentelijk) Omgevingsplan	Een gemeentelijk omgevingsplan conform het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet en/of een wijziging van het vigerende omgevingsplan. Tot 1 januari 2024 werd gesproken van Bestemmingsplan.
Onherroepelijk	Rechtens onaantastbaar.
Oude Lijn	De spoorlijn (‘Oude Lijn’) Leiden-Dordrecht.
Plangebied	Het plangebied van het bestemmingsplan “Maasterras Fase 1” gelegen binnen de grenzen van de Gemeente.
Provinciale Staten	Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland.
Raad	De gemeenteraad van de gemeente Dordrecht.
Regionale Realisatieagenda (RRA)	Regionale Realisatieagenda Wonen Samenwerkende Regio’s Zuid-Holland Zuid (Regionale woondeal).

Sociale huurwoning	Een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd.
Toegelaten instelling	Een toegelaten instelling overeenkomstig het bepaalde in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.
ZHOV	Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, TAM-IMRO geconsolideerde versie (in werking per 26 maart 2024).

1.2 De in artikel 1.1 van deze Overeenkomst opgenomen definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of het meervoud worden gebruikt.

1.3 Kopjes en nummering van de artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen naar de artikelen te vergemakkelijken en beïnvloeden de uitleg en de interpretatie van de desbetreffende artikelen niet.

2. Doel van de Bestuurlijke Afspraken voor het plangebied Maasterras fase 1

2.1 Door ondertekening van deze Bestuurlijke Afspraken verbinden Partijen zich aan onderstaande doelen voor het Plangebied:

- Sociale woningbouw: Realisatie aandeel Sociale woningbouw conform het geldende beleid, dat betreft in deze de Omgevingsverordening 2023. Concreet betekent dit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie. In de Regionale Realisatie Agenda Wonen Samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard (RRA) is in 2023 30% sociaal in de woningbouwvoorraad afgesproken, met de ambitie om vanaf 2025 toe te groeien naar 2/3 betaalbaar waarvan de helft (1/3) corporatiewoningen in 2030;
- Busremise: De Provincie bepaalt samen met de concessiehouder Qbuzz, uiterlijk op 31 december 2025, op basis van een gezamenlijke verkenning met de Gemeente, een locatie voor de busremise ten behoeve van het uitvoeren van de openbaar vervoerconcessie DMG. Locaties die uit deze gezamenlijke verkenning komen hebben de instemming van de gemeente Dordrecht.

2.2 Om het onder artikel 2.1 genoemde (sub)doel te verwezenlijken hebben Partijen elkaars inhoudelijke kennis nodig en dienen Partijen elkaars publiekrechtelijke bevoegdheden – met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst - aan te wenden in het belang van het doel van deze Overeenkomst.

2.3 De verplichting van Partijen uit deze Overeenkomst strekt zich ook uit tot werkzaamheden die weliswaar niet expliciet in deze Overeenkomst zijn benoemd, maar die noodzakelijk c.q. wenselijk zijn voor het bereiken van het doel zoals beschreven in dit artikel, voor zover passend

binnen de bevoegdheden van de Partijen en binnen de afspraken die zijn vastgelegd in deze Overeenkomst.

3. Wonen

- 3.1 Partijen streven gezamenlijk naar de realisatie van 2.088 woningen met bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen in het Plangebied. Realisatie van deze nieuwe woningen draagt bij aan doorstroming op de Dordtse en regionale woningmarkt, verhoging van de slaagkansen op de sociale huurwoningmarkt, een evenwichtige opbouw van de stad: sociaal, fysiek en economisch en een veilige, gezonde leefomgeving. Partijen maken hiertoe de volgende afspraken:

Het Bestemmingsplan voorziet nu in 22% Sociale huurwoningen. Dat is niet voldoende waardoor het Bestemmingsplan niet in overeenstemming is met artikel 6.10 lid 2 van de van toepassing zijnde Omgevingsverordening. De Gemeente zorgt daarom voor realisatie van 25% Sociale huurwoningen over het totale woningbouwprogramma in het Plangebied. Op peildatum 1 september 2025 betreft dit 2.088 woningen, waarvan 522 Sociale huurwoningen. Tevens zorgt de Gemeente ervoor dat het tekort van 5% aan Sociale huurwoningen in het Plangebied (ten opzichte van 30%; dit betreft op peildatum 1 september 2025 105 Sociale huurwoningen) wordt opgenomen in andere binnenstedelijke woningbouwlocaties, om zo toe te groeien naar 30% Sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad van de gemeente Dordrecht, zulks conform de Regionale Realisatieagenda (RRA). Het aandeel van 25% is leidend, dus indien er meer dan wel minder woningen gebouwd worden, worden er ook meer dan wel minder Sociale huurwoningen gebouwd en zal de financiële bijdrage naar rato bijgesteld worden. Meer of minder Sociale huurwoningen in het Plangebied vertaalt zich eveneens naar een groter dan wel kleiner aantal te compenseren Sociale huurwoningen elders in de Gemeente;

Het tekort van 5% aan Sociale huurwoningen in het Plangebied (op peildatum 1 september 2025 betreft dit 105 woningen) zal elders worden opgenomen, te weten in de volgende binnenstedelijke woningbouwlocaties:

- 1) Korte en Lange Wantijkade (Lijnbaangebied): minimaal 40, maximaal 80 woningen;
- 2) Monarda en Vreedonkiaan (Zuidhoven): minimaal 19, maximaal 58 woningen;
- 3) Tweelingen/Stierstraat (Sterrenburg): minimaal 36, maximaal 72 woningen;
- 4) Billiton/Bankastraat (Reeland): minimaal 14, maximaal 28 woningen.

Mochten één of meerdere van de hiervoor genoemde locaties geen doorgang vinden waardoor het aandeel van 5% Sociale huurwoningen niet zou worden bereikt, dan zal de Gemeente met de Provincie in overleg treden over vervangende locaties om de toegezegde woningen van het resterende deel te compenseren.

- 3.2 Financiële afspraak als onderdeel van deze Bestuurlijke afspraken: De Gemeente dient een aanvraag voor de verlening van een subsidie voor een bedrag van € 3.132.000 bij de Provincie in ten behoeve van de realisatie van 522 Sociale huurwoningen in het Plangebied (€ 6.000,- per Sociale huurwoning). Het betreft een subsidie ten behoeve van de onrendabele top van deze Sociale huurwoningen conform de vigerende Algemene subsidieverordening Zuid-Holland alsmede de overige wet- en regelgeving van de Provincie. De Provincie heeft op de begroting reeds een bedrag gereserveerd van € 3.132.000. Stapelen met andere provinciale subsidies voor het financieel tekort van een woningbouwproject voor de bouw van Sociale huurwoningen

(Subsidieregeling wonen Zuid-Holland, hoofdstuk 2A Knelpuntenpot sociale huur) is voor het Plangebied niet toegestaan.

- 3.3 De Gemeente zal door middel van een wijzigings- of herstelbesluit bestemmingsplan van het bestemmingsplan Maasterras fase 1 borgen dat, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2., minimaal 25% van de geplande woningen in het Plangebied als Sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

4. Busremise

- 4.1 De Provincie beoogt in samenwerking met de houder van de concessie Drechtsteden Molenlanden en Gorinchem (DMG), Qbuzz, uiterlijk op 31 december 2025, samen met de Gemeente, maar zonder daarbij elkaars verantwoordelijkheid over te nemen, een voorkeurslocatie voor de busremise ten behoeve van het uitvoeren van deze concessie vast te stellen. Deze locatie dient een maximale rijtijd van 10 minuten tot het busstation bij station Dordrecht te hebben, zodat het openbaar vervoersysteem niet significant duurder wordt dan het nu is.
- 4.2 Hiertoe loopt een gezamenlijke verkenning van de Provincie en de Gemeente van mogelijke locaties voor de busremise, die vanuit beide Partijen met urgentie wordt uitgevoerd.
- 4.3 De Gemeente zal vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden op basis van deze locatiekeuze zo nodig zorgdragen voor het planologisch mogelijk maken van de busremise, onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad.
- 4.4 De Provincie zal vanuit haar verantwoordelijkheden op basis van deze locatiekeuze zo nodig een afwijking van het Provinciale Omgevingsbeleid mogelijk maken onder voorbehoud van goedkeuring door Provinciale Staten.

5. Communicatie

- 5.1 Partijen stemmen hun communicatiestrategieën, communicatieboodschappen en de timing van de verzending daarvan omtrent deze Overeenkomst op elkaar af.
- 5.2 Partijen zullen in hun communicatie rekening houden met strekking en doel van deze Overeenkomst.

6. Kosten

- 6.1 Ieder van Partijen zal de eigen kosten dragen van de uitvoering van deze Overeenkomst, behoudens voor zover in deze Overeenkomst een andersluidende afspraak is opgenomen.

7. Inwerkingtreding

- 7.1 Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door dan wel namens alle Partijen.

8. Beëindiging

- 8.1 De Overeenkomst eindigt in ieder geval wanneer en zodra aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:
- a) Er sprake is van een Onherroepelijke wijziging van het gemeentelijk Bestemmingsplan zoals overeengekomen in artikel 3;
 - en
 - b) De locatie voor de busremise is bepaald.
- 8.2 Tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst kan enkel plaatsvinden na formele besluitvorming door Partijen door middel van een schriftelijke beëindigingsovereenkomst.
- 8.3 Partijen verklaren dat zij bij beëindiging van deze Overeenkomst van rechtswege, geen totstandkoming van een nieuwe overeenkomst zullen vorderen.

9. Overige bepalingen

- 9.1 Deze Overeenkomst kan uitsluitend worden gewijzigd of worden aangevuld door middel van een schriftelijk en door Partijen ondertekend aanhangsel.
- 9.2 Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst niet rechtsgeldig blijkt te zijn, zal deze Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.
- 9.3 Rechtsgevolgen die voortvloeien uit deze Overeenkomst en die naar hun aard geacht worden door te werken of eventueel ontstaan na beëindiging van deze Overeenkomst, worden afgehandeld overeenkomstig de geest van de Overeenkomst.
- 9.4 In geval van overmacht zullen Partijen zowel zelfstandig als in overleg zo spoedig mogelijk alle maatregelen treffen die redelijkerwijs mogelijk zijn om de nadelige gevolgen van het geval van overmacht te voorkomen dan wel te beperken, en zullen Partijen zo spoedig mogelijk in overleg treden over de verdere afwikkeling van de gevolgen van het geval van overmacht.

10. Nederlands recht en geschillen

- 10.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 10.2 Er is sprake van een geschil indien één der Partijen daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere Partij(en), waarna de betrokken Partijen binnen twintig werkdagen na een zodanige melding eerst met elkaar in overleg treden om te bezien of in der minne een oplossing van het geschil kan worden gevonden. Partijen zullen zich hiervoor tot het uiterste inspannen.
- 10.3 Indien binnen twee maanden na melding van het geschil, zoals bedoeld onder het tweede lid, tussen Partijen geen overeenstemming is bereikt, staat het ieder van Partijen vrij het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter te Den Haag, tenzij Partijen een andere vorm van geschillenbeslechting overeenkomen.

- ondertekening op de volgende pagina -

Paraaf Gemeente:

Paraaf Provincie:

Ondertekening

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:

Namens **het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht**

De heer W. van der Kruijff

op:

te:

Namens **het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland**

Mevrouw A.L. Koning

op:

te: