

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Bestuurlijke afspraken Dordrecht Maasterras

Geachte Statenleden,

De provincie Zuid-Holland en de gemeente Dordrecht zullen bestuurlijke afspraken ondertekenen over het bestemmingsplan Maasterras fase 1, specifiek over de onderdelen woningbouw (sociale woningbouw) en busremise. Beide partijen zullen deze afspraken ondertekenen tijdens de Woonconferentie op 29 september 2025.

Dit traject vloeit voort uit de GS-brief aan PS van juni 2025 waarin de ambitie voor Wonen met u is gedeeld.

Het betreft bestuurlijke afspraken over:

- **Sociale woningbouw:** Realisatie aandeel Sociale woningbouw conform het beleid dat op deze ontwikkeling van toepassing is. Dat betreft in deze de Omgevingsverordening 2023, omdat de gemeente het ontwerpbestemmingsplan voor Maasterras fase 1 in december 2023 ter inzage heeft gelegd (in het huidige provinciale Omgevingsbeleid geldt een hoger percentage sociaal). Het bestemmingsplan Maasterras fase 1 (hierna: het plangebied) voorziet nu in 22% sociale huurwoningen. Dat is niet voldoende waardoor het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de hiervoor geldende Omgevingsverordening.

De gemeente en provincie hebben afspraken gemaakt hoe hiermee om te gaan. De gemeente zorgt voor realisatie van 25% sociale huurwoningen over het totale woningbouwprogramma in het plangebied. Tevens zorgt de gemeente ervoor dat het tekort van 5% aan sociale huurwoningen in het plangebied (ten opzichte van 30%) wordt opgenomen in andere binnenstedelijke woningbouwlocaties.

- **Busremise:** De huidige locatie van de busremise inclusief laadinfrastructuur is in het bestemmingsplan aangewezen voor andere functies. Het vinden van een alternatieve locatie is essentieel voor de uitvoering van de openbaar vervoerconcessie Drechtsteden, Molenlanden en Gorinchem (DMG). Daarover zijn afspraken gemaakt. De Provincie bepaalt samen met de concessiehouder Qbuzz, uiterlijk op 31 december 2025, de alternatieve locatie voor de busremise. 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.

Terugblik

In december 2023 heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan voor Maasterras fase 1 ter inzage gelegd. Hierin zijn enkele ingrijpende ruimtelijke voorstellen gedaan die bij verschillende stakeholders op weerstand stootten. 45 belanghebbenden, waaronder de provincie, hebben daarna een zienswijze ingediend. Naast de zienswijze (24 januari 2024) hebben GS op 12 juni 2024 een brief aan de gemeente Dordrecht gestuurd, waarin aandacht is gevraagd voor deze vraagstukken. Ook de busremise en het woningbouwprogramma zijn hierbij aan bod gekomen.

In opdracht van de ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en Infrastructuur en Waterstaat (IenW) is een kwartiermaker met alle publieke stakeholders in gesprek gegaan. Hij heeft in februari 2025 een advies uitgebracht over de realistische uitgangspunten om tot een kansrijke gebiedsontwikkeling te komen en beide ministeries hebben hierbij financiële toezeggingen gedaan. Op basis van dit advies is een gewijzigd bestemmingsplan voor het Maasterras fase 1 opgesteld, dat de Dordtse gemeenteraad op 2 juli 2025 heeft vastgesteld. Op de onderwerpen Sociale woningbouw en busremise is in het vastgestelde Bestemmingsplan nog niet voldoende tegemoetgekomen aan de zienswijze van de provincie. Na het ondertekenen van deze bestuurlijke afspraken zal dat wel het geval zijn.

Belang van het Maasterras

De ontwikkeling van het Maasterras komt voort uit het ambitiedocument Spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht (2019), dat gezamenlijk is opgesteld door de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht en de provincie Zuid-Holland. Momenteel is het Maasterras onderdeel van Stadsas Dordt (de huidige naam voor de Dordtse Spoorzone), één van de 13 binnenstedelijke woningbouwlocaties van de Verstedelijkingsalliantie langs de Oude Lijn (de spoorlijn Leiden-Dordrecht).

De gebiedsontwikkeling Maasterras kan daarom op extra aandacht en inzet van de provincie rekenen en onderscheidt zich op diverse aspecten van andere woningbouwlocaties in Zuid-Holland:

- Het strategische regionale belang van het Maasterras als onderdeel van de grootschalige woningbouwlocatie 'Oude Lijn Leiden-Dordrecht' en als onderdeel van NOVEX-gebied Zuidelijke Randstad.
- De locatie ligt in de directe nabijheid van een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)-knooppunt (*Transit Oriented Development*) en zal worden ingericht aan de hand van het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service en Privéauto). Met dit principe wordt prioriteit gegeven aan meer duurzame vormen van mobiliteit (lopen, fietsen en OV).
- De relatie met het aangrenzende NPLV-gebied Dordt West (Nationale Programma Leefbaarheid en Veiligheid).
- Het belang van de ontwikkeling van het Maasterras voor een sociaal-economische schaa sprong voor Dordrecht, het verbeteren van de brede welvaart en het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit (gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde).
- Het feit dat overheden zich in brede zin aan de realisatie van het Maasterras hebben gecommitteerd, waaronder de ministeries van VRO en IenW en Rijkswaterstaat dat zijn planning voor de renovatie van de Stadsbrug heeft aangepast.

Proces

Een belangrijke vervolgstap is het formaliseren van de financiële bijdrage van € 3.132.000 aan de gemeente Dordrecht ter dekking van de onrendabele top voor de 522 sociale huurwoningen op het

Maasterras. De provincie heeft op de begroting 2025 reeds een bedrag gereserveerd van € 3.132.000. Dit bedrag komt voort uit de Knelpuntenpot sociale huur (Subsidieregeling wonen Zuid-Holland, hoofdstuk 2A), waar een subsidie van € 6.000 per sociale huurwoning wordt gehanteerd ($522 \times € 6.000 = € 3.132.000$). Een reguliere subsidieaanvraag kent echter een maximaal bedrag van € 600.000 (voor maximaal 100 woningen per project). Om de bestuurlijke afspraken mogelijk te maken is, na inzicht in de businesscase van het plangebied, tot deze afspraak gekomen.

Over de technische vorm waarin de provinciale bijdrage overgemaakt wordt, zal in de komende periode nog nader onderzoek plaatsvinden. De verwachting is de keuze voor een begrotingssubsidie indien die voldoende kan worden gemotiveerd.

Over de technische vorm waarin de provinciale bijdrage overgemaakt wordt, zal in de komende periode nog nader onderzoek plaatsvinden. De verwachting is de keuze voor een begrotingssubsidie indien die voldoende kan worden gemotiveerd. Met het verlenen van deze subsidie komt het Maasterras fase 1 in de toekomst niet meer in aanmerking voor andere provinciale subsidies voor het financieel tekort van een woningbouwproject voor de bouw van sociale huurwoningen, zoals de genoemde Knelpuntenpot sociale huur.

Na ondertekening van de Bestuurlijke afspraken zullen wij aan u voorstellen om de op de begroting 2025 gereserveerde middelen (€ 3.132.000) door middel van een begrotingssubsidie beschikbaar te stellen voor de Bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeente Dordrecht over het Maasterras fase 1.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Bijlagen

Bestuurlijke afspraken Dordrecht Maasterras