

ALTERNATIEVENSTUDIE MAASTERRAS

5 februari 2025



urban
space
studio
Architects & Planners

Bewonersplatform Weeskinderendijk Oost

INHOUDSOPGAVE

- 1.Ten geleide
- 2.Beoordelingscriteria Programmateam
- 3.Uitgangspunten alternatievenstudie
- 4.Kwantitatieve analyse
- 5.Optimalisatieslagen
- 6.Kwalitatieve analyse
- 7.Impact fysieke opgaven
- 8.Overwegingen t.a.v. gebiedsontwikkeling
- 9.Conclusie

1 TEN GELEIDE

Sinds maart 2021 (vaststelling visie Spoorzone) werkt gemeente Dordrecht aan plannen voor het Maasterras. In augustus 2023 werden de 44 huiseigenaren aan de Weeskinderendijk Oost verrast door de mededeling dat Voorkeursrecht (WVG) op hun huizen was gevestigd, en dat gemeente Dordrecht van plan was hun huizen te slopen. Sindsdien zet het Bewonersplatform Weeskinderendijk Oost zich in voor de belangen van de 44 getroffen huishoudens.

In juli 2024 bleek dat gemeente Dordrecht, naar aanleiding van door (semi-)overheden ingediende zienswijzen, werkt aan alternatieven voor de uiteenlopende infrastructurele uitdagingen rond het Maasterras. Heroverweging van de sloopplannen is **geen** onderwerp van deze zoektocht. Platform Weeskinderendijk mocht niet meedenken in dit proces.

Hierop heeft het Platform de hulp ingeroepen van Urban Space Studio, die de Quickscan Alternatieven Maasterras uitvoerde. Met als conclusie, dat er alternatieven denkbaar zijn voor het Maasterras waarin de woningen aan de Weeskinderendijk behouden kunnen blijven. In het Tussenrapport Weeskinderendijk (november '24) deed Dietz, als onafhankelijk adviseur van de huiseigenaren, de aanbeveling om deze Quickscan serieus te nemen.

Voor 1 juni moet de gemeenteraad, na 2 jaar onzekerheid voor de huiseigenaren, een beslissing nemen over het bestemmingsplan Maasterras fase 1. De Raad van State oordeelde dat de raad de tijd moet hebben om de alternatieven uit de Quickscan mee te wegen in hun besluit. Intussen wordt naarstig gezocht naar oplossingen voor de fysieke infrastructuur. Het proces rond de definitieve plannen besluitvorming staat dan ook onder hoge druk.

Op 11 februari a.s. zal dhr Kurvers, die als onafhankelijk adviseur door de Ministeries van VRO en I&W en de gemeente Dordrecht is aangesteld in het kader van de infrastructurele opgaven, zijn advies openbaar maken.

Op 14 januari ontving het Platform de uitnodiging om (een voor eigen rekening en risico doorontwikkelde versie van) deze Quickscan vanaf 4 februari te laten beoordelen langs de lat waarop ook gemeentelijke varianten worden gelegd. Het Platform zou haar plannen dan op 11 februari kunnen presenteren aan de raad.

De huiseigenaren aan de Weeskinderendijk vinden het erg belangrijk dat er snel duidelijkheid komt over de toekomst van hun huizen. Maar zij vinden ook dat hun alternatieven een serieuze kans verdienen. Op 15 januari hebben zij tijdens een (reeds geplande) Buurtbijeenkomst besloten om deze uitdaging aan te gaan, en de bestaande alternatieven verder uit te werken. Want sloop van deze 44 huizen is niet nodig om de ambities van gemeente Dordrecht te realiseren.

Het Platform heeft alles uit de kast gehaald om in coproductie met Urban Space Studio hun stedenbouwkundige alternatieven naar een hoger plan te tillen. Met flexibiliteit, creativiteit en vooral een enorme betrokkenheid heeft Urban Space Studio de wensen en ideeën van het Platform vertaald in een mooi en degelijk ontwerp.

Ook heeft het Platform Dietz gevraagd te adviseren over beleidsinhoudelijke aspecten en de politiek-bestuurlijke (besluitvormings) context waarin deze alternatievenstudie moet landen.

Platform Weeskinderendijk werkt ondanks die hulp met beperkte middelen en menskracht, en ziet zich steeds opnieuw voor gewijzigde inhoudelijke en proceskaders gesteld. Zo bleek op 31 januari dat de raad pas op 11 maart a.s. over de ontwerpvarianten zal spreken. De gemeente benut de maand februari om de adviezen van dhr. Kurvers door te vertalen in ontwerpvarianten.

Het Platform beseft dat de analyse van dhr. Kurvers geen betrekking zal hebben op de Weeskinderendijk (dat valt nu eenmaal buiten diens opdracht). Juist daarom is er geen tijd te verliezen: we zien dit als onze laatste kans om de alternatieven voor sloop een serieuze rol te laten spelen in de ambtelijke uitwerking van ontwerpvarianten voor 11 maart. Dan zullen immers richtinggevende keuzes worden gemaakt op weg naar het definitieve bestemmingsplan Maasterras. Daarom presenteren we graag dit rapport, in het vertrouwen dat gemeente Dordrecht recht zal doen aan deze concrete alternatieven voor sloop.

Bob, Eveline, Joëlle, Rien en Vinca
Platform Weeskinderendijk Oost

5 februari 2025

2 BEOORDELINGSCRITERIA PROGRAMMATEAM

Vanuit het programmateam Stadsas Dordt / Maasterras zijn de volgende uitgangspunten meegegeven:

Aanbod gemeente Dordrecht

De gemeente is op zoek naar haalbare oplossingen in een traject met publieke partijen. De variant die uit dit traject voortkomt wordt beoordeeld langs de 7 doelen uit de omgevingsvisie en op een globale financiële doorrekening. Dit wordt vervolgens voorgelegd aan het college en de raad. De gemeente biedt aan om het alternatief dat het Platform WKD-Oost op heeft laten stellen ook langs deze 7 doelen te leggen en mee te nemen naar het college en de raad.

Variant gemeente Dordrecht

Bas Kurvers komt niet zelf met nieuwe varianten, maar wel met bepaalde infrastructurele randvoorwaarden waarmee de gemeente een nieuwe variant maakt. De verwachting is dat deze nieuwe infrastructurele randvoorwaarden geen invloed hebben op het voornemen tot de sloop van de woningen WKD-Oost. Uit het Masterplan, dat bij het ontwerpbestemmingsplan hoort, en de financiële doorrekening blijkt dat de sloop nodig is om het plan voor 2.200 woningen haalbaar te maken. De busbaan ter hoogte van WKD-Oost is geen uitgangspunt meer, maar de overige argumenten voor de sloop van de woningen WKD-Oost blijven:

- Maximaliseren woningaantallen (alternatief Hoogstedelijk met kwaliteit van Groen en Gezond)
- Aansluiten op de omgeving (richting centrum, Oude Maas en Krispijn en vice versa)
- Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte
- STOMP-principe: doorwaadbaar fijnmazig langzaam verkeersnetwerk
- Toekomstbestendig en klimaatadaptief (waterveiligheid, shelterlocatie en buitendijks bouwen)



bron: Masterplan, Mecanoo



fig 3.4 De doelen van de omgevingsvisie als randvoorwaarden

3 UITGANGSPUNTEN ALTERNATIEVENSTUDIE

De ontwerpopgave is 'Hoogstedelijk met kwaliteit van Groen en Gezond':

- **Kwantitatief kader:**
 - Minimaal 2200 woningen in Maasterras fase 1
 - Gemeentelijk programma / telstaat proefverkaveling januari '25 als uitgangspunt
 - Woningen van 100 m2 bvo naar 110 m2 bvo
 - Grondgebonden woningen kunnen gecompenseerd worden met hoogbouw, mits overige ambities worden gehaald
- **Kwalitatief kader:**
(Impact op woonkwaliteit & doelen omgevingsvisie)
 - Aansluiten op de omgeving (centrum, Maas, Krispijn vv)
 - STOMP / geen busbaan meer op Weeskinderendijk Oost
 - Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte
 - Woonkwaliteit, geluid en schaduwwerking
 - Toekomstbestendig en klimaatadaptief



Onze uitdaging



Spelregels



De gemeente Dordrecht vindt het belangrijk dat er een duidelijk participatiebeleid is voor alle initiatieven in de stad. Voor maatschappelijke en ruimtelijke initiatieven, van buurtfeest tot grote gebiedsontwikkeling. In "Wij maken Dordt" zijn afspraken gemaakt samen met Dordtse initiatiefnemers. Deze gelden voor inwoners, ondernemers en voor de gemeente.

- We denken in mogelijkheden
- We nemen elkaar serieus
- We hebben allemaal een eigen verantwoordelijkheid
- We zijn daadkrachtig
- We leren en verbeteren
- We communiceren duidelijk en begrijpelijk

In lijn met art. 150 Gemeentewet, en vooruitlopend op de lokale doorvertaling van het uitdaagrecht, zoals beschreven in de sinds 1-1-'25 in werking getreden Wet versterking participatie op decentraal niveau, vertrouwen wij daarbij op de uitgangspunten van gemeente Dordrecht, zoals beschreven in het Beleidskader Participatie (2022)

4 KWANTITATIEVE ANALYSE

Onze aanpak

In de telstaat die wij van gemeente Dordrecht ontvingen dd. 14-1-25 staan andere stedenbouwkundige uitgangspunten dan de variantenschets uit het Stedenbouwkundig Masterplan van Meccanoo (p.78), die als uitgangspunt diende voor de eerdere Quickscan.

Het gebouwoverzicht in het Stedenbouwkundig Masterplan van Meccanoo, gaat uit van 5 torens, waar de telstaat zoals wij deze van de gemeente ontvingen uitgaat van 4 torens. Ook is de bouwmassa nadrukkelijk veranderd.

2 andere noemenswaardige uitgangspunten zijn:

- In onze oorspronkelijke QuickScan hadden we ook het pand op de hoek (nr. 115) meegenomen, nu zijn we uitgegaan vanaf nr. 117.
- In het nieuwe gebouwoverzicht is uitgegaan van 100 m² bvo. Door het programmateam is nadrukkelijk 110 m² bvo gesteld.

Berekening benodigde capaciteit

Om tot realistische varianten te komen hebben we eerst berekend welke volumes gecompenseerd moeten worden om de aantallen, die in het Stedenbouwkundig Masterplan staan, te halen.

Met de verstrekte telstaat hebben we eerst uitgerekend wat het bruto vloer oppervlak (bvo) is, dat op de plaats van de te slopen huizen is geprojecteerd. Dat is **25.474 m² bvo** en komt neer op een totale realisatiecapaciteit van **231 (bij 110 m² bvo) tot 255 (bij 100 m² bvo) woningen**.

Bij het niet slopen van de Weeskinderendijk, sparen we **44 woningen** en dit aantal hoeft dus niet extra gerealiseerd te worden. Hiermee komt de netto opgave uit op 187 tot 211 woningen (20.570 – 21.100 m², afhankelijk van welke bvo wordt gehanteerd).

Als uitgangspunt nemen we de grootst mogelijke opgave van **21.100 m² bvo**, wat neer zou komen op 211 woningen van 100 m² (of 195 woningen van 110 m²). Om zeker te zijn, dat we de woningambities zeker halen, werken we met

83 blokken van 16 x 16 m = 21.488 m² bvo
= 195 woningen van 110 m²
= 215 woningen van 100 m²

(+ 44 te behouden huizen)

Kwantitatief kader:

- Minimaal 2200 woningen in Maasterras fase 1
- Gemeentelijk programma / telstaat proefverkaveling januari '25 als uitgangspunt
- Woningen van 100 m² bvo naar 110 m² bvo
- Grondgebonden woningen kunnen gecompenseerd worden met hoogbouw, mits overige ambities worden gehaald



POSITIONERINGSVARIANTEN



← Accenten verhogen

Toppen aan de randen →



Nadat de compensatie-opgave was bepaald op 21.488 m² bvo, hebben we een viertal varianten uitgewerkt.

Ons uitgangspunt daarbij was, om de bestaande stedenbouwkundige ontwerpen uit het Masterplan Maasterras zoveel mogelijk intact te laten.



← In het middengebied

Mixvariant →



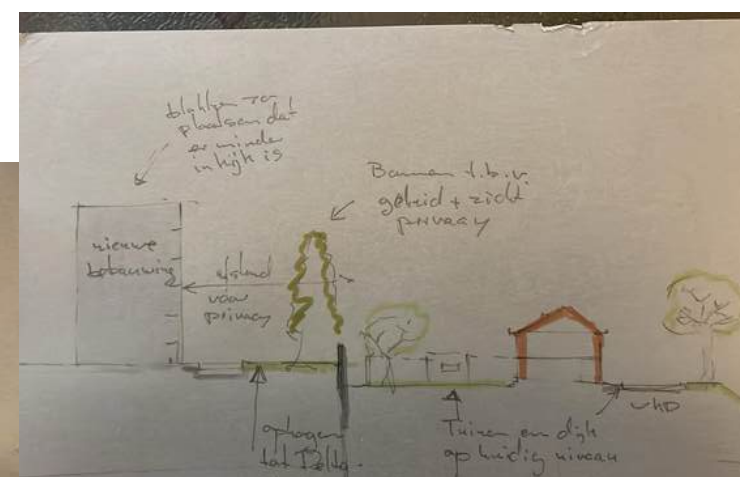
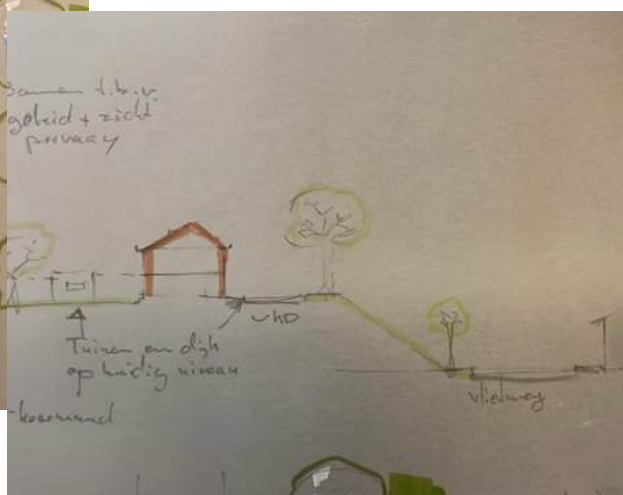
5 OPTIMALISATIESLAGEN

Feitelijk is iedere variatie denkbaar. Na een keuze voor behoud van de 44 woningen aan de Weeskinderendijk kan een nieuwe variant worden uitgewerkt, waarin de overgang tussen de bestaande jaren '30 dijkwoningen en het achtergelegen hoogstedelijk gebied optimaal wordt vormgegeven.

Daarbij zullen met name de nog te maken keuzes met betrekking tot de infrastructurele vraagstukken (en de impact daarvan op de bebouwingsmogelijkheden) bepalend zijn voor het uiteindelijk stedenbouwkundig ontwerp. Juist vanwege de onduidelijkheid over de toekomstige infrastructurele en stedenbouwkundige opzet hebben we er voor gekozen om ons ontwerp te verfijnen op basis van de mixvariant, die het midden houdt tussen alle uitersten.

In een inspiratiesessie met de leden van de 'harde kern' van het Platform Weeskinderendijk enkele andere betrokken huiseigenaren hebben wij nog een aantal optimalisatieslagen verkend.

De meeste suggesties hadden betrekking op inrichtingsvarianten. Vanzelfsprekend kan met passend beplantingsplan inkijk worden voorkomen, of kunnen met wand- of grondconstructies hoogteverschillen worden overwonnen. Vanuit ontwerp perspectief waren er echter een drietal optimalisatieslagen die de kwaliteit van het plan substantieel wijzigen. Deze worden in navolgende kort toegelicht.



Schetsen:
huiseigenaren Weeskinderendijk

Optimalisatieslag: draaien woontorens

Vanuit de gedachte, dat de inijk in de achtertuinen en op de slaapkamers van de Weeskinderendijk Oost verminderd kan worden als de woontorens niet parallel, maar schuin worden geplaatst, hebben wij geëxperimenteerd met het draaien van (enkele) woontorens.

Allereerst wordt de stedenbouwkundige opzet / beeldkwaliteit van het gebied ernstig verstoord als wordt afgeweken van de doorlopende rechte (zicht)lijnen uit het huidig ontwerp.

Voor de bewoners aan de Weeskinderendijk zeker zo belangrijk is dat de achtertuinen en -gevels nu vanuit twee kanten inijk krijgen. Feitelijk wordt het verlies aan privacy verdubbeld!

Bovendien waren de aanwezigen van mening dat, gegeven de forse afstand tot de te plaatsen woontorens (ruim 40 m) de noodzaak om dergelijke forse ingrepen te doen in de stedenbouwkundige opzet minder was dan tevoren gevreesd.

Om die redenen is deze verbeterslag naar de prullenbak verwezen.



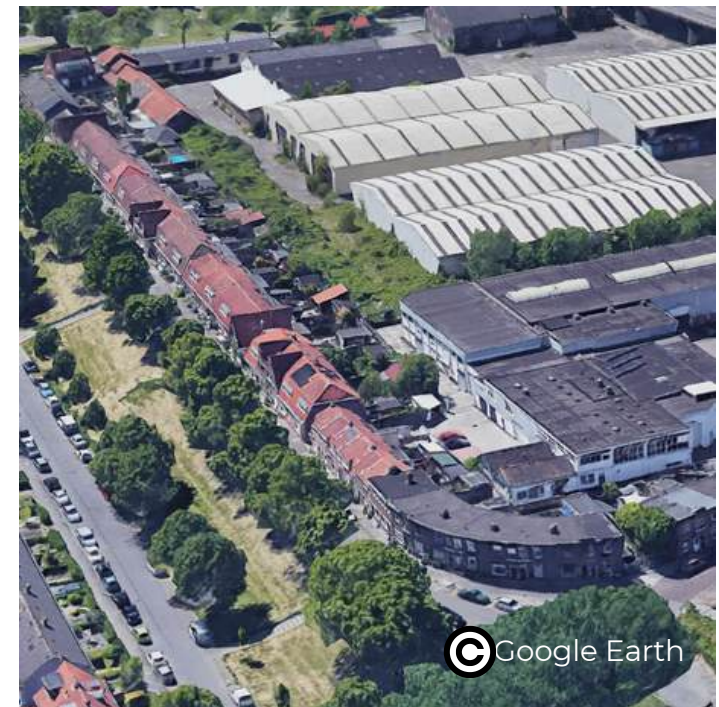
Optimalisatieslag: lagere torens & ronde hoek

Tijdens de inspiratiesessie was het belangrijkste kritiekpunt op de 'voorkeursvariant' de hoogte van de torens (met name die op de Zuidhoek), en de massaliteit van het blok op de Noordhoek van de Weeskinderendijk.

Op verzoek van de aanwezigen is de Zuidelijke toren fors verlaagd en in vorm gelijkgetrokken met het nevengelegen hoekhuis. Aan de Noordzijde is de nu zo karakteristieke ronde vorm teruggebracht in het straatbeeld. Dit zorgt niet alleen voor een natuurlijke 'afronding' van de bestaande huizenrij, maar is ook in verkeerskundig opzicht te prefereren. Gegeven de hoogteverschillen ter plaatse zorgt dit voor een beter werkbare structuur.

Tot slot ontstaat zo een natuurlijker doorgang van het te realiseren park naar de 'binnentuin',

Vanzelfsprekend zijn de te compenseren 'blauwe vlakken' terug in het binnengebied geplaatst, zodat deze kwaliteitsslag niet ten koste gaat van de woningbouwambities.



Optimalisatieslag: van bouwsloot naar wadi

Angst voor (langdurige) bouwoverlast en trillingsschade is voor sommige huiseigenaren een reden om tegen ieder bouwinitiatief - in welke vorm dan ook - op te zien. Bij de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan (december 2023) zijn daarom verschillende voorstellen gedaan om bouwoverlast en de kans op schade te verminderen. In technisch opzicht zijn wij er van overtuigd dat de risico's op schade te mitigeren zijn door een combinatie van goede nulmetingen en monitoring, en door innovatieve bouwtechnieken o.a. op het gebied van trillingsvrij boren.

Een van de ingediende ideeën wordt echter nog altijd breed door de huiseigenaren omarmd. Dit betreft het aanleggen van een zogenaamde 'bouwsloot' achter de bestaande huizenrij (in roze gemarkeerd). Omdat water trillingen beter absorbeert dan grond, kunnen zowel de kans op als de impact van 'schade door werkzaamheden' aanzienlijk worden teruggedrongen.

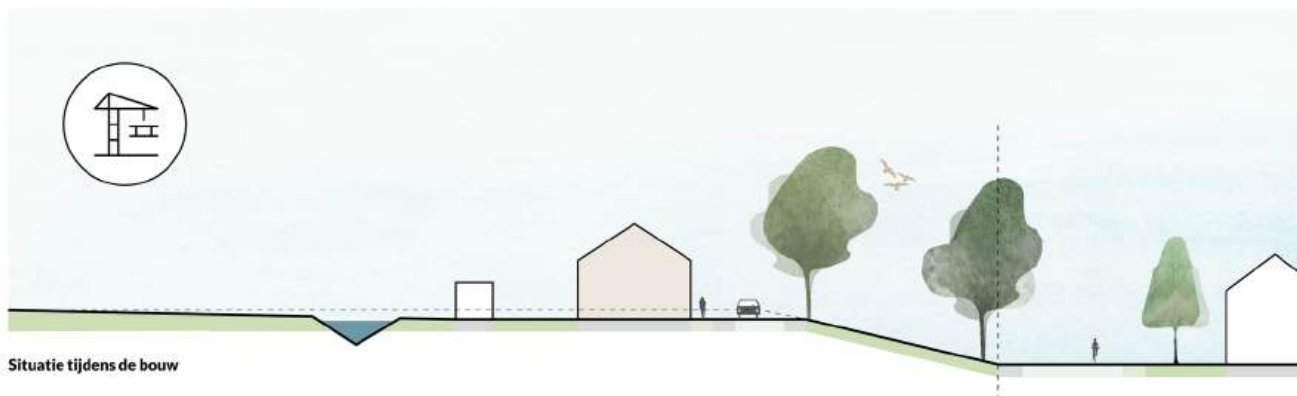
Na afronding van de werkzaamheden verliest de sloot zijn trillingsdempende werking. Dat betekent echter niet dat hier geen kansen ontstaan!

Allereerst draagt een waterpartij bij aan de beeldkwaliteit / aantrekkelijkheid van de woonomgeving. Eventuele hoogteverschillen binnen het gebied vallen minder op als speels wordt omgegaan met de oevers.

Daarbij heeft een water ook een recreatieve functie voor het wandel- en verblijfsgebied. Afhankelijk van de inplanting kan deze ook van belangrijke betekenis zijn voor de ecologie / biodiversiteit binnen het plan.

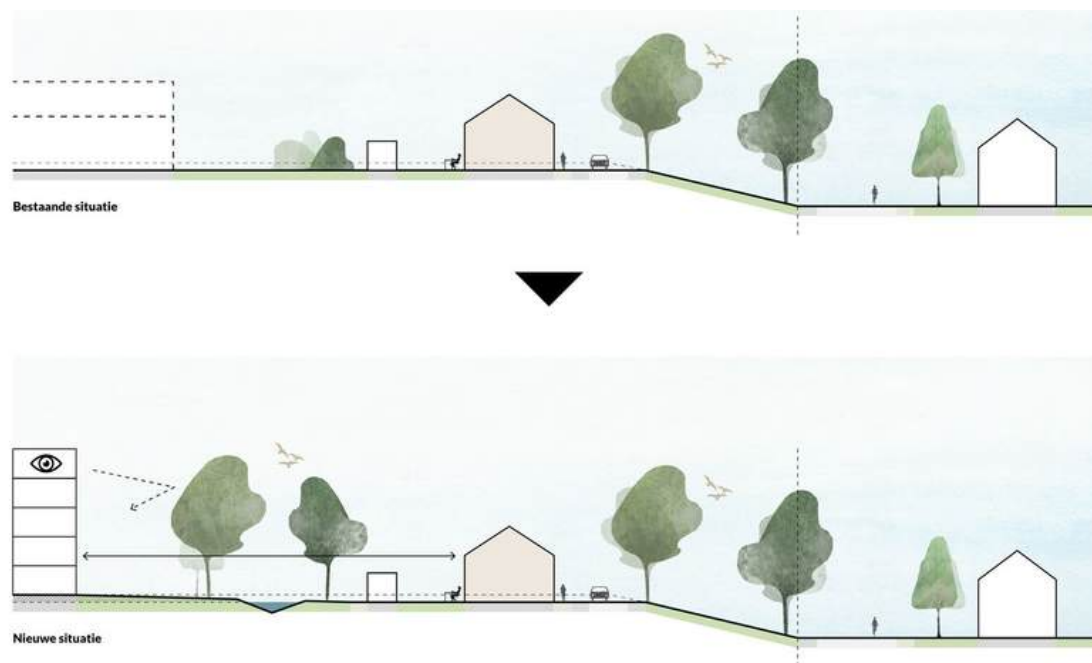
Vervolgens kan een waterpartij / wadi een belangrijke rol spelen in het opvangen van regenpieken (klimaatadaptatie).

- Voorkomen bouwschade
- Biodiversiteit
- Klimaatadaptatie
- Aantrekkelijke stad



CONCLUSIE VANUIT PERSPECTIEF WKD

- Woningbouwbelang evident
- Behoud woongenot
- Inkijk geminimaliseerd
- Schaderisico gemitigeerd
- Verbeterperspectief “achtertuin”



6 KWALITATIEVE ANALYSE: AANTREKKELIJKE STAD



Kwalitatief kader:

(Impact op woonkwaliteit & doelen omgevingsvisie)

- Aansluiten op de omgeving (centrum, Maas, Krispijn vv)
- STOMP / geen busbaan meer op Weeskinderendijk Oost
- Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte
- Woonkwaliteit, geluid en schaduwwerking
- Toekomstbestendig en klimaatadaptie

AANSLUITING OP OMGEVING & BEREIKBARE STAD

Ten opzichte van de oorspronkelijke opzet is de overgang tussen Oud-Krispijn en de nieuw te bouwen hoogstedelijke omgeving veel geleidelijker als de huidige jaren '30 dijkwoningen blijven staan. In plaats van een massief bouwblok dat (letterlijk) boven Oud-Krispijn uit torent, maken de kleinschaliger korrel en de royale afstand van onze huizenrij en de achterliggende woontorens een veel **gradueler overgang** van de rustige woonwijk naar het hoogstedelijke Maasterras.

In de Quicksan hebben we onderbouwd dat de **busbaan** met of zonder onze huizen mogelijk is. We zijn nu geconfronteerd met een autonome keuze om deze busbaan te laten vervallen (wij zijn hierin niet in betrokken of gekend geweest). De gevolgen hiervan voor het STOMP-principe en de bereikbare stad kunnen wij niet overzien. Dit reflecteert in ieder geval niet op ons voorstel.

Met betrekking tot de **langzaam verkeer-verbindingen** door het gebied was al in de eerdere Quicksan onderbouwd dat in de stedenbouwkundige opzet van het Masterplan weliswaar een bredere doorgang werd gecreëerd naar het binnengebied, maar dat de hoeveelheid en praktische bruikbaarheid van de bestaande doorsteekjes tussen de huizenrij in ieder geval voor de voetganger in praktijk geen verschil zullen maken. Een fijnmazig netwerk van verbindingen.

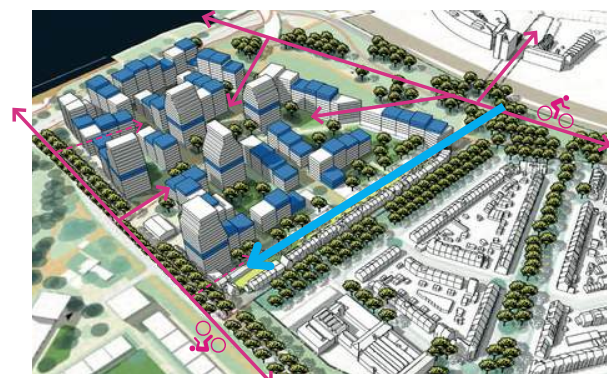
Daarbij komt dat in de nieuwe opzet zowel voor fietsers als voetgangers een extra ingang in het hart van het terras wordt geboden door de opening tussen de (nieuwe) ronde hoek en de toekomstige groenzone - daar waar nu de parkeerplaats en het rangeerterrein gelegen zijn. Van daaruit sta je in een wip in de stad!



huidige doorsteken in proefverkaveling



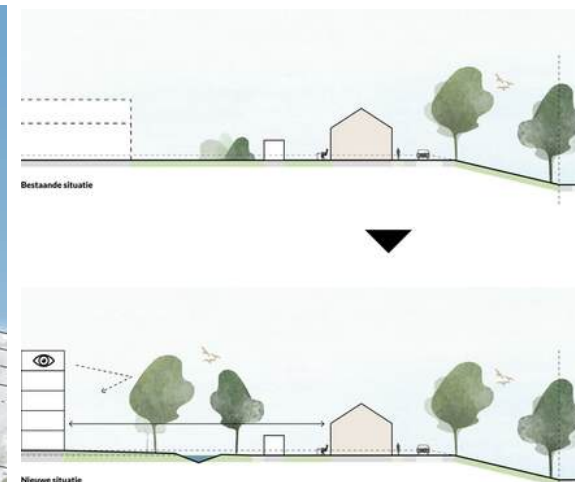
bestaande doorsteken gebruiken.



OPENBARE RUIMTE / TOEKOMST- & KLIMAATBESTENDIG

Bij de optimalisatieslag 'van bouwsloot naar wadi' is reeds beschreven hoe we 'werk met werk' maken: de waterpartij die tijdens de bouw trillingen tegenhoudt, kan later dienen als basis voor een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Met een plus voor recreatie en ontspanning, en een aantrekkelijke fijnmazige verbinding voor voetgangers en fietsers.

Naast het gegeven, dat wij meer groen in de wijk brengen, is de waterpartij een bron van biodiversiteit, en voegt opvangcapaciteit toe in het kader van neerslag- en weerextremen (klimaatadaptatie).



De Weeskinderdijk heeft een functie als waterkering. In dat kader is een toekomstige waterveiligheids-opgave voorzien (dijkverhoging).

Daarnaast is het buitendijkse gebied, waarop het Maasterras zal verrijzen, aangewezen als shelterlocatie.

Richting de bestaande woningen vraagt dit om een maatwerkoplossing. De oevers van de wadi, die achter de Weeskinderdijk wordt gerealiseerd, kunnen dusdanig worden ingericht dat hoogteverschillen in het gebied nauwelijks waarneembaar zijn voor het blote oog.



WOONKWALITEIT, GELUID EN SCHADUWWERKING

In alle varianten wordt het volume uit het oude bouwblok op de Weeskinderendijk opgetopt op reeds geplande bouwvlakken. Het netto bodembeslag neemt hier door af.

In het binnengebied van het Oostelijke helft van het Maasterras (omcirkeld) ontstaat letterlijk licht: een fors ruimtelijker, opener woonomgeving. In combinatie met de gepresenteerde ideeën voor groen- en waterstructuren is hier sprake van een de facto toename van woonkwaliteit.

Op het punt van geluid wordt de grootste (negatieve danwel positieve) impact verwacht als gevolg van de mogelijke maatregelen rond bijv. de aanlanding van de Zwijndrechtse Brug.

Vooruitlopend op duidelijkheid over de haalbaarheid en betaalbaarheid van oplossingen heeft het weinig zin de optoppingsvarianten op dit punt te beoordelen.

We volstaan met de constatering dat juist het verhogen van de (dove?) gevels langs het wegtracé bij kunnen dragen aan het mitigeren van de geluidsoverlast voor achterliggende panden.

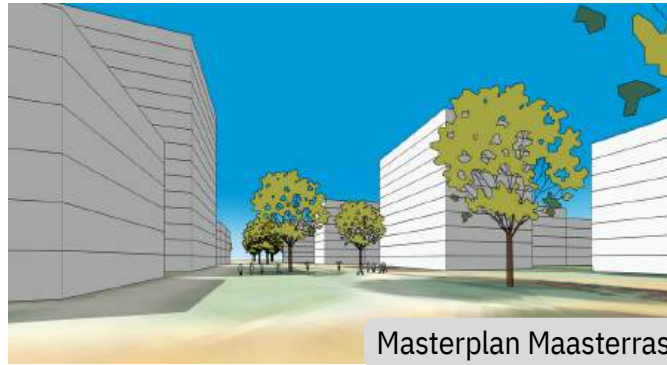
De daglichtmodellen in de ontwerpsoftware (goed te zien in de animatie, die voor onze voorlopige voorkeursvariant is gemaakt) tonen inderdaad een licht toegenomen (niet onevenredige) schaduwwerking, zoals ook blijkt uit onderstaande fragmenten.

Daar staat tegenover dat in het gebied letterlijk meer 'licht en lucht' komt als de bouwmasa aan de Weeskinderendijk komt te vervallen.

In de opgetopte situatie ontstaat, ondanks de toegenomen bouwhoogte, een ruimtelijker en opener beeld. Het Maasterras opent zich in Oostelijke richting!



Masterplan Maasterras



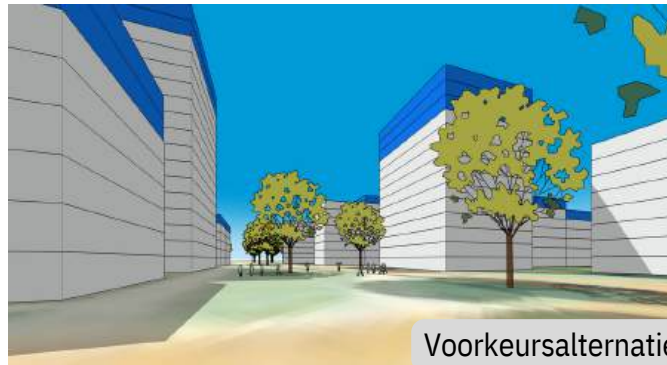
Masterplan Maasterras



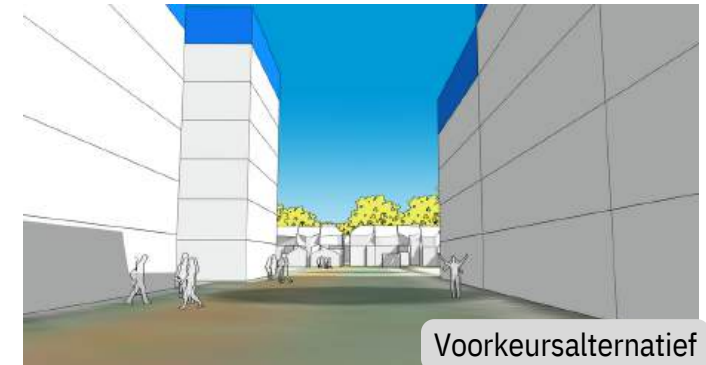
Masterplan Maasterras



Voorkeursalternatief



Voorkeursalternatief



Voorkeursalternatief

7 IMPACT FYSIEKE OPGAVEN

In voorgaande is reeds gerefereerd aan een aantal majeure fysieke opgaven, die invloed hebben op de ontwikkelpotentie van het Maasterras.

Deze opgaven worden op de figuur hiernaast geduid:

1. Zwijndrechtse brug: verkeersfunctie (autoluw of niet) en wijze van aanlanding
2. Bodemvervuiling
3. Stamlijn
4. Rangeerterrein
5. Geluidsbelasting spoorlijn
6. Industrierrein
7. Rijksweg A16
8. Scheepvaartverkeer

Bovendien geldt voor het gehele gebied een waterveiligheidsopgave (d.w.z. aanstaande dijkversterking) en is het buitendijkse gebied aangewezen als shelterlocatie bij overstroming.

De betekenis van deze functies / opgaven voor de plannen voor het Maasterras wordt op de volgende pagina zichtbaar.



WEESKINDERENDIJK OOST ALS 'SWEET SPOT'

Onderstaande figuren laten zien wat de cumulatieve impact is van de functies op en om het Maasterras als het gaat om respectievelijk geluidshinder, verkeersrisico's en industriële veiligheid. Het is duidelijk, dat deze hindercontouren zonder een uitgebreid pakket aan mitigerende maatregelen in de gebouwde omgeving (bijv. dove gevels) en/of aanpak van de bijbehorende bronnen een ernstige belemmering vormen voor de beoogde gebiedstransformatie naar wonen.

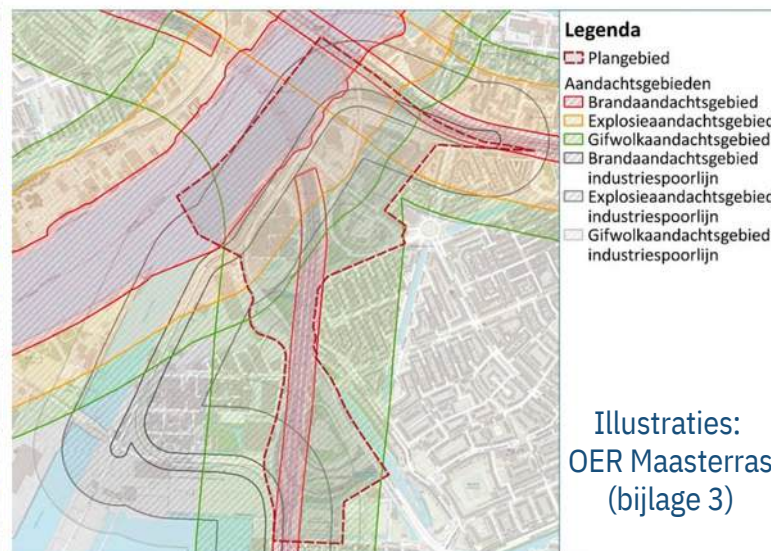


Figuur 7.2.6 Cumulatief lawaai referentie situatie

In zichzelf is het niet vreemd dat gemeente Dordrecht naar de Weeskinderendijk Oost (en ook het woonwagenveld ten zuidwesten van de straat) kijkt. Gezien de contouren in de referentie situatie (voor sloop van de bedrijfspanden achter de Weeskinderendijk) is het uitgerekend in deze straat nog het eenvoudigst om de woningbouwambities van gemeente Dordrecht te realiseren.

Daarbij komt, dat het 'oplossen' van de infrastructurele belemmeringen een kostbare aangelegenheid is. Zoals ook in het verslag op p. 4 te lezen valt, is de gemeente van mening dat intensiever woningbouw op de grond van de 44 huiseigenaren nodig is om de exploitatie van fase 1 Maasterras haalbaar te maken.

Dit financiële argument verklaart ons inziens waarom sloop in het lopende onderzoek naar oplossingsrichtingen niet ter discussie mocht worden gesteld.



Figuur 8.1: Aandachtsgebieden rond het spoor, de weg en de vaarweg die het plangebied beslaan.

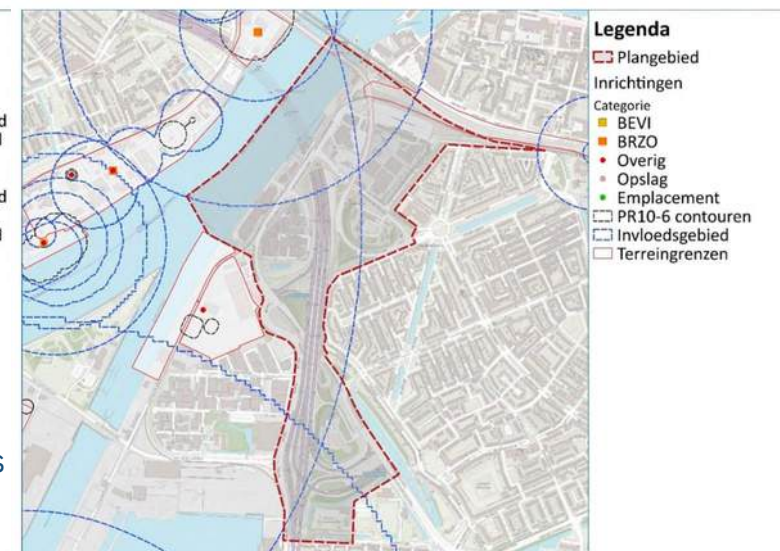
Wat betekent dit voor onze alternatievenstudie?

Uiteraard kunnen en willen we niet vooruitlopen op de uitkomsten van het lopende adviestraject van dhr. Kurvers, en op de (politiek-bestuurlijke) keuzes die op basis daarvan zullen moeten worden gemaakt.

Het zou mooi zijn als er oplossingen en middelen worden gevonden om de infrastructurele en fysieke barrières te slechten. Met onze alternatieven kan dan het volledige woonprogramma op het Maasterras worden gebouwd.

Mocht er geen oplossing komen voor de enorme fysieke opgaven, dan hoeft dit (zeker vanuit het perspectief van de huiseigenaren aan de Weeskinderendijk) niet automatisch te betekenen, dat hun eigendom zonder meer als 'sweet spot' mag worden ingezet voor de woningbouwambities van gemeente Dordrecht.

Er zijn ook andere manieren om de ambities van gemeente Dordrecht te verwezenlijken.



Figuur 8.6: Risicobedrijven in het industriegebied ten westen van het plangebied.

8 OVERWEGINGEN T.A.V. GEBIEDSONTWIKKELING

Plandefinitie

Het Maasterras is onderdeel van een bredere ontwikkeling in de Dordtse Spoorzone.

Het ontwerp-bestemmingsplan Maasterras fase 1, waarover de gemeenteraad van Dordrecht voor 1 juni moet beslissen, ziet slechts op de transformatie van een klein deel daarvan: de Parkbuurt (achter de Weeskinderendijk) en de Tuinbuurt (rond het woonwagenkamp).

De bestemmingsplanprocedure wordt (als gevolg van overgangsrecht) nog onder de oude Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) gevoerd.



Afbeelding uit het Masterplan Maasterras met fase 1 (Parkbuurt en Tuinbuurt)

Spoorzone Dordrecht:

7,5 kilometer aan kansen!



Ontwikkelvisie Spoorzone Dordrecht
(Mecanoo, nov. '23)

OPLOSSINGSRICHTINGEN VOOR INFRA-OPGAVEN



Woningbouwambitie is
in 4 stappen te realiseren

1. Parkbuurt (fase 1)

Deze Alternatievenstudie toont aan dat de 44 woningen aan de Weeskinderdijk kunnen worden gespaard (lees: niet hoeven te worden onteigend en gesloopt). Dordrecht kan, mits de fysieke belemmeringen zijn opgelost, haar woningbouwambities binnen fase 1 van het Maasterras realiseren, ook zonder het fundamentele eigendomsrecht van de 44 huiseigenaren aan te tasten.

2. Maasterras

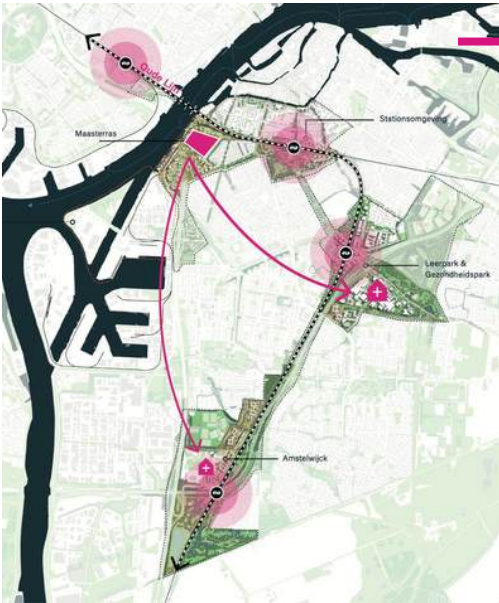
Andere buurten in het Maasterras (Tuinbuurt, Rivierenbuurt fase 2) kennen gelijksoortige fysieke belemmeringen. Ook deze dienen te worden opgelost.



bron kaartmateriaal + bewerking Urban Space Studio

3. Stadsas Dordt / Spoorzone

Op andere plekken in de Stadsas Dordt / Spoorzone zijn er aanmerkelijk minder belemmeringen voor woningbouw. Door de woningen elders in de Spoorzone te plannen kan toch aan de woningbouwafspraken worden voldaan. Juist langs de knooppunten op de 'Oude Lijn' is verdere verdichting denkbaar: hier is immers al sprake van multimodaal ontsloten locaties.



4. Dordrecht

De Omgevingsvisie laat volop andere locaties zien waar verdere verdichting van woningen mogelijk soelaas biedt.



bron kaartmateriaal + bewerking Urban Space Studio
o.b.v. aantallen Omgevingsvisie Dordrecht 2021

FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Bij het vaststellen van een ruimtelijk plan spelen niet alleen omgevingsaspecten zoals geluid, risico en de kwaliteit van de ontwikkeling een rol. Het plan moet ook (financieel) uitvoerbaar zijn.

Gemeente Dordrecht heeft, bij het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1 (onder de Wro) ogenschijnlijk gekozen voor snelheid en de zekerheid van het bekende juridisch kader. Want de systematiek onder de Omgevingswet is voor velen nog goeddeels onontgonnen terrein, dat diverse onzekerheden met zich meebrengt.

Tegelijkertijd moeten we constateren dat gemeente Dordrecht zich met de keuze voor een bestemmingsplan onder het oude regime in de vingers dreigt te snijden. De wens om het Maasterras te ontwikkelen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleszins begrijpelijk, maar onder de Wro geldt dat dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan door de gemeenteraad duidelijk moet zijn of er ook daadwerkelijk sprake is van **een in tijd haalbaar plan, en van een sluitende grondexploitatie** (artikel 3.1.6 lid 1 f van het Besluit ruimtelijke ordening).

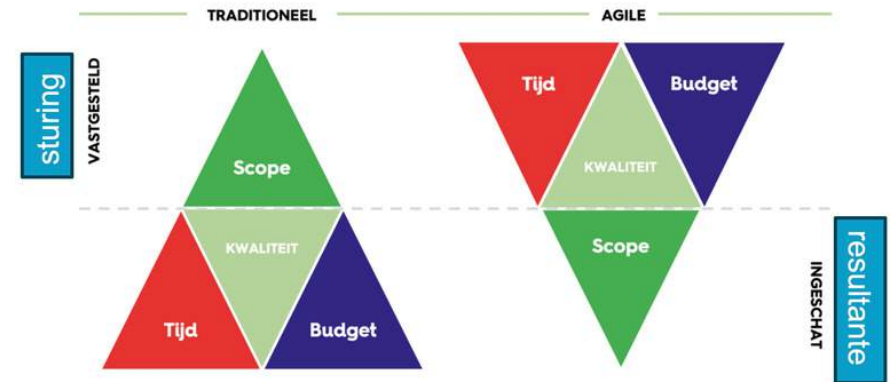
In het geval van Maasterras fase 1 is niet alleen sprake van grote maatschappelijke ambities (verlichten woningnood), maar ook van een zeer complexe transformatie. En juist dit soort complexe, binnenstedelijke transformatieopgaven vragen om een lange adem en een brede portemonnee. Dat verhoudt zich slecht tot het haalbaarheidsvereiste onder de Bro, waarbij een complexe operatie met zeer forse kosten zowel in tijd als in ruimtelijk opzicht binnen de scope van het (betrekkelijk kleine) plangebied moeten worden gerealiseerd en terugverdiend.

Op pagina 19 is beschreven dat, in het geval de fysieke belemmeringen het voorsnog onmogelijk maken om de stevige woningbouwambities (2200 - 3000 woningen) te realiseren binnen Maasterras fase 1, **er elders in Dordrecht genoeg ruimte is om de woningnood te lenigen**.

Voor woningzoekenden is dat goed nieuws, maar de transformatie van het Maasterras komt daar geen stap verder mee.

In dat opzicht is het jammer dat gemeente Dordrecht niet meer tijd heeft genomen. Niet alleen omdat nu nog tijdens de bestemmingsplanprocedure randvoorwaarden moeten worden opgelost, maar ook omdat de Omgevingswet, die sinds 1 januari 2024 van kracht is, een groter areaal aan mogelijkheden biedt om het kostenverhaal over de gehele looptijd van de gebiedsontwikkeling te organiseren.

Ons inziens zou een keuze voor een procedure onder de Omgevingswet meer ruimte bieden: kosten binnen fase 1 kunnen dan ook worden verhaald op andere fases / buiten de enge scope van dit plangebied. Zo kan dan op organische wijze alsnog de gewenste kwaliteit worden behaald.



Bron: <https://agilescrumgroup.nl/duivelsdriehoek-projectmanagement/>

In de IPLO-publicatie 'Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet' (April 2022) worden verschillende manieren beschreven waarop de hoge ontwikkelkosten voor het Maasterras in een breder perspectief kunnen worden terugverdiend.

Dat zou per definitie een betere keuze zijn, dan omwille van financiële motieven het fundamentele eigendomsrecht van de 44 huishoudens aan de Weeskinderendijk aan te tasten. De hoge kosten voor realisatie van het Maasterras mogen niet over de rug van de Weeskinderendijk worden verhaald!

9 CONCLUSIES

Vanzelfsprekend zijn wij (nog) niet bekend met de exacte implicaties van de fysieke belemmeringen die aan het Maasterras kleven. En ook hebben wij geen zicht in de grondexploitatie, die aan het Bestemmingsplan Maasterras fase 1 ten grondslag ligt. Of sloop van de 44 woningen aan de Weeskinderendijk vanuit financieel oogpunt werkelijk nodig is om de plannen voor het Maasterras mogelijk te maken, kunnen wij dus niet beoordelen.

Dat wij onteigening en sloop op financiële grondslag afwijzen mag duidelijk zijn.

Op basis van deze Alternatievenstudie kunnen wij in ieder geval beargumenteren dat er geen ruimtelijke onderbouwing is, die sloop noodzakelijk maakt.

- Indien de fysieke belemmeringen kunnen worden gemitigeerd, kunnen de 195-211 woningen (21.488 m² bvo) prima elders in het gebied worden gerealiseerd, met inachtneming van de gewenste ruimtelijke kwaliteit (kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, aantrekkelijk woonklimaat, toekomstbestendig en klimaatadaptief).
- Indien de fysieke belemmeringen onvoldoende kunnen worden opgeheven, staat de gehele ontwikkeling van het Maasterras op losse schroeven. Dat probleem mag dan niet op de 44 huishoudens aan de Weeskinderendijk worden afgewenteld.
- Woningen kunnen ook elders worden gebouwd. Maar de Weeskinderendijk mag niet het sluitstuk vormen van een complexe en hoogst kostbare gebiedstransitie.

Vooruitlopend op de conclusies ten aanzien van de fysieke en infrastructurele uitdagingen rond het Maasterras roepen wij gemeente Dordrecht op om deze alternatievenstudie als serieus uitgangspunt te nemen voor de verdere planontwikkeling.

We hebben laten zien dat 'nieuw en oud' prima samen kan gaan en elkaar zelfs kan versterken. Ook als de ontwikkeling van het Maasterras niet in deze vorm / vanuit de huidige procedure wordt voortgezet, blijven wij graag betrokken. Zowel Bewonersplatform Weeskinderendijk als Urban Space Studio is graag bereid om mee te denken over een plan dat niet alleen voor de Weeskinderendijk, maar voor heel Dordt kan werken!

Bewonersplatform



Weeskinderendijk

urban
space
studio
Architects & Planners