



Huiseigenaren Weeskinderendijk Oost
t.a.v. Platform Weeskinderendijk
digitaal verzonden op 19 juni, huis aan huis verspreiding volgt

Betreft: Eindadvies

Utrecht, 19 juni 2025

Beste huiseigenaren aan de Weeskinderendijk Oost,

Sinds juni 2024 mochten wij u, op grond van motie "*Wees*" behulpzaam en ruimhartig voor de bewoners van de Weeskinderendijk met empathie en met raad en daad terzijde staan.

We startten met een enquête waaruit bleek dat de ontstane situatie, naast de stress die dit met zich meebrengt, in alle gevallen tot een onmogelijke keuze leidt. Zo goed als u het nu heeft, is lastig terug te krijgen – niet in deze markt, niet in Dordrecht. Dit hebben we toegelicht in onze Tussenrapportage.



Tijdens de buurtbijeenkomsten hebben we daarom met u afgesproken dat wordt ingezet op twee sporen: een goede compensatie voor wie wil gaan en voor wie wil blijven ondersteuning in uw strijd voor behoud. Met de aanstaande besluitvorming in de gemeenteraad komt er een einde aan onze adviesrol.

In dit eindadvies geven we onze conclusies en adviezen ten aanzien van beide sporen.

1. Compensatie

Volledige schadeloosstelling

Het mag duidelijk zijn dat u niet om de bestemmingswijziging, WVG of onteigening heeft gevraagd. Als de overheid u vraagt om uw thuis op te geven ter wille van het Maasterras dan moet u minimaal kunnen rekenen op volledige schadeloosstelling. Dat uitgangspunt is stevig verankerd in artikel 14 van de Grondwet, in de Omgevingswet en in jurisprudentie die ten aanzien van het onteigeningsrecht is opgebouwd.

In deze complexe materie hebben we samen met uw Platform advies ingewonnen bij de onteigeningsdeskundigen van De Koning en Witzier. Zij zijn, namens uw Platform, formeel nog altijd in overleg met de rentmeester van het College van B&W. Ondanks dat dit gesprek het wederzijds begrip heeft vergroot, is **nog geen overeenstemming over de compensatiegrondslagen** bereikt. Er zijn nog verschillen van inzicht met betrekking tot de marktwaarde van jullie huizen, en ook een aantal schadeposten wordt naar mening van de onteigeningsdeskundigen te laag begroot.



Ontzorgen

In praktisch opzicht worden jullie bovendien onvoldoende ontzorgd. Kosten voor een eigen adviseur in deze complexe schadeloosstellingsprocedure worden (nog) niet vergoed. Naar onze mening is dit een essentiële randvoorwaarde, die ook rechtens kan worden afgedwongen. Nogmaals, u heeft hier niet om gevraagd en moet eigen, onafhankelijk advies kunnen inwinnen. Daarnaast ziet de gemeente voor zichzelf geen actieve rol weggelegd om u op weg te helpen naar een nieuwe woning. Ondanks het verzoek om de samenwerking tussen de gemeente en woningcorporaties en marktpartijen hiervoor in te zetten krijgt u geen voorrang op nieuw te realiseren projecten of vrijkomende woningen. Dit is in onze optiek een gemiste kans.

Voordeel deling

Naast een te magere compensatie ontkent het college (bij monde van de rentmeester) jullie recht om mee te delen in de voordelen die de gemeente op jullie eigendommen wil realiseren. Recent is gebleken dat in de grondexploitatie een netto voordeel van 17 miljoen is ingeboekt. Na overleg met hun onteigeningsdeskundige heeft het Platform formeel gemeld bij de gemeenteraad dat de huiseigenaren aan de Weeskinderendijk Oost in dit voordeel moeten meedelen.

Ons advies ten aanzien van compensatie

In de afgelopen maanden hebben we in het soms nauwe persoonlijke contact ervaren hoeveel impact de onzekerheid, en al het regel- en zoekwerk dat op u afkomt, heeft op uw gemoedsrust en gezondheid. Er is begrip voor iedereen die voor zichzelf de afweging heeft gemaakt dat zij liever kiezen voor rust en hun eigen gezondheid, dan door te vechten voor behoud van hun woning of voor een betere compensatie. Tegelijkertijd kan of wil niet iedereen zich dit veroorloven.

Uiteindelijk moet u hierin uw eigen afweging maken. Daarbij willen we het volgende meegeven:

⇒ Ga in gesprek over uw eigen situatie.

Ongeacht of u concrete plannen of wensen heeft om uw huis te verkopen, zet in ieder geval de minnelijke verwervingsprocedure in werking door (pro forma) uw voornemen tot verkoop bij de gemeente te melden. Het college moet dan beslissen of zij uw huis willen verkopen, en zal dan in overleg met u de taxatie starten. U weet dan iets beter waar u aan toe bent, en kunt uw opties beter overzien.

⇒ Trek gezamenlijk op

Tijdens de buurtbijeenkomsten heeft een aantal huiseigenaren afgesproken om actief informatie onderling te delen. Zij worden (ook in het vervolgtraject) samen bijgestaan door de onteigeningsdeskundige van De Koning en Witzier. Door samen op te trekken kunt u mogelijk de massa creëren die nodig is om de gemeente te overtuigen van de redelijkheid van jullie eisen. Binnen de nu geldende WVG kunt u een betere compensatie (en deling in het voordeel) ook via rechtelijke weg afdwingen. Het helpt om elkaar daarin te steunen.

⇒ Ga pas akkoord als u volledig achter het bod kunt staan

Als u het zich kunt permitteren (financieel, qua gezondheid en gemoedsrust) om te wachten op een goed onderhandelingsresultaat, dan kan het lonen nog even op uw tanden te bijten. Ja zeggen tegen een compensatie, die u niet in staat stelt op gelijke voet verder te gaan, zou niet nodig moeten zijn. Een volledige schadeloosstelling is immers wettelijk uitgangspunt.

‘Terugonderhandelen’ vanuit een bereikt akkoord leidt zelden tot bevredigend resultaat, ook als u zich op punten dat recht heeft voorbehouden.



2. Optimalisatie van het plan en behoud van jullie huizen

In het afgelopen jaar heeft stedenbouwkundig bureau Urban Space Studio op jullie verzoek een quickscan uitgevoerd, die aantoonde dat er alternatieven denkbaar zijn voor sloop (waarbij tegelijk de woningbouwambities van het college kunnen worden gehaald). Op uitnodiging van de gemeente hebben jullie vervolgens een tweetal alternatieve stedenbouwkundige plannen uitgewerkt. Met onze ervaring in gebiedsontwikkeling en participatie hebben we jullie mogen ondersteunen bij het ophalen en uitwerken van ideeën, en begeleid bij het over het voetlicht brengen daarvan.

Roep om planoptimalisatie

Helaas hebben we, met het Platform en Urban Space Studio, geconstateerd dat het college van B&W alleen iets heeft gedaan met de zienswijzen van overheden, Prorail en het havenbedrijf. Jullie inbreng is summier en op hoofdlijnen beoordeeld door Antea; jullie pogingen om op inhoud door te praten over jullie ideeën strandden in de tijdsdruk om tot besluitvorming te komen. Datzelfde gold voor uw oproep aan het planteam, om alsnog te komen tot planoptimalisatie en het beste van beide plannen te verenigen.

Jullie wens is (mede namens de vele ondertekenaars van de petitie) in ieder geval duidelijk overgebracht aan de gemeenteraad. We hopen oprecht dat jullie inspanningen gezien en gewaardeerd worden – en tot resultaat mogen leiden.

Ons advies ten aanzien van optimalisatie

Meermaals is betoogd dat er ruimte is om te komen tot een win-win situatie, waarin niet alleen voldoende woningen worden bijgebouwd, maar ook oog is voor behoud van jullie karakteristieke dijkwoningen, en de overgang vanuit omliggende buurten zoals Oud Krispijn.

Als de raad besluit deze handschoen op te pakken, adviseren we jullie met klem om actief mee te denken over de verschillende optimalisatiemogelijkheden.

Wel lijkt het ons billijk dat de gemeente jullie investering in co-creatie in tijd en energie vanaf nu naar redelijkheid gaat vergoeden. Dit proces heeft al te veel van jullie gevraagd.

3. Juridische positie en verzet

Vooralsnog heeft het college in het voorliggende bestemmingsplan een minimum bebouwingshoogte geïntroduceerd. Deze is nodig om verwerving van jullie huizen t.z.t. juridisch af te kunnen dwingen. Zolang dit dwangmiddel blijft bestaan adviseren we jullie met klem in beroep te gaan bij de Raad van State tegen dit bestemmingsplan, en tegen een eventueel vervolgbesluit over onteigening. Uiteraard kan dit beroep, op het moment dat er een bevredigend resultaat is bereikt, alsnog worden ingetrokken.

Juridische aanknopingspunten op basis van doorlopen proces

Bovenop inhoudelijke argumenten uit uw zienswijzen zijn ons een aantal zaken opgevallen, die relevant kunnen zijn in de beroepsprocedure. In overleg met de jurist die een groot aantal bewoners bijstaat, is bijgevoegd overzicht met aanknopingspunten op juridisch vlak opgesteld.

Duidelijkheid

Velen van u hebben in de afgelopen twee jaar geleden onder de onevenredige druk, die de onzekerheid over de toekomst van uw thuis met zich meebracht. De roep om snelle duidelijkheid is begrijpelijk en gerechtvaardigd.



Maar een deel van de huiseigenaren heeft al aangekondigd zich met hand en tand te zullen blijven verzetten tegen onteigening. En zolang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is, kan de civiele rechter geen uitspraak doen over de voorlopige schadeloosstelling.

Daarover gesproken, zolang er nog discussie is over de schadeloosstelling en winstdeling, kun je aan het raadsbesluit over het bestemmingsplan zeker richting ontlelen ten aanzien van de intenties – maar wat koop je daarvoor, als de geboden compensatie je niet in staat stelt om je leven op dezelfde (kwalitatieve en financiële) voet voort te zetten?

Pleidooi tegen dwang

Of je nu overweegt te verkopen of per se wilt blijven: zolang je eigenaar bent op de Weeskinderendijk, en zolang er geen definitief akkoord is bereikt over compensatie en/of optimalisatie, is het zaak je te blijven weren tegen bestuurlijke dwang.

Op 10 juni heb ik namens een groot aantal van u [ingesproken](#) tijdens de vergadering van de commissie Bouwend en Bereikbaar Dordrecht. Daarbij heb ik gepleit voor betere compensatie, voor het schrappen van de minimum bouwhoogte, en een vervolginzet op optimalisatie.

Dat hebben we ook gedaan met het oog op de door u zo gewenste **snelle duidelijkheid**. Een constructieve dialoog kan veel sneller resultaat opleveren (over compensatie en/of optimalisatie) dan een beroepsprocedure bij de Raad van State, of het terugverwijzen van dit plan naar de tekentafel. Als dwang van tafel is opereren partijen op gelijkwaardiger voet, en er ontstaat aan beide zijden meer ruimte voor pragmatische oplossingen in beide sporen.

Uiteraard kan bij een snelle doorbraak uw (pro forma) verzet worden gestaakt.

Tot slot

Het was ons een eer en een genoegen om zovelen van u het afgelopen jaar zo intensief bij te mogen staan. Een verantwoordelijke en gevoelige rol, die wij naar eer en geweten hebben ingevuld. Het gaat tenslotte om uw thuis, en uw leven, dat sinds 2 jaar volledig op zijn kop staat. We willen u danken voor uw openhartigheid en het vertrouwen dat u in ons hebt gesteld.

Mede namens mijn collega's Robin Otterman en Jasper Benus, wens ik u toe, dat u snel u leven zult kunnen hernemen. Dat het Maasterras ooit zal worden ontwikkeld is duidelijk en ook in het belang van Dordrecht. En als dit op de juiste manier gebeurt (met oog voor uw belangen en rechten) hoeft dit uiteindelijk ook niet langer nadelig te zijn voor u. Ook u heeft er immers belang bij dat de huidige impasse wordt doorbroken.

Met vriendelijke groet,

Annemieke Stallaert
Dietz



BIJLAGE

AANKNOPINGSPUNTEN VOOR BEROEP

In het doorlopen proces komt een aantal aanknopingspunten naar voren, die wij zullen illustreren aan de hand van de [Algemene beginselen van behoorlijk bestuur](#). Deze omvat beginselen voor:

1. Het proces van voorbereiding en besluitvorming
 - a. Zorgvuldige voorbereiding
 - b. Fair-play beginsel
 - c. Verbod van détournement de procedure
2. Motivering en inrichting van besluiten
 - a. Draagkrachtige en kenbare motivering
 - b. Rechtszekerheid
3. Inhoud van besluiten
 - a. Rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel
 - b. Gelijkheidsbeginsel
 - c. Verbod van détournement de pouvoir
 - d. Materiële zorgvuldigheid
 - e. Evenredigheidsbeginsel (willekeurverbod)

Afhankelijk van hoe het bestemmingsplan (al dan niet in gewijzigde vorm) wordt vastgesteld, en hoe het vervolg wordt vormgegeven (hetgeen t.z.t. door jullie juridisch adviseurs op de merites zal worden beoordeeld) kunnen de volgende observaties van belang zijn:

Het proces van voorbereiding en besluitvorming

- **Minimaal hernieuwde participatie nodig bij compleet gewijzigd plan**

Naar onze mening is sprake van zeer forse wijzigingen die opnieuw aan de samenleving hadden moeten worden voorgelegd. Gebiedsafbakening, stedenbouwkundige opzet, infrastructuur, geluidseffecten, verkeer en parkeren (inclusief flankerend parkeerbeleid, met bijbehorende impact op de omgeving) zijn allen fors veranderd.

De communicatie over dit veranderproces was zeer summier. Meermaals zijn gemeentelijke informatiebijeenkomsten uitgesteld. De uiteindelijke informatiebijeenkomst van 3 april ten onrechte als participatie opgevoerd in het zienswijzentraject – de status van deze bijeenkomst in relatie tot de zienswijzenprocedure was vooraf niet duidelijk gecommuniceerd.

- **Overgangsrecht Wro niet bedoeld voor dusdanig gewijzigde plannen**

Gemeente Dordrecht heeft in 2023 op het laatste nippertje (10 dagen voor de deadline) een bestemmingsplan in procedure gebracht, waarvan (gezien de historie van dit gebied) vooraf bekend had moeten en kunnen zijn dat de infrastructurele uitgangspunten mogelijk niet houdbaar zouden blijken. Daarmee is het overgangsrecht van de Wro ingezet voor een onvoldragen plan, dat nadien substantieel is gewijzigd.

- **Meermaals overschreden fatale termijnen**

Al met al hebben de noodzakelijke bijstellingen van dit onvoldragen plan voor forse vertraging gezorgd. Fatale termijnen, die in het kader van het overgangsrecht sowieso extra gevoelig liggen, zijn meermaals overschreden. Dit leidde er uiteindelijk toe dat de Raad van State de gemeente Dordrecht uiteindelijk na veel getouwtrek maande op straffe van een last van dwangsom om aanvankelijk voor 1 december 2024, later voor 1 juni 2025 te besluiten.



Saillante details hierbij zijn:

- Zoals we weten is ook de deadline van 1 juni 2025 uiteindelijk niet gehaald.
- Dat coulance van de Raad van State (de extra tijd tot 1 juni) blijkt punt 9 uit de [uitspraak](#) bedoeld was opdat *de raad voldoende tijd heeft om het bestemmingsplan zorgvuldig voor te bereiden, te meer nu er een alternatief stedenbouwkundig plan op tafel is gelegd waarbij de rij woningen aan de Weeskinderdijk behouden kan blijven.*
Inmiddels weten we dat van een serieuze beoordeling geen sprake is geweest.
- Dat het college al in december wist dat het rapport-Kurvers tot nog forsere planbijstelling zou dwingen, maar dit pas daags na de uitspraak van de Raad van State naar buiten bracht.

Motivering en inrichting van besluiten

- **Onderbouwing verstedelijkingsambities bij uitblijven infrastructurele maatregelen**

Na het rapport-Kurvers had het OER-scenario behoudend moeten intreden. Immers, de daarin voorziene situatie (niet opheffen geluidsimpact spoor en stamlijn, geen autoluwe Zwijndrechtse brug) is volledig bewaarheid geworden en dus hadden volgens dit OER scenario minder huizen moeten worden geprogrammeerd. Onduidelijk is, na de stellige definitie van de ontwikkelvarianten in 2023, waarom nu ineens ruim 2000 i.p.v. 1300 woningen kunnen worden gerealiseerd.

- **Onzorgvuldige en overhaaste Omgevingseffectrapportage**

Antea heeft naar eigen zeggen (schuifjessessie 23 april jl.), in samenspel met het gemeentelijk planteam, gaandeweg de ontwikkeling meegedacht over de omgevingseffecten van voorgestelde maatregelen. In hoeverre is daarmee sprake van een volledig onafhankelijke en objectieve OER? De Commissie voor de MER, die een vernietigend oordeel had op het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan, had de bijgestelde OER opnieuw moeten toetsen. Ook ontbreekt onderbouwing, waarom post-Kurvers niet teruggevallen wordt op het OER-scenario Behoudend.

- **Stikstof onderbouwing**

Dat de depositie rekenkundig op 0 is gesteld, roept vraagtekens op. Ook deze onderbouwing had naar onze mening door de Commissie voor de MER getoetst moeten worden.

- **Technische en operationele haalbaarheid onvoldoende aangetoond**

De capaciteit van het onderliggend wegennet is (met onbestaanbaar krappe parkeernormen) ternauwernood afdoende om de verkeerstoename als gevolg van de woningbouw te kunnen absorberen. Onderzoek naar ov-ontsluiting en de verplaatsing van de busremise loopt nog. Qua [netcapaciteit](#) is sprake van een wachtrij, waarbij de ruimte voor toekomstige nieuwe afnemers nog wordt onderzocht. Het raadsvoorstel beschrijft bovendien dat het plan op de OER-criteria omgevingskwaliteit (groen, geluidsbelasting, veiligheid en luchtkwaliteit) nog niet hoog genoeg scoort, en optimalisatie op deze punten moet worden uitgewerkt.

- **Onvolledige en onzorgvuldige beoordeling aangedragen alternatieven**

Uw alternatieven en optimalisatievoorstellen zijn niet zorgvuldig gewogen en onvoldoende gemotiveerd verworpen. Uw plannen zijn (mede onder tijdsdruk?) summier beoordeeld, en er is geen ruimte ervaren voor een verdieping. De wijze waarop met de (aan u gevraagde) inbreng is omgegaan strookt niet met het eigen participatiebeleid van de gemeente of het Right to Challenge.



- **Ontbreken sluitende motivering voor sloop Weeskinderendijk Oost**

Alle argumenten voor sloop zijn één voor één afgevalen:

- De busbaan is van de baan,
- van een hoogwateropgave is vooralsnog geen sprake,
- er kan voldoende worden gebouwd ook zonder de Weeskinderendijk.
- er zijn praktische bezwaren opgevoerd, maar er is niet onderzocht of deze oplosbaar zijn
- Het enige overgebleven argument is financieel. Het voordeel dat de gemeente wil behalen op de eigendommen van haar inwoners. En dat brengt ons bij....

Inhoud van besluiten

- **Oneigenlijk voorgenomen gebruik bestuurlijke dwangmiddelen**

Onteigening is een uiterst machtsmiddel, dat enkel en alleen in het algemeen belang mag worden ingezet (art 14 Grondwet). Voor een aantasting van uw eigendomsrecht - een fundamenteel grondrecht! – zijn de financiële belangen van de gemeente onvoldoende rechtvaardiging. Bovendien stelt de nieuwe Omgevingswet, die weliswaar niet van toepassing is op dit bestemmingsplan, maar straks wel het kader vormt voor de te volgen onteigeningsprocedure, dat je niet mag onteigenen voor eenzelfde doel (dus ‘wonen voor wonen’, art 11.6 lid a OW) - zeker niet omdat is aangetoond dat het doel van herontwikkeling / realisatie van extra woningen ook kan worden gerealiseerd met een geoptimaliseerde stedenbouwkundige opzet. Dat is een veel minder ingrijpend instrumentarium om hetzelfde doel te bereiken (evenredigheidsbeginsel).

- **Oneigenlijke inzet ruimtelijk instrumentarium**

Alhoewel in formele zin onteigening een separate procedure betreft, legt het raadsvoorstel de nadrukkelijke koppeling tussen het instrument minimum bebouwingshoogte en de (financiële) noodzaak om een grondslag voor toekomstige onteigening te creëren. De minimum bebouwingshoogte wordt in dezen niet ingegeven door de noodzaak van een zorgvuldige ruimtelijke ordening (Wro) of evenredige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-principe Omgevingswet), maar dient (zo blijkt uit de toelichting in het Raadsvoorstel) de realisatie van een sluitende grondexploitatie. Hetgeen overigens in zichzelf een drogreden is, want evenzogoed als de woningbouwambities ook op alternatieve wijze kunnen worden gerealiseerd, is de exploitatie ook langs andere wegen sluitend te maken.

- **Vertrouwen ten aanzien van zorgvuldige weging geschaad**

Op de dag voor de Raad van State voornoemde uitspraak deed, waarbij uitstel van besluitvorming werd gemotiveerd met de noodzaak om ook de alternatieven van het Platform zorgvuldig te wegen, heeft het planteam (namens het college) het Platform gevraagd om alternatieven verder uit te werken. Daags na de uitspraak werd de vraagstelling geherformuleerd in een aanbod om (nota bene voor eigen rekening en risico) uitgewerkte alternatieven te laten beoordelen langs de 7 doelen uit de Omgevingsvisie en mee te nemen naar het college en de raad.

Inmiddels hebben we gezien dat het vertrouwen, dat de huiseigenaren in dit proces mochten hebben, op meerdere fronten is geschaad. Er was sprake van telkens wijzigende inhoudelijke en procedurele kaders (planvereisten, deadline), voor uitwerking noodzakelijke informatie werd niet of te laat gedeeld, en de beoordeling was summier, onvolledig en op punten onjuist.



- **Ongelijkheid**

In het voorliggende plan is zo'n beetje alles flexibel en nog nader uit te werken (inclusief de toekomst van het woonwagenkamp – in zichzelf lovenswaardig - en de uitwerking van Stadsbrug en het spoor), behalve... sloop.

- **Materiele zorgvuldigheid en fair play**

Dat bij binnenstedelijke transformatie sprake kan zijn van schurende belangen is haast onvermijdelijk. In de gekozen procedure (overgangsrecht Wro) is het College er, mede door de complexiteit van het dossier en de tijdsdruk om tot een besluit te komen, onvoldoende in geslaagd om elke schijn van partijdigheid te vermijden, danwel ruimte te creëren voor planoptimalisatie waarbij onevenredige schade voorkomen had kunnen worden.