

Spreektekst 10 juni

Ik ben Annemieke Stallaert van bureau Dietz, ingehuurd na uw motieⁱ om de Weeskinderdijk met empathie en 'raad en daad' bij te staan. Dat was niet eenvoudig, want de belangen van de 44 huishoudens lopen uiteen. Daarom hebben we, in overleg met de eigenaren via een peiling en op Buurtbijeenkomsten, ingezet op 2 sporen: compensatie en behoud van de huizen.

Ik sta hier namens ca 20 huiseigenaren, waaronder de groep voor wie advocatenkantoor Bosselaar Strengers optreedt, en wil

- u meenemen langs beide sporen,
- ingaan op de argumenten van de gemeente en
- een concreet voorstel neerleggen

1. Compensatie

De spanning is ondraaglijk. Een deel van de huiseigenaren wil daardoor weg. Maar ze kunnen pas eieren voor hun geld kiezen als ze voldoende **compensatie** krijgen.

Uw motie riep op tot een ruimhartige compensatie. Daar zijn we, ondanks alle gesprekken, nog altijd niet uit. Kosten voor een eigen adviseur worden (ondanks wettelijke richtlijnen) niet vergoedⁱⁱ. De gemeente ontkent het recht van de huiseigenaren om mee te delen in de winst die er op *hun* eigendommen wordt gemaaktⁱⁱⁱ.

Ondanks alle pogingen om inzicht te krijgen in de financiële onderbouwing weten ze nog altijd niet hoeveel de gemeente op de WKD gaat verdienen. Laat staan dat de mensen, die onteigend dreigen te worden, daarvan mee kunnen profiteren.

Naast transparantie vragen de huiseigenaren een betere begeleiding naar een nieuwe woning, bijv. een voorrangsregeling of een aanbod in natura. Dat deel van uw motie is niet uitgevoerd.

2. Strijd voor behoud van de Weeskinderdijk.

44 unieke woningen op een unieke locatie. Zo goed als deze mensen het nu hebben, gaan ze het niet vinden, niet in Dordt, niet in deze markt. Hun **thuis**, waar ze met ziel en zaligheid in hebben geïnvesteerd, op uitnodiging van de gemeente nota bene.

Ze hebben kei- en keihard gewerkt aan alternatieven. Zodat de ambities van de gemeente kunnen worden gerealiseerd zonder sloop. Ze hebben, ondanks steeds wijzigende eisen van de gemeente, aangetoond dat dat kan.

Na al dat harde werk is de wijze, waarop de gemeente met die inbreng is omgegaan, niet goed gevallen.

- Alleen met de zienswijzen van overheden, Prorail en het havenbedrijf is iets gedaan. De zienswijzen en alternatieven van bewoners zijn van tafel geveegd.
- En intussen ligt er een compleet nieuw plan, dat (ten onrechte) niet meer aan inwoners is voorgelegd^{iv}
- In dat plan is zo'n beetje alles flexibel en nog nader uit te werken, behalve... sloop. En dat terwijl alle argumenten voor sloop 1 voor 1 zijn afgefallen:
 - De busbaan is van de baan,
 - van een hoogwateropgave is geen sprake,
 - er kan voldoende worden gebouwd ook zonder de Weeskinderdijk.

- Het **enige overgebleven argument** is financieel. De winst die de gemeente kan maken met andermans eigendom.

Over de beoordeling op de OER-criteria zullen we het wel nooit eens worden^v, maar Antea en het programmteam van de gemeente geven toe dat beide plannen ‘even’ goed scoren. Het is mogelijk alle ambities te realiseren zonder sloop.

De druppel was voor de WKD de argumentatie uit het Raadsvoorstel om niets met hun alternatieven te doen. Het college vergroot ogenschijnlijke tegenstellingen, en werpt drempels op die met een beetje goede wil geslecht hadden kunnen worden. Dat heeft een aantal huiseigenaren, die toch al zwaar onder de situatie leden, geknakt.

De verleiding is groot om nog een keer de inhoud in te schieten. Maar een welles-nietes discussie heeft gewoon geen zin. Want het is voor de WKD niet of-of, maar en-en. Zij wilden het beste uit twee werelden halen.

In dit snelkookpanproces is gewoon onvoldoende ruimte om met welwillendheid en creativiteit te onderzoeken wat *wel* mogelijk is.

3. Argumentatie waarom het wel mogelijk is om te zoeken naar optimalisatie.

Het Raadsvoorstel geeft verschillende redenen waarom er niet gezocht kan worden naar optimalisatie. Naast inhoudelijke argumenten gaat het dan vooral om financiële en juridische redenen.

De inhoudelijke argumenten zijn deels weerlegbaar^{vi}, of vormen een startpunt voor vervolggesprekken over kwaliteit, en alternatieve stedenbouwkundige opzet. Er is **geen inhoudelijke reden** om die gesprekken uit de weg te gaan.

In **financiële** zin wordt gewezen op de (onbekende) meerkosten (door niet bouwen op de Weeskinderendijk), en op het feit dat onder de oude wet WRO (art. 3.16 BRO)^{vii} de grondexploitatie binnen de planhorizon moet sluiten. Dat is een **drogreden**:

- Het college stelt voor om de exploitatieplanverplichting uit te stellen tot de fase van de omgevingsvergunning
- de grex wordt nu sluitend gemaakt door 73,8 mln uit de reserve Spoorzone / Stadsas. In die reserve zit nog 53,9 mln. Een deel daarvan kan tijdelijk worden ingezet om eventuele meerkosten te dekken. Natuurlijk kunnen verdieneffecten, die na optimalisatie ontstaan (bijv elders intensiveren) terugvloeien in de reserve.

Het juridische argument gaat om het **creëren van een grondslag voor onteigening**. Een juridische stok om straks mee te slaan.

Platform WKD riep 15 maanden geleden al: *Zet u uw zinnen niet op het huis van een ander* (10^e gebod spandoek). Het machtsmiddel onteigening is niet bedoeld om de financiële belangen van de gemeente te dienen. Dat is iets anders dan het algemeen belang.

Een juridische gok; er is nog geen jurisprudentie onder de Omgevingswet^{viii}. Of u die gok wilt wagen, is uw politieke afweging.

4. Waar een wil is, is een weg.

Als u, als raad, het wilt, hoeven de woningen en de gezinnen aan de Weeskinderendijk niet weg. Ik sta hier namens zowel de blijvers als de vertrekkers. Beide groepen delen 1 alles overstijgend belang: zij willen niet worden gedwongen^{ix}.

De WKD is niet tegen het Maasterras. Dordt moet snel bouwen voor woningzoekenden. En iedereen wil duidelijkheid. Ook Rijkswaterstaat, vanwege de stadsbrug. Dus stel dit bestemmingsplan snel vast, maar haal gedwongen sloop van tafel.

Namens de WKD wil ik u vragen u dit bestemmingsplan te amenderen door:

- de WKD niet actief weg te bestemmen (o.a. minimum bouwhoogte)
- op te nemen dat de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteitsplan nog nader moeten worden uitgewerkt.

U heeft hiervoor de tijd. Ook het college geeft ruiterlijk toe dat de plannen nog niet voldragen zijn. Er moet nog een hoop worden uitgewerkt, qua infra, qua parkeren, qua stedenbouwkundige opzet en qua beeldkwaliteit.

Dwang verhardt de verhoudingen. Als u vertrouwt op uw inwoners, en wat doet met hun inbreng, herstel je het vertrouwen in de politiek, en win je tijd, ook bij de Raad van State!

Optimalisatie geeft niet alleen perspectief aan de Weeskinderendijk^x. U dwingt daarmee af dat de discussie over de gewenste kwaliteit op het Maasterras een vervolg krijgt.

Tot slot brengt u uzelf, het hoogste orgaan van Dordrecht, terug in positie. Sinds 2021 is alles bepaald door het College. Ook dit raadsvoorstel^{xi} geeft u geen ruimte om te sturen. Neem het stuur in handen, en ga voor draagvlak en kwaliteit.

Vragen?

Neemt u contact met mij op via

astallaert@dietz.nl
of 06-12561867



NOTEN

ⁱ <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/M4-Wees-behulpzaam-en-ruimhartig-voor-de-bewoners-van-de-Weeskinderendijk-Aangenomen.pdf>

ⁱⁱ Zie ook mailcorrespondentie naar aanleiding van het Verzoekschrift van het Platform, en de mail van Stadsasordt van 2 juni jl. Vergoeding van de (in redelijkheid) gemaakte kosten voor advisering worden op basis van art. 13.6 van de WVG (die in deze fase van toepassing is) na rechterlijke tussenkomst WEL vergoed: *De kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies alsmede de redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen ten laste van de gemeente. Indien de rechter daartoe termen vindt in de omstandigheden van het geval, is deze bevoegd de kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren.*

ⁱⁱⁱ Zie jurisprudentie: Als het object bijzonder geschikt is, mag verondersteld worden dat de redelijk handelend verkoper een hogere prijs kan bedingen vanwege de eigenschap die zo gunstig is voor het werk waarvoor wordt onteigend. De werkelijke waarde (vermogen) is dan dus hoger. Als er door de realisatie van een plan een bijzonder voordeel ontstaat, mag de onteigende daarvan mee profiteren.
In leekentaal: Een boer, die een woonwijk op zijn grond krijgt, ontvangt een hogere prijs dan de agrarische waarde. De bijzondere geschiktheid van de locatie Weeskinderendijk Oost leidt tot een meerwaarde na bestemmingswijziging, waarin de huiseigenaren moeten kunnen delen.

^{iv} Er is sprake van zeer forse wijzigingen die om een hernieuwde participatie hadden gevraagd. Gebiedsafbakening, stedenbouwkundige opzet, infrastructuur, geluidseffecten, verkeer en parkeren (inclusief flankerend parkeerbeleid, met bijbehorende impact op de omgeving) zijn allen fors veranderd. Daarbij is de informatiebijeenkomst van 3 april ten onrechte betrokken bij zienswijzentraject - want niet als zodanig gecommuniceerd.

^v Overigens had de **Commissie voor de MER**, die niet voor niets een vernietigend oordeel had op het ontwerpbestemmingsplan, de bijgestelde OER opnieuw moeten toetsen. Al is het maar, omdat na het rapport-Kurvers het OER-scenario behoudend had moeten intreden. Immers, de daarin voorziene situatie (niet opheffen geluidsimpact spoor en stamlijn, geen autoluwe Zwijndrechtse brug) is volledig bewaarheid geworden en dus hadden conform dit OER scenario minder huizen kunnen worden geprogrammeerd. Een onderbouwing, waarom post-Kurvers niet teruggevallen wordt op het OER-scenario Behoudend, ontbreekt. Ook is voor de huiseigenaren Weeskinderendijk onvoldoende onderbouwd waarom nu ruim 2000 ipv 1300 woningen kunnen worden gerealiseerd. Tot slot had ook de Stikstof onderbouwing (depositie is rekenkundig op 0 gesteld) door de Commissie voor de MER getoetst moeten worden.

^{vi} Bij de inhoudelijke argumenten van het college, om niet in gesprek te gaan over creatieve tussenoplossingen, hebben de huishoudens namens wie ik nu inspreek de volgende opmerkingen:

- **Bebouwingsstructuur**

Op de plek waar nu 44 huizen staan zou de gemeente, volgens hun berekening, 200 – 344 woningen meer kunnen bouwen. De stedenbouwkundigen van USS zien mogelijkheden om die aantallen elders in de Parkbuurt te bouwen, zeker omdat het college de gebiedsgrenzen heeft verruimd ten opzichte van waar USS, op aangeven van het planteam, mee heeft gerekend. Er is dus meer bebouwbaar oppervlak, en in plaats van hoge torens kun je ook verdichten met een meer gespreide bebouwingsstructuur. Hiervoor zijn talloze creatieve oplossingen denkbaar.

In het uiterste geval kan Dordrecht ook uitwijken naar elders in de Spoorzone, of in een van de andere ontwikkellocaties uit de omgevingsvisie. Daar is verdere verdichting ongetwijfeld makkelijker realiseerbaar dan op het Maasterras.

- **Verkeer en parkeren**

USS en het Platform zien een ventweg met bomen, en verbindingen tussen de verschillende delen van het Maasterras, juist als een pluspunt. En inderdaad, de parkeeroplossing was in de alternatieve variant van de Weeskinderendijk nog niet volledig uitgewerkt. Maar op dat punt zien USS en het Platform ook forse ruimte voor verbetering van de gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten. Niet alleen, omdat op het dak van een parkeergarage geen bomen gedijen, maar ook omdat het parkeerbeleid, en de afwijking die nu wordt voorgesteld van de bestaande minimum parkeernorm, volgens de stedenbouwkundigen van USS én volgens de omwonenden uit Oud-Krispijn tot een onvoldoende aantrekkelijk woonklimaat (je kunt je auto amper kwijt) EN een onaanvaardbare parkeerdruk op de omgeving leidt.

- **Groenstructuur**

Een park op een milieuluwe plek? Recreëren in alle rust, zonder verkeerslawaai? Ruimte voor bomen en water? Dat lijkt een zegen, in plaats van een belemmering.

Ook de hoogteverschillen achten we overbrugbaar; en alle andere technische argumenten zijn, met een beetje goede wil en creativiteit goed op te lossen.

Samenvattend zien we in de argumenten van de gemeente geen reden om het gesprek NIET aan te gaan.

^{vii} Enkele maanden geleden bepleitten USS en het Platform daarom al dat het voor Dordrecht beter zou zijn om het Maasterras onder de Omgevingswet te ontwikkelen, omdat deze wetgeving (in lijn met de noden van deze tijd) meer ruimte biedt voor kostenverhaal en een organisch gebiedsontwikkeling. zie

<https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Alternatievenstudie-Maasterras-1-Urban-Space-Studio-1.pdf> en <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Presentatie-alternatievenstudie-Platform-Weeskinderendijk-commissie-4-maart-2025.pdf>

^{viii} De onteigeningsgrondslag in dit bestemmingsplan wordt met name vormgegeven door middel van de minimum bebouwingshoogte. Naar mening van de huiseigenaren Weeskinderendijk zijn hiertegen meerdere argumenten in te brengen. Naast de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur (detournement de pouvoir: financiële belangen van de gemeente zijn iets anders dan het algemeen belang) kan bijvoorbeeld worden aangevoerd dat de gewenste woningaantallen ook op andere wijze kunnen worden gerealiseerd (zie Quicksan en alternatieven).

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 een zelfde doel (dus 'wonen voor wonen', art 11.6 lid a OW)

^{ix} De verschillende belangen en wensen hebben we in zomer 2024 geïnventariseerd met een enquête in de straat, en vervolgens na vele verdiepende gesprekken uitgewerkt in onze Tussenrapportage ([DOWNLOAD](#)). De gezamenlijke inzet hebben we met de huiseigenaren afgesproken tijdens de buurtbijeenkomsten die we hebben gehouden.

^x Concreet:

- Ga door met de keukentafel gesprekken om tot minnelijke verwerving te komen. Natuurlijk op basis van een *echt* genereus bod. Met het voortschrijden der tijd komen er mogelijk andere inzichten. En uiteindelijk willen de WKD'ers gewoon verder met hun leven!
- Een deel zal willen doorvechten voor behoud van hun huizen. Ga met hen in gesprek om te komen tot een tussenoplossing, in lijn met de door het platform gepresenteerde alternatieven. Dat hoeft geen tijdverlies te betekenen: begin eerst met bouwen aan de westzijde, de oostzijde komt vanzelf.
- Ga terug naar de tekentafel. Een deel van de huizen kan best blijven staan. Rotterdam laat zien hoe goed historische elementen kunnen worden ingepast in een nieuwe stedelijke omgeving. En dat is nog eens goed voor het uitzicht vanuit Oud Krispijn ook!
- Wees creatief. On het raadsvoorstel beschrijft het college niet voor niets de optimalisatiemogelijkheden. Laat dit er een van zijn. Er moet nog zoveel worden uitgewerkt!
- Haal de minimum bouwhoogte uit het bestemmingsplan. Die voegt niets toe; een projectontwikkelaar wil toch wel winstmaximalisatie. En het belemmert je alleen maar in de mogelijkheden om overgangsrecht toe te passen voor die huizen, die je eventueel wilt laten staan.

^{xi} De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn niet ter bespreking of besluitvorming aan de raad voorgelegd. Nadere uitwerking hiervan, en bijv. beeldkwaliteitsplan, wordt door het college gedaan.