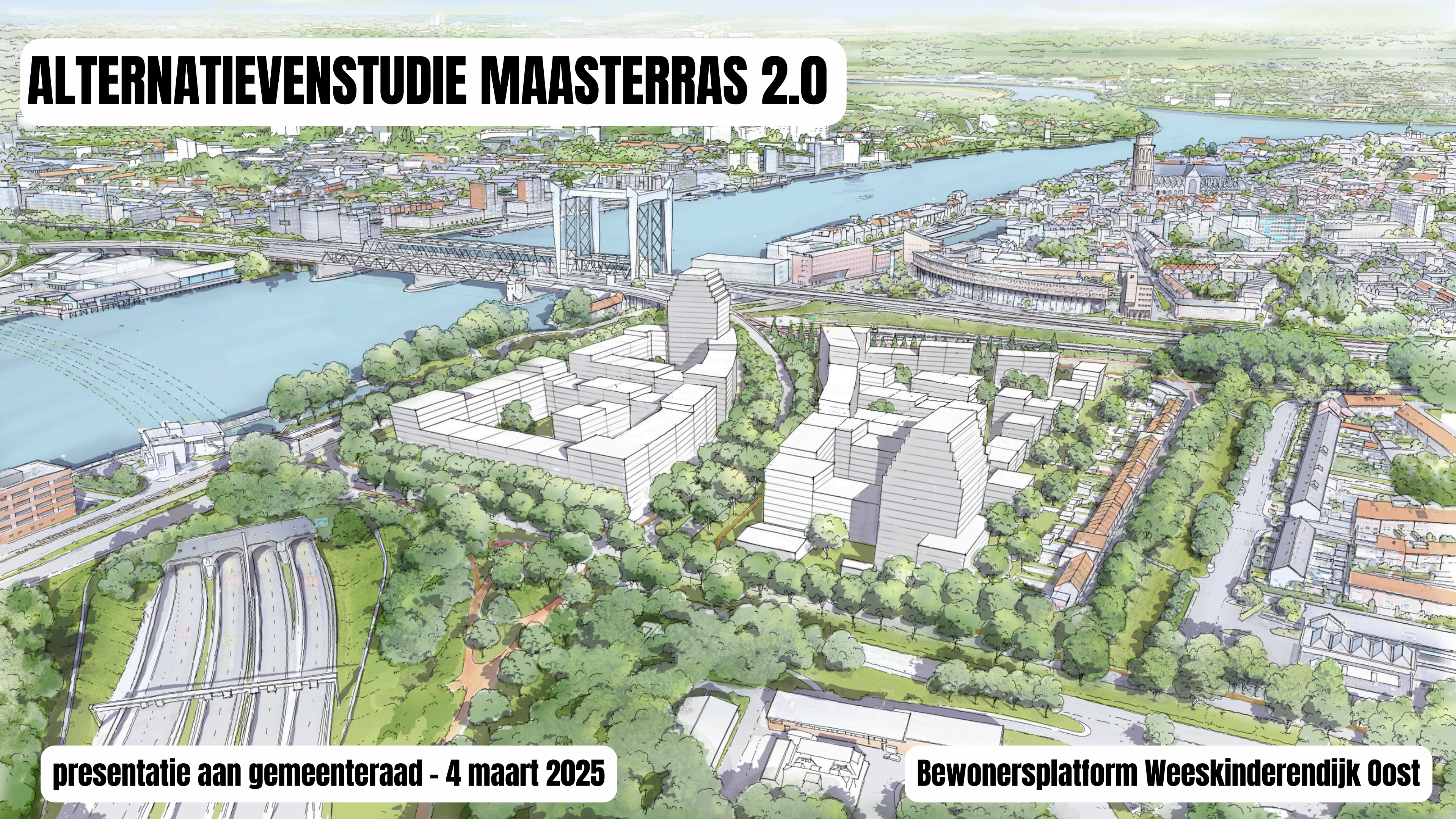




ALTERNATIEVENSTUDIE MAASTERRAS 2.0

presentatie aan gemeenteraad - 4 maart 2025

Bewonersplatform Weeskinderendijk Oost

- Introductie
- Uitgangspunten
- Alternatief 5 februari
- Impact rapport-Kurvers
- Alternatief 2.0
- Welke kwaliteit wil Dordt?
- Vervolg

Een coproductie van:

Beleid, proces en begeleiding

Stedenbouwkundig ontwerp



Bewonersplatform Weeskinderendijk Oost



Zomer '23 besloot College WKD te slopen.
Sindsdien:

- Actiegroep namens hele WKD
- Vaste kern: Bob, Eveline, Joëlle, Rien & Vinca
- Buurtbijeenkomsten (mandaat)
- Inzet op 2 sporen (blijvers en vertrekkers)



Weeskinderdijk





- Raad heeft alleen Gebiedsvisie Spoorzone vastgesteld (2021)
- Zowel in Gebiedsvisie als in Ontwikkelvisie Maasterras (2021) zou Weeskinderendijk onaangetast blijven



- Raad heeft geen ambities / woningbouw programma bepaald
- Variantkeuze, OER, Masterplan etc.
= uitwerking door College B&W

Proces OER (Antea) / Masterplan (Mecanoo):
 Alternatieven gedefinieerd, beoordeeld en
 uitgewerkt.

NB sloop WKD in hoogstedelijke variant is
 niet-onderbouwde keuze bij definitie varianten!

Tabel 0.4 Programma woningen en niet-woonfuncties Maasterras fase I en II

Bouwsteen	Basis-variant	Alternatief 1: Behoudend	Alternatief 2: Hoogstedelijk	Alternatief 3: Groen & Gezond	Voorkeurs- alternatief Maasterras
Aantal woningen	2.200	1.308	3.970	2.315	3.500
Niet-woon-functies	25.000 m ²	29.700 m ²	52.300 m ²	49.800 m ²	53.450 m ²

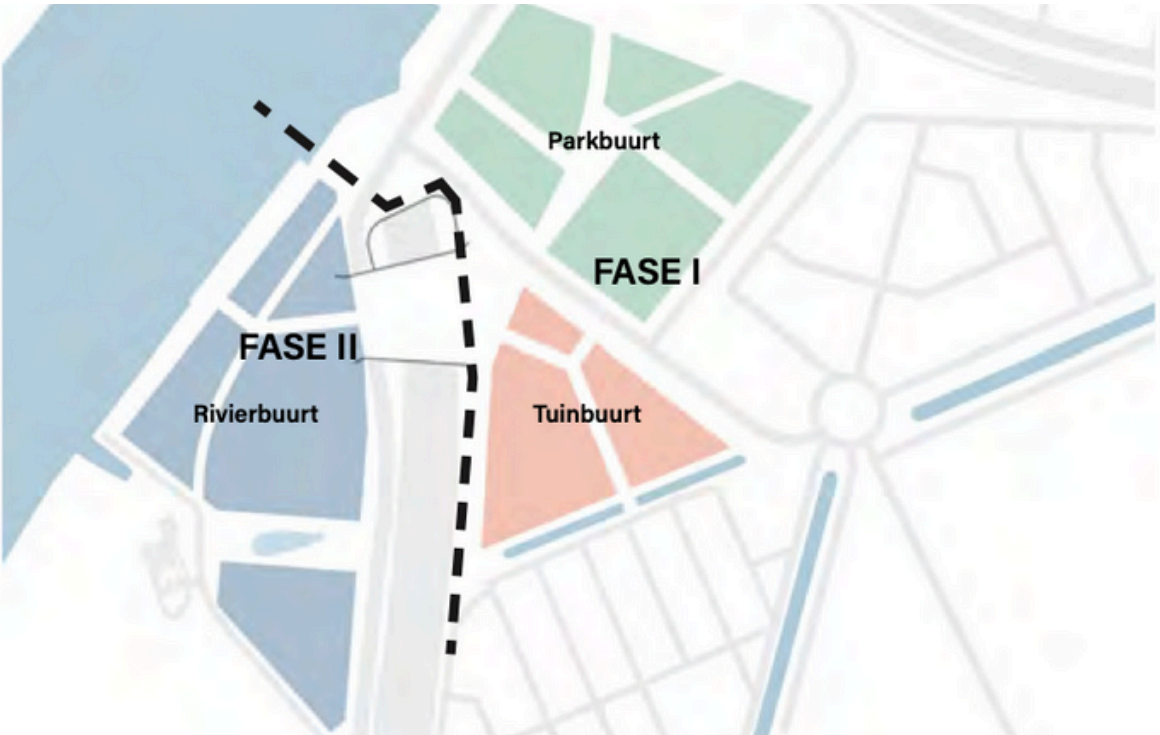


Figuur 0.3 Onderzochte alternatieven Behoudend, Hoogstedelijk en Groen & Gezond

Overzicht woningen Maasterras

	Fase 1	Fase 2
Parkbuurt	1.659*	
Tuinbuurt	541*	
Rivierbuurt		1.300*
Totaal	2.200	1.300

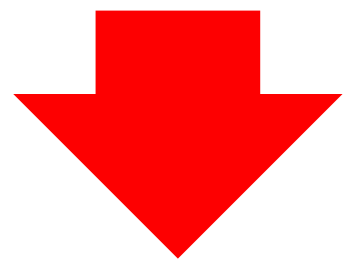
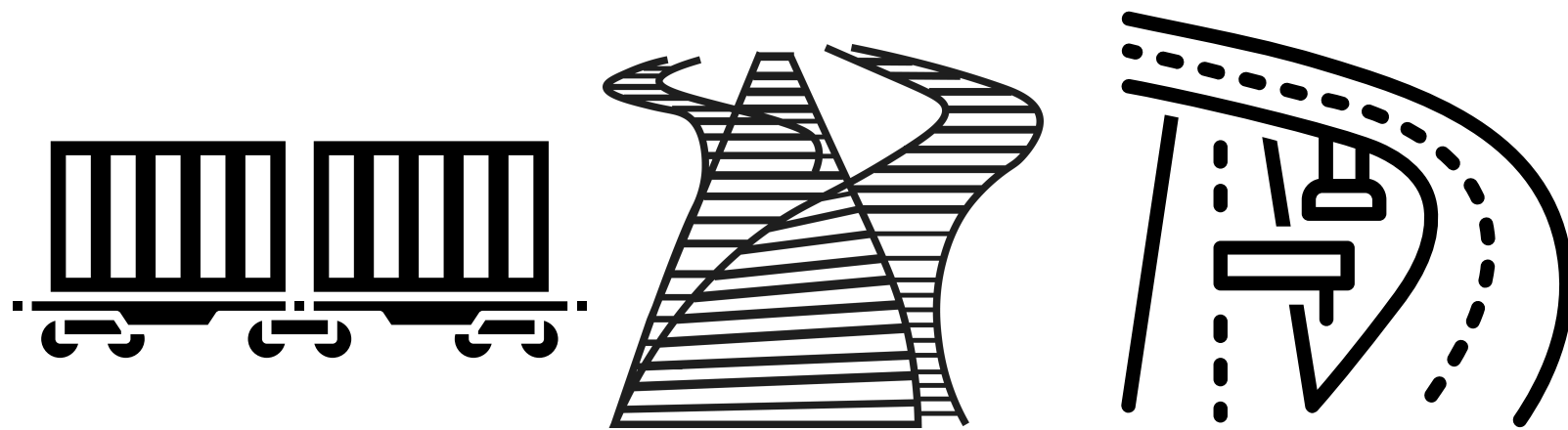
* op basis van 100 BVO per woning



- Besluit College:
 Parkbuurt (M3 / M4)
- 1659 woningen
 - 9596 m2 voorzieningen
 - sloop WKD / start WVG

45 Zienswijzen op ontwerp-bestemmingsplan Maasterras fase 1

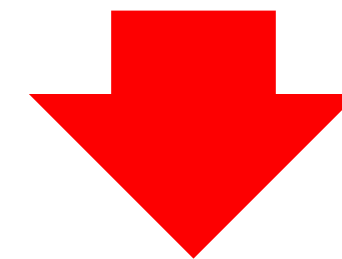
(semi-) overheden



Werktafels /
Traject-Kurvers

inwoners

- niets met zienswijzen gedaan (voor zover ons bekend)
- Sloop WKD niet ter discussie
- Niet welkom bij werktafels



Quickscan



QUICKSCAN ALTERNATIEVEN MAASTERRAS

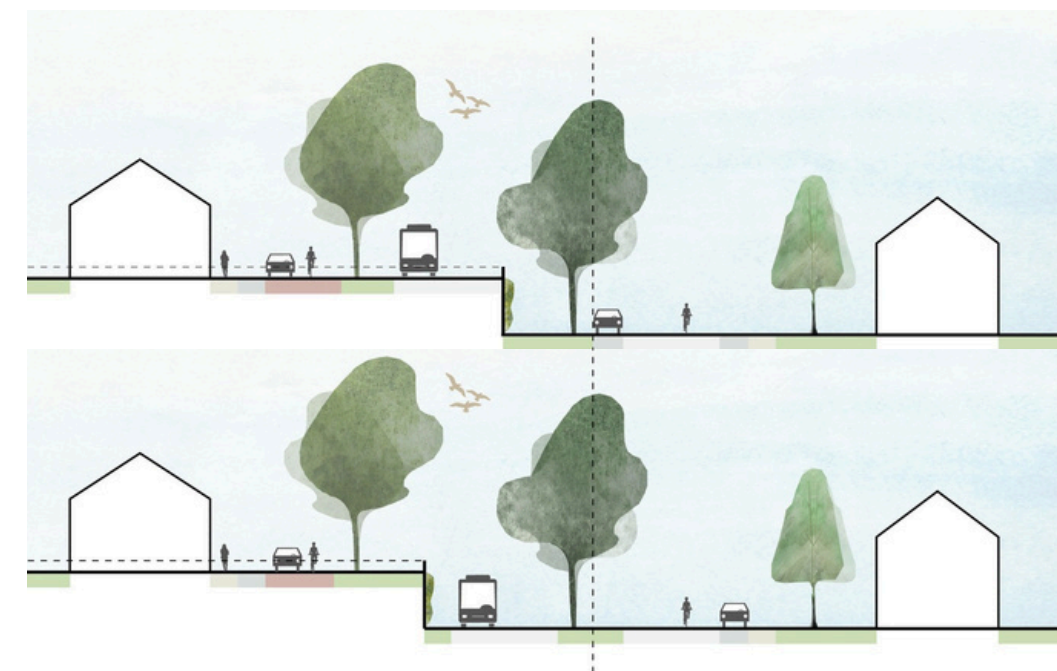
WEESKINDERENDIJK OOST



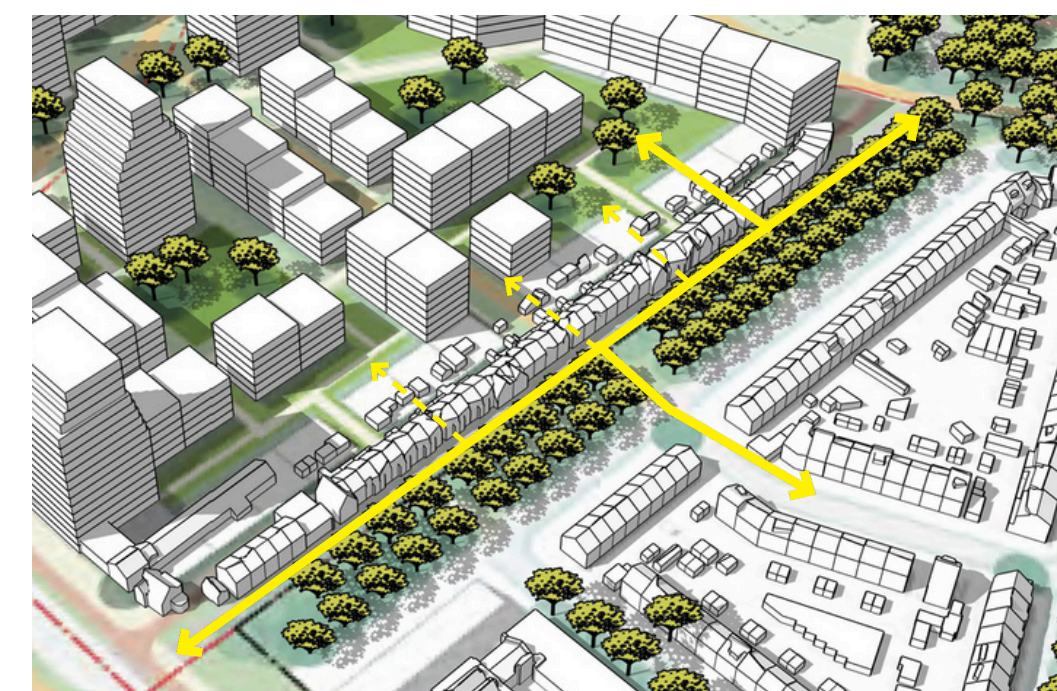
Door 176 woningen elders in Parkbuurt te plaatsen (optoppen) kan woningbouwambitie worden gehaald met behoud Weeskinderendijk.

Alternatieven voor busbaan:

- in OV netwerk
- inpasbaar op Weeskinderndijk



Aansluiting met Oud-Krispijn kan ook via bestaande doorgangen



Sloop WKD = niet nodig voor realisatie ambities Maasterras

Januari: 'uitnodiging' werk quickscan uit

- ondanks onzekerheid over uitkomsten Kurvers
- op eigen kosten
- presenteren aan raad

Eisen aan alternatief:

- 1659 woningen
- van 100 naar 110 m2 bvo
- 9596 m2 voorzieningen
- kwaliteitseisen Masterplan
- geen busbaan (...)

Die uitdaging pakken we graag op!

uitspraak

RvS 15-1-24:

Raad moet WKD-alternatief mee kunnen wegen in besluit (voor 1-6)



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

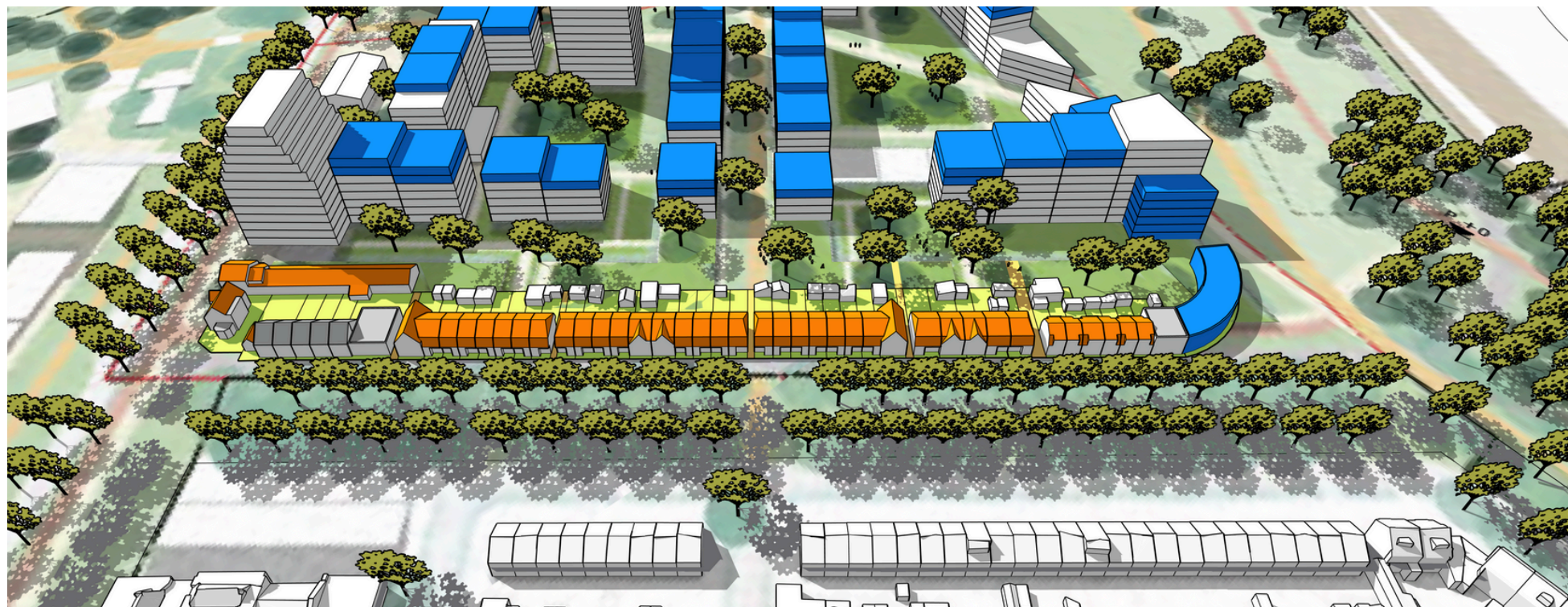


Structuur Masterplan als vertrekpunt:

- Optoppen bestaande ontwerp
- Minimale impact (schaduw simulatie)

Grootste verschil in Oostzijde

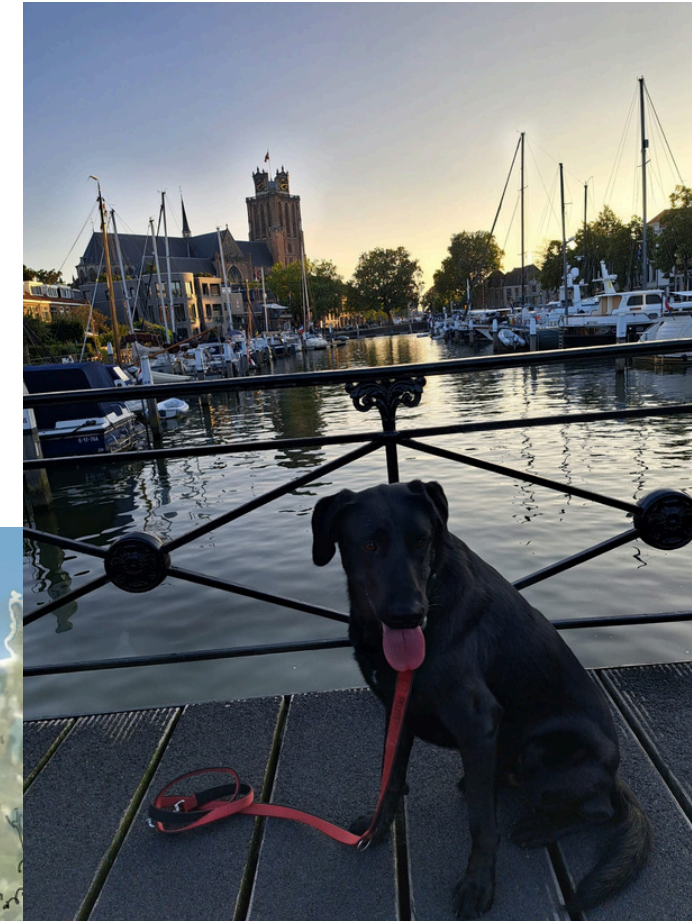
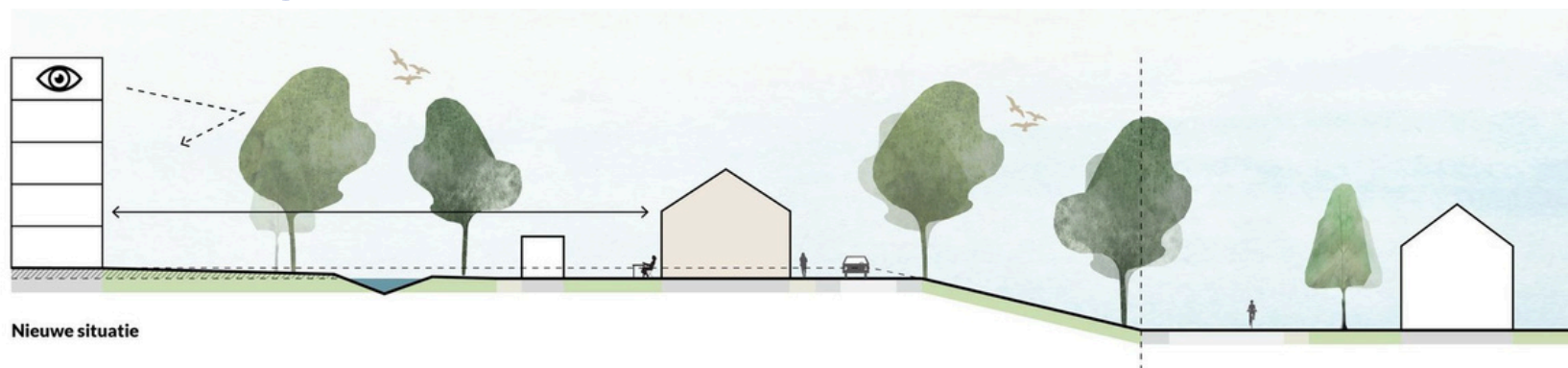
- Open structuur (belevingswaarde)
- Overgang vanuit Oud-Krispijn



1659 woningen EN kwaliteitseisen masterplan gehaald

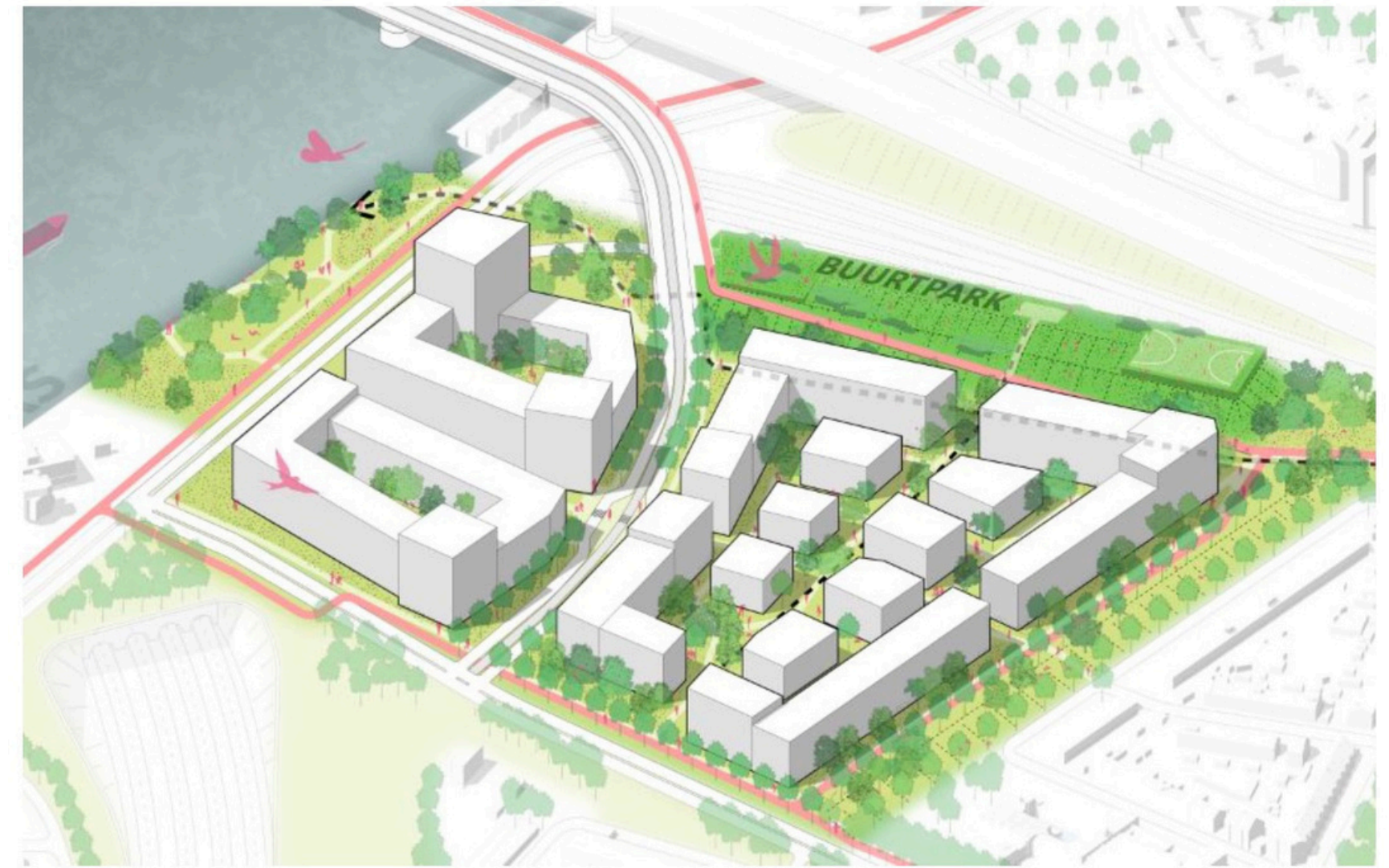
- behoud karakteristieke dijk / beschermd stadsgezicht
 - WKD-huizen kunnen blijven staan
- NB buurt staat achter dit plan!**

- meer groen en open ruimte
- inkijk minimaal (gelede opbouw)
- bouwsloot beperkt impact bouw
- later dubbelfunctie: ecologie / verblijf / klimaatadaptatie / hoogteverschillen

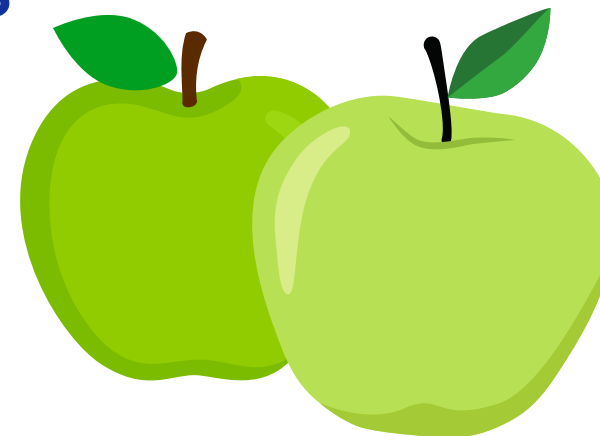


Rapport-Kurvers:

- emplacement blijft
- brug niet autoluw
- stamlijn blijft
- ingekorte aanlanding



Uitdaging Programmateam Stadsas:
vergelijk appels met appels

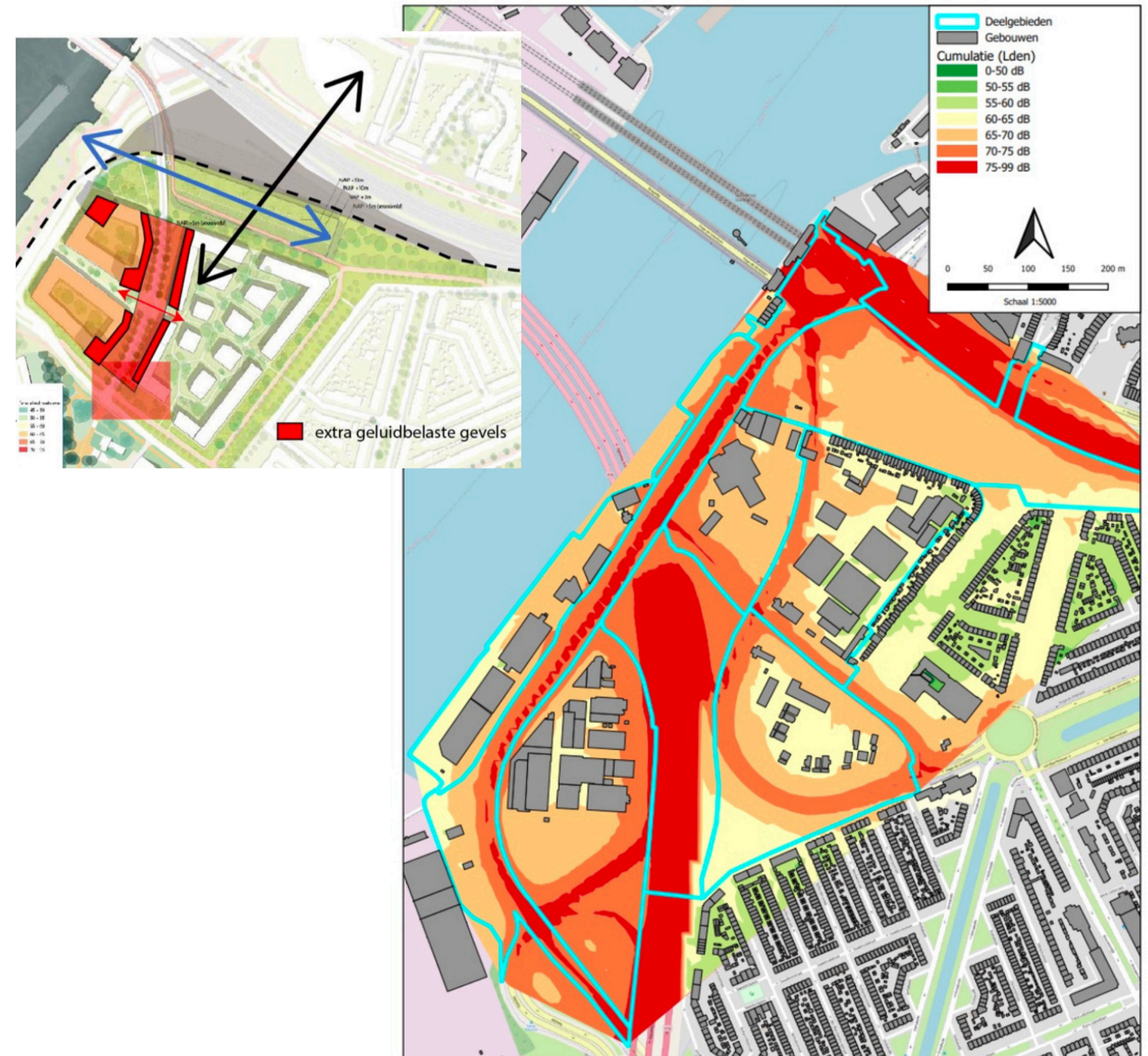


Uitgangspunt:

- 1900 woningen
- 100 m2 bvo
- contouren conform variant 'behoudend'

Rapport-Kurvers:

- emplacement blijft
- brug niet autoluw
- stamlijn blijft
- ingekorte aanlanding
- overkluizing A16 haalbaar?



Figuur 7.2.6 Cumulatief lawaai referentie situatie



Figuur 6.1 Stedenbouwkundige opzet van het alternatief Behoudend

	Alternatief 1: Behoudend
Mobiliteit	• Stadsbrug behouden met 50 km/uur • Weeskinderendijk 50 km/uur • Laan der VN en Dokweg 50 km/uur • Gemiddeld parkeerbeleid • Parkeervoorzieningen bovengronds
Externe veiligheid	• Geen kwetsbare functies binnen 200 m van spoor
Geluid	• Geluidscherm A16 doortrekken
Programma en raamwerk	• Fase 1: Ca. 1.000 woningen, Fase 2: 0 woningen • Voornamelijk grondgebonden woningen • Behoud woonwagens • Behoud woningen Weeskinderendijk-Oost • Maximale afstand tot basisvoorzieningen 1000 m • Voorzieningen conform uitgangspunten (dokter, kinderdagverblijf, hotel) • 70.000 m2 bedrijvigheid (geschikt in M7 en M8)
Inrichting openbare ruimte	• Handhaven evenemententerrein • Maaspark in M1 • Behoud groenblauwe structuren

Tabel 6.1 Programma voor wonen en niet-woonfuncties per deelgebied in het alternatief Behoudend

Deelgebied	Woningen	Niet-woonfuncties
M1	-	-
M2	7 (bestaand)	-
M3	624	700 m² (detailhandel)
M4	684	700 m² (maatschappelijk)
M5	17 (bestaande woonwagens)	3.500 m² (onderwijs)
M6	-	-



Uitgangspunten

- emplacement blijft
- brug niet autoluw
- stamlijn blijft
- ingekorte aanlanding
- overkluizing A16 vervalt?

- 1900 woningen
- 100 m2 bvo
- contouren 'behoudend'

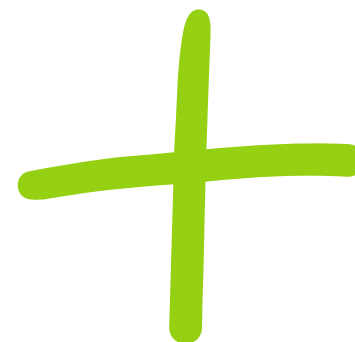
- 9500 m2
voorzieningen?

Gevolg voor Parkbuurt:

- -
- geluidcontouren / dove gevels
- -
- minder grondoppervlak
- -

- forse verdichting (1659 - 1900)
- iets 'kleinere' woningen

- -



WKD: behoud plussen alternatief

- privacy & groen
- wadi / bouwsloot
- overgang oud - nieuw



Toelichting Alternatief Stedenbouwkundig Plan
Parkbuurt - stadsentree

Beeld- en oordeelsvormende Commissie

Uitgangspunten

Op basis van nieuwe uitgangspunten ontwerpen aan een alternatief:

Behoud:

- Spooreplacement
- Stamspoor
- Aanlanding brug
- Behoud woningen Weeskinderdijk

Metrages:

- 1900 woningen (100 m² bvo per woning)
- 9596 m² voorzieningen

En zo goed als we kunnen:

- inschatten geluidshinder
- locatie (verkorte) aanlanding brug

Accent:

- slim omgaan met hoogteverschillen i.r.t. klimaat- adaptatie (water als zichtbaar thema in de buurt) en
- aandacht voor doelgroepen (buurt voor iedereen).



Van Parkbuurt ...

(met behoud woningen Weeskinderdijk)

5 februari



... naar de stadsentree van Dordrecht.

(met behoud woningen Weeskinderdijk)

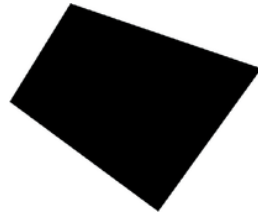
4 maart



HET PLANCONCEPT

Planconcept

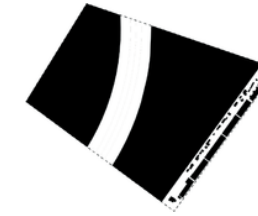
In 7 stappen naar het ontwerp.



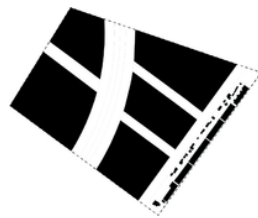
1. Plangebied.



2. Behoud woningen Weeskinderdijk.



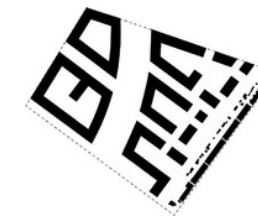
3. Aanlanding brug.



4. Dwarsverbindingen maken.



5. Bouwblokken maken.

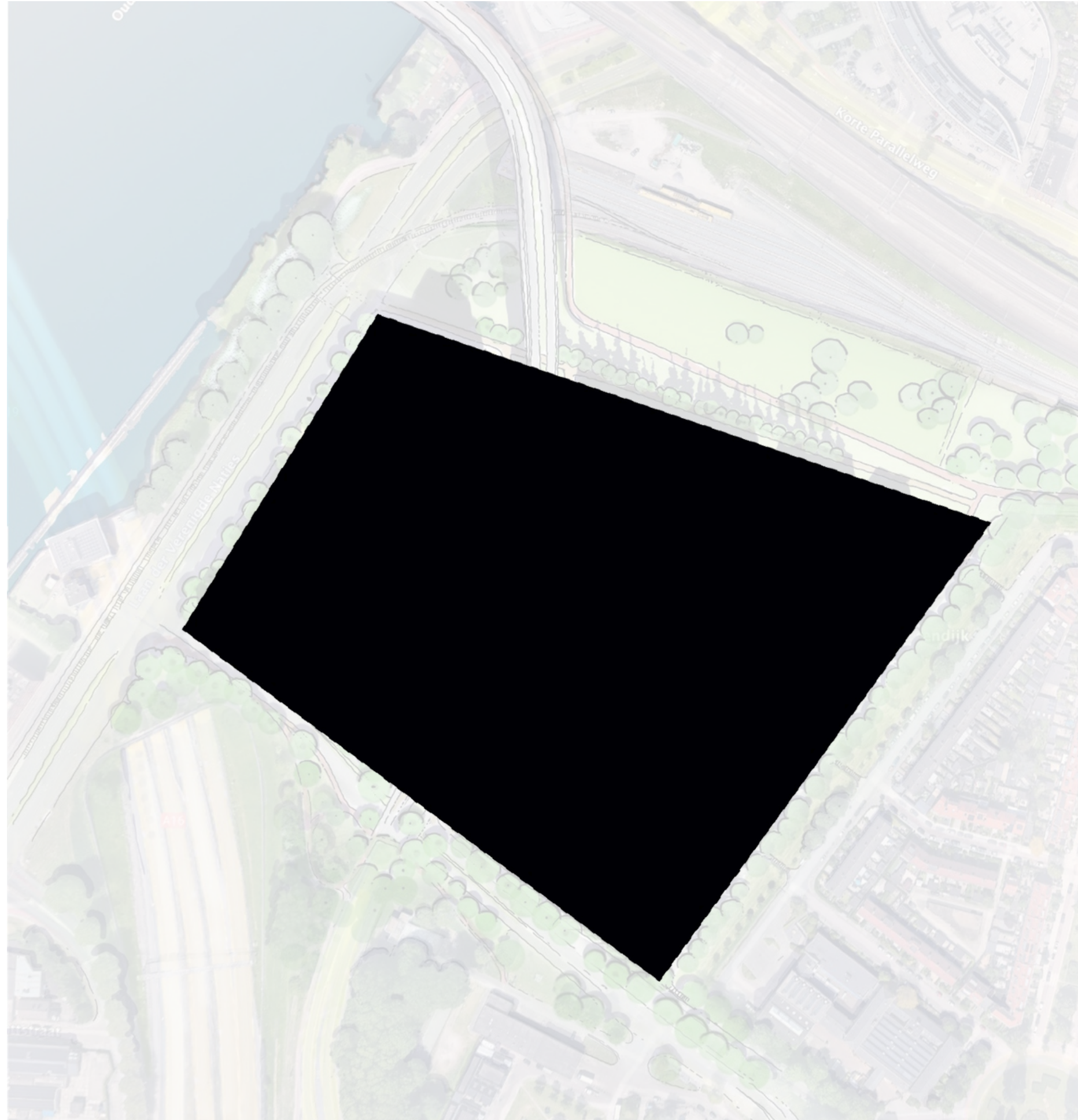


6. Verfijnen, twee werelden.



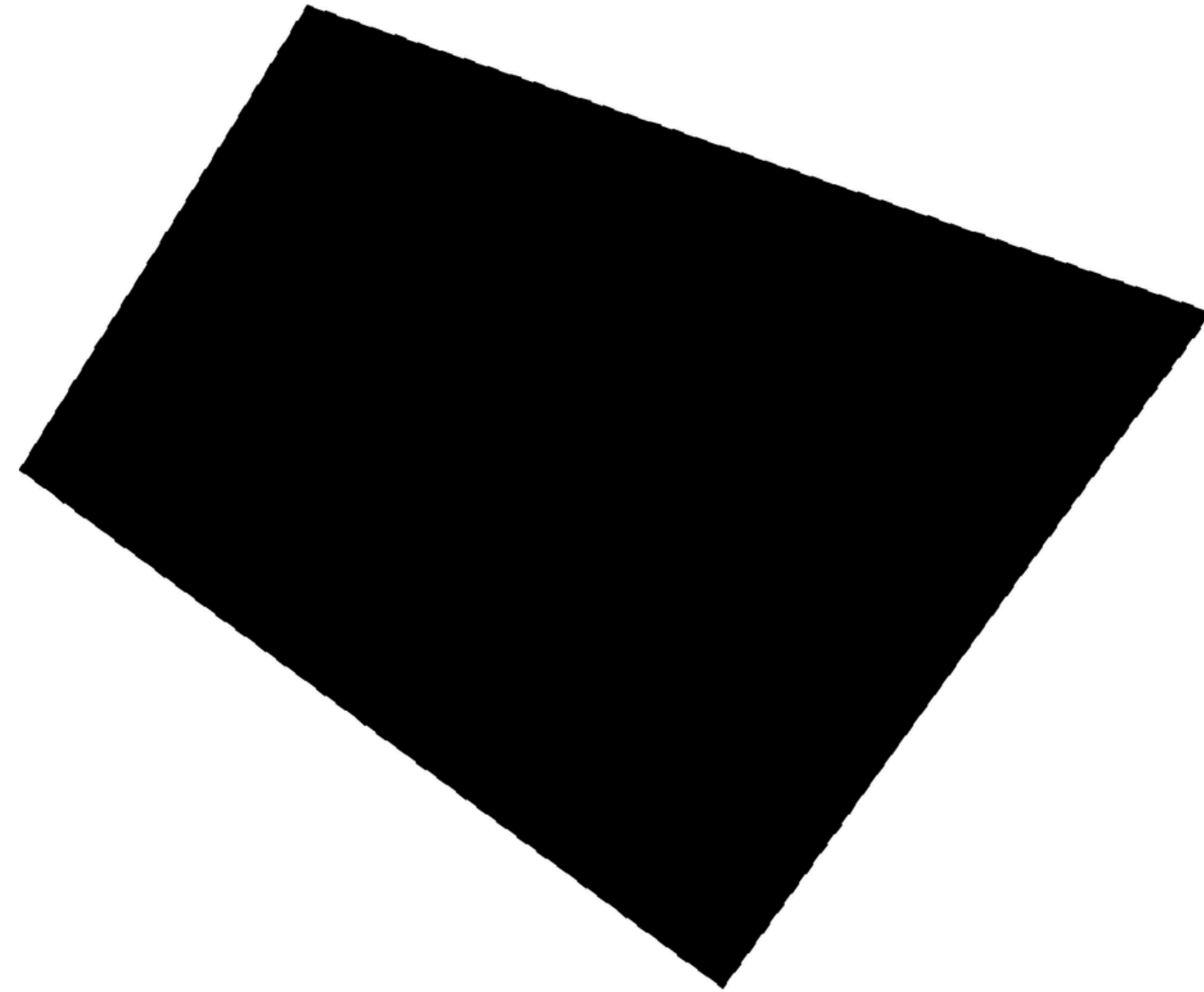
7. (Hoogte)accenten.

Planconcept



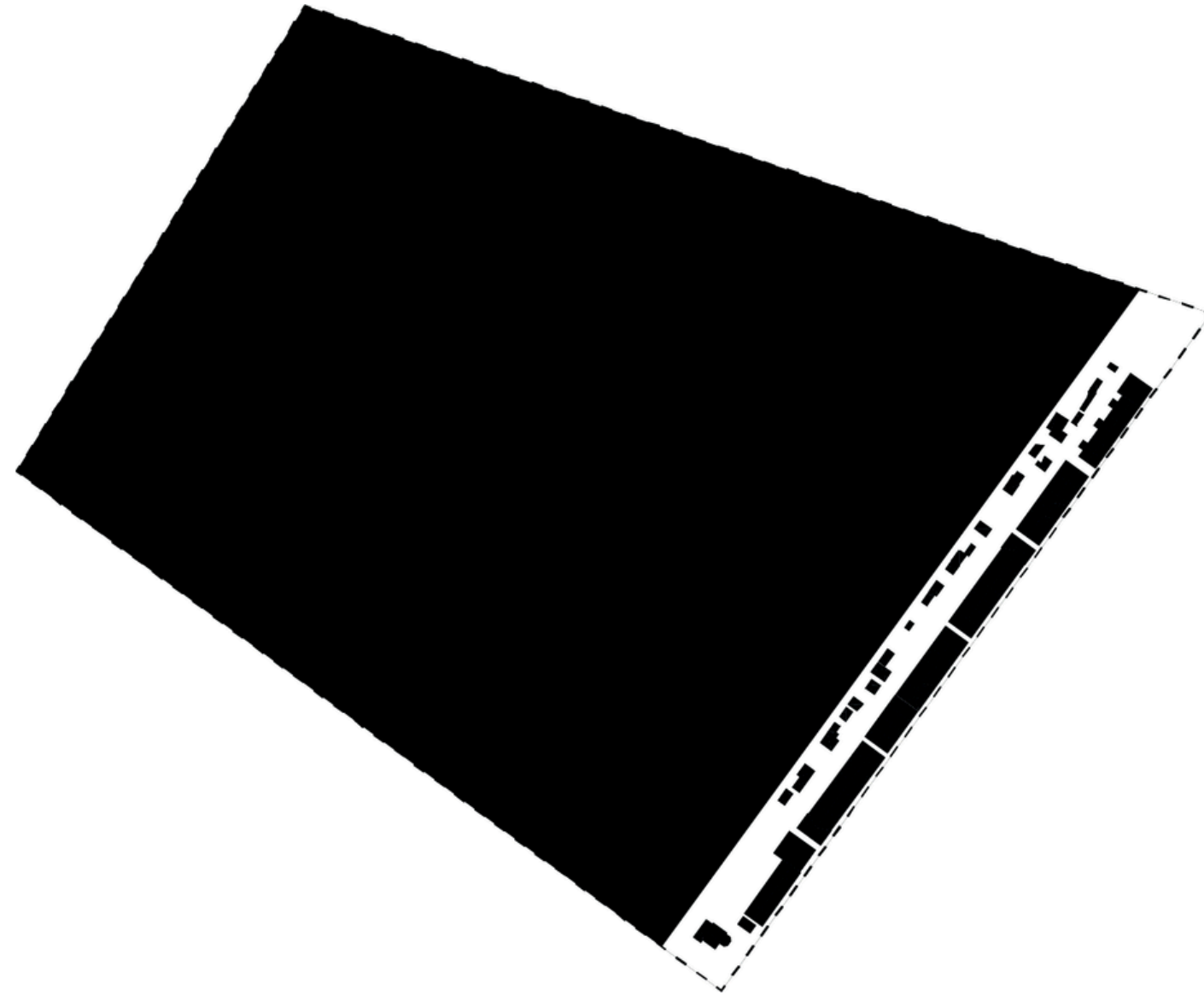
Planconcept

Stap 1: plangebied.



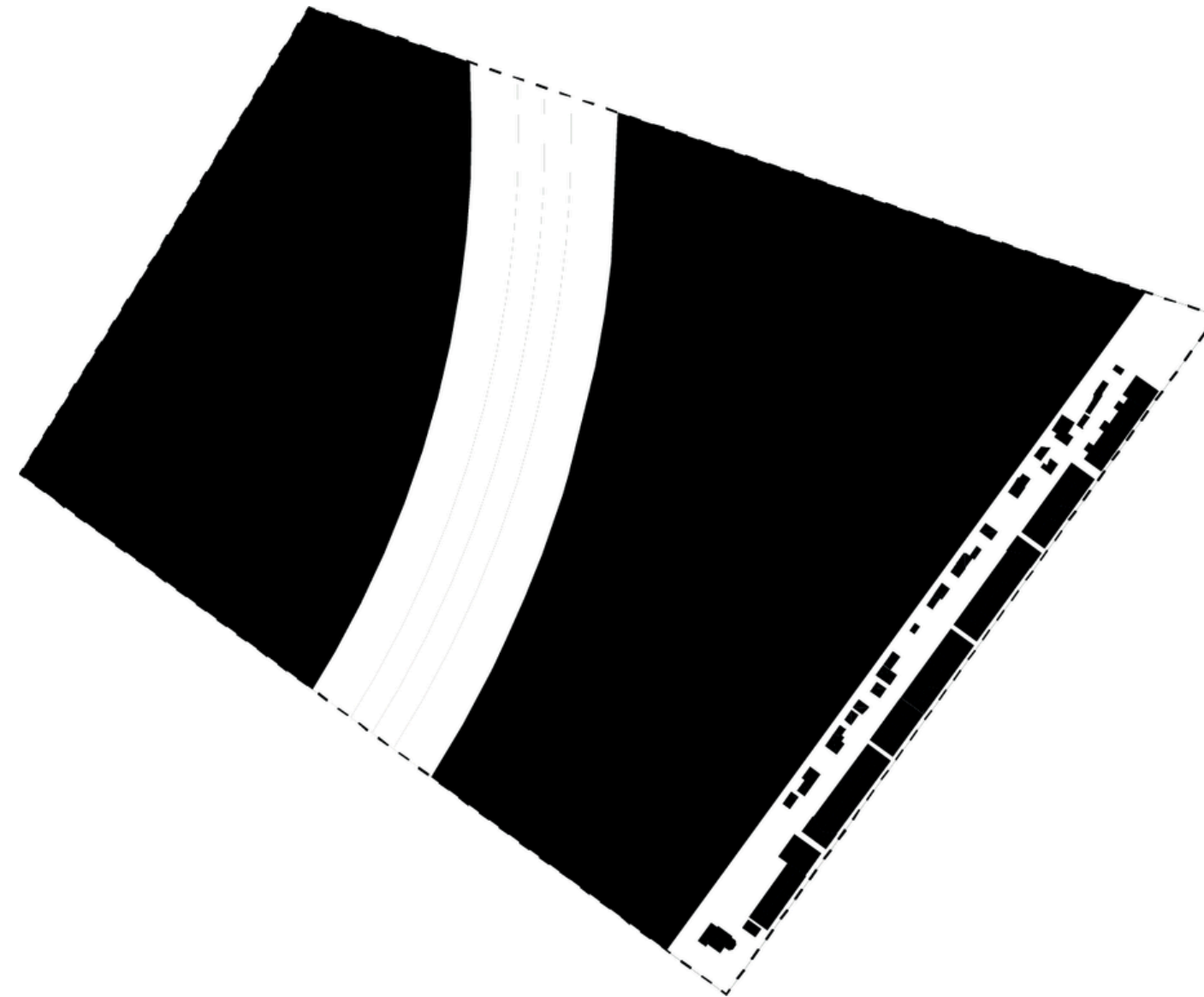
Planconcept

Stap 2: behoud woningen Weeskinderendijk.



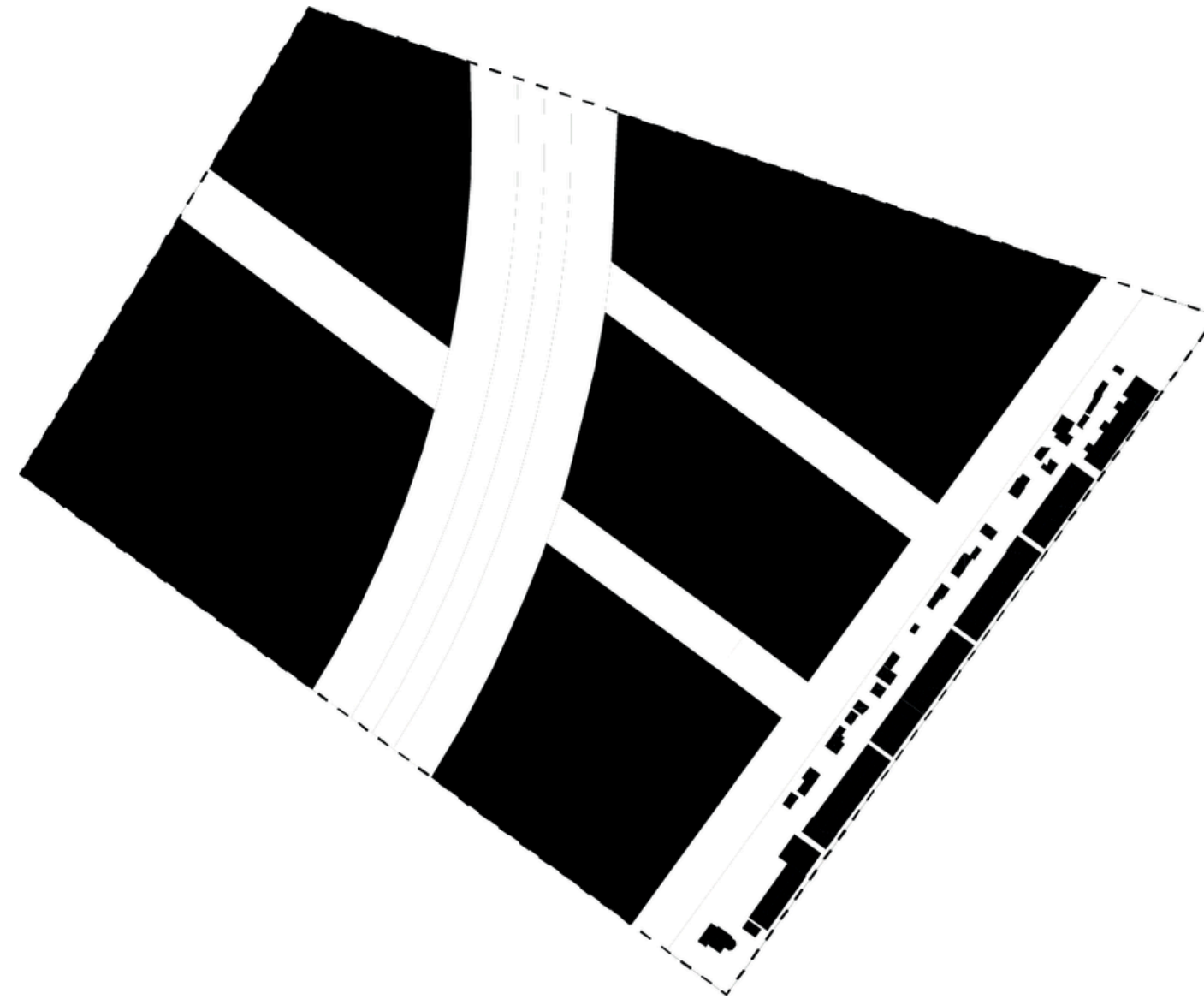
Planconcept

Stap 3: aanlanding brug.



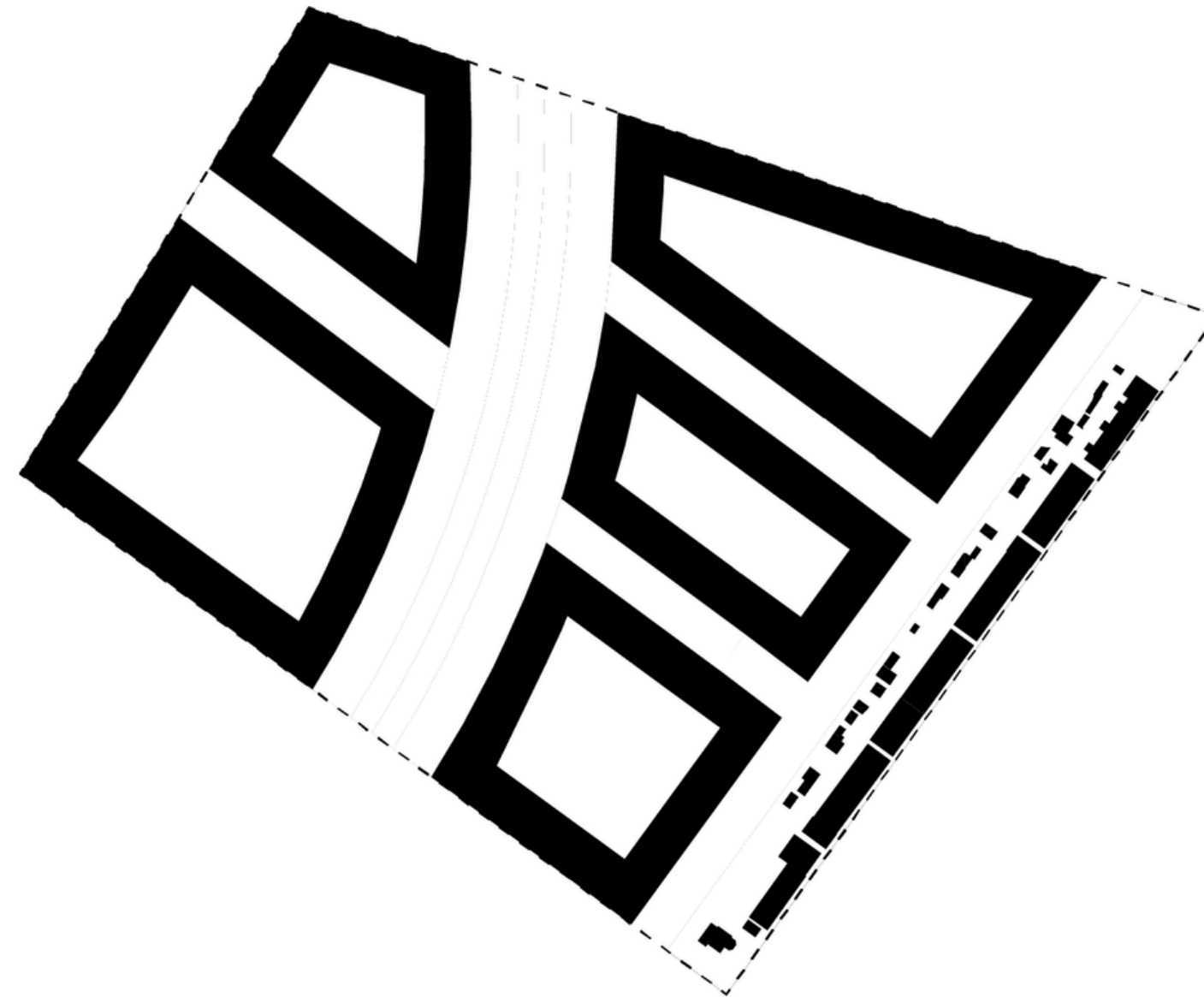
Planconcept

Stap 4 dwarsverbindingen maken (raamwerk openbare ruimte).



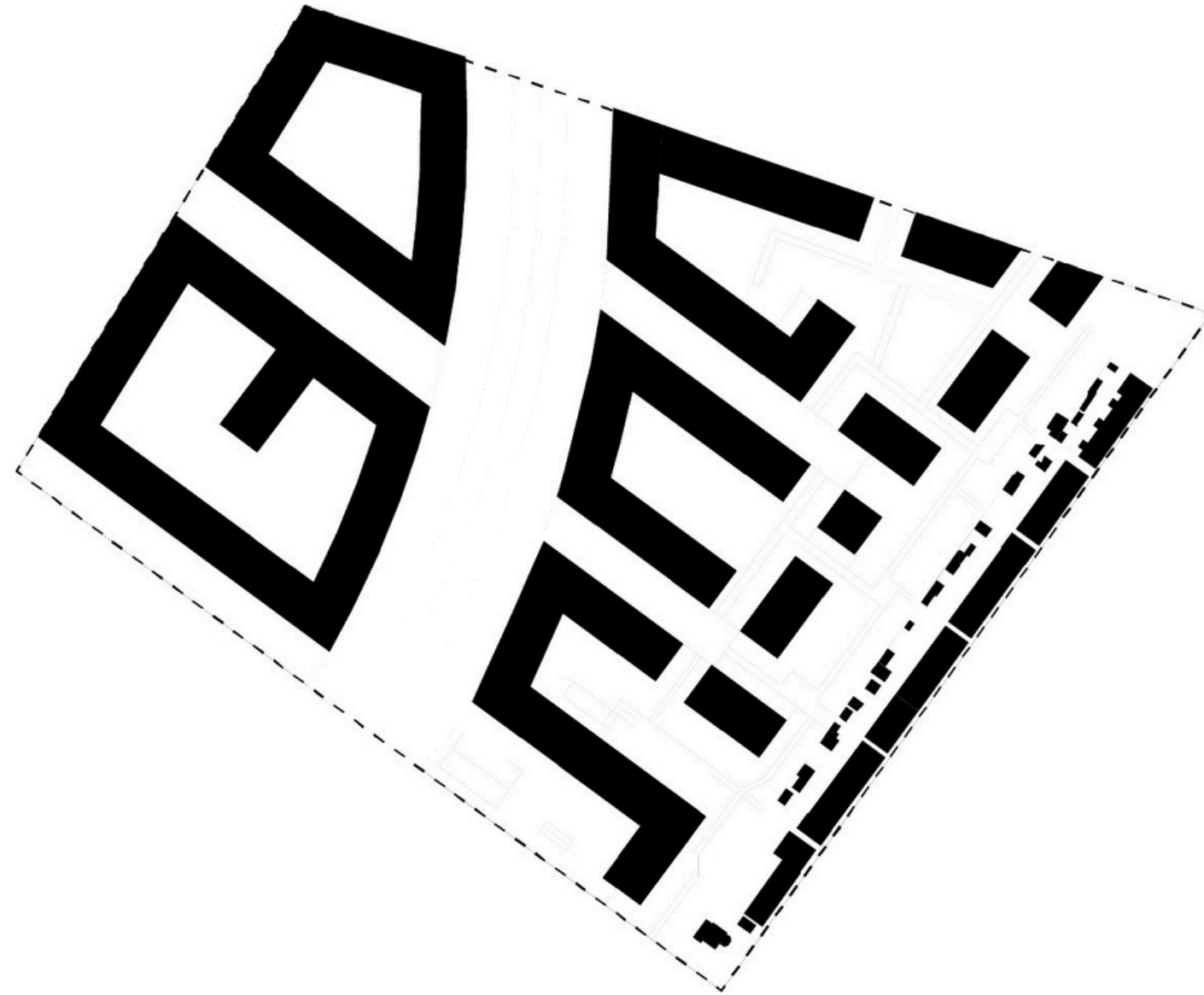
Planconcept

Stap 5: bouwblokken maken.



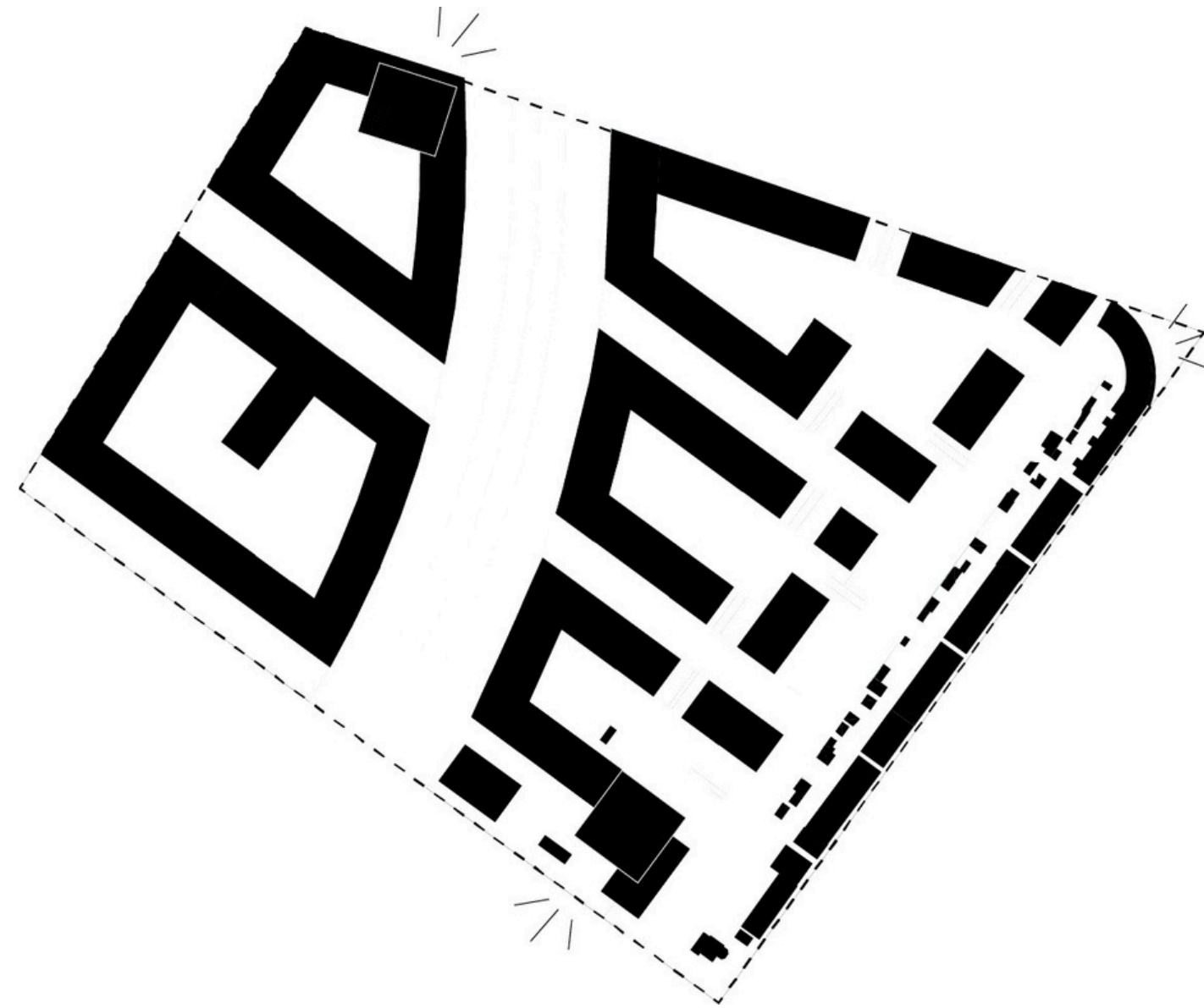
Planconcept

Stap 6: verfijnen, twee werelden.



Planconcept

Stap 7: (hoogte)accenten, entreeplein met behoud houtzagerij.



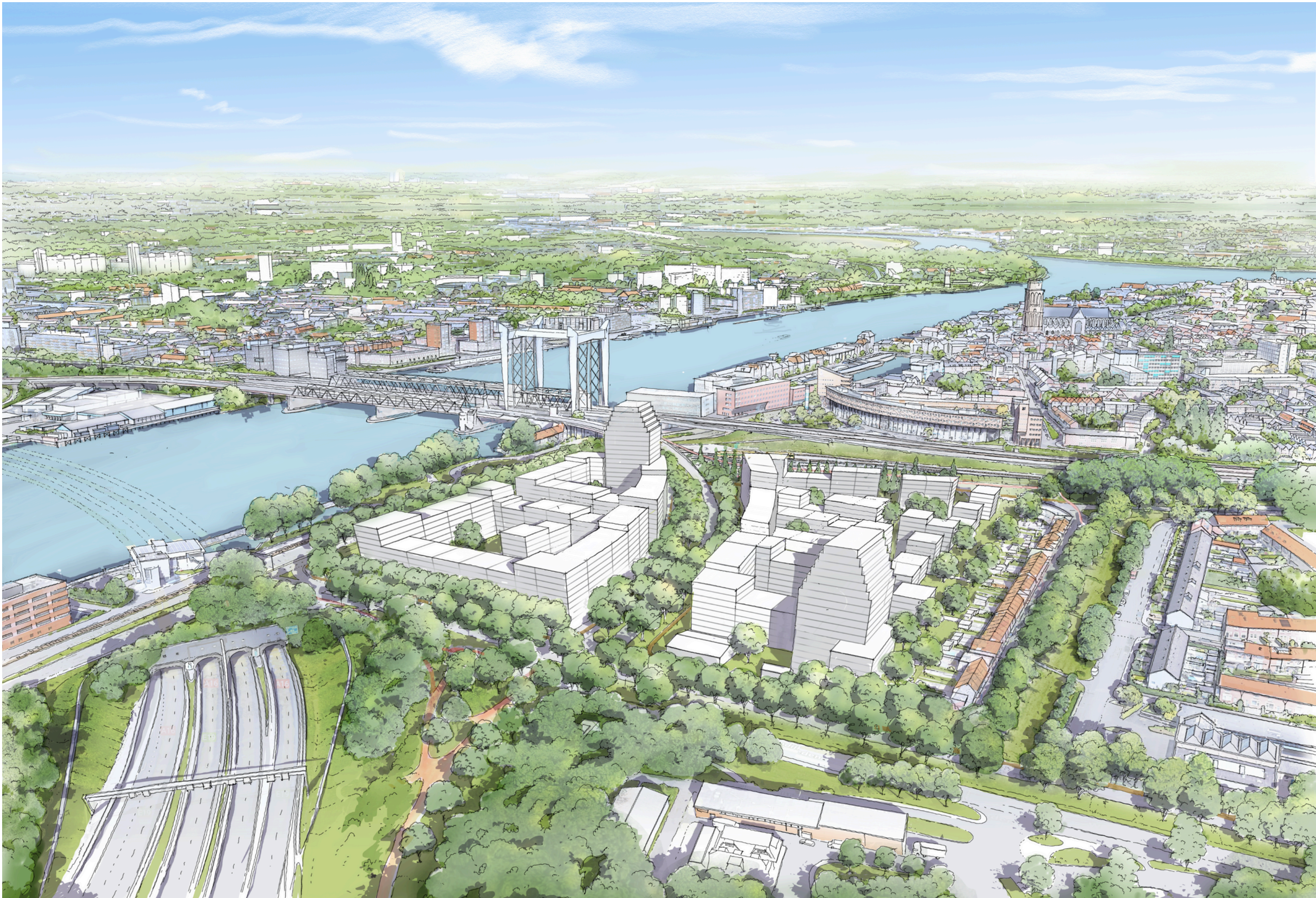
Planconcept

Totaal.









OPBOUW STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Opbouw Stedenbouwkundig Plan

In 7 thema's.



1. Accenten markeren stadsentree en publieke plekken.



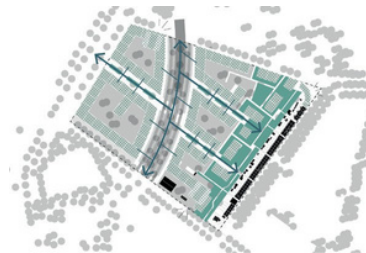
2. Geluidsafschermende randen, geleidelijke hoogteopbouw.



3. Programma aan het entreeplein, behoud houtzagerij.



4. Groen, tenzij.



5. Klimaatadaptatie, (regen)water zichtbaar in de buurt.



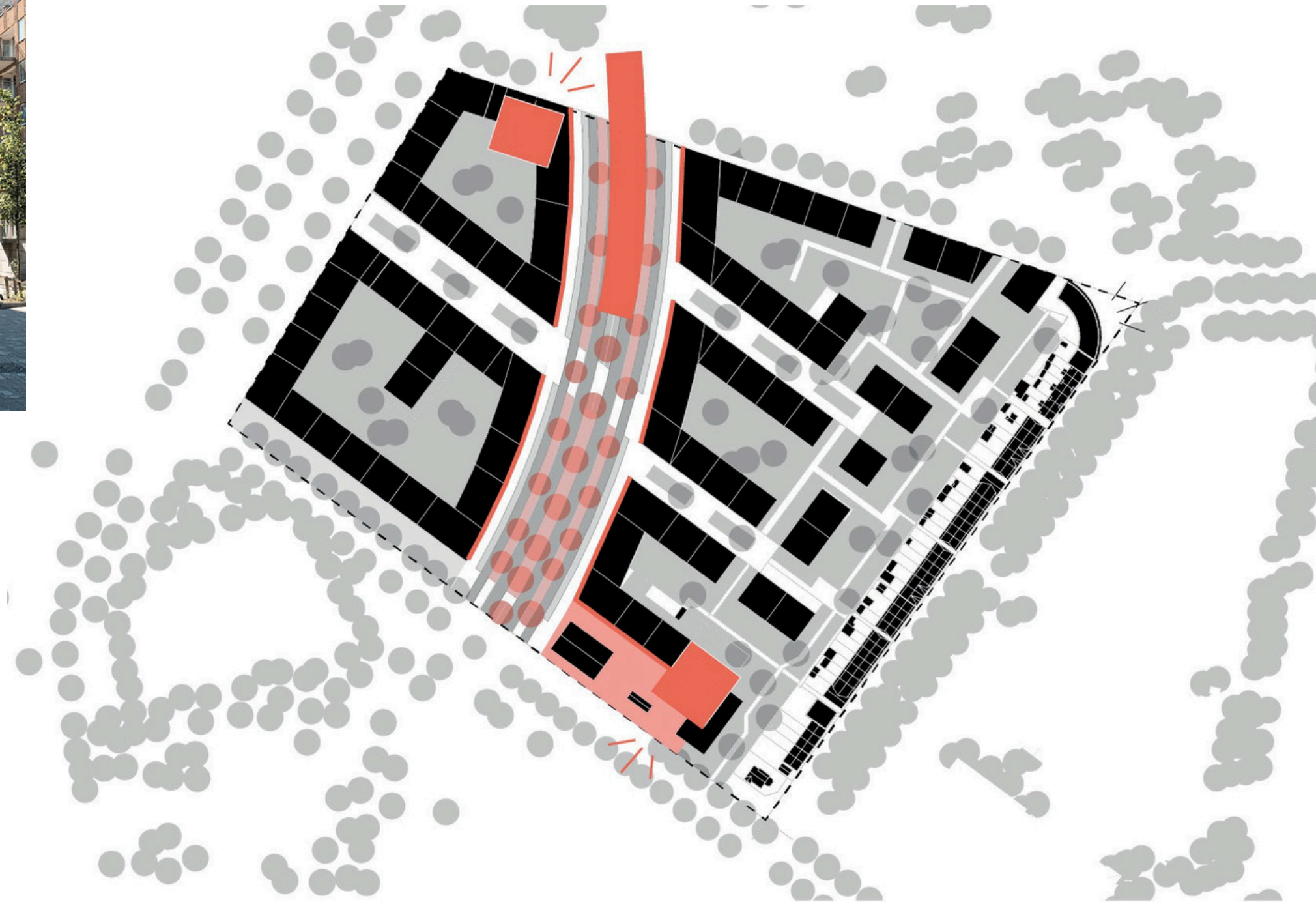
6. Fijnmazig verbonden.



7. Van en voor iedereen.

Opbouw stedenbouwkundig plan

1. Accenten markeren stadsentree en publieke plekken.



Opbouw stedenbouwkundig plan

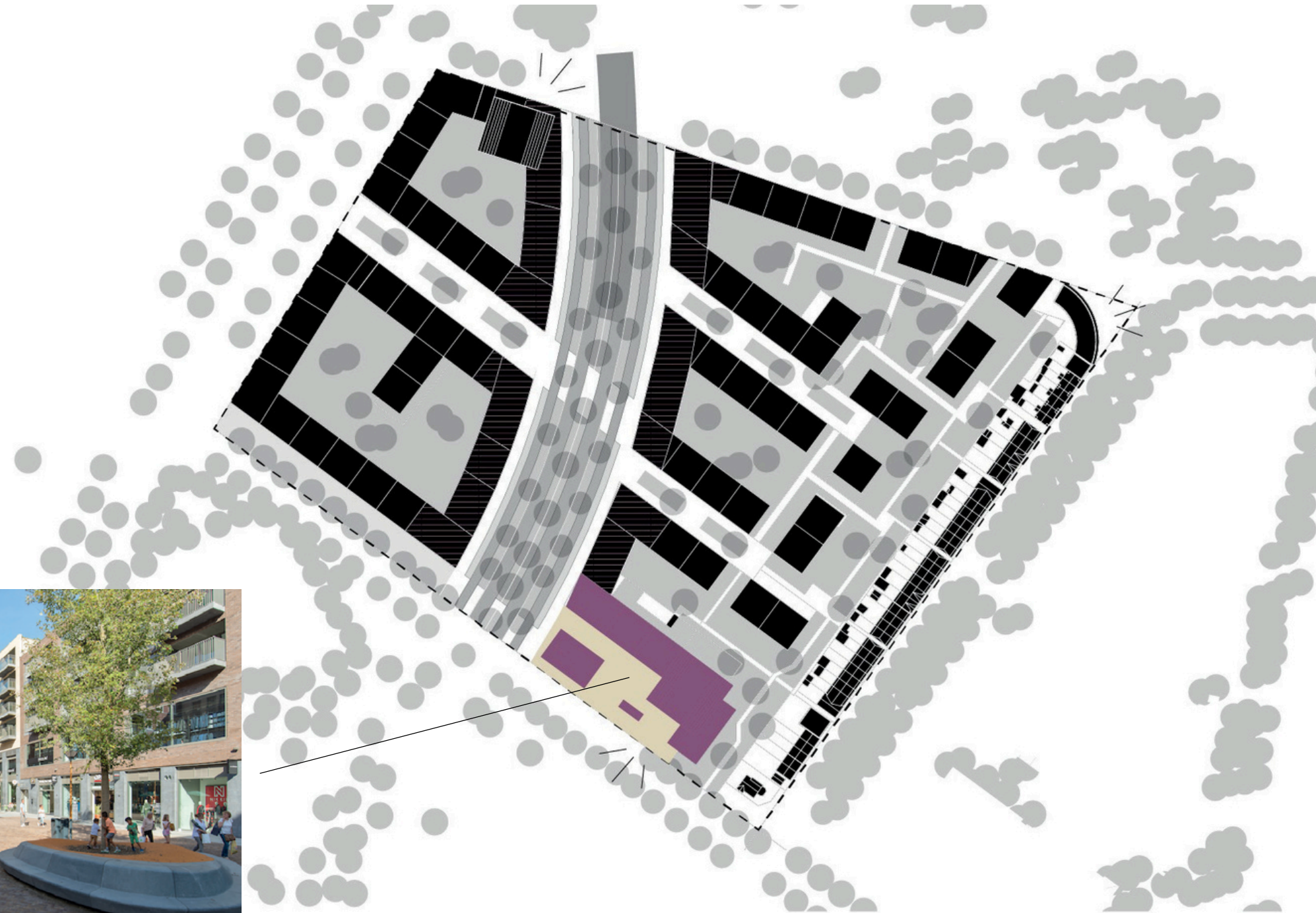
2. Geluidsafschermende randen, geleidelijke hoogteopbouw.



Opbouw stedenbouwkundig plan

37

3. Programma aan het entreeplein, behoud oude houtzagerij.



Opbouw stedenbouwkundig plan

38

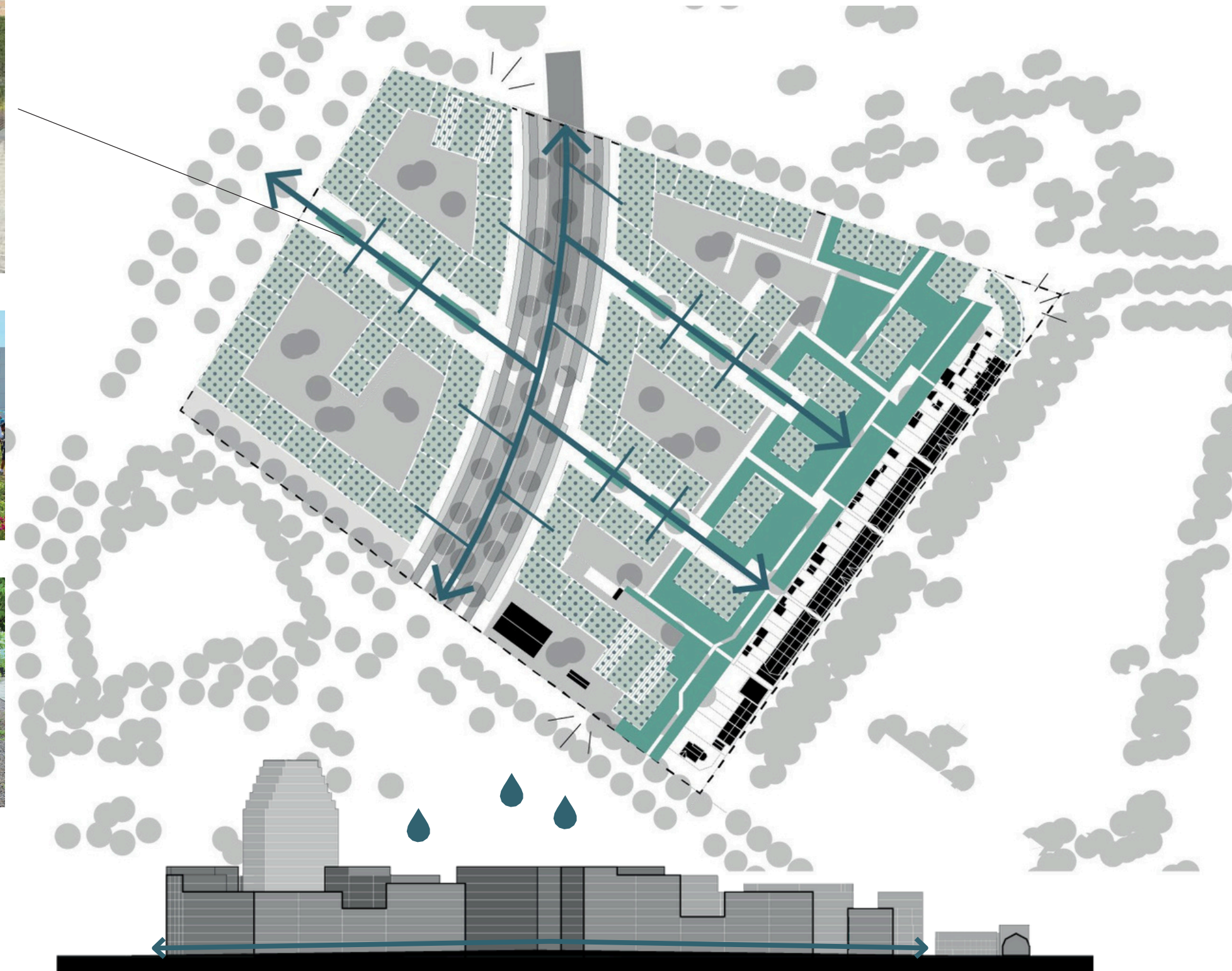
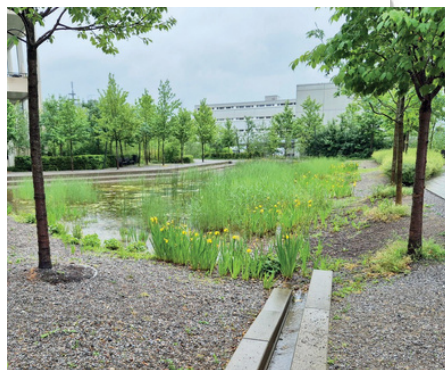
4. Groen, tenzij.



Opbouw stedenbouwkundig plan

39

5. Klimaatadaptief, (regen)water als zichtbaar element in de buurt!





Opbouw stedenbouwkundig plan

6. Fijnmazig verbonden en autoluw.



Opbouw stedenbouwkundig plan

42

7. Van en voor iedereen.

■ ■
Een-, tweepersoonshouden.

■ ■
Gezinnen en senioren.



Bewoners Weeskinderdijk!

Resumerend

- Behoud woningen Weeskinderdijk
- toekomstbestendige openbare ruimte
- 1900 woningen, incl. beoogde voorzieningen haalbaar
- minder intensief is meer ruimte voor kwaliteit

Van Parkbuurt naar Stadsentree Dordrecht. Een plan van een voor iedereen.





Bewonersplatform
I ♥
Weeskinderdijk

**urban
space
studio**
Architects & Planners

UITZICHT VAN DICHTBIJ (1900 woningen)

45

nu



7 bouwlagen



alternatief



6 bouwlagen



UITZICHT VERAUF (1900 WONINGEN)

46

alternatief



7 bouwlagen

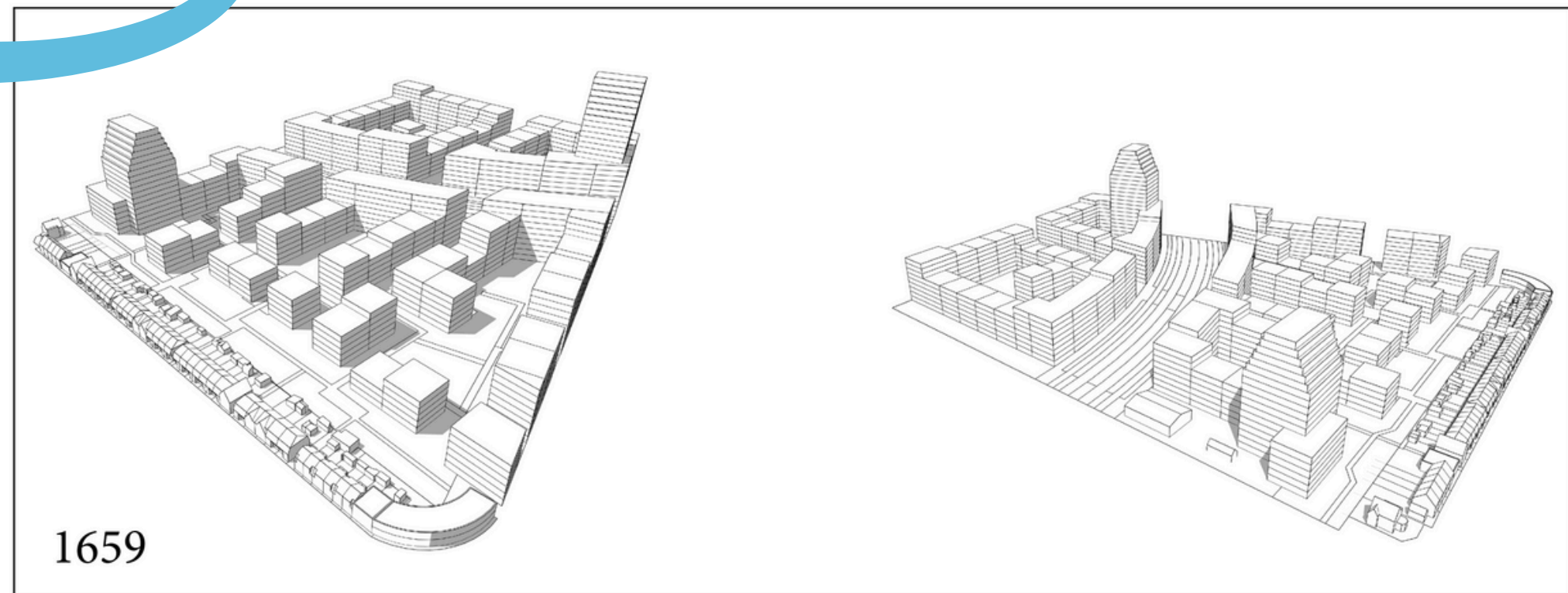
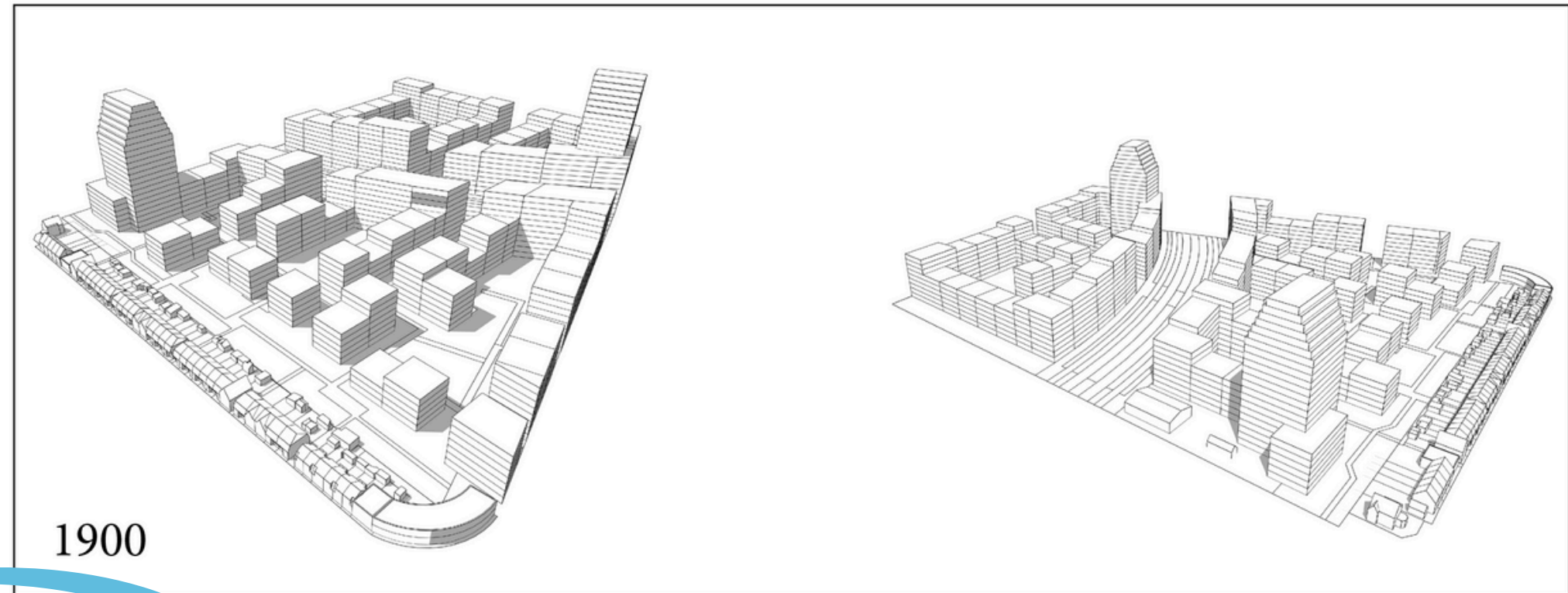


6 bouwlagen



WELKE KWALITEIT VERDIENT DORDT?

47



Behoudend

- 1308 woningen (+ 44)
- 1400 m² voorzieningen

FSI = 2,15

Masterplan (& alternatief feb)

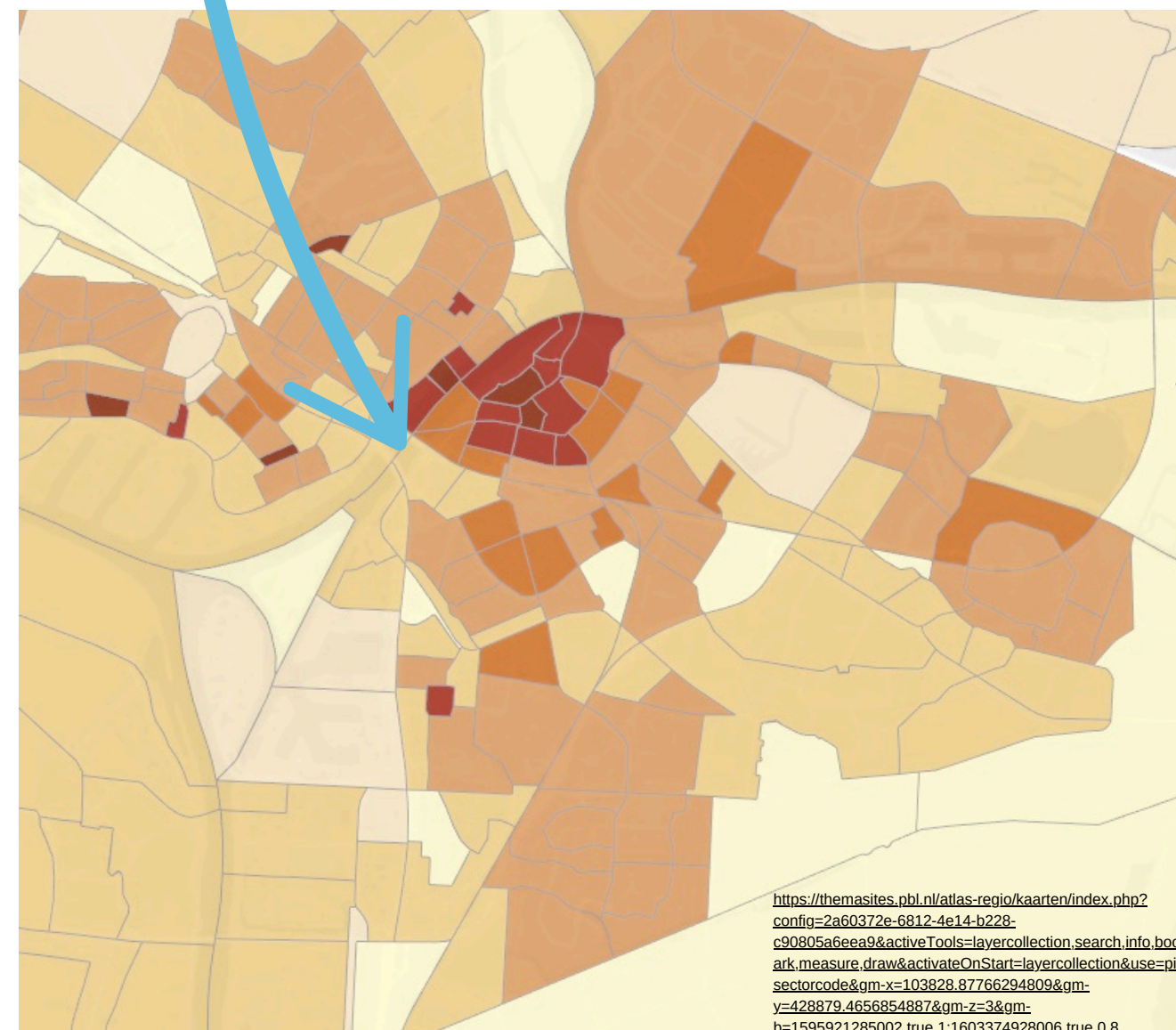
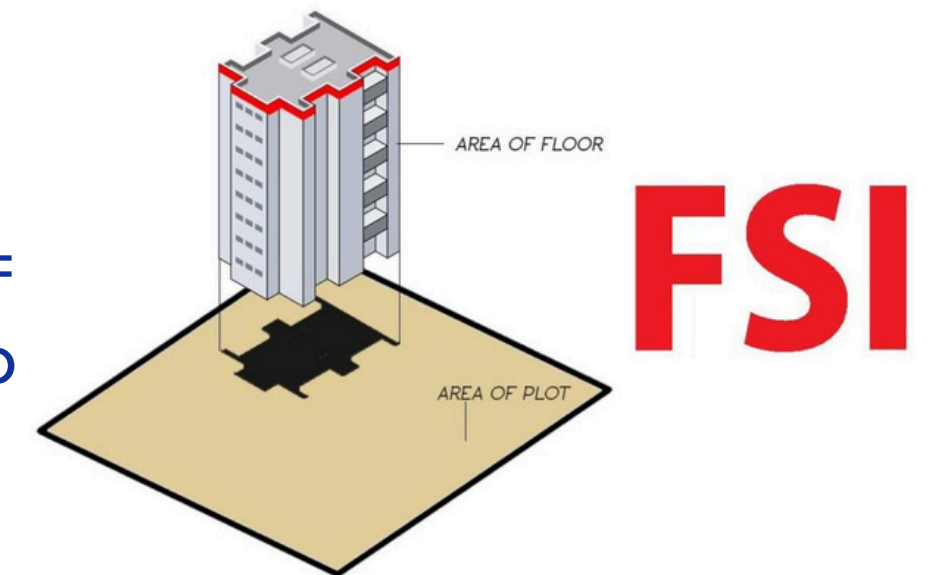
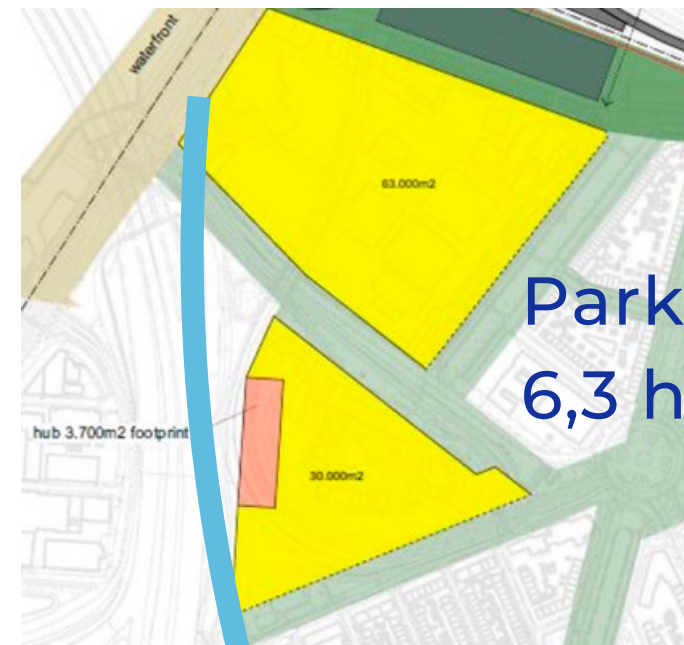
- 1659 woningen
- 9596 m² voorzieningen

FSI = 2,79

Nieuw plan

- 1900 woningen
- 9596 m² voorzieningen?

FSI = 3,17 (3,02 excl. voorz.)



Legenda:

FSI Floor Space index

- Meer dan 1,50
- 1,00 - 1,50
- 0,75 - 1,00
- 0,50 - 0,75
- 0,25 - 0,50
- 0,15 - 0,25
- 0,15 of minder

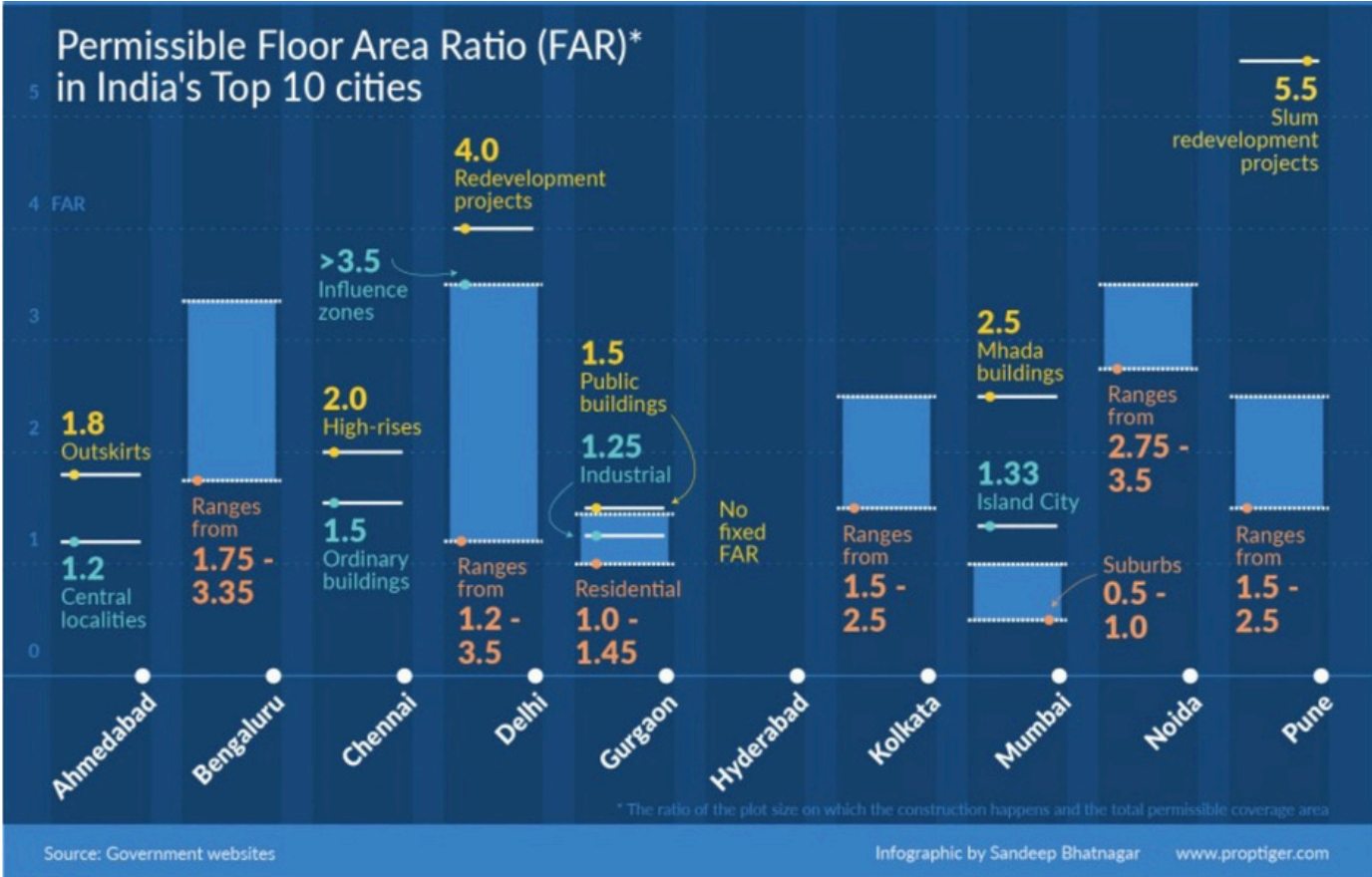
Bron:

BAG, bewerking PBL, 2019

VERGELIJKEND BEELD BEBOUWINGSDICHTHEID



Kop van Zuid
FSI = 3,4



Zuidas
FSI = 2,8

India

<https://www.proptiger.com/guide/post/fsi-in-10-cities-of-india>
<https://timesofindia.indiatimes.com/city/pune/activists-demand-halt-on-increased-fsi-until-infrastructure-provided>

Width of road near plot (in metres)	Residential buildings (FSI)	Educational buildings (FSI)	Industrial, storage and hazardous buildings (FSI)	Assembly, institutional, business, mercantile Building (FSI)
>2.4 to 3.5	1.25	NA	NA	NA
>3.5 to 7.0	1.75	NA	NA	NA
>7.0 to 9.0	2	2	NA	NA
>9.0 to 15	2.25	2.25	2	2
>15.0 to 20	2.5	2.5	2	2.25
>20.0 to 24	2.75	2.75	2	2.5
>24.0	3	3	2	2.75

Source: KMC

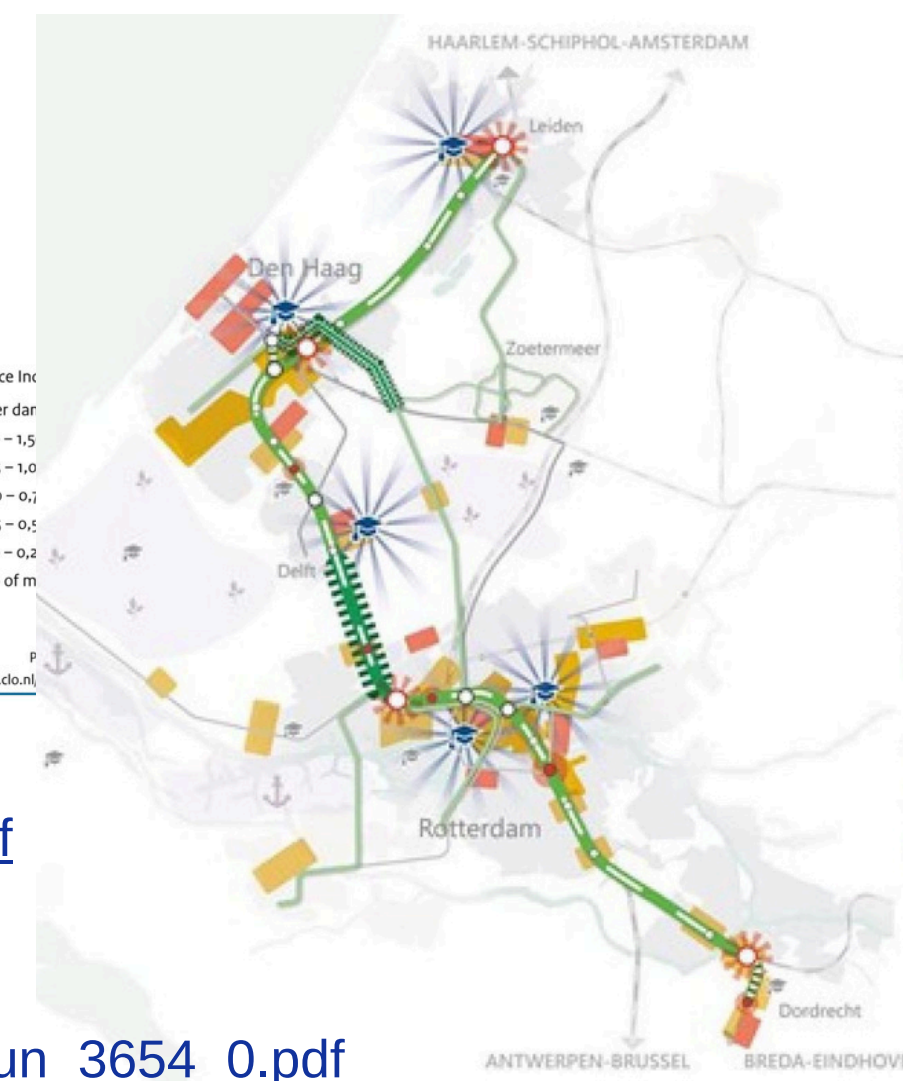




Bebouwingsdichtheid per wijk, 2024



Bron: BAG, BGT (Kadaster); Wijk- en Buurtgrenzen (CBS); ESRI; bewerking PBL



Groeien binnen de rode contouren...

https://www.am.nl/wp-content/uploads/2018/06/AM.Hoge_dichtheden_V5.pdf

<https://vng.nl/artikelen/verstedelijking-je-kunt-niet-alles-volplempen>

<https://www.pbl.nl/uploads/default/downloads/Dichtheid-en-functiemenging-in-beeld-Harbers-PBL-4RW2018-3211.pdf>

<https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/rudifun.pdf>

<https://www.clo.nl/indicatoren/nl219601-ruimtelijke-dichtheid-floor-space-index-2019-2024>

https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2019-ruimtelijke-dichtheden-en-functiemenging-in-nederland-rudifun_3654_0.pdf



Woningbouwambitie is
in 4 stappen te realiseren

1. Parkbuurt
(fase 1)

2. Maasterras



bron kaartmateriaal + bewerking Urban Space Studio

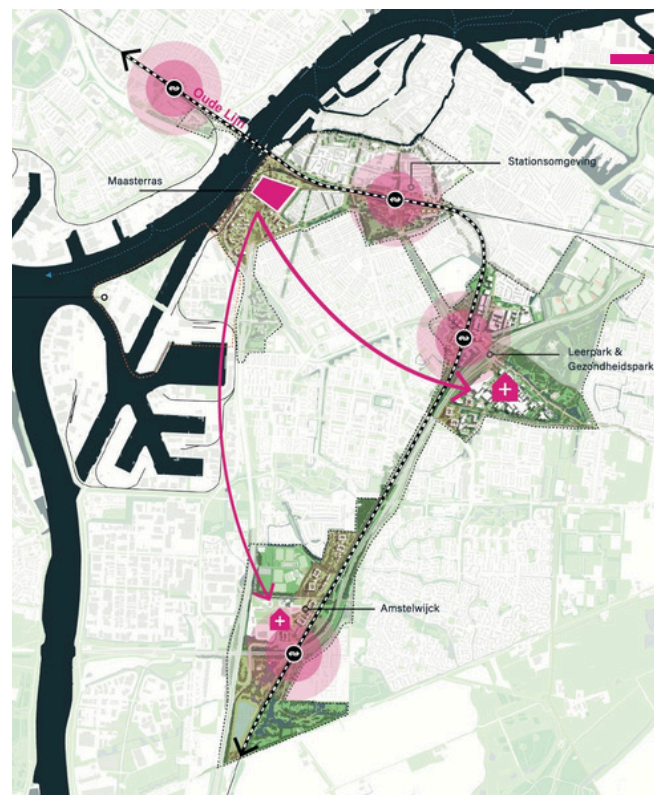
Wentel gevolgen infra
en geluid niet af op
WKD en Maasterras

3. Stadsas Dordt / Spoorzone

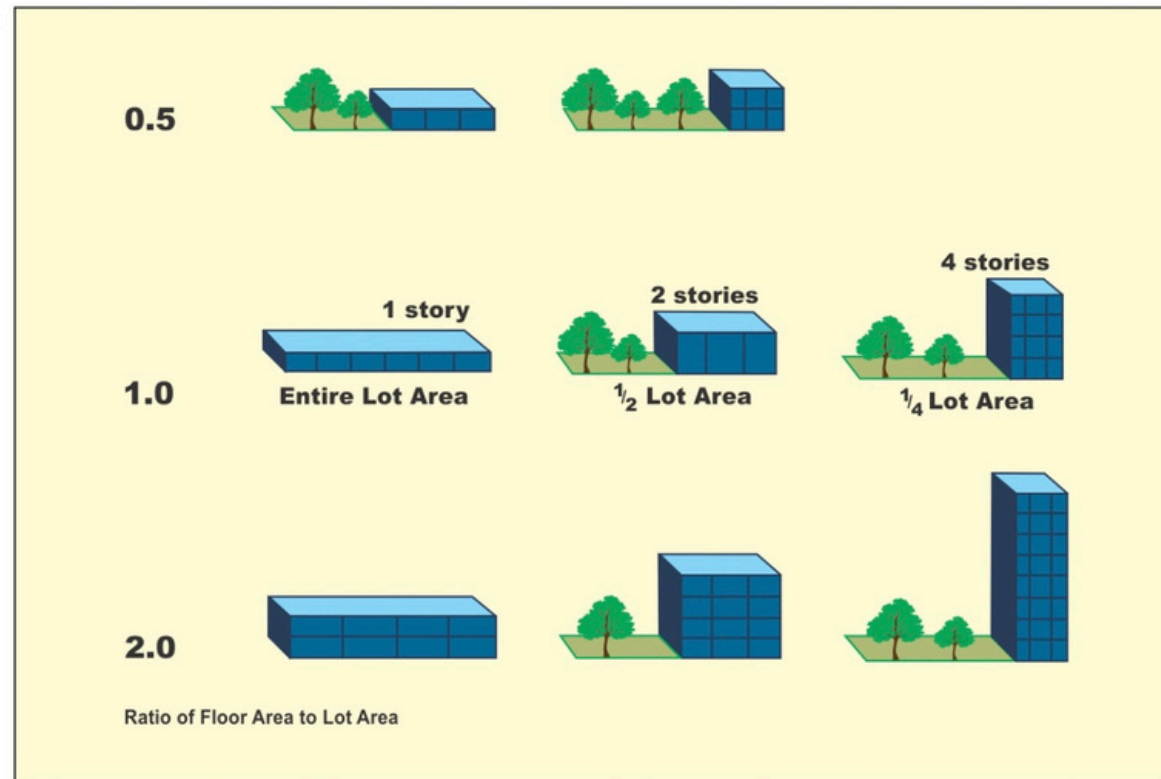
4. Dordrecht



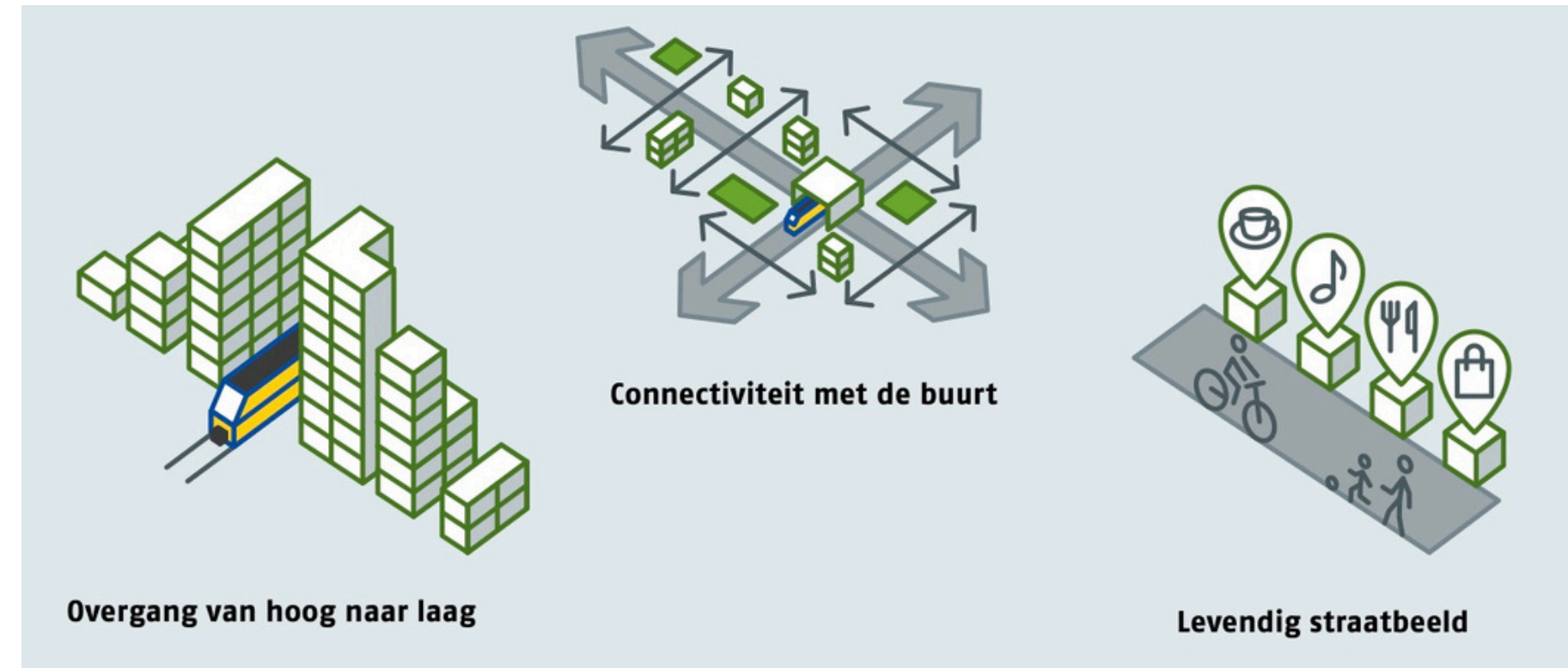
bron kaartmateriaal + bewerking Urban Space Studio
o.b.v. aantallen Omgevingsvisie Dordrecht 2021



Figuur 7.2.6 Cumulatief lawaai referentie situatie



‘Alles kan, als het maar kwaliteit heeft’

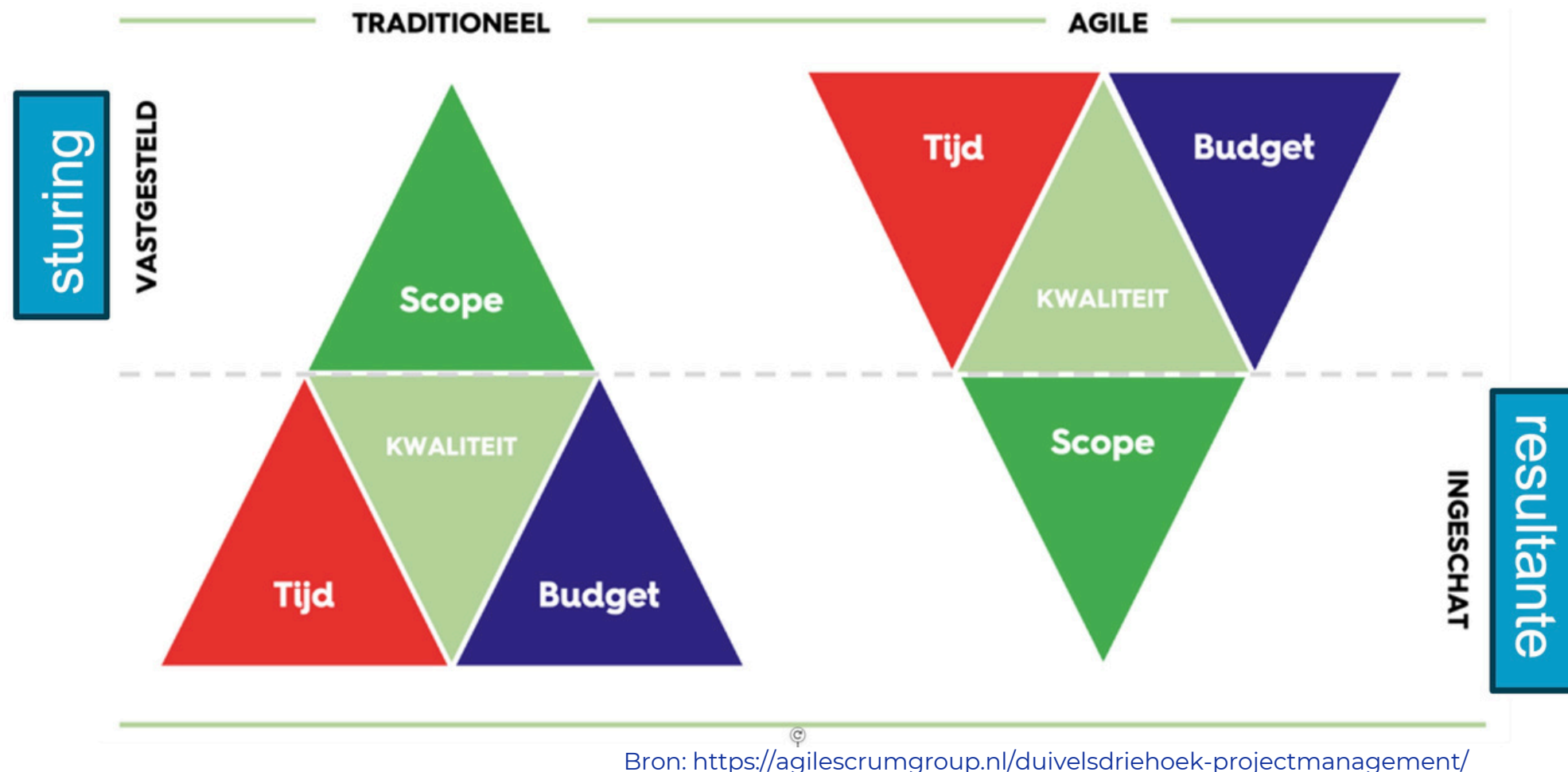


Complexe materie: laaghangend fruit inmiddels geplukt

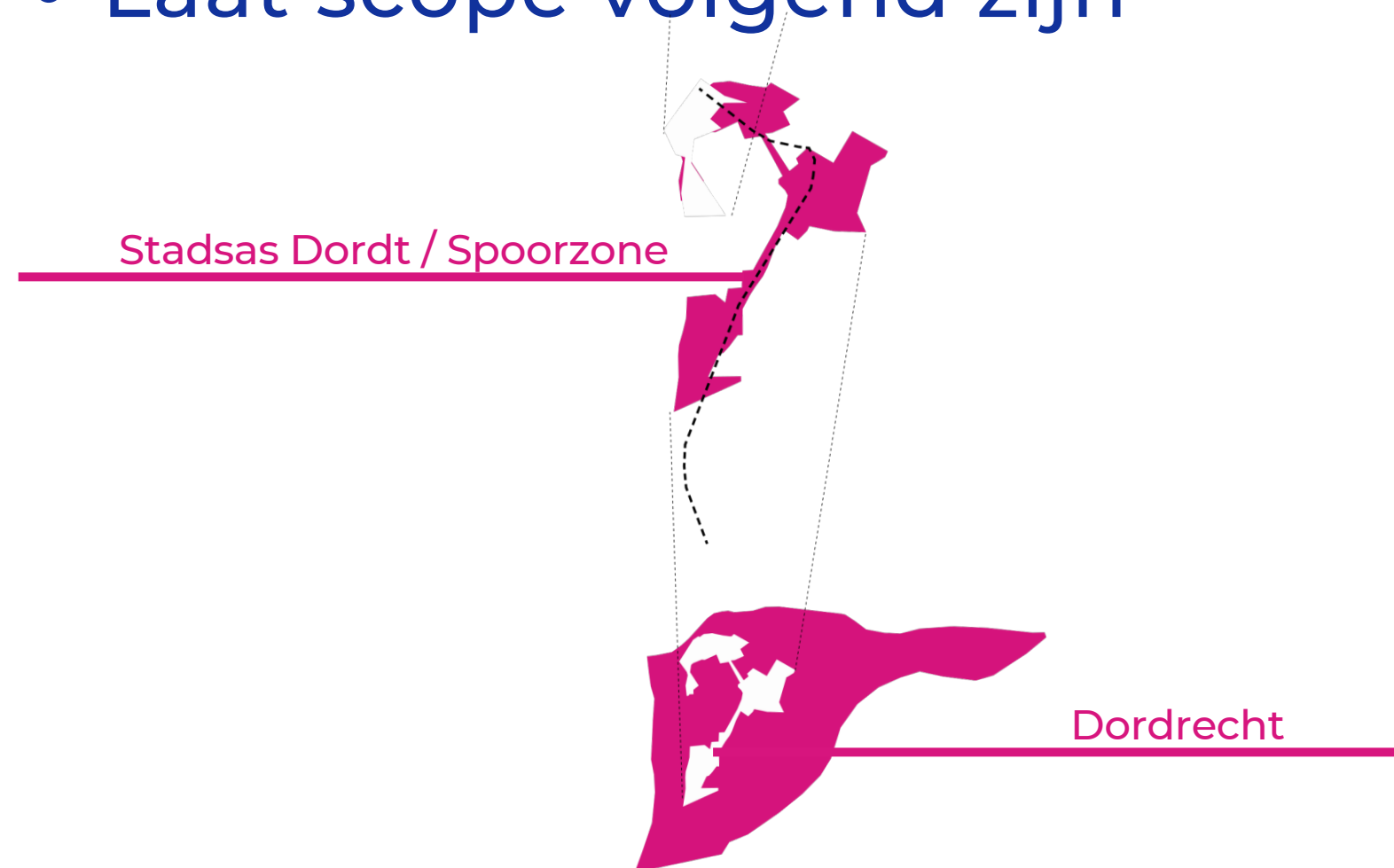
‘Goed bouwen’ kent 5 pijlers:

- Maatschappelijk gedreven gebiedsontwikkeling
- Gezamenlijke aanpak gebiedsbrede opgaven
- Krachtige publieke regie (gemeente als spelverdeler)
- Maximaliseer PPS (overheid, maatschappij & markt)
- Integrale financiële sturing





- Stel kwaliteit centraal (kader)
- Stuur in tijd en geld
- Laat scope volgend zijn



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Programma
Aan de slag met de
Omgevingswet

**Handreiking kostenverhaal
en financiële bijdragen
Omgevingswet**

April 2022

Omgevingswet		
Verplicht en afdwingbaar	Kostenverhaal	Ow, Afdeling 13.6
	- Gebiedseigen kosten - Gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijks)	Ow, artikel 13.11 - a Ow, artikel 13.11 - b
Bevoegdheid en afdwingbaar	Financiële bijdrage (verbetering fysieke leefomgeving):	Ow, Afdeling 13.7
	- Landschap - Natuur - Infrastructuur - Recreatie - Stedelijke Herstructurering - Evenwichtige woningvoorraad	Ow, artikel 13.22, 13.23 & 13.24

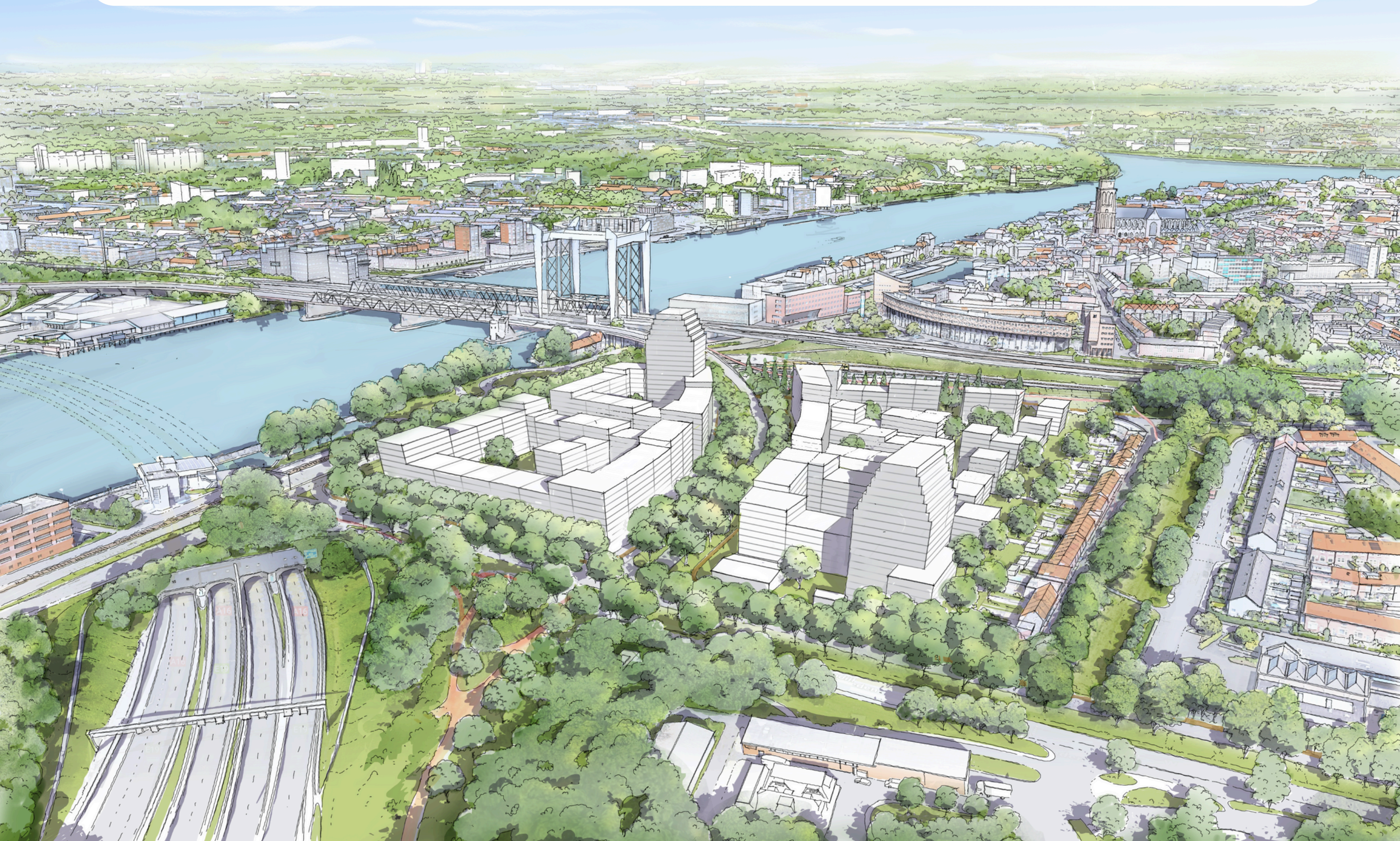
Functionele samenhang dient verplicht verankerd te worden in omgevingsvisie of het omgevingsprogramma.

Bron: Gloudemans

- Benut de instrumenten uit de Omgevingswet voor kostenverhaal *buiten* het Maasterras (socialiseren)

WE WERKEN GRAAG MET U SAMEN AAN EEN MOOIER DORDT

54



urban
space
studio
Architects & Planners

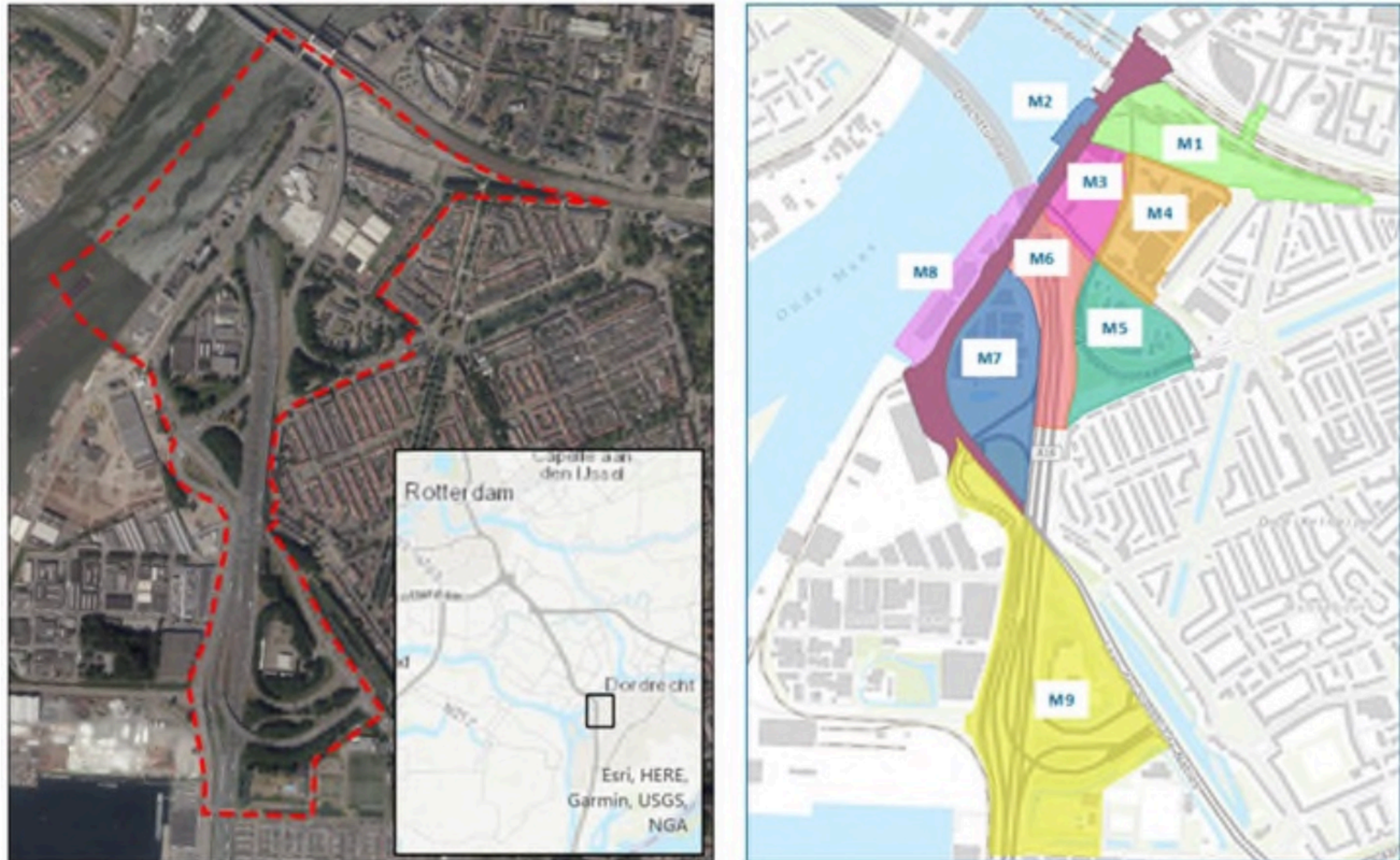
Bewonersplatform



Weeskinderendijk

DIETZ
Strategie & Communicatie

SHEETS ACHTER DE HAND



Figuur 0.1 Plangebied Maasterras huidige situatie (links) en verdeling plangebied in deelgebieden (rechts)

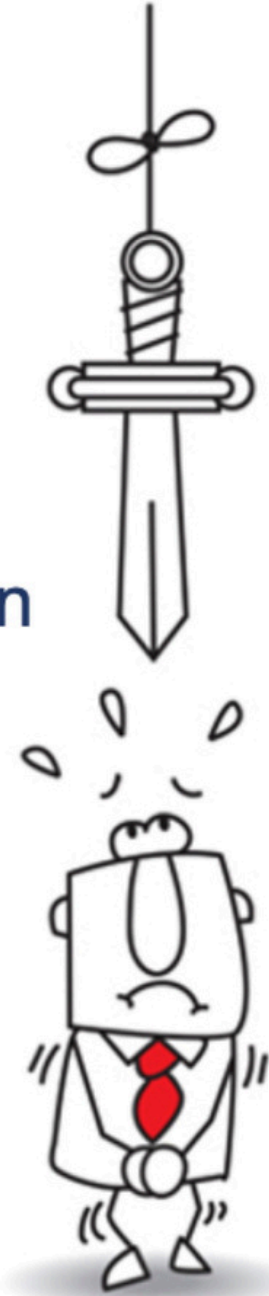
Gaan?



- Sneller duidelijkheid
- Buurt verloedert nu
- Compensatie (in volgende fase)
- Geen schade door werkzaamheden (als je snel bent)



- Druk op woningmarkt
- Prijs / kwaliteit is uniek! (zeker gezien centrale ligging)



Blijven?



- Prijs / kwaliteit is uniek! (zeker gezien centrale ligging)
- Buurt gaat opknappen
- Recht op compensatie blijft



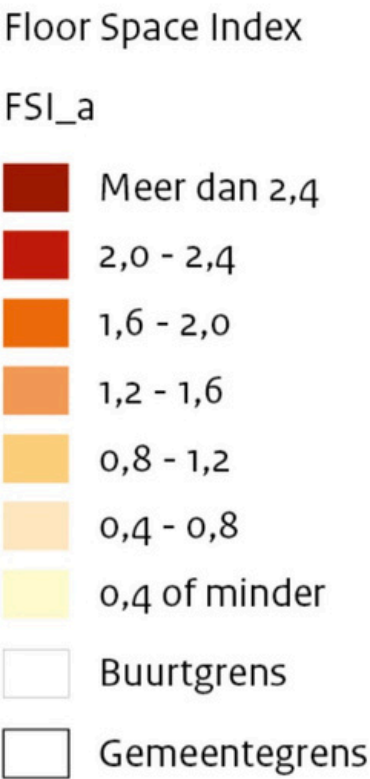
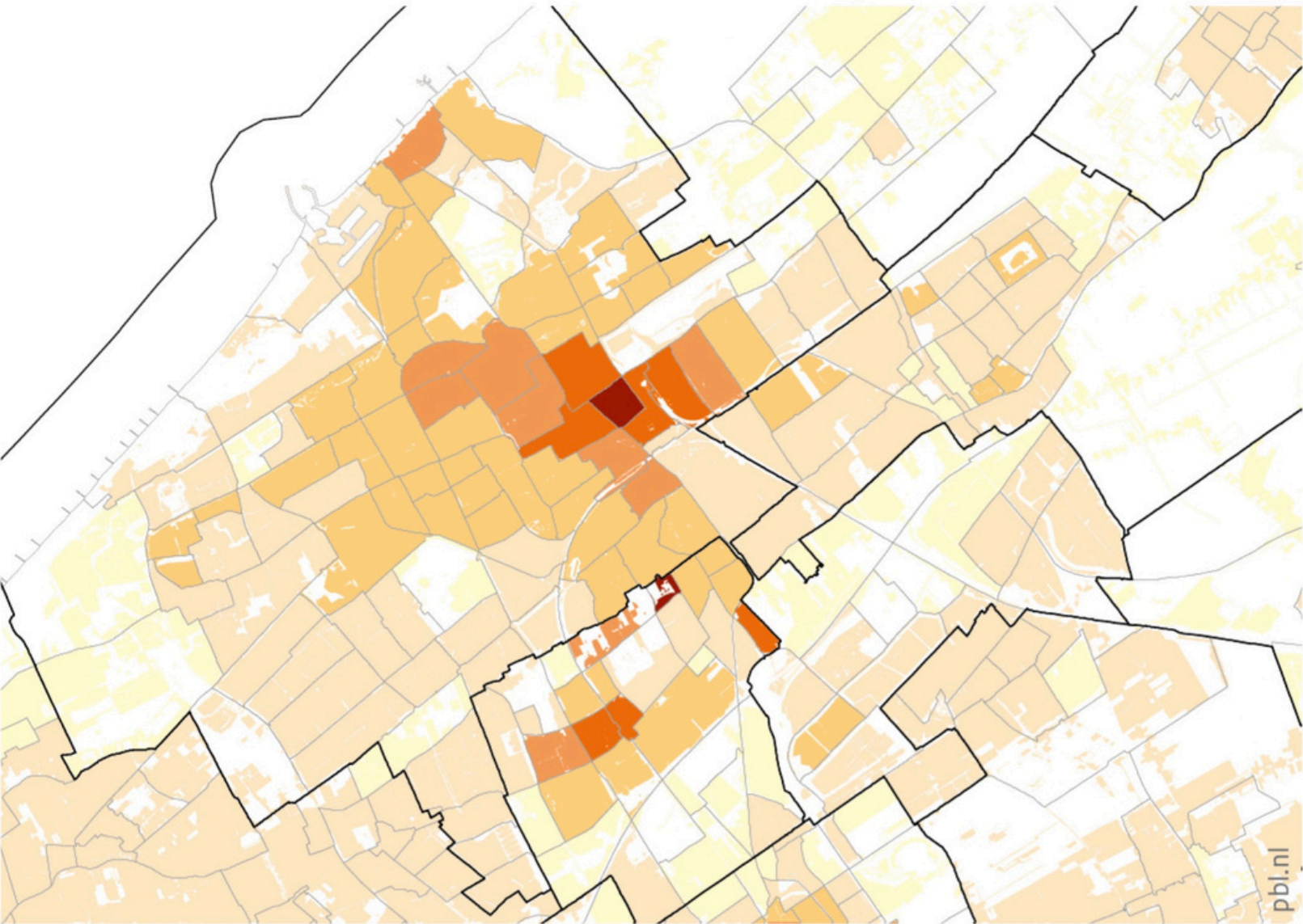
- Schade door bouwwerkzaamheden
- Inkijk / privacy?
- Lange adem....
- Doorgaan met verbouwing?

Impact: onzekerheid, stress, slaap, gezondheid...

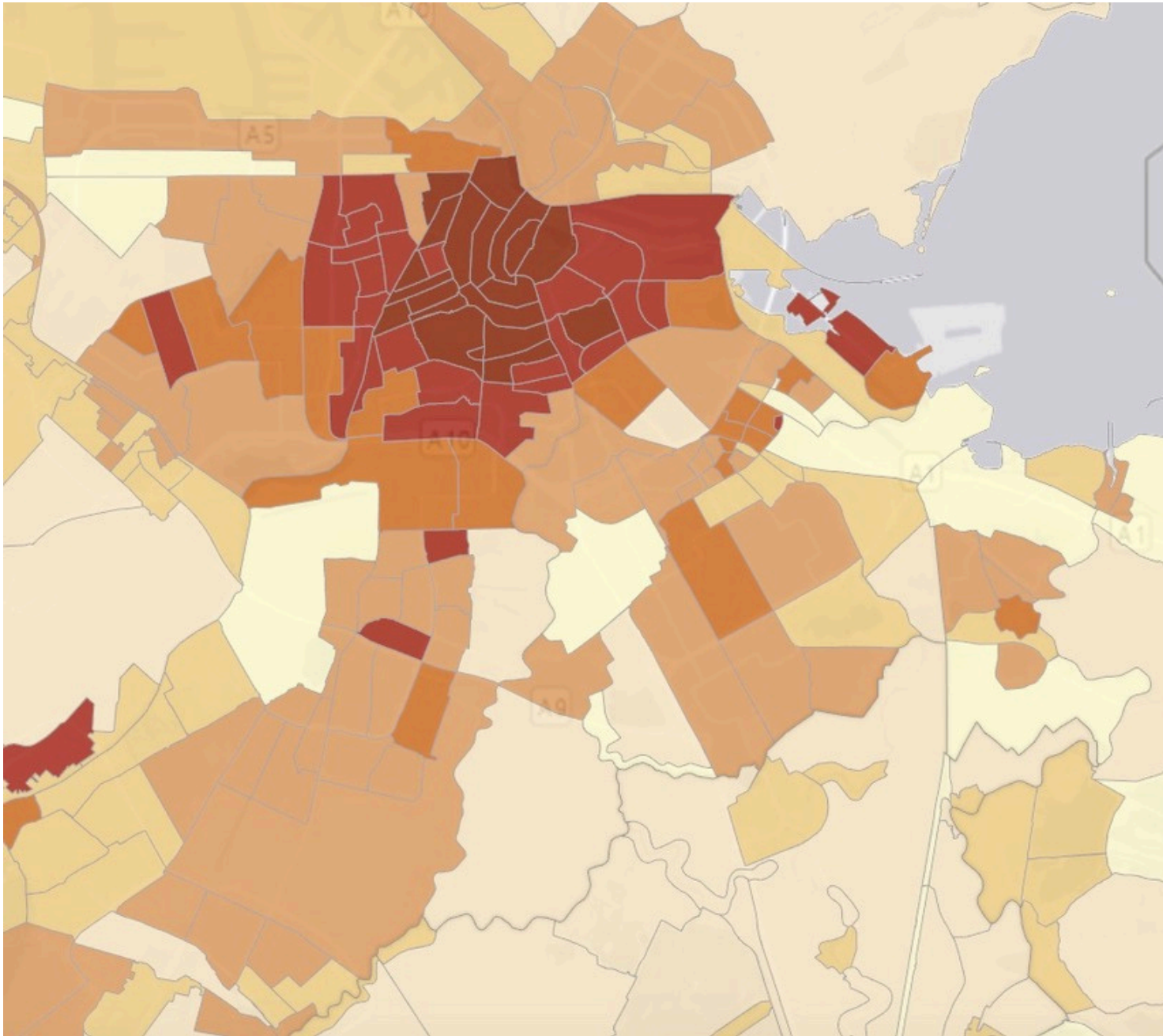


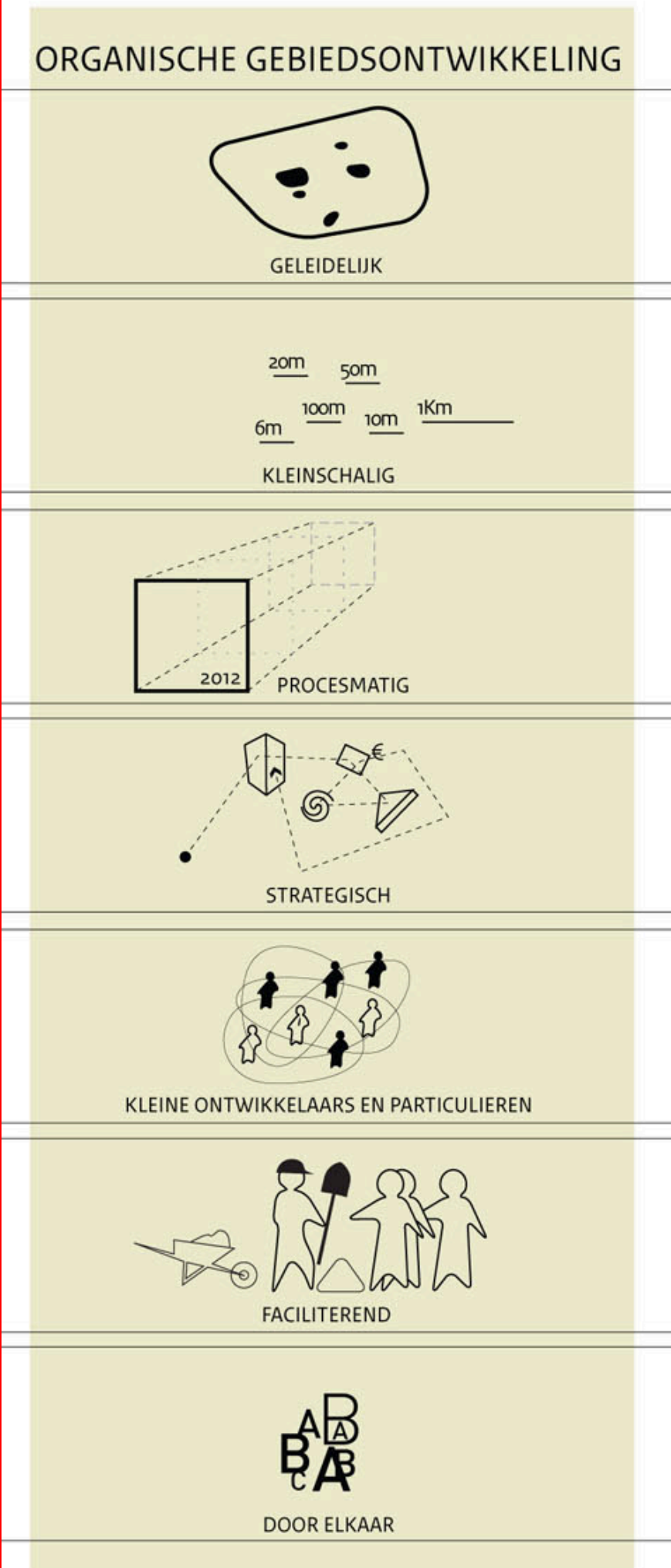
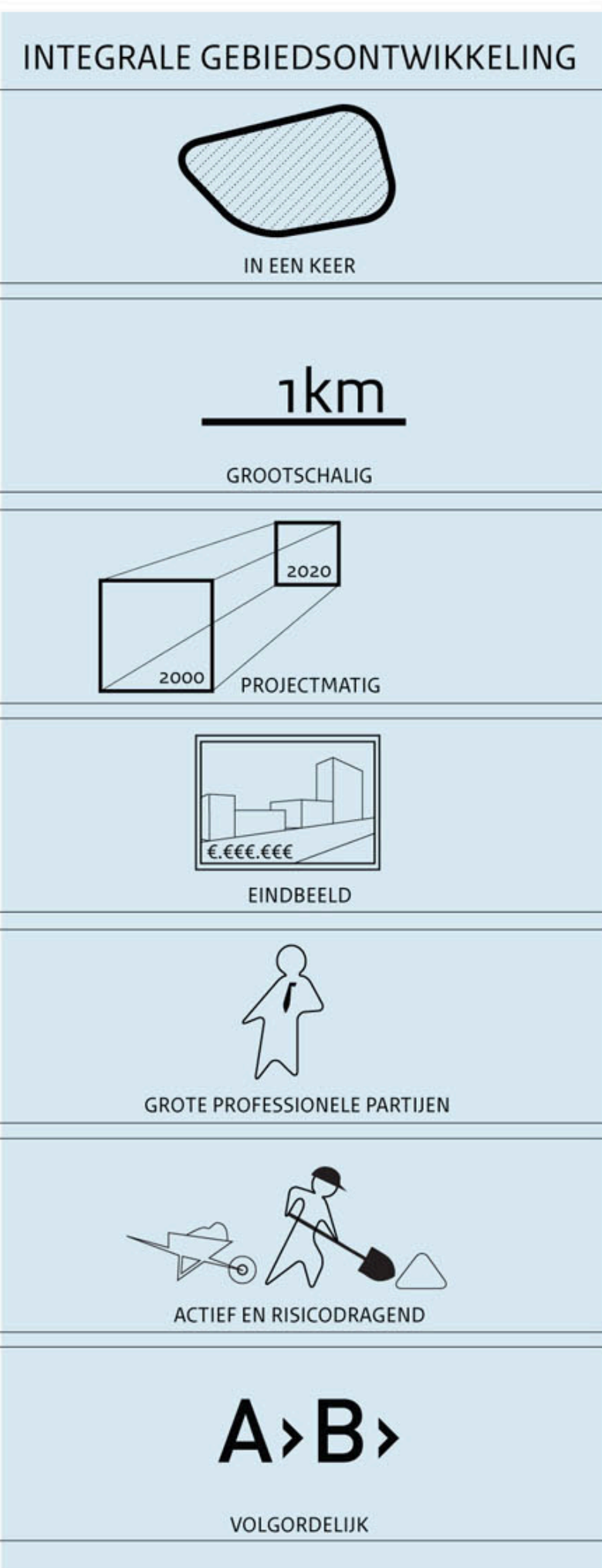
Floor Space Index (FSI) per buurt in de regio Den Haag

Bruto buurt



Amsterdam





Ontwikkelvisie

Uitvoeringsstrategie

Bron:
<https://stadslente.blogspot.com/2016/03/gebiedsontwikkeling-veranderende.html>

