

Spreektekst presentatie gemeenteraad 4 maart 2025

1. Voorblad (Wordt nog aangepast zodra nieuwe handschets van Karim binnen is)

2. Inhoud

We hebben een heel verhaal, en maar 1 kans om dat aan u te vertellen. We proberen zo snel mogelijk door deze sheets heen te gaan, zodat u ook nog vragen kunt stellen. We willen u vragen uw vragen op te sparen voor later, liever zo min mogelijk tussendoor.

Dit verhaal hadden we niet kunnen vertellen zonder de begeleiding van bureau Dietz, die vanuit de motie M4 'Wees ruimhartig en behulpzaam' voor ons zijn ingehuurd, en Urban Space Studio, die wij zelf in de arm hebben genomen en die vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid veel meer voor ons gedaan hebben dan wij ze ooit kunnen vergoeden.

We nemen u eerst mee door de achtergronden, en staan kort stil bij het plan dat we u vorige maand toestuurd. Maar toen kwam het rapport-Kurvers, en daarop kwam de uitnodiging van de gemeente om ons plan bij te stellen op die nieuwe uitgangspunten. Ashwin Karis van Urban Space Studio zal hun stedenbouwkundig ontwerp presenteren, waarna we met u nog willen stilstaan bij de keuzes voor het vervolg van het Maasterras.

3. Introductie Platform Weeskinderendijk

Even kort iets over wie wij zijn. Want u ziet altijd onze 5 gezichten, maar we staan hier niet voor onszelf, we praten **namens** onze burens aan de Weeskinderendijk Oost. Ondersteund door bureau Dietz (die voor de hele buurt werkt) houden we buurtbijeenkomsten waarbij we samen de doelen en inzet afspreken.

We hebben de afspraak dat ieder huishouden vrij is in zijn eigen keuzes. De mensen die liever vertrekken moeten kunnen gaan (maar dan wel met een goede compensatie, waar we over in gesprek zijn met het college). Maar we zetten ons ook in voor de mensen die hier willen blijven.

4. Kaderstelling Gemeenteraad?

We hebben heel vaak de vraag gesteld: wie heeft nu besloten dat onze huizen gesloopt moeten worden? In januari kregen we daarop een heel eerlijk antwoord van wethouder Burggraaf: de gemeenteraad heeft de Gebiedsvisie Spoorzone vastgesteld (de plaatjes op deze sheet), en 2 jaar later heeft u het voorkeursrecht (WVG) opgelegd.

Verder is uw raad meegenomen in de planuitwerking. Maar uw raad heeft geen verdere kaders gesteld. Dat komt pas straks bij het bestemmingsplan.

5. Wat veranderde er in de zomer van '23?

Het hele proces sinds de vaststelling van de ambities voor de Spoorzone (met de ambities uit de basisvariant, linkse kolom) is dus een ambtelijke uitwerking geweest in opdracht van het College van B&W. Zij hebben Antea ingehuurd voor de Omgevingseffectrapportage en Mecanoo voor het Masterplan Maasterras.

Om een de omgevingseffecten te kunnen bepalen hebben zij verschillende rekenvoorbeelden gedefinieerd. De plaatjes op de sheet laten zien wat de ambities zijn in de behoudende, hoogstedelijke en groen-en-gezonde rekenvarianten.

Dat in de hoogstedelijke variant de Weeskinderendijk verdwijnt is dus een ontwerp-aanname, daar ligt geen causaal verband achter. Uiteindelijk heeft het college de ambitie bepaald voor het Maasterras.

Voor fase 2 (Rivierbuurt) zo'n 1300 woningen, en 2200 woningen in fase 1. 'Ons' deel van het Maasterras, de Parkbuurt, kreeg als ambitie 1659 woningen mee en zo'n 9,5 duizend m2 voorzieningen. Daarvoor moesten onze huizen wijken.

6. Waarom een alternatief plan?

U begrijpt vast dat die boodschap bij ons niet goed viel. We snappen op zich wel dat je speculatie wilt tegengaan (tegen de WVG is dan ook veel minder bezwaar gemaakt, ook al is het niet leuk). Maar sloop, daar kunnen we niet mee leven.

De keuze voor dit programma, en de sloop van onze woningen, kwam pas voor het eerst in procedure bij het ontwerp-bestemmingsplan dat eind 2023 ter inzage werd gelegd.

Dat leverde een stapel zienswijzen op. U bent hier over geïnformeerd, maar de afhandeling ligt bij het college (ook al moet u straks de reactienota officieel vaststellen).

Het college koos er voor om alleen iets te doen met de zienswijzen van (semi-) overheden zoals Rijkswaterstaat, het Havenbedrijf en de bedrijven, Prorail / NS en gemeente Zwijndrecht.

Met onze zienswijzen is niks gedaan. En toen we afgelopen juli hoorden dat voor de brug, het spoor en de stamlijn aan alternatieven werd gewerkt, hebben wij gevraagd of we niet mee mochten praten. Zowel over de infra, als over de alternatieve plannen. Maar dat werd afgewezen.

En dus hebben we zelf de stoute schoenen maar aangetrokken. Dat resulteerde in de Quickscan, die we in november hebben uitgebracht.

7. Quickscan alternatieven Maasterras

De Quickscan heeft u ontvangen en hopelijk gelezen. Het is een toets die aantoont dat sloop van onze huizen niet nodig is om de ambities van het college op het Maasterras te realiseren.

8. Challenge

Eerlijk gezegd hadden we niet durven hopen dat het College iets met die Quickscan zou doen. Maar we werden positief verrast. Misschien met een klein steuntje in de rug door de uitspraak van de Raad van State kregen we het verzoek om onze Quickscan verder uit te werken. Daarbij werden hele duidelijke kaders meegegeven, in lijn met het Voorkeursalternatief van het College van B&W. Daar hebben we ons aan gehouden, maar we vinden dat dat wederzijds moet zijn: we zien graag dat de gemeente ons alternatief net zo serieus neemt, als wij jullie wensen hebben genomen.

9. Alternatief 5 februari – highlights

Onder begeleiding van Dietz hebben we de wensen van de buurt opgehaald. Ook hebben we inspiratiesessies gehouden waarin we echt mee konden denken over het ontwerp. Amar en Ashwin van Urban Space Studio hebben echt alles uit de kast gehaald om onze wensen te vertalen in een schitterend plan.

Het gaat te ver om nu alle elementen van dat plan te bespreken. We hebben niet te veel gesleuteld aan het basisplan van Mecanoo, dat in zichzelf best een mooi plan is. Met schaduwsimulaties is digitaal aangetoond dat het optoppen van die panden minimaal effect heeft op de leefbaarheid.

We hebben ons geconcentreerd op de Oostzijde van het gebied, en daar onze wensen in verwerkt. We houden vast aan de gelaagde opzet, behouden het unieke karakter van de Weeskinderendijk (door u ooit tot beschermd stadsgezicht aangemerkt!) en voegen veel ruimte en groen toe.

10. Alternatief 5 februari – conclusie

In het rapport, dat u eerder ontving, staan alle aspecten uitgebreider toegelicht. Omwille van de tijd willen we hier alleen benoemen wat voor ons, vanuit de Weeskinderendijk, zoveel meerwaarde heeft.

Onze privacy wordt optimaal gewaarborgd, de kwaliteit van onze omgeving krijgt een flinke impuls, en met de bouwsloot, die trillingen tegenhoudt, kunnen we schade aan onze huizen zo veel mogelijk voorkomen.

Belangrijk voor u om te weten is dat we tijdens onze laatste buurtbijeenkomst de handen op elkaar hebben gekregen voor dit plan. En dat is in zichzelf heel bijzonder. Want anderhalf jaar geleden was een deel van de buurt nog tegen iedere ontwikkeling op het Maasterras.

We vinden het pure winst dat we nu een plan hebben dat in de basis voor iedereen acceptabel is. En de buurt denkt graag mee over de verdere doorontwikkeling hiervan. Hoe mooi zou het zijn als gemeente Dordrecht straks voor het Maasterras niet naar de Raad van State hoeft?

11. Impact rapport-Kurvers

Waar we al bang voor waren, toen we de uitdaging van de gemeente - om ons plan verder uit te werken - aannamen, gebeurde. Het rapport-Kurvers veranderde het hele speelveld.

Maar dat betekent niet dat al het werk wat wij in een maand tijd hadden verzet om tot ons alternatief te komen voor niks is geweest. Van de gemeente kregen we de begrijpelijke vraag of we ons plan konden doorontwikkelen zodat we appels met appels kunnen vergelijken. En omdat we zo intensief bezig waren geweest met onze plannen, was het doorontwikkelen voor ons een kleine stap.

Niet voor Amar en Ashwin van Urban Space Studio overigens! Voor hen is het echt nachtwerk geweest om de nieuwe uitgangspunten die we van de gemeente meekregen te verwerken.

12. Impact nog deels onduidelijk

Overigens had het projectteam van Stadsas Dordt nog geen antwoord op alle vragen, die we hadden na het rapport-Kurvers. Waarop Witteveen & Bos die 1900 woningen baseerde bijvoorbeeld – wordt nu definitief afscheid genomen van de bouwplannen in de Rivierbuurt en de Tuinbuurt?

Dat is goed nieuws natuurlijk voor het woonwagenkamp, en dat gunnen we ze van harte, maar wat betekent dat voor ons? Komen die woningbouwambities er dan bij ons bij? Daar lijkt het wel op, als je het plaatje van Witteveen & Bos (sheet 11) bekijkt.

We kunnen ons een keuze om niet te bouwen op de plots M5 (Tuinbuurt) en M6 (Rivierbuurt) overigens goed voorstellen. Bijlage 1 uit het OER rapport uit 2021 (het plaatje rechts) geeft heel duidelijk aan wat de consequenties zijn als je de stamlijn niet weghaalt, als de snelweg niet overkluisd wordt en als de aanlanding van de brug niet autoluw wordt. Je kunt een deel, maar niet alle geluids- en risicocontouren oplossen met zogenaamde dove gevels.

Op andere vragen heeft men ons overigens wel netjes antwoord gegeven! Alhoewel nog steeds niet duidelijk is hoe het ontwerp van Witteveen & Bos is opgebouwd, wist men ons wel te vertellen dat in het ontwerp wordt uitgegaan van gemiddeld 7 bouwlagen, en dat voor het ontwerp rekening moet worden gehouden met de contouren uit het behoudend scenario – dus de referente situatie. Dat is zoals het voor de sloop van de panden op het Maasterras was. Want inmiddels zit er geen buffer meer tussen de brug en onze huizen, en dat verschil is goed te merken!

13. Wat was OER-alternatief 'behoudend'?

Het alternatief 'behoudend' was door Antea gedefinieerd voor als je GEEN grootschalige ingrepen in de infrastructuur doet. Dus stamlijn en rangeerterrein blijven, stadsbrug niet autoluw. Het is dus logisch dat de gemeente voor wat betreft de geluidscontouren, waarmee moet worden gerekend, verwijst naar dat scenario.

MAAR: destijds was voor Antea de conclusie, dat er dan ook minder gebouwd zou moeten worden. Het bedrijventerrein aan de Ampèrestraat blijft gewoon bedrijventerrein. Het woonwagenkamp blijft ook, er komt alleen een school daar waar nu het verenigingsgebouw zit. De Weeskinderendijk Oost blijft, en er wordt achter onze huisjes een veel kleinschaliger woonbuurt gebouwd. Alleen rond de afrit van de stadsbrug komt hoogbouw, met dove gevels. En het programma? 1308 woningen. Plus onze 44. Heel wat anders dan de 1900 woningen die Kurvers in dit gebied projecteert! We zouden er zo voor tekenen...

14. PVE na rapport-Kurvers

Er is dus sprake van een enorme verdichting. Het woningbouwprogramma gaat van 1659 naar 1900 woningen – dat betekent dat Urban Space Studio er 'eventjes' 15 % meer huizen in moet tekenen!

Verder zijn de dove gevels en de dichte wanden, die ook in het plaatje van Witteveen & Bos zitten, een noodzakelijk kwaad vanwege 't geluid.

Of het geplande voorzieningencluster nu overeind blijft in het ontwerp van Witteveen & Bos is niet duidelijk. Wel zien we, dat het Maasterras door de brede strook rondom de aanlanding bijna een hectare bebouwbare grond verliest. Dubbelop verdichten, dus.

Wat wel positief is, dat we terugkeren naar een gemiddeld woningoppervlak van 100 m² BVO, wat erg luxe is voor een hoogstedelijk gebied. Ter vergelijking: in Amsterdam en Den Haag rekent men momenteel met max 85 - 90 m² BVO. Dus zo slecht is dit nog niet.

Verder hebben we Urban Space Studio gevraagd om de plussen uit ons vorige plan gewoon over te nemen. De ronde hoek, de wadi in het eindontwerp, en de gelaagde opbouw van het plan.

Wat Urban Space Studio daarmee gedaan heeft, zal Ashwin nu toelichten!

Presentatie Urban Space Studio (sheets 15 t/m 43)

44. Overgang / dank

44. Uitzicht van dichtbij (1900 woningen)

Hoeveel waarde Amar en Ashwin toe hebben gevoegd met hun harde werk zie je het best als je kijkt naar de impact op de omgeving. Vanuit Oud Krispijn zie je dat het best.

Volgens de info die wij van de gemeente hebben ontvangen, gaat het ruwe ontwerp van Witteveen & Bos uit van gemiddeld 7 bouwlagen. Je ziet wat een enorme impact dat heeft op de omgeving.

En ook als dat aan de randen terug wordt gebracht naar 6 bouwlagen is het nog maar de vraag hoe blij ze daar bij ons aan de overkant mee zijn.

Voor de beoordeling in het schuifjes model zal dat overigens weinig uitmaken, want aspecten als 'aansluiting op de bestaande omgeving' of 'impact op omwonenden' komen in die beoordeling niet voor...

Ons alternatief daarentegen is nauwelijks merkbaar. Het hoogstedelijke Maasterras valt weg achter de bomen en achter onze huizen, die mooi blijven staan.

45. Uitzicht vanaf (1900)

Dat alles relatief is, zie je goed als je wat afstand neemt. Ja, ook van een afstandje schermen onze huizen het Maasterras redelijk af. Maar in de hoek komt ineens die enorme toren wel in het zicht. Aan de zuidzijde nog wel, dat zal me 'n schaduw geven!

Overigens: van een afstandje blijft de impact van een muur van 6 of 7 bouwlagen ook enorm. Dat brengt ons op de hamvraag: Welke kwaliteit willen we eigenlijk op het Maasterras?

46. Welke kwaliteit verdient Dordt?

In de linkerbovenhoek ziet u het ruwe plan van Witteveen & Bos. Natuurlijk moeten ze dat nog verfijnen. Woonblokken van 20 m diep zijn ook in praktijk wat lomp.

Die verfijningsslag heeft Urban Space Studio voor ons gemaakt. Maar met een woonprogramma van 1900 woningen (en 9596 m² voorzieningen, waarvan niet duidelijk is of die er bij Witteveen & Bos ook in zitten) blijft het enorm proppeen.

De vraag is of je dat moet willen. De hoogste torens op de hoeken zijn 23 verdiepingen hoog, ofwel 69 m. Dat is 4 meter hoger dan de toren van de Grote Kerk. Wil je dat, voor Dordrecht? Als ik aan Dordt denk, dan is juist die kerk, en de Spoorbrug, een kenmerkend landmark. Dat moet wat ons betreft zo blijven.

We hebben Urban Space daarom gevraagd om nog een extra ontwerp te maken op 1659 woningen (en de 9596 m² voorzieningen). Dat is wat ons betreft al een stuk beter. Meer lucht, meer ruimte, en vooral torens die 15 m lager zijn. Dus minder schaduw.

De vraag blijft overigens, of dit de kwaliteit is die we voor ons zien voor Dordt. We wilden toch naar een echt fraaie, groene entree? Zoals in de Visie voor de Spoorzone, die uw raad heeft vastgesteld. Met een minder ambitieus programma, en een stuk meer kwaliteit.

(Basisscenario voor OER: 2000 voor het hele Maasterras, ipv 3500 nu)

47. De prijs van kwaliteit: Floor Space Index

Laten we elkaar niet voor de gek houden: de enige reden, waarom onze huizen moeten wijken, is omdat de enorme kosten die in dit gebied moeten worden gemaakt (zelfs als de helft van de maatregelen vervalt) ergens moeten worden terugverdiend. En dat verdienmodel, dat zit 'm in meer woningen bouwen.

Ontwikkelaars rekenen daarvoor met de Floor Space Index (FSI): het totaal aan woonoppervlakte (over alle bouwlagen samen) gedeeld door het grondoppervlak. Nou zeggen die getallen u misschien weinig.... Weet u wat de FSI van de Bijlmer is? (0,5 – 1)

Hier ziet u wat de verschillende varianten doen met de bebouwingsdichtheid. Deze getallen liggen ver, heel ver van wat we in Dordrecht gewend zijn.

48. Vergelijkend beeld bebouwingsdichtheid

Om gevoel te krijgen bij wat een FSI van 3 of meer betekent, hebben we hier wat vergelijkingsmateriaal.

De Kop van Zuid heeft de hoogste FSI. Maar goed, als je aan weerszijden uitzicht hebt over de Nieuwe Waterweg, dan compenseert dat veel natuurlijk. Op de Zuidas hebben ze een FSI van 2,8. Maar dat zijn kantoren, dus daar heb je niet zoveel aan.

Deze grote intensiteiten zijn we in Nederland niet zo gewend. Nog niet, althans. In de Binckhorst in Den Haag worden plannen ontwikkeld met dichtheden richting de 3. Maar daar is volop discussie over, en we weten nog niet hoe dat uit gaat pakken.

In het buitenland, met name in Azië, zie je dit soort cijfers vaker. De rechtergrafiek laat de FSI's in de 10 grootste steden in India zien. Daar is de maximale bebouwingsdichtheid zelfs gereguleerd. In Calcutta / Kolkatta hebben ze recent de maximale FSI opgehoogd van 2,5 naar 3. Voorwaarde is dan wel dat er voldoende afstand tussen de gebouwen ligt (24 m).

En dat levert een boel discussie op, valt te lezen in de India Times. Niet alleen in relatie tot de voorzieningen, die er nu eenmaal bij horen als je gaat bouwen, maar ook in relatie tot het woon- en leefklimaat. Een hele stad in 1 toren, wil je dat?

49. Volop discussie over verdichting in Nederland

U ziet, we hebben ons de laatste weken volop verdiept in de vakdiscussie over intensief binnenstedelijk bouwen. We snappen de keuze uit de Nationale Omgevingsvisie om groene ruimte ook echt groen te houden, en niet heel Nederland te verstedelijken. Dus moeten we groeien binnen de rode contouren.

Dat betekent functies stapelen en verdichten, zoals beschreven is in het Ontwikkelperspectief NOVEX Zuidelijke Randstad. Dus ook op het Dordtse uiteinde van de Oude Lijn.

Maar er is ook volop discussie over de vraag waar de limiet ligt aan al dat intensiveren. Vooral het onderzoek van AM, naar de gevolgen van wonen in hoge dichtheden, willen we u aanraden. Want ondanks het verdienmodel dat er aan hoogbouw zit, heeft deze projectontwikkelaar ook oog voor wat het voor de bewoners betekent. Je kunt de woningen wel bouwen, maar zitten toekomstige bewoners daar op te wachten?

Ondanks de krapte op de woningmarkt blijkt dat mensen het liefst toch voor een traditionelere woonvorm gaan. Geen 'ophokken / intensieve menshouderij', maar iets meer ruimte en licht.

50. Woonambities realiseren?

Het rapport-Kurvers laat helaas zien dat de oorspronkelijke ambities van het college voor het Maasterras (3500 woningen en 53.450 m² voorzieningen) niet haalbaar zijn.

De vraag is of het fair is om de consequenties daarvan af te wentelen op de Parkbuurt, op het enige stukje Maasterras waar je straks nog wel kunt gaan bouwen.

In ons rapport van 5 februari hebben we toegelicht dat je de woonambities van Dordrecht, waarover jullie ook afspraken hebben gemaakt ihkv de NOVEX-regiodeal / Oude Lijn, ook op andere manieren kunt halen.

Niet in de Parkbuurt, of op andere delen van het Maasterras, maar misschien wel elders in de Stadsas Dordt, in de Spoorzone. Of op een van de vele andere locaties binnen de rode contouren, die in jullie Omgevingsvisie als woningbouwlocatie zijn aangewezen.

51. Inbreiden: vooral goed bouwen

De ontwerpers van Urban Space Studio hebben aangetoond dat je met een beetje creativiteit een heel eind kunt komen. Ze hebben een plan ontworpen dat al een heel stuk beter is dan de blokkendozen uit het rapport-Kurvers. Toch betreuren we het automatisme, waarmee vooral vanuit financiële overwegingen gepoogd wordt om naast alle kosten, ook zoveel mogelijk opbrengsten binnen dit gebied te proppen.

Zoals we ook in ons rapport van 5 februari beschreven, denken we dat de keuze om binnen de oude Wet Ruimtelijke Ordening te ontwikkelen, u uiteindelijk belemmert. De Omgevingswet is niet voor niets ontwikkeld. Heel Nederland worstelt met binnenstedelijk bouwen; dat is nu eenmaal een stuk duurder dan bouwen in een leeg weiland. Het laaghangend fruit is inmiddels wel geplukt. Wat overblijft zijn de lastige plots, zoals hier op het Maasterras. En dat maakt binnenstedelijk bouwen steeds complexer.

Vanuit het Rijk wordt actief ingespeeld op die nieuwe werkelijkheid. Om niet alleen veel en snel, maar ook goed te bouwen heeft het Rijk allerlei programma's ontwikkeld. En zijn er binnen de Omgevingswet mogelijkheden geboden om de kosten die gepaard gaan met binnenstedelijke transformatie integraal te verhalen.

52. Gebiedsontwikkeling 2.0

Traditionele gebiedsontwikkeling, zoals onder de Wet Ruimtelijke Ordening, gaat uit van een vastgestelde scope. Het plangebied. Daarbinnen bepaal je kwaliteit, looptijd van het plan en het budget. Het Besluit Ruimtelijke Ordening, dat onder de WRO hangt, schrijft voor dat de grondexploitatie voor het plangebied sluitend moet zijn binnen de horizon van het bestemmingsplan.

De Omgevingswet werkt wat dat betreft een stuk flexibeler, of agile, zoals dat tegenwoordig heet.

De Omgevingswet vertrekt vanuit een visie, en stelt kwaliteit centraal. En door sturing in tijd of in geld kom je uiteindelijk tot een resultaat. Dat resultaat kan binnen het gebied, van waaruit je vertrekt, word behaald, maar ook daarbuiten.

De kosten voor de gebiedsontwikkeling kunnen namelijk onder de Omgevingswet ook worden verhaald buiten het Maasterras. Bijvoorbeeld elders in de Spoorzone, of op ontwikkellocaties ergens anders in Dordt. Zolang je dat kostenverhaal maar borgt, bijvoorbeeld in je woonprogramma of het programma Spoorzone.

De Omgevingswet biedt u met andere woorden instrumenten, waarmee het Maasterras makkelijker kan worden rondgerekend.

Het Maasterras is het lastigste stukje Dordrecht om te ontwikkelen. Maar ook je belangrijkste entree. Zorg dat dat kwaliteit krijgt. Dat is voor heel Dordrecht van belang.

53. We werken graag met u samen aan een mooier Dordt

We willen u bedanken voor de kans die we gekregen hebben om ons alternatief te presenteren. In het kader van de Right to Challenge, die sinds dit jaar wettelijk is verankerd, willen we ons alternatieve plan (dat van 1659 wel te verstaan!) dan ook graag officieel indienen. We hopen dat u dit serieus wilt meewegen.

Mocht het tot een uitwerking hiervan komen, dan blijven we graag met u meedenken!