



AANTEKENEN

Gemeenteraad van Dordrecht
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden

T [REDACTED]
F [REDACTED]
www.arag.nl

Tevens per e-mail: gemeente@dordrecht.nl

Datum 9 juli 2024
Ons kenmerk 01279545
Uw kenmerk NL.IMRO.0505.
BP212Maasterras-2001
Onderwerp Ingebrekestelling

Behandeld door [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Telefoonnummer [REDACTED]
Faxnummer [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

U bent bekend met de zienswijze van cliënten, [REDACTED] en [REDACTED], op het ontwerp-bestemmingsplan "Maasterras fase 1". Een kopie van de zienswijze heb ik toegevoegd als **bijlage 1**. Ik stel u namens cliënten in gebreke, omdat u niet op tijd over de vaststelling van het bestemmingsplan heeft beslist. In deze brief leest u wat de reden hiervoor is en wat ik nu van u verwacht.

U hebt uw besluit op over de vaststelling van het bestemmingsplan niet op tijd kenbaar gemaakt. Op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro), gelezen in samenhang met de artikelen 3:11 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (verder: Awb), wordt het ontwerp van een bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Op grond van artikel 3.8 lid 1 onder e Wro beslist u binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Hierdoor moest u uiterlijk 24 april 2024 een besluit nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat heeft u niet gedaan. De beslistermijn heeft u niet verder kunnen verlengen. Evenmin hebben cliënten ingestemd met een opschorting van de beslistermijn. De termijn als bedoeld in artikel 3.8 lid 1 onder e Wro is derhalve overschreden.

Ik verzoek u alsnog binnen veertien dagen uw besluit bekend te maken. Als u niet binnen veertien dagen uw besluit bekend maakt, dient u een dwangsom te betalen op grond van artikel 4:17 Awb. Tevens houden cliënten zich het recht voor beroep in te stellen wegens niet tijdig beslissen.

Ik verzoek u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden. Uw reactie zie ik graag tegemoet.



Jurist bestuursrecht



Bijlage 1

Zienswijze d.d. 11 april 2024

Bij:

Ingebrekestelling d.d. 9 juli 2024



ARAG is in het bezit van het Keurmerk Klantgericht Verzekeren.
Kijk voor meer informatie op www.keurmerkverzekeraars.nl

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Dordrecht
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden

T [REDACTED]
F [REDACTED]
www.arag.nl

Tevens per e-mail: gemeente@dordrecht.nl

Datum 11 januari 2024
Ons kenmerk 01279545
Uw kenmerk NL.IMRO.0505.
BP212Maasterras-2001
Onderwerp Zienswijze

Behandeld door [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Telefoonnummer [REDACTED]
Faxnummer [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënten, [REDACTED] en [REDACTED], wonende op [REDACTED] in Dordrecht, ontvangt u hierbij een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Maasterras fase 1" dat vanaf 21 december 2023 ter inzage ligt. De publicatie uit het Gemeenteblad voeg ik toe als **bijlage 1**. Een machtiging van cliënten is toegevoegd als **bijlage 2**.

Met het ontwerpbestemmingsplan dat er nu ligt zijn cliënten verre van blij. De door u beoogde ontwikkeling heeft, tezamen met het door u gevestigde voorkeursrecht, uiteindelijk zeer waarschijnlijk tot gevolg dat cliënten hun huis moeten verlaten en verkopen om plaats te maken voor de zeer ambitieuze plannen die u met het gebied heeft. Cliënten willen simpelweg in hun huis blijven wonen. Zij zijn tegen wil en dank geconfronteerd met een door u gevestigd voorkeursrecht. Daarop hebben cliënten weliswaar gereageerd, maar hun reactie heeft u niet op andere gedachten weten te brengen (**bijlage 3**). De plannen zet u onverminderd door, waarbij cliënten nog slechter af zijn dan ten opzichte van de plannen die u eerder heeft gepresenteerd.

Bijna alle woningen aan de Weeskinderendijk zijn recent geheel opgeknapt

Aanvankelijk was het plan van uw gemeente dat weliswaar grote delen van het plangebied zouden worden opgekocht, maar dat juist de historische rij woningen aan de Weeskinderendijk – waaronder de woning van cliënten – gespaard zou blijven. Cliënten hebben naar aanleiding van die aanvankelijke plannen in februari 2020 hun huis gekocht. Zij hebben het hele huis gestript en opnieuw opgebouwd. Alleen de buitenmuren zijn blijven staan. Al het andere, inclusief het dak, is vernieuwd. Cliënten hebben, met behoud van de cultuurhistorische waardevolle uitstraling, weer een huis gecreëerd dat geschikt is voor bewoning gedurende de komende decennia.

Met cliënten zijn er vele andere woningeneigenaren die grote verbouwingen hebben gepleegd. Nagenoeg de gehele rij woningen aan de Weeskinderendijk is sinds 2017 van uw gemeente gekocht. Daarvoor werden de meeste woningen voor antikraak verhuurd. Sommige eigenaren wonen er overigens al tientallen jaren en hebben ook alle voorgaande pogingen en plannen

van u gemeente meegemaakt. De meeste huizen zijn dus sinds 2017 – een tijdsbestek van slechts zes jaar – verbouwd en opgeknapt. Cliënten vinden het eeuwig zonde dat alle tijd, energie en geld die in deze verbouwingen is gestopt, door u op korte termijn teniet wordt gedaan. Dit is in strijd met iedere duurzaamheidsambitie die u heeft en zou moeten nastreven.

Er zijn geen alternatieve betaalbare woningen beschikbaar

U geeft aan dat de woningen aan de Weeskinderdijk zullen worden gesloopt om plaats te maken voor 'betaalbare' woningen. Betaalbaar is volgens u kennelijk verkoopprijzen vanaf € 350.000. Dit is voor cliënten – en met hen voor vele buurtbewoners – verre van betaalbaar. U wilt bewoners gaan helpen bij het vinden van een dergelijke gelijkwaardige woning. Simpel gezegd: die woningen zijn er niet in Dordrecht.

Cliënten houden al langer Funda in de gaten. Voor uw beeld: Cliënten hebben een hypotheek van € 190.000. Op dit moment staat er in Dordrecht welgeteld één woonhuis te koop met een verkoopprijs onder de € 200.000. Een woning die overigens fors verbouwd moet worden. Woningen die gelijkwaardig zijn aan de woning van cliënten staan op dit moment te koop vanaf € 380.000. Het dubbele dus van de huidige hypotheek die cliënten betalen. Een gelijkwaardige woning levert voor cliënten zodoende dubbele maandlasten op. Nog los van het feit dat cliënten opnieuw jarenlang zullen moeten verbouwen met bouwkosten die inmiddels ook flink zijn gestegen. Hun huidige hypotheek geeft cliënten juist de ruimte om te sparen en plannen te maken voor de toekomst. Uw veel te ambitieuze gebiedsontwikkeling en onrealistische oplossing met betrekking tot de verhuizing van bestaande eigenaren, gooit voor cliënten volledig roet in het eten.

Cliënten begrijpen goed dat er woningnood is en dat er woningen gebouwd moeten worden. Echter, waarom is deze ontwikkeling – en dan in het bijzonder de opkoop en sloop van de woningen aan de Weeskinderdijk – nodig? In Dordrecht staan nog vele woningen leeg, simpelweg omdat de huizen niet betaalbaar zijn. De goedkoopste nieuwbouwwoning is momenteel € 399.000. Cliënten begrijpen niet dat u nog meer mensen uit hun huis wil zetten – waaronder ook veel starters – om wederom niet-betalbare woningen te gaan bouwen.

Woningen Weeskinderdijk zijn cultuurhistorisch waardevol en karakteristiek

Cliënten vinden het ontwerpbestemmingsplan om bovenstaande redenen veel te ambitieus. Er is naar hun mening voldoende ruimte om het rijtje woning aan de Weeskinderdijk te sparen en daar omheen te bouwen. Dit was aanvankelijk ook uw plan. Op deze manier blijft een stukje karakter en geschiedenis behouden in de wijk. Cliënten vinden het doodzonde om de karakteristieke huizen, die voor het grootste deel de afgelopen jaren zijn opgeknapt, zomaar te vervangen door allemaal hoog- en nieuwbouw.

Cliënten begrijpen niet wat het in het licht van het bovenstaande betekent dat u in artikel 9.2.3 sub c van de planregels voorschrijft dat het behoud van karakteristieke zones, bebouwing en de aanleg van verbindingen daartussen moet gebeuren zoals aangegeven in paragraaf 3.4 van het Masterplan. In dat Masterplan is de Weeskinderdijk weliswaar aangeduid als karakteristieke zone, maar wat blijft daarvan over als alle woningen – die niet als karakteristieke bebouwing zijn aangeduid – allemaal gesloopt gaan worden?

En wat is in het licht van het bovenstaande de meerwaarde van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op de woningen aan de Weeskinderendijk en de daaraan verbonden sloopectingsplicht in artikel 9.8.1? Dat ontgaat cliënten geheel. Kennelijk vindt u de woningen, tezamen met de Weeskinderendijk, dus wel cultuurhistorisch waardevol, maar u wilt alle vrijheid houden om de woningen te kunnen slopen als dat beter uitkomt. Dat komt willekeurig over. En nogmaals, het verlies van kapitaal, materiaal, arbeid en geld is enorm als u deze recent opgeknapte woningen sloopt.

Tot slot

Cliënten verzoeken u daarom de rij woningen aan de Weeskinderendijk uit het plangebied te halen of de bestaande bestemming 'Wonen', zoals is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Weeskinderendijk/Laan der Verenigde Naties" te handhaven. Zij verzoeken u daarom het bestemmingsplan ook op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

Cliënten zien uw reactie op hun zienswijze graag tegemoet. Ik verzoek u daarbij altijd het boven deze brief genoemde kenmerk te vermelden.



Jurist bestuursrecht



Postbus 230, 3830 AE Leusden

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



kenmerk 01279545 B Brandenburg-Stro

ARAG SE
Postbus 230 3830AE LEUSDEN The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1



Frankering betaald

Gemeenteraad Dordrecht
Postbus 8

3SLQFX7386587

3300AA DORDRECHT

Recommandé

NL



3SLQFX7386587

P2202

Noot

In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)