



ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Dordrecht
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

Tevens per e-mail: gemeente@dordrecht.nl

Datum	11 januari 2024	Behandeld door	[REDACTED]
Ons kenmerk	01279545	E-mail	[REDACTED]
Uw kenmerk	NL.IMRO.0505. BP212Maasterras-2001	Telefoonnummer	[REDACTED]
Onderwerp	Zienswijze	Faxnummer	033 4342 300

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 Gemeentebblad 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] – 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] en de daaraan verbonden sloopmeldingsplicht in artikel 9.8.1? Dat ontgaat cliënten geheel. Kennelijk vindt u de woningen, tezamen met de [REDACTED], 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 [REDACTED] uit het plangebied te halen of de bestaande bestemming 'Wonen', zoals is opgenomen in het geldende bestemmingsplan [REDACTED] 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.

[REDACTED]

Jurist bestuursrecht



Bijlage 1

Publicatie Gemeentebblad d.d. 20 december 2023

Bij:

Zienswijze d.d. 11 januari 2024



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

Ontwerp bestemmingsplan en omgevingseffectrapportage 'Maasterras fase_1'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maasterras fase 1' voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met circa 2.200 woningen en diverse voorzieningen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de woonwijk Krispijn in het oosten, de spoorlijn in het noorden en de A16 en de rivier de Oude Maas in het westen.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de nieuwe woonwijk de bestemming Woongebied opgenomen. Binnen deze bestemming mogen woningen worden gebouwd mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het stedenbouwkundig masterplan is daarbij een belangrijk toetsingskader.

Voor het bestemmingsplan is een omgevingseffectrapportage opgesteld. Hierin is onderzocht hoe belangrijke nadelige gevolgen voor de omgeving voorkomen kunnen worden. Op basis van de uitkomsten van de omgevingseffectrapportage is een voorkeursvariant ontwikkeld die vertaald is naar het stedenbouwkundig masterplan.

Om de woonwijk te kunnen ontwikkelen worden in het ontwerpbestemmingsplan enkele ingrijpende ruimtelijke voorstellen gedaan, onder andere:

- een autovrije Brugweg tussen Dordrecht en Zwijndrecht;
- het verdwijnen van de havenspoorlijn in het plangebied;
- de aankoop en herontwikkeling van bestaande woningen in het plangebied;
- het verplaatsen van het spoorwegemplacement;
- het bouwen van een grote parkeergarage voor de binnenstad.

Volgens de opgestelde omgevingseffectrapportage zijn deze voorstellen nodig om een gezonde en duurzame woonwijk te kunnen bouwen. Met de direct betrokken overheden, bedrijven en eigenaren zal de gemeente hier in de komende periode een vervolg aan geven.

Voor fase 2 en 3 van het Maasterras wordt in de toekomst nog een afzonderlijk omgevingsplan opgesteld.

Crisis- en herstelwet

Het ontwerpbestemmingsplan Maasterras is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dat biedt de mogelijkheid voor een globale planopzet die nog veel ruimte laat om in samenwerking met de markt, bewoners en belanghebbenden tot bouwontwikkeling te komen en bepaalde besluiten pas later te nemen.

Inzien van de plannen en informatiebijeenkomst

Het ontwerpbestemmingsplan, de omgevingseffectrapportage en het stedenbouwkundig masterplan liggen voor 6 weken voor een ieder ter inzage. U kunt binnen deze periode een zienswijzen in dienen.

U kunt deze stukken vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 bekijken op 3 manieren:

- Op www.ruimtelijkeplannen.nl
U kiest voor NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001
- Op www.dordrecht.nl/ruimtelijkeplannen

U kiest voor Ontwerpbestemmingsplannen en daarna 'Maasterras fase 1'

- In de hal van het Stadskantoor, Spuiboulevard 300 te Dordrecht. Dit kan van maandag t/m vrijdag van 08.00 uur tot 17.00 uur. Let op: op maandag 25 december, dinsdag 26 december 2023 en maandag 1 januari 2024 is het Stadskantoor gesloten.

Op **maandag 15 januari 2024** organiseert de gemeente een inloopavond. Op deze avond kunt u uw vragen stellen over de plannen. Deskundigen zijn hierbij aanwezig om uw vragen te beantwoorden.

De inloopavond vindt plaats van **17.00 tot 20.30 uur** in het Event Center Dordrecht, [REDACTED] in Dordrecht. U bent hierbij van harte welkom.

Het indienen van zienswijzen

Heeft u een zienswijze (reactie) op dit bestemmingsplan, de omgevingseffectrapportage of het stedenbouwkundig masterplan? Laat uw zienswijze dan weten aan de gemeenteraad. U stuurt uiterlijk op 31 januari 2024 een brief naar:

De gemeenteraad

Postbus 8

3300 AA Dordrecht

In uw zienswijze schrijft u dat dit gaat over: 'zienswijze ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1'.

Wilt u uw zienswijze liever in een gesprek met ons delen? Maak dan vóór 17 januari 2024 een afspraak via ons telefoonnummer [REDACTED].

Dordrecht, 20 december 2023

Burgemeester en wethouders van Dordrecht



Bijlage 2

Machtiging

Bij:

Gronden van bezwaar d.d. 14 december 2023



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

Dossiernummer: 01279545

MACHTIGING

Ondergetekenden : [REDACTED] en [REDACTED]

Adres : [REDACTED]

Postcode + woonplaats : [REDACTED]

machtigen bij dezen [REDACTED] als medewerker van ARAG SE, statutair gevestigd te Düsseldorf (Duitsland), kantoorhoudende te Leusden aan de Kastanjelaan 2 (postadres: Postbus 230, 3830 AE Leusden), om hen te vertegenwoordigen inzake het geschil met:

de gemeenteraad van Dordrecht naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Maas-terras fase 1".

De machtiging omvat de behartiging van de belangen van ondergetekenden in de ruimste zin des woords, waaronder mede wordt begrepen het gebruik van rechtsmiddelen, het vertegenwoordigen van ondergetekenden ter zitting en het indienen en inzien van processtukken, zulks met recht van vervanging. Onder het gebruik van rechtsmiddelen wordt mede begrepen het intrekken van een bezwaar- of beroepschrift, uiteraard alleen na voorafgaand overleg met en met instemming van ondergetekenden.

Datum: 10-01-2024

Handtekening [REDACTED]



Bijlage 3

Zienwijze op voorgenomen aanwijzingsbesluit d.d. 25 september 2023

Bij:

Gronden van bezwaar d.d. 14 december 2023



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

Raad van de gemeente Dordrecht
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Dordrecht, 25 september 2023

Onderwerp: Zienswijze tegen het vestigen (voorlopig) voorkeursrecht [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben uw schrijven op 31 augustus 2023 ontvangen inzake het (willen) vestigen van het voorkeursrecht op onze woning aan de [REDACTED] [REDACTED]. Hierbij ontvangt u onze zienswijze tegen dit (voorgenomen) besluit.

Wij willen u er allereerst nogmaals op wijzen dat u de brief inzake het vestigen van het voorkeursrecht op onze woning aangetekend heeft verzonden, maar wij echter nooit voor deze brief hebben getekend. Wij vernemen graag of u hier nog enig onderzoek naar hebt gedaan.

Wij zijn het niet eens met het vestigen van het (voorlopig) voorkeursrecht, wij leggen u graag uit waarom niet. Wij hebben onze woning in 2020 aangekocht. Tijdens de aankoopperiode van onze woning hebben wij contact gezocht met de gemeente om na te gaan of er nog bouwplannen waren in het gebied. Er werd ons aangegeven vanuit de gemeente dat er in de nabije toekomst geen bouwplannen waren voor dit gebied, wij konden de woning "met een gerust hart" aankopen want de bouwplannen waren op de lange baan geschoven. Overigens heeft de verkopende partij van onze woning voorafgaand aan de verkoop ook contact opgenomen met de gemeente met dezelfde vraag, hij kreeg hetzelfde antwoord als wij kregen.

Wij hebben de afgelopen 2,5 jaar onze woning geheel moeten strippen en opnieuw moeten opbouwen, enkel de draagbalken zijn gebleven en zelfs die zijn waar nodig vervangen. Gewoon om u even een beeld te geven van de staat van onze woning ten tijde van aankoop. Deze verbouwing/modernisering heeft ons uiteraard veel tijd, energie en geld gekost. U begrijpt dat wij nooit aan een dergelijke verbouwing waren begonnen als we juist geïnformeerd waren in 2020. Gezien het stadium waar we inzitten lijkt het ons duidelijk dat er in 2020 wel degelijk bouwplannen lagen voor dit gebied.

U zult (hopelijk) begrijpen dat wij na het harde werken graag willen genieten van onze woning, maar helaas is ons dat niet gegund. De onzekerheid die deze beslissing van jullie met zich meebrengt bederft ons woonplezier. Het is onze woning en onze grond, wij hebben hier de afgelopen jaren al onze energie in gestoken, niet jullie. Mochten wij onze woning ooit willen verkopen, willen wij zelf kunnen bepalen hoe en aan wie wij onze woning willen verkopen. Het is onacceptabel dat u met het vestigen van het voorkeursrecht onze vrijheid en ons recht van ons eigendom ontnemt.

Het mag duidelijk zijn dat wij het er niet mee eens zijn dat het voorkeursrecht op ons huis gevestigd wordt en wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in uw beslissing.

Wij ontvangen graag de bevestiging dat u onze zienswijze heeft ontvangen.

Vriendelijke groet,

[REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Postbus 230, 3830 AE Leusden

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

kenmerk 01279545

ARAG SE
Postbus 230 3830AE LEUSDEN The Netherlands



Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

Gemeenteraad van Dordrecht
Postbus 8
3300AA DORDRECHT

3SLQFX7954840

Recommandé

NL



3SLQFX7954840

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