

Aan de Leden van de Gemeenteraad van de gemeente Dordrecht
Postbus 8
3311GR Dordrecht

Dordrecht, 20 november 2023

Betreft: Vernietiging door de Raad van State van het besluit van de Gemeenteraad van de Gemeente Dordrecht d.d. 21-12-21 tot vaststelling van het bestemmingsplan 7^e herziening Schil , locatie Crownpoint.

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Naar aanleiding van de in de marge van dit schrijven genoemde beslissing van de Raad van State (een kopie van de uitspraak gaat hierbij) hechten wij er als bestuur van de [redacted] aan het navolgende onder uw aandacht te brengen.

Vornoemde vernietiging van uw besluit is het gevolg van bezwaren dezerzijds. Het door u op 21 december 2021 genomen besluit heeft er helaas toe geleid dat wij ons genoodzaakt voelden om onze vanaf den beginne in het ambtelijk overleg kenbaar gemaakte bezwaren, later omgezet in zienswijzen aan u, voor te leggen aan de Raad van State.

Het feit dat de Raad van State dat besluit onlangs heeft vernietigd stemt ons uiteraard gerust, terwijl de beslissing van de RvS bij u en het college van B en W ongetwijfeld tot teleurstelling zal hebben geleid. Overigens die teleurstelling delen wij deels met elkaar, want vanaf het moment dat de plannen aan ons zijn voorgelegd hebben wij ondanks onze initiële bezwaren veel tijd en energie gestoken in het overleg daarover en daarbij tevens een zeer constructieve positief-kritische opstelling getoond. Ook wij zagen en zien uiteraard liever op korte termijn een aantrekkelijke vervanging van het al lang leeg staande gebouw. Vandaar dat wij ten tijde van het overleg daarover met de (helaas zeer vele te snel achter elkaar opvolgende) betrokken ambtenaren zowel mondeling als schriftelijk onderbouwd, gewezen hebben op de disproportionele problemen die niet alleen bij ons, maar ook bij de nieuwe bewoners, inherent aan welke gekozen oplossing dan ook, zouden ontstaan bij een samenvoeging van de in en uitgaande verkeersstromen van de bewonersparkeergarage onder ons gebouw met die van de te realiseren bewonersparkeergarage onder het nieuwe complex. Helaas hebben wij ons eigenlijk permanent als een roepende in de woestijn gevoeld, wij hebben dat meerdere malen in het overleg, maar ook schriftelijk gemeld. (een voorbeeld daarvan is bijvoorbeeld ons schrijven aan [redacted] dd. 4 mei 2020)

Wij stellen derhalve vast dat er in het vooroverleg met de namens u betrokken ambtenaren op geen enkele manier door hen is meegedacht. Integendeel er is stug vastgehouden in het eigen gelijk onder het zingen van de liederen "de kritiek van de VVE is nu niet aan de orde, want er staat nog lang niet vast waar de in- en uitrit uiteindelijk komt. Die keuze wordt pas gemaakt ten tijde van de nadere uitwerking van de definitieve bouwplannen". U kunt daarom pas gegrond bezwaar maken daartegen bij de verlening van de omgevingsvergunning, want dan pas is er een definitieve keuze gemaakt m.b.t. de plaats waar hij komt.

De Raad van State vindt die uitleg van het College c.q. van uw Raad onjuist en heeft ten gevolge van onze bezwaren mede om die reden uw besluit vernietigd. Wij verwijzen u daarom naar het gestelde onder 7.7 van de uitspraak, in het bijzonder daar waar door de Raad van State wordt gesteld, dat in het geval wij de gemeentelijke visie hadden gevolgd, door in dit stadium nog geen bezwaar te maken maar daarmee te wachten op de behandeling van een bezwaar dezerzijds bij de Raad van State tegen de t.z.t. nog te verlenen omgevingsvergunning voor een bouwplan met een conform het voorkeursalternatief uitgewerkte parkeeroplossing, de Raad van State op dit punt geen weigeringsgrond zou hebben gehad m.b.t. de verlening van de vergunning voor de realisatie ervan. Zij stelt namelijk: "Dit betekent dat een aan te vragen omgevingsvergunning, die uitgaat van de bestreden ontsluiting, niet om die redenen zou kunnen worden geweigerd". In gewoon Nederlands komt het dus op neer dat wij op dat moment geen poot meer hadden gehad om op te staan en alle goede bedoeling ten spijt achter het net zouden hebben gevestigd.

Bovenstaande klemt des te meer daar ten tijde van het overleg door de betrokken ambtenaren herhaaldelijk werd aangegeven dat bezwaar maken bij de Raad van State tegen deze 7^e herziening zinloos was, men stelde namelijk: "een bezwaar tegen de voorkeurs parkeeroplossing zal door de Raad van State ongegrond worden verklaard, omdat in dit bestemmingsplan op dit moment nog niet definitief gekozen is welke oplossing in het bouwplan zal worden benut". In eerste instantie waren wij geneigd die mening te accepteren al was het maar omdat een gang naar de Raad van State voor de gewone burger toch iets is dat je niet dagelijks doet c.q. wenst te doen. Echter na juridisch advies te hebben ingewonnen, hebben wij er uiteindelijk voor gekozen onze bezwaren tegen de 7^e herziening toch al in dit stadium aan de Raad van State voor te leggen. Wij zijn achteraf heel blij met niet naar de ambtelijke adviezen te hebben geluisterd. Overigens ook in de formele reactie van het college van B en W werd de ambtelijke stellingname "niet opportuun" in andere bewoordingen herhaald als antwoord op onze Zienswijzen. U kunt zich daarom wellicht voorstellen dat ons vertrouwen in de kennis en kunde en de wijze waarop het College van B en W dit bestemmingsplan namens u tot stand heeft willen brengen voor nu, maar ook voor de toekomst een forse deuk heeft opgelopen.

Wij verzoeken u te willen bevorderen dat wij als een serieuze gesprekspartner worden gezien en dat in de toekomst meer consistentie wordt nagestreefd in de personele bezetting van gemeentezijde in het overleg met ons. Ter adstructie van onze beleving van het overlegtraject voegen wij toe een brief dezerzijds aan de Raadscommissie Fysieke leefomgeving dd. 22-12-21, de inhoud spreekt voor zich.

Daarnaast vragen wij ook uw aandacht voor het feit dat de Raad van State heeft geoordeeld dat ook de milieu aspecten door u onder de maat zijn behandeld en derhalve mede op die grond het bestemmingsplan werd vernietigd.

Wij zeggen u desondanks op voorhand toe dat wij bij een eventueel volgend overleg over een nieuwe herziening ook dan weer constructief zullen blijven meedenken en meepraten. Uiteraard mits wij niet opnieuw het gevoel krijgen dat we wel mogen praten, maar dat er niet naar ons wordt geluisterd. Een goed begin zou zijn een voor ons acceptabel alternatief voor de locatie van de in- en uitritten van de parkeergarage onder het nieuw te bouwen complex.

I

Daarnaast is het evident dat wij tevens verwachten dat er dan serieus(zer) wordt gekeken naar onze alternatieven m.b.t. de bouwhoogten en de locaties van de hoogte accenten.

Wellicht zijn de door ons aangedragen alternatieven, zeker nu er ongetwijfeld sprake zal zijn van hogere bouwkosten en lagere verkoop- en verhuur opbrengsten dan 2 jaar geleden het geval was, zelfs wel (deel van) een oplossing i.p.v. een probleem.

Wij sluiten af de hoop uit te spreken dat u ons en onze bewoners niet ziet als het type NIMBY, doch als betrokken bewoners van een complex die, naast het feit dat ze graag willen blijven genieten van hun appartement en woonomgeving, in het overleg met de betrokken ambtenaren bereid zijn een constructieve bijdrage te leveren aan de totstandkoming van een voor partijen aanvaardbaar bouwplan alsmede een mooie Spuiboulevard. Dat kan naar onze mening nog steeds, ook indien partijen oog en oor hebben voor de wederzijdse belangen.

Met vriendelijke groet,

Namens de VvE

[REDACTED] van State heeft in haar uitspraak de raad van gemeente opgedragen er voor zorg te dragen dat binnen vier weken na verzending van de uitspraak de vernietiging van uw besluit wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl

Daar is tot op heden (ca 5 weken na dato) geen sprake van. (zie de bijlage)

CC: [REDACTED]

ECLI

ECLI:NL:RVS:2023:3765

Datum uitspraak

11 oktober 2023

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 21 december 2021 heeft de raad van de gemeente Dordrecht het bestemmingsplan "7e herziening Schil, locatie Crownpoint" vastgesteld. Het plan voorziet in de mogelijkheid om op de locatie [REDACTED] een appartementencomplex met maximaal 160 wooneenheden en 1.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen en/of cultuur te realiseren. Nu staat daar het kantorencomplex 'Crownpoint'. Verder voorziet het plan in een nieuwe parkeervoorziening voor de geprojecteerde woningen en een vergroting van de bestaande openbare parkeergarage 'Spuihaven'. VvE [REDACTED] kan zich niet verenigen met het plan vanwege de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het appartementencomplex [REDACTED], dat op korte afstand van het plangebied ligt aan de Spuiboulevard. Volgens haar leidt het plan onder meer tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling ter plaatse van de in- en uitrit van haar appartementencomplex, en tot geluidhinder en een aantasting van het uitzicht en de privacy.

Volledige tekst

202200916/1/R3.

Datum uitspraak: 11 oktober 2023

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Vereniging van Eigenaars
VvE
appellante,

[REDACTED] gevestigd te Dordrecht (hierna te noemen:

en

de raad van de gemeente Dordrecht,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 december 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "7e herziening Schil, locatie Crownpoint" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft VvE [redacted] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 juli 2023, waar VvE [redacted] Poort, vertegenwoordigd door [redacted] en [redacted] en [redacted] (gemachtigde), en de raad, vertegenwoordigd door [redacted] [redacted] [redacted] [redacted], zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in de mogelijkheid om op de locatie [redacted] [redacted] een appartementencomplex met maximaal 160 wooneenheden en 1.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen en/of cultuur te realiseren. Nu staat daar het kantorencomplex 'Crownpoint'. Verder voorziet het plan in een nieuwe parkeervoorziening voor de geprojecteerde woningen en een vergroting van de bestaande openbare parkeergarage 'Spuihaven'.
2. VvE [redacted] kan zich niet verenigen met het plan vanwege de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het appartementencomplex ' [redacted] (hierna: het VvE-complex), dat op korte afstand van het plangebied ligt aan de Spuiboulevard. Volgens haar leidt het plan onder meer tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling ter plaatse van de in- en uitrit van haar appartementencomplex, en tot geluidhinder en een aantasting van het uitzicht en de privacy.
3. Het wettelijk kader is, voor zover dit niet reeds in de uitspraak is weergegeven, opgenomen in de bijlage, die onderdeel uitmaakt van deze uitspraak.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Ontvankelijkheid

5. De raad stelt zich op het standpunt dat het beroep niet-ontvankelijk moet worden verklaard voor zover dit moet worden geacht mede te zijn ingesteld door individuele bewoners van het VvE-complex.

5.1. Ingevolge artikel 6:5, eerste lid, van de

Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) wordt het bezwaar- of beroepschrift ondertekend en bevat het ten minste:

a. de naam en het adres van de indiener; [...].

5.2. Het beroepschrift van VvE [naam] van 7 februari 2022 vermeldt op pagina 1 het volgende:

"Hiermede tekenen wij als bestuur van de Vereniging van Eigenaars en als individuele bewoners van het complex [naam] te Dordrecht (...) beroep aan tegen de vaststelling door de gemeenteraad d.d. 21 december 2021 (besluit 2021-0166022) van het Bestemmingsplan "7e herziening Schil, locatie Crownpoint" te Dordrecht."

Het beroepschrift is vervolgens ondertekend door drie bestuursleden van de VvE.

5.3. Op de zitting heeft het aanwezige bestuurslid van de VvE toegelicht dat met de bovenvermelde passage uit het beroepschrift niet alleen is beoogd om beroep in te stellen namens de VvE, maar ook namens alle bewoners van het VvE-complex individueel.

5.4. Gelet op het bepaalde in artikel 6:5, eerste lid, aanhef, en onder a, van de Awb dient het beroepschrift ten minste de naam en het adres van de indieners te bevatten. De Afdeling stelt echter vast dat het beroepschrift, noch de daarbij behorende bijlagen, is voorzien van een lijst met bewoners en hun adresgegevens, zodat in zoverre niet is voldaan aan het hiervoor vermelde vereiste.

Gelet hierop is het beroep van VvE [naam] voor zover dat is ingesteld door de individuele eigenaars van de appartementen in het complex, niet-ontvankelijk.

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

6. Het plangebied is aangewezen als gebied waarvoor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden vastgesteld als bedoeld in artikel 7c, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: het BuChw). Ingevolge die bepaling kunnen in aanvulling op artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening regels worden gesteld die strekken ten behoeve van het:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en

b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

Ingevolge artikel 7c, zesde lid, van het BuChw kunnen in het bestemmingsplan tevens regels worden gesteld waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders.

6.1. In paragraaf 1.5 van de plandoelstelling staat over de toepassing van artikel 7c van het BuChw dat dit de mogelijkheid biedt om het plan nu al vast te stellen, terwijl nog niet helemaal duidelijk is hoe het woongebied eruit komt te zien. Dit plan maakt daar gebruik van door onderwerpen als ruimtelijke kwaliteit, bodem en mobiliteit veel meer in hoofdlijnen vast te leggen en de uitwerking daarvan door te schuiven naar de fase van vergunningverlening.

In de regels van het plan is hier uitvoering aan gegeven in de artikelen 6.2.2, onder d en e,

artikel 6.3, aanhef en onder a, artikel 8.1 en artikel 8.3 van de planregels. Deze regels zien op de onderwerpen hoogte van de bebouwing, geluid (op de gevels van de nieuwe woningen) en parkeren.

Locatie uitrit parkeervoorziening

7. De raad kan zich niet verenigen met een in- en uitrit via de Spuiboulevard van de aan te leggen parkeervoorziening aan de noordwestzijde van het plangebied. Zij vreest een toename van het aantal verkeersbewegingen over de bestaande weg, die ook door het VvE-complex als in- en uitrit wordt gebruikt, zodat er mogelijk verkeersonveilige situaties ontstaan. Daarnaast kan er geluidoverlast optreden in de appartementen in het VvE-complex, die op korte afstand van de in- en uitrit liggen, en leidt het plan volgens de VvE tot een toename van de uitstoot van stikstof en fijnstof. De raad heeft dan ook onvoldoende gemotiveerd waarom een ontsluiting van de parkeervoorziening op deze locatie aanvaardbaar kan worden geacht. Hierbij wijst de VvE er ook op dat indien de parkeergarage met open gevel wordt uitgevoerd dit tot gevolg heeft dat geluidhinder kan optreden door het piepen van autobanden. Ook zouden er zogenoemde klankkasteffecten kunnen optreden als gevolg van de weerkaatsing van geluid tussen de bebouwing. Volgens de VvE verdient het daarom aanbeveling om de parkeervoorziening met dichte gevel en met mechanische ventilatievoorziening te realiseren. De VvE wijst er ten slotte op dat als de ingang van de parkeergarage tegenover het VvE-complex wordt geplaatst, niet kan worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies die in de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" wordt gehanteerd voor parkeergarages.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat bij de vaststelling van het plan niet is vastgelegd aan welke zijde van het plangebied de toekomstige ontsluiting van de parkeervoorziening moet komen. Primair is het aan de initiatiefnemer om het bouwplan zo vorm te geven dat geen overlast ontstaat als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen. Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) dient vervolgens te beoordelen of de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen op dit punt niet tot gevolg heeft dat onevenredige hinder wordt veroorzaakt voor omwonenden. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de capaciteit van de in- en uitrit en de vraag of de beoogde ontsluitingsroute de (toegenomen) verkeersintensiteit kan verwerken. Dit geldt eveneens voor een eventuele ontsluiting via de noordwestzijde, waar ook de ontsluiting van de parkeergarage van het VvE-complex gesitueerd is. Daarbij merkt de raad op dat de bestemming "Verkeer" op deze locatie is verruimd, zodat deze ontsluitingsweg de eventuele verkeerstoename beter kan verwerken.

Wat de gevolgen voor de geluidbelasting betreft, stelt de raad zich op het standpunt dat de in- en uitrit aan de noordwestzijde niet moet worden aangemerkt als "een weg" als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, zodat deze niet hoeft te worden betrokken in de beoordeling of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

7.2. Ingevolge het voorheen geldende bestemmingsplan "Schil", dat de raad bij besluit van 27 maart 2012 heeft vastgesteld, waren aan de gronden in het plangebied onder meer de bestemmingen "Gemengd-3" en "Verkeer" toegekend. De voor "Gemengd-3" aangewezen gronden waren mede bestemd voor wonen, detailhandel, horeca-1, bedrijf en kantoor, alsmede voor een openbare parkeergarage en parkeren. De voor "Verkeer" aangewezen gronden waren onder meer bestemd voor rijwegen, verblijfsgebieden, parkeerplaatsen en garages.

Het bestemmingsplan voorzag aan de noordwestelijke-, de noordoostelijke- en de

zuidoostelijke zijde, ter plaatse van de bestemming "Verkeer", in de mogelijkheid om een verkeersontsluiting mogelijk te maken.

7.3. Op de locatie van het plangebied staat nu het kantorencomplex 'Crownpoint' en de openbare parkeergarage 'Spuihaven' die beide worden ontsloten via de noordoostkant, via de Houtkopersplaats naar de Spuiboulevard.

7.4. Met het voorliggende plan zijn aan de gronden in het plangebied onder meer de bestemmingen "Wonen", "Verkeer - Parkeergarage" en "Verkeer" toegekend. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan 160. De voor "Verkeer - Parkeergarage" aangewezen gronden zijn bestemd voor een parkeergarage en groenvoorzieningen. Het voorliggende plan voorziet in de mogelijkheid om de bebouwing te ontsluiten via de noordwestelijke-, de noordoostelijke- en de zuidoostelijke zijde. Aan deze drie zijden is de verkeersbestemming overgenomen uit het vorige plan, waarbij geldt dat de verkeersbestemming aan de noordwestzijde, aan de kant van het VvE-complex, enigszins is verruimd ten opzichte van het voorheen geldende plan.

7.5. In paragraaf 1.1 van de plantoelichting wordt verwezen naar het "Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan Deelgebied [REDACTED]" van juli 2021 (hierna: het SRB), dat als uitwerking van de Gebiedsvisie Spuiboulevard uit 2018 is opgesteld. Binnen dit raamwerk wordt onder voorwaarden de herontwikkeling van de woningbouw met voorzieningen binnen het gebied Schil-West toegestaan. In de stedenbouwkundige richtlijnen voor verkeer die hierin zijn opgenomen staat dat parkeren voor nieuwe woningen binnen de gebiedsontwikkeling wordt voorzien in de openbare Spuihavengarage, die wordt uitgebreid en gerenoveerd. Daarnaast zal op de Crownpoint-locatie (in het plangebied) een half verdiepte parkeervoorziening komen voor de bewoners van de in het plangebied voorziene woningen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de inrit van de half verdiepte parkeervoorziening zal worden gebundeld met de stallingsgarage van de aangrenzende bestaande bebouwing (het VvE-complex).

7.6. In paragraaf 4.10.2 van de plantoelichting is vervolgens ingegaan op de verkeerskundige aspecten van het plan. Hierin staat vermeld dat de raad in april 2020 het verkeersplan Spuiboulevard e.o. heeft vastgesteld, waarin staat beschreven hoe de verkeersstructuur in het gebied (de Schil-West) de komende jaren zal veranderen. Zo is in het verkeersstructuurplan vastgelegd dat er een 'knip' in de Spuiboulevard komt. Tussen Crownpoint en het voormalige belastingkantoor is dan in de toekomst geen doorgaand verkeer meer mogelijk. Voor de ontwikkelingen aan de Spuiboulevard is verder een verkeersonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport "Strategisch mobiliteitsrapport Spuiboulevard Dordrecht" van Antea van 25 maart 2021 (Bijlage 12 bij de toelichting). Dit onderzoek betreft niet alleen de ontwikkelingen waarin het voorliggende plan voorziet, maar ook de toekomstige plannen voor woningbouw en voorzieningen aan de Spuiboulevard. De toevoeging van het ruimtelijk programma aan de Spuiboulevard is onderzocht volgens 5 alternatieven, van licht tot zwaar. Alternatief 1, de lichtste variant, gaat uit van de bestaande situatie zonder maatregelen, alternatief 2 gaat uit van uitvoering van het nieuwe aangescherpte parkeerbeleid van de gemeente, alternatief 3 gaat uit van de uitvoering van het verkeersstructuurplan, alternatief 4 is gelijk aan alternatief 3 met aanvulling van het aangescherpte parkeerbeleid en alternatief 5 is gelijk aan alternatief 4 met maximale inzet op een mobiliteitsbeleid gericht op het terugdringen van de automobiliteit. Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Crownpoint, als onderdeel van de grotere ontwikkeling, uitvoering van alternatief 4 vraagt. Alternatief 5 (maximale transitie, ook voor bestaande gebruikers) wordt achter de hand gehouden. De uitvoering van alternatief

4 is verzekerd door besluiten van de raad tot uitvoering van het verkeersstructuurplan en vaststelling van het nieuwe parkeerbeleid.

7.7. De Afdeling stelt op basis van het vorenstaande vast dat het bestemmingsplan voor de ontsluiting van de in het plangebied voorziene halfverdiepte parkeervoorziening meerdere mogelijkheden biedt, maar dat uit zowel de plantoelichting als uit het SRB volgt dat de ontsluiting op de Spuiboulevard via de bestaande in- en uitrit, die ook voor de ontsluiting van de parkeergarage van het VvE-complex wordt gebruikt, het voorkeursalternatief is. De Afdeling constateert vervolgens dat de raad voor de aanvaardbaarheid van het plan verwijst naar de procedure voor de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef, en onder a, gelezen in samenhang met artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). In artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo zijn de gronden opgenomen waarop een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt geweigerd. Daarbij geldt dat artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo een limitatief karakter heeft. Dat wil zeggen dat indien geen van de in die bepaling opgenomen weigeringsgronden zich voordoet, de gevraagde vergunning moet worden verleend. De Afdeling stelt echter vast dat de regels van het bestemmingsplan, ondanks de mogelijkheid tot het stellen van regels als bedoeld in artikel 7c, zesde lid, van het BuChw hiertoe, geen grondslag bieden om bij de omgevingsvergunning de verkeerskundige aspecten, alsmede de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontsluitingsroute van de halfverdiepte parkeervoorziening, te toetsen. Dit betekent dat een aan te vragen omgevingsvergunning die uitgaat van de bestreden ontsluiting niet om die redenen zou kunnen worden geweigerd. Die aanvraag is dan immers niet in strijd met het bestemmingsplan. Daarom oordeelt de Afdeling dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op dit punt niet zorgvuldig is en niet berust op een deugdelijke motivering. De Afdeling constateert dat de raad de ruimtelijke gevolgen van de halfverdiepte parkeervoorziening onder de nieuwe woonbebouwing en de daarbij behorende ontsluiting, die het plan mogelijk maakt, voor de verkeersafwikkeling niet uitdrukkelijk bij de vaststelling van het plan heeft betrokken. Weliswaar heeft de raad in het voorliggende plan de verkeerbestemming aan de noordwestzijde van het plangebied enigszins verruimd en voorzag het voorheen geldende plan ter plaatse ook in de mogelijkheid om diverse functies te verwezenlijken waarvan een zekere verkeersgeneratie uitging, waaronder een woonfunctie. Maar uit de stukken blijkt niet dat de raad bij de vaststelling van dit plan in ogenschouw heeft genomen hoeveel verkeersbewegingen er kunnen optreden vanwege de in het plan voorziene ontwikkelingen. De raad heeft ook niet onderzocht of de te verwachten verkeersintensiteiten via een of meer van de mogelijke ontsluitingsroutes waarin het plan voorziet kunnen worden afgewikkeld en wat dat dan betekent voor het hier in geschil zijnde voorkeursalternatief. De enkele verwijzing naar het gemeentelijk beleid, waarin staat dat in de Spuiboulevard in de toekomst een knip wordt gemaakt en dat het parkeerbeleid ter plaatse wordt aangescherpt, met als doel dat deze weg autoluw wordt gemaakt, kan de conclusie dat het plan op dit punt strekt tot een goede ruimtelijke ordening, niet dragen. De raad heeft namelijk niet voldoende onderbouwd dat deze maatregelen daadwerkelijk zullen worden getroffen. Gelet hierop heeft de raad er bij de vaststelling van het plan niet zonder meer van uit kunnen gaan dat de toename van de verkeersgeneratie vanwege de nieuwe woonbebouwing op een goede manier kan worden afgewikkeld.

Het betoog slaagt in zoverre.

7.8. Ook voor de overige milieuaspecten, in het bijzonder het geluid, die betrekking hebben op de ontsluiting van de in het plangebied voorgestane halfverdiepte parkeervoorziening, heeft de raad zich onder verwijzing naar de procedure voor de verlening van de

omgevingsvergunning voor bouwen niet zonder meer op het standpunt kunnen stellen dat het plan aanvaardbaar kan worden geacht. De enkele mededeling van de raad dat de in- en uitrit tussen het VvE-complex en de geprojecteerde bebouwing niet kan worden aangemerkt als "een weg" als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, kan de conclusie niet dragen dat het plan wat de akoestische gevolgen van de parkeervoorziening voor het VvE-complex betreft aanvaardbaar is. Onder deze omstandigheden is dan ook de conclusie dat het bestreden besluit ook in zoverre niet berust op een deugdelijke motivering. Het betoog slaagt in zoverre.

Woontoren 'Crownpointhof'

8. VvE kan zich niet verenigen met de beoogde locatie van de woontoren 'Crownpointhof' in het zuidwesten van het plangebied. Als gevolg van de realisatie van deze toren worden de bewoners van het appartementencomplex van de VvE beperkt in hun privacy en wordt hun uitzicht en bezonning aangetast. Volgens VvE De Grote Sluys Poort had het bouwvlak van deze woontoren daarom moeten worden opgeschoven in oostelijke richting. VvE wijst ook op een tweede alternatief, waarbij de gehele woontoren komt te vervallen en de overige te realiseren bebouwing met één bouwlaag wordt opgehoogd, zodat alsnog hetzelfde aantal woningen kan worden gerealiseerd. Ook dit alternatief is door de raad onvoldoende in beschouwing genomen. Volgens de VvE is het ten slotte onduidelijk vanaf welk punt de maximale hoogte van 25 m van de woontoren moet worden gemeten. Wanneer dat de maaiveldhoogte van het Geldelozepad is, dat volgens de VvE hoger ligt dan de noordelijker gelegen gronden, wordt de woontoren bovendien nog hoger.

- Woon- en leefklimaat

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de ruimtelijke gevolgen van het plan voor het VvE-complex beperkt zijn, omdat de bouwmassa van het nieuwe gebouw aan de zijde van het VvE-complex kleiner is dan de bouwmassa van het bestaande kantoorgebouw. Ook wat de gevolgen van het hoogteaccent betreft voor de bezonning stelt de raad zich op het standpunt dat deze niet zodanig zijn dat de bezonning op de balkons en in de woningen van het VvE-complex onaanvaardbaar wordt ingeperkt. Verder stelt de raad zich op het standpunt dat het plan ook niet tot gevolg heeft dat de privacy en het uitzicht ter plaatse van het VvE-complex onaanvaardbaar worden aangetast.

8.2. De Afdeling overweegt dat het in het plan voorziene hoogteaccent 'Crownpointhof', in het zuidwesten van het plangebied, is geprojecteerd op een afstand van ongeveer 40 m van het VvE-complex, 25 m gemeten vanaf de uiterste punt van de bij dat complex behorende terrassen/balkons. Daartussen bevindt zich een groene binnenplaats (hof), waaraan op grond van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen de bestemming "Groen" is toegekend, met daarop enkele bomen en bosschages, alsmede enkele speelvoorzieningen.

8.3. Hetgeen VvE heeft aangevoerd geeft geen aanleiding voor de conclusie dat de raad zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat de voorziene woontoren leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de in het VvE-complex aanwezige appartementen en de daarbij behorende terrassen/balkons. Hierbij betreft de Afdeling dat op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan al bebouwing mogelijk was op de beoogde locatie van de woontoren met een aanzienlijke bouwmassa en een maximaal toegestane bouwhoogte van 15 m. Verder heeft de raad de gevolgen van het plan voor het uitzicht en de privacy gelet op de afstand tussen het VvE-complex en de nieuwe woontoren en gelet op de groene buffer die

daartussen aanwezig is, niet zodanig hoeven achten dat het plan op dit punt niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Ook wat de gevolgen voor de bezonning betreft, heeft de raad de gevolgen van de beoogde woontoren niet onaanvaardbaar hoeven achten. Hierbij is van belang dat uit een bezonningsstudie is gebleken dat gezien de afstand geen schaduw hinder is te verwachten in de appartementen en op de terrassen/balkons vanwege de nieuwe woontoren.
Het betoog slaagt niet.

- Alternatieven

8.4. De raad heeft zich in de nota van zienswijzen uitgelaten over de door VvE naar voren gebrachte alternatieven. Het Crownpointhof aan de zuidwestkant van het plangebied grenst aan het daar gelegen openbare hof en zorgt voor veel woonkwaliteit in de nieuwe appartementen vanwege de aanwezigheid van het groen. Daarnaast zorgt deze situering ervoor dat tussen de woontoren en de achtertuinen en de balkons van de omliggende bestaande woningen een groene buffer wordt aangehouden die de inkijk vanuit de woontoren zal beperken. Het verschuiven van de woontoren in oostelijke richting zal volgens de raad leiden tot een bouwplan met verminderde woonkwaliteit, omdat de nieuwe woningen in het hoogteaccent daardoor niet meer aan het groene hof zullen liggen. Het verschuiven van het hoogteaccent zal er daarnaast toe leiden dat de verschillende hoogteaccenten binnen het totaalgebied dichter op elkaar komen te staan, waardoor de doorzichten tussen de torens worden beperkt. Vanuit stedenbouwkundig opzicht verdient dit alternatief dan ook niet de voorkeur. Wat het alternatief betreft om de woontoren Crownpointhof te schrappen uit het plan, stelt de raad zich op het standpunt dat dit niet passend is in het door haar voorgestane stedenbouwkundige raamwerk, zoals beschreven in het SRB.

8.5. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen.

8.6. In hetgeen VvE heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor de conclusie dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom hij voor de door hem voorgestane invulling van het plan heeft gekozen. Wat het door de VvE aangedragen alternatief betreft waarbij de woontoren in oostelijke richting wordt opgeschoven, heeft de raad het met name van belang geacht dat niet wordt afgeweken van de in het SRB neergelegde stedenbouwkundige uitgangspunten. Het opschuiven van de woontoren in oostelijke richting zou betekenen dat de doorzichten die zijn voorzien tussen de hoogteaccenten binnen het totaalgebied worden verkleind, hetgeen de raad vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk acht. Daarnaast meent de raad dat de door hem voorgestane locatie van de woontoren leidt tot een betere woonkwaliteit in de voorziene woontoren, omdat deze dan gesitueerd is naast het groene hof. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad hiermee toereikend gemotiveerd waarom niet voor het door VvE voorgestane alternatief is gekozen. Ook voor zover VvE

heeft gewezen op een tweede alternatief waarbij de woontoren in zijn geheel komt te vervallen en de rest van de bebouwing wordt opgehoogd, ziet de Afdeling onvoldoende aanknopingspunten voor de conclusie dat de raad de voor- en nadelen van dit alternatief onvoldoende heeft afgewogen. Dit alternatief doet afbreuk aan de door de raad voorgestane stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals die zijn neergelegd in het SRB. Daarnaast leidt de voorgestane invulling van het plangebied, zoals hiervoor in 8.3 is overwogen, niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het VvE-complex. De

raad heeft dit alternatief dan ook redelijkerwijs kunnen afwijzen.
Het betoog slaagt niet.

- Het peil

8.7. Artikel 2 van de planregels luidt:

"Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen."

Artikel 1.22 (peil) luidt:

"a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk."

8.8. De raad heeft in de nota van zienswijzen toegelicht dat er in het plangebied sprake is van verschillende maaiveldhoogten (gemeten ten opzichte van het NAP). Aan de Spuiboulevard (noordzijde) ligt het maaiveld, anders dan de VvE [naam] meent, ongeveer 1 tot 2 m hoger dan aan het Geldelozepad (zuidzijde). Ingevolge de regels van het plan wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het aansluitpeil ter plaatse van de hoofdentree naar de woningen. [naam] in dat voor de woningen met een hoofdentree aan het Geldelozepad, de bouwhoogte gemeten wordt vanaf dat aansluitpeil. Voor andere hoofdentrees gelden mogelijk andere aansluitpeilen.

8.9. Wat VvE [naam] heeft aangevoerd, dat het onduidelijk is hoe de bouwhoogte van de woontoren moet worden gemeten, wordt gelet op het bepaalde hierover in de planregels niet gevolgd. Dat nu nog niet precies duidelijk is waar de hoofdentree van de woontoren komt te liggen, geeft geen grond voor de conclusie dat de raad het plan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft mogen achten.

Het betoog slaagt niet.

Uitvoeringsaspecten

9. VvE [naam] heeft in haar beroepschrift nog een aantal overige aspecten aan de orde gesteld. Deze aspecten omvatten onder meer het onderhoud van het wegdek en de daarin aangebrachte verkeersslussen, de afscherming van de in- en uitrit voor het verdwaalde verkeer en de vraag of de inrit recht tegenover hun eigen in- en uitrit zal worden uitgevoerd met stoplichten.

Deze aspecten hebben betrekking hebben op de uitvoering van het plan en niet op het plan zelf. Deze uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen en blijven daarom bij de bespreking van de gronden buiten beschouwing.

Conclusie

10. Gelet op hetgeen hiervoor onder 7.7 en 7.8 is overwogen is het beroep gegrond. Het besluit van 21 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan dient wegens strijd

met artikel 3:2 en 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

11. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Dordrecht van 21 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "7e herziening Schil, locatie Crownpoint";

III. draagt de raad van de gemeente Dordrecht op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat dictumonderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. gelast dat de raad van de gemeente Dordrecht aan Vereniging van Eigenaars het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 365,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door [REDACTED], voorzitter, en [REDACTED] mr. [REDACTED] leden, in tegenwoordigheid van [REDACTED], griffier.

w.g. [REDACTED]
voorzitter

w.g. [REDACTED]
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 11 oktober 2023

901

BIJLAGE

Regels van het bestemmingsplan "7e herziening Schil, locatie Crownpoint"

Artikel 6.2.2

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 160;
- b. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de bouwaanduiding 'hoogteaccent' een hogere bouwhoogte toegestaan mits voldaan wordt aan de stedenkundige eisen uit het 'stedenbouwkundig raamwerk' onderdelen bouwhoogten, korrelgrootte en architectonische eenheden;
- e. bij toepassing van de bepaling onder d geldt dat indien de beleidsregels stedenbouwkundig raamwerk gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met deze wijziging.

Artikel 6.3

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.2.2 onder a:

- a. voor het toestaan van maximaal 175 woningen binnen de bestemming als dat past binnen het regionaal woningbouwprogramma en voldaan wordt aan het stedenbouwkundig raamwerk.
- b. voor het toestaan van minder woningen binnen de bestemming als uit het regionaal woningbouwprogramma blijkt dat binnen de bestemming minder woningen gebouwd gaan worden.
- c. bij toepassing van de bepaling onder a geldt dat indien de beleidsregels stedenbouwkundig raamwerk gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met deze wijziging.

Artikel 8.1

De realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies, waaronder zowel het bouwen als gebruiken wordt begrepen, is alleen mogelijk indien voldaan wordt aan:

- a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel
- b. de in tabel 3 opgenomen hogere waarden, mits voldaan worden aan de eis van een aanvaardbaar akoestisch klimaat zoals bedoeld in beleidsregels hogere waarden uit 2007.
- c. indien de beleidsregels onder b gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Tabel 3: Hogere waarde bij herziening bestemmingsplan Schil, locatie [redacted] - Crownpoint

Bron	Aantal woningen	Hogere waarden [dB]
Spuiboulevard	175	61
Spoorlijn Dordrecht – Lage Zwaluwe	175	64

De resultaten zijn voor wat betreft de Spuiboulevard gereduceerd met 5 dB ex artikel 110g Wgh

Artikel 8.3

1. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
2. Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aan de hand van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
3. Indien de beleidsregels in lid 2 gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Aan de leden van de Raadscommissie Fysieke Leefomgeving
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

Dordrecht, 22 december 2021

Geachte [REDACTED]

Op 02 december jl. ontvingen wij als Vereniging van Eigenaars [REDACTED] uw uitnodiging voor deelname aan het sprekersplein op 14 december jl. om 20.00 uur. Zoals u heeft kunnen lezen uit onze brief van 10 december jl. hebben wij als VvE besloten niet deel te nemen aan dit sprekersplein, omdat onze mondelinge inbreng grotendeels gelijk zou zijn aan die van de ingediende zienswijze van 20 oktober 2021. Daarmede wilden wij waken voor een herhaling van ons standpunt dat zowel als inspraakreactie (7 januari 2021) en later als zienswijze onder de aandacht van de gemeenteraad is gebracht.

Aangezien in uw uitnodigingsbrief stond vermeld dat een schriftelijke reactie kon worden ingebracht teneinde een onderbelicht punt nog eens te beklemtonen hebben wij ervoor gekozen van deze mogelijkheid gebruik te maken, in de vaste veronderstelling dat aan deze laatste schriftelijke inbreng aandacht zou worden besteed.

Bij de behandeling van agenda punt 23 stelde de voorzitter echter vast dat niemand van onze VvE was verschenen. Van het feit dat er nog een schriftelijke aanvulling was gedaan, die nota bene bij de vergaderstukken was gevoegd werd noch door de voorzitter noch door een van de daartoe aangewezen commissieleden van de raadscommissie Fysieke Leefomgeving melding gemaakt.

Wij als VvE zijn behoorlijk teleurgesteld in de door ons als slordig ervaren afhandeling van onze zeer welgemeende hartenkreet en hadden met de inbreng hiervan gehoopt op een zelfreflectie door de leden van de daartoe aangestelde commissie op de al gegeven antwoorden op de door ons ingebrachte zienswijzen rond het Crownpoint.

Reeds eerder hebben wij aan de projectleider van het project Crownpoint [REDACTED] kenbaar gemaakt dat wij het verloop van de hele procedure: inspraakreactie en zienswijze als een soort van farce hebben ervaren. De gehaaste en slordig overkomende afhandeling van onze inbreng voor het sprekersplein heeft ons hierin nog eens bevestigd.

Wij vertrouwen er echter op dat de vervolgstappen en de invulling daarvan die in dit project nog aan de orde komen en waar wij als VvE zoals door de projectleiding is beloofd nog bij betrokken zullen worden een zodanige invulling krijgen die de gevoelens van ongenoegen die wij hebben zullen wegnemen. In dit verband wachten wij de verdere ontwikkelingen af.



Met vriendelijke groet,

Namens de VvE "De Groote Sluyspoort"



Van: [REDACTED]@ziggo.nl <[REDACTED]@ziggo.nl>

Verzonden: dinsdag 4 mei 2021 15:52

Aan: [REDACTED] ([REDACTED]) <[REDACTED]@dordrecht.nl>

Onderwerp: Reactie op de mail van 22 april 2021 i/z foto's en tekeningen nav. bespreking 22 februari 2021

Geachte [REDACTED],

Uw reactie op onze mails lezende kunnen wij ons niet aan de indruk onttrekken, dat wij met u in overleg zijn over zaken die geen of onvoldoende status hebben. Helaas maakt u dit pas nu duidelijk.

Wij constateren, dat de tekeningen zoals wij die hebben gezien tijdens ons overleg op 22 februari jl en door [REDACTED] werden ingeleid met de mededeling: *"Wij hebben naar u geluisterd"*, geen enkele status hebben.

Op zich zou dat nog niet zo'n probleem zijn, want dan zouden (delen van) onze wensen ook daadwerkelijk nog kunnen worden verwerkt.

Nu lijkt het er echter sterk op, dat u het huidige overleg van gemeentezijde slechts ziet als een vrijblijvende exercitie

en pas concreet wil worden op het moment dat nadenken over realisatie van onze wensen als wijzigingen niet meer mogelijk zijn.

Daarvoor offeren we onze tijd en energie niet op.

Het verbaast ons overigens des te meer, dat wij in de krant hebben moeten lezen dat welstand al wel haar oordeel over de plannen heeft mogen geven.

Een en ander blijkt ook uit het verslag van de Welstandscommissie van 12 april jl.

Echter, u laat ons met uw reactie van 22 april jl. totaal in het ongewisse of er iets met onze opmerkingen gedaan is, terwijl u aangeeft vanwege het gebrek aan status van de ontwerpen geen enkele mededeling daarover te willen uitspreken.

Zo komen we in een kip en ei situatie, dat lost totaal niets op.

Gezien het feit dat u de getoonde prenten van ons laatste overleg niet met ons wenst te delen in hard copy laat het antwoord daarop zich daarom naar onze mening raden.

Ook de belofte, gedaan over de situering van de uitritten van de garages: *"Bij het ontwerp zult u worden betrokken"* krijgt voor ons gevoel door deze gang van zaken ook een andere lading.

Het moet ons van het hart, dat wij niet erg content zijn met de gang van zaken zoals deze nu dreigt te ontstaan.

Op deze manier lijkt het voor ons daarom weinig zinvol om met u het overleg te continueren.

Zoals u weet zijn wij bovendien vooralsnog slechts niet gemandateerde vertegenwoordigers van de VvE

Extra reden voor ons om het overleg niet te willen continueren is, dat het voor ons zeer ongewenst is, dat de overige bewoners straks geconfronteerd worden met plannen waar wij slechts zogenaamd invloed op hebben gehad.

Wij zullen derhalve uw eerdere correspondentie en deze reactie de volgende VvE-vergadering aan de leden voorleggen.
Zodra dit heeft plaatsgevonden zullen wij aan u mededelen of de VvE van mening is of het overleg op deze wijze kan worden gecontinueerd of dat er door de leden aan een andere route de voorkeur wordt gegeven.

Het spijt ons als gevolg van uw laatste reactie op deze wijze te moeten reageren.

Met vriendelijke groeten,

 mede namens:



