

30 JAN. 2024

***Zienswijze tegen het concept bestemmingsplan
Maasterras Fase 1 inzichtelijk gemaakt op 21-12-2023
door de Gemeente Dordrecht***

Zienswijze van

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Tel: [Redacted]

e-mail: [Redacted]

Inhoud

Inleiding	3
Nu VS de toekomst voor mij persoonlijk	4
Gedrag van college van B&W	6
Opbouw van woningen op het Maasterras	11
Behoud Historie	15
Natuur	18
Financiën	23
Woonwagenkamp	24
Geluid	25
Doelen / aspecten	26
Samenvatting	29
Hoe het ook kan	30
Slotwoord	35

Inleiding

Beste College, Gemeenteraad en geïnteresseerde lezer,

Als bewoner van [REDACTED] heb ik me het afgelopen half jaar verplicht gevoeld de ontwikkelingen over het maasterras te volgen.

Ik kan je aangeven dat ik niet weg wil, ik woon in een geweldig huis aan een rustige straat met vrij uitzicht voor en achter. Mijn partner heeft het huis 5 jaar geleden als klushuis van de gemeente gekocht en is niet van plan om het aan de gemeente terug te verkopen.

Het concept bestemmingsplan van het maasterras met alle bijlagen erbij is overweldigend en eigenlijk niet behapbaar voor mij als "gewone burger". Maar door alle ontwikkelingen van de afgelopen 5 maanden wil ik mij toch proberen uit te spreken tegen deze plannen. Mijn advocaat zal ook nog een zienswijze indienen met een juridische inslag.

Ik ben het totaal niet eens met de plannen van het Maasterras zoals ze er nu liggen. Ik zal proberen zo duidelijk mogelijk te maken waarom ik het niet eens ben met de plannen door middel van de verschillende onderwerpen.

Naar alle gemeenteraadsleden wil ik alvast mijn excuses bieden voor mijn lange verhaal, maar ik weet me niet anders te verdedigen dan met een lang verhaal op een nog veel langer verhaal geschreven door het college.

Verder wil ik iedereen die dat lukt veel leesplezier wensen, want plezier in deze onrustige tijden kunnen we allemaal gebruiken.

Nu VS de toekomst voor mij persoonlijk

Voordat de plannen van het maasterras bekend waren, hadden mijn vriend en ik ons leven volledig ingericht zoals wij dit prettig vinden. Een fijn goedkoop klein huisje met een hypotheek op één inkomen. Beiden een fulltime baan met een normaal inkomen en een auto voor de deur om ook op het werk te kunnen komen.

Werken om te leven, dat is ons motto.

Door financieel normaal te doen is er ruimte om in de zomer een festival te pakken of een huisje in de natuur te huren. En in de winter een nieuwe game te kopen voor de ontspanning in de avonduren. En het hele jaar door genoeg ruimte voor de zorg voor onze naasten en huisdieren.

Sinds dat de WVG op onze huizen is toegepast, is dit rustige zorgeloze leven al enorm veranderd. Avondjes ontspannen zijn er weinig meer bij. Zo'n 15 tot 20 uur per week ben ik bezig met de WVG, het maasterras en mijn enorm onzekere toekomst. Tijd om een game te spelen is er bijna niet meer.

Ik;

- Ben in gesprek met mijn burens
- Ben met politieke partijen in gesprek
- Houdt de administratie van de advocaat bij
- Lees krantenkoppen en probeer bij te blijven met het nieuws
- Probeer daar waar kan duidelijk te maken hoe het College van B&W omgaat met ons.
- Lees ellenlange stukken over het maasterras
- Ben aanwezig bij commissie en raadsvergaderingen
- Kom naar "informatieavonden" waar ik niet veel van opsteek
- Doe vast nog veel meer waar ik nu niet op kom, maar ik denk dat het beeld zo wel duidelijk is.

Financieel maken we ons zorgen nu en over de toekomst.

Nu maken we al hoge kosten, ik kan mezelf prima uitspreken en voor mezelf opkomen, maar heb een deskundige nodig om mij juridisch te steunen.

Je kan je voorstellen dat een advocaat ook vele uren nodig heeft om een bestemmingsplan met bijlagen van meer dan 310000 woorden door te lezen (wist je dat de Hungergames trilogie minder woorden bevat dan dit hele dikke plan bij elkaar?)



Zonder rechtsbijstandverzekering is dit nu al een maandelijkse extra last voor ons en voor vele burens. Helaas stopt het hier niet mee.

Dit huis is als klushuis gekocht. Voordat het huis was gekocht was het erg lang, door de gemeente niet onderhouden. Zowel zichtbare als onzichtbare achterstand moest bijgewerkt worden. Met een normaal inkomen is dat een 10 jaren plan, maar als je de rest van je leven in dat leuke huis wil wonen, is dat geen probleem.

De afgelopen jaren is er veel geklust en veel onzichtbare gebreken zijn opgelost. Maar nog lang niet alles is vernieuwd of opgeknapt. Als wij nu door de plannen van het maasterras zouden moeten vertrekken, wordt het huis ook getaxeed als een huis dat nog veel opknappwerk mag genieten. We zullen veel minder krijgen dan voor een huis dat "af" is.

In Dordrecht zijn er geen vergelijkbare huizen meer, de huizen zijn duurder geworden en een huis op één inkomen is met de huidige hypotheekregelingen bijna niet meer mogelijk.

Verhuizen betekent voor ons: Levenslang hogere vaste lasten en een minder zekere financiële toekomst.

Er zal minder snel ruimte zijn om minder te gaan werken of om nog rond te komen als we eenmaal de pensioensleeftijd hebben bereikt. We helpen de kring om ons heen nu ook vaak door ze bijvoorbeeld heen en weer te rijden met de auto of ze een keer mee te laten eten. Onze vrijheid om zorgeloos onze naasten te helpen, word een stuk beperkt.

Het enige dat ik in mijn leven wens is: Vrijheid, Zekerheid, Rust en Liefde. De gemeente heeft nu 3 van deze 4 kernwaarden in mijn leven afgenomen.

Als ik 80 jaar mag worden, is al 1/160^e van mijn leven in beslag genomen door plannen waar ik niets mee te maken wil hebben.

Ik wil hier niet weg en wil graag mijn leven hervatten zoals ik dit had ingericht voordat de gemeente kwam met ingrijpende pretentieuze plannen.

Een leven ingericht op Vrijheid, Zekerheid, Rust en Liefde.

Gedrag van College van B&W

Op 31 oktober, tijdens de commissievergadering RV toepassen WVG weeskinderdijk Oost, heb ik tijdens het inspreken mezelf uitgesproken over het gedrag van het college van B&W en ambtenaren.

Tijdens een informatie avond in september zijn wij heel respectloos behandeld en informatie die schriftelijk werd verstrekt was moeilijk te begrijpen en onvolledig.

Uiteindelijk is tijdens de gemeenteraad op 7 november de WVG toegepast maar wel onder motie M4 "Wees" behulpzaam en ruimhartig voor de bewoners van de Weeskinderdijk (zie volgende pagina's).

Sinds deze motie is de enorme druk niet verminderd.

-Vragen die aan het college worden gesteld worden niet beantwoord of onvolledig beantwoord.

-Informatie avonden die worden georganiseerd leveren geen informatie, maar zijn wel wéér een avond buiten de deur voor de gemeente.

-Sommige projectleiders trekken een ongeïnteresseerde bijna geïrriteerde blik bij het zien van bewoners van de Weeskinderdijk en hun vragen naar wat er nu echt speelt.

-Sinds de insprek avond en meermaals daarna is het verzoek vanuit ons geweest ons op de hoogte te houden wanneer er iets over ons wordt besproken, tot noch toe is dat nog steeds niet gebeurd of één dag van tevoren terwijl dit dan al veel langer bekend was.

- Op het moment dat wij als burgers één moment niet scherp zijn en niet reageren. (zoals bij de bekendmaking van de OER in 2021 toen wij nog helemaal niet op de hoogte waren dat wij betrokken waren in de plannen) wordt dit later tegen ons gebruikt en aangegeven dat we eigenlijk instemmen als we niet reageren.

- Door het college van B&W wordt niet gereageerd op onze hulpvraag en er wordt niet geluisterd naar onze zorgen.

Maarten Burggraaf heeft tot noch toe, als hoofdverantwoordelijke, niet laten zien dat de bewoners van de Weeskinderdijk ook maar iets van waarde zijn. Wij staan duidelijk alleen in de weg. De woorden Communicatie, Participatie, Empathie, allemaal woorden die op papier erg mooi zijn, maar in de praktijk bakt het college van B&W er weinig van.

Motie M4



my

MOTIE

"Wees" behulpzaam en ruimhartig voor de bewoners van de Weeskinderendijk

De gemeenteraad van Dordrecht, in vergadering bijeen op 7 november 2023, behandelend het agendapunt Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikelen 2 en 5 Wvg) op plangebied Weeskinderendijk Oost/woningen Weeskinderendijk Vlietwegzijde te Dordrecht (Spoorzone)

Constateerend dat:

- In de afgelopen periode is gewerkt aan de ruimtelijke plannen voor het Maasterras gebied in de vorm van een stedenbouwkundig masterplan, een omgevingseffectrapportage (OER) en een ontwerpbestemmingsplan;
- Door het collegebesluit tot het vestigen van een voorkeursrecht, dat binnen drie maanden dient te worden gevolgd door een bekrachtigend besluit van de gemeenteraad, het eerste recht van koop door de gemeente voor een periode van drie maanden en daaropvolgend drie jaar gewaarborgd wordt en ongewenste transacties (van speculanten) worden voorkomen;
- Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied het verwerven van de 44 woningen aan de Weeskinderendijk Oost, aan de zijde van de Vlietweg, van belang is.

Overwegende dat:

- De eigenaren van deze woningen nu zwaar onder druk staan vanwege ongevraagde effecten;
 - ze zijn mentaal en emotioneel getroffen, vooral omdat geen enkel geldbedrag de emotionele waarde van een woning, hun thuis, kan vervangen;
 - er breekt een onzekere tijd voor hen aan over het moeten verkopen van hun woning, temeer omdat er nog geen concrete planning is voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied;
 - zij raken hun buurtschap kwijt en onderlinge betrokkenheid kwijt;
- Er voor de eigenaren geen voordelen aan deze nieuwe ontwikkelingen zitten, maar wel een aantal nadelen:

- de verkooprechten van hun eigendom worden drastisch ingeperkt;
- een deel van de bewoners beschikt niet over de financiële middelen om een vervangende, enigszins vergelijkbare woning te kopen of te huren;
- de huidige woningmarkt in Dordrecht is krap, hetgeen het vinden van een vergelijkbare andere woning bemoeilijkt;

Van mening zijnde dat:

- De 44 huiseigenaren op een dusdanig nadelige wijze getroffen worden, dat er een onevenwichtige balans is ontstaan tussen de belangen van de gemeente Dordrecht en de belangen van deze 44 eigenaren/bewoners;
- Onze gemeente een morele verplichting heeft om bewoners die geraakt worden door deze maatregel te helpen en begeleiden.

Verzoekt het college:

- De 44 bewoners van de Weeskinderendijk Oost, die moeten wijken voor te realiseren woningbouw aan het Maasterras, in de komende 3 jaar en zo nodig ook daarna met voorrang en actief te helpen bij het vinden van een gelijkwaardige woning;
- Voor de 44 woningen een ruimhartige marktconforme waarde te bieden die zou gelden onder normale omstandigheden qua woonomgeving;
- Een onafhankelijk iemand met empathisch vermogen voor deze huiseigenaren aan te stellen die hen met raad en daad bijstaat, en indien door de bewoners gewenst hen vertegenwoordigt, totdat zij een nieuwe woning hebben gevonden.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening:

Margret Stally
VSP Dordrecht

Ronald Portier
SP

Ruby Pichel
Forum voor Democratie

David Schalken
BVD

Marco Stam
Fractie van Waardhuizen

Dan van Leeuwen
Fractie Van Leeuwen

DENK
Mehmet Safranti

Wouter van der Spoel
Fractie Van Der Spoel

Wim van der Kruijff
CDA

Aydin Gundogdu
Op ons Eiland

Marije Schnabel
PvdA

Cees Venderbos
Partij voor de Dieren

Bron: <https://raad.dordrecht.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad-Dordrecht-1/2023/7-november/14:00/Toepassen-Wet-voorkeursrecht-gemeenten-ex-artikelen-2-en-5-Wvg-op-plangebied-Weeskinderendijk-Oost-woningen-Weeskinderendijk-Vlietwegzijde-te-Dordrecht-Spoorzona-Raadsvoorstel>

Al sinds dat het bekend is dat de loodsen achter onze huizen gesloopt zouden worden is er een discussie geweest over een 0-meting en in hoeverre deze wel of niet uitgevoerd zou worden.

Ik had hierover een vraag sinds september: Als het huis vooraf alleen gemeten wordt door wat foto's te nemen en geen scheurimeters te plaatsen, er geen hoogtemeters geplaatst worden maar wel trilling meters. Als er dan schade ontstaat;

Hoe kan dan bepaald worden waar de schade door is gekomen, zodat dit ook juridisch opgelost kan worden?

Deze vraag werd maar niet beantwoord, dat is erg vervelend als je je zorgen maakt om je huis. Op 7 december zouden alle openstaande vragen beantwoord worden tijdens een nieuwe "informatie" bijeenkomst.

Maarten vond het niet nodig om aanwezig te zijn bij deze bijeenkomst. In plaats daarvan zette hij een aantal opdrachtnemers zonder antwoorden tegenover erg bezorgde bewoners van de weeskinderendijk.

De sfeer was ijskoud, grimmig en er kwamen geen duidelijkheden, behalve dat het duidelijk werd dat de mannen tegenover ons zich net zo machteloos voelden als ons en al zeker niet de antwoorden konden geven op de vragen die inmiddels al maanden uit stonden.

In een hoekje van de kamer zat een projectleider waarvan ik de naam uit respect niet zal noemen. Deze gaf uiteindelijk aan dat hij de enige was die echt van de gemeente was en dat er niemand antwoord kon geven op de vraag die al sinds september open stond. Op dat moment ben ik boos en wellicht iets bombarisch weggelopen uit de ruimte.

Tot noch toe heb ik geen antwoord ontvangen, de sloop is begonnen en heb al een aantal keer voelbaar trillingen ervaren, op hoop van zegen dat ons fijne huisje blijft staan en er geen schade ontstaat.

Een paar dagen na de beruchte info avond op 7 december kregen we wel nog een mail van Maarten waarin hij afsluit met;

"Ik hecht er groot belang aan dat de gesprekken op basis van wederzijds respect plaatsvinden. Zo benader ik u, dat verlang ik van onze medewerkers en hetzelfde vraag ik van u richting onze medewerkers"

Ik hecht ook groot belang aan respect en vraag dit al maanden achtereen bij Maarten en zijn collega's. Wij zijn met maar heel weinig respect behandeld.

Als er dan voor de zoveelste keer, in maanden achtereen leuren om informatie en respectloos gedrag vanuit de gemeente, als uit pure frustratie iemand (ik dus) boos wegloopt, en Maarten vraagt dan om respect, snapt hij en het college van B&W nog niet hoe respect werkt.

Respect behoort wederzijds getoond te worden. In eerste instantie krijg je respect, door het gedrag dat je toont, kan je dat respect behouden, het kan groeien of je kan het verliezen.

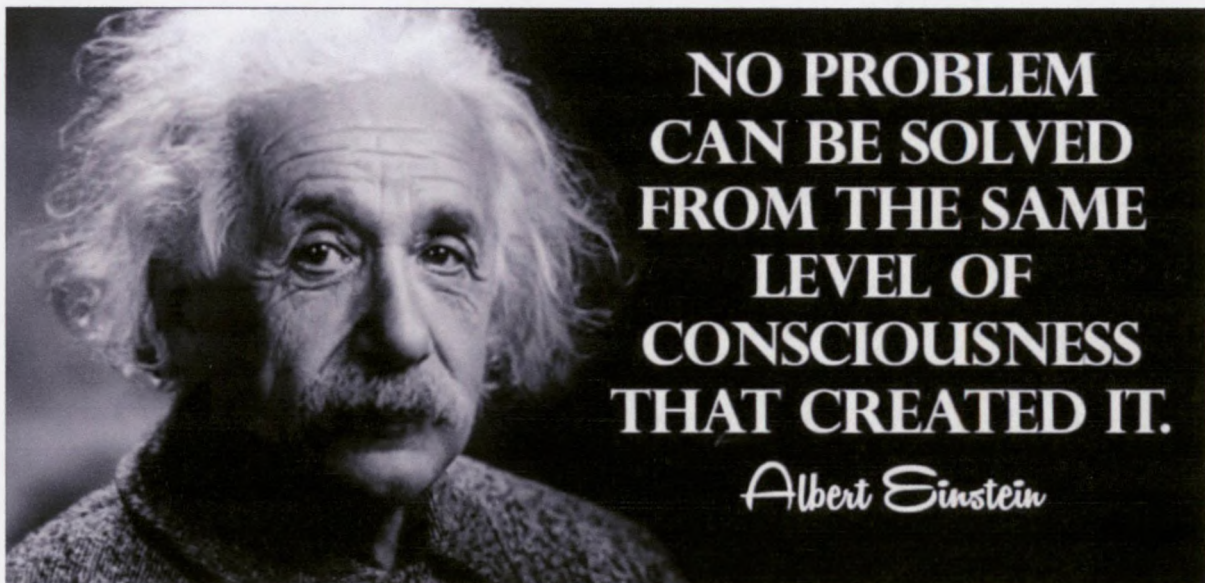
Als ik dat respect dan na maanden vechten tegen respectloos gedrag niet meer kan opbrengen.

Dan is dat niet het moment om respect te eisen, maar het moment om heel hard je best te doen dit weer terug te verdienen.

Het College van B&W behandelt ons al maanden slecht en respectloos, ze nemen geen actie om onze zorgen te ontnemen. Het enige wat ze doen is de minimale inzet die nodig is om hun eigen "vinkjes" aan te kruisen zodat ze door kunnen in hun eigen project en later kunnen zeggen dat ze zo goed werk hebben geleverd in communicatie en participatie.

Ik vraag nogmaals aan het college van B&W om ons als bewoners van de Weeskinderendijk, het Woonwagenkamp en alle andere menselijke stakeholders met een ziel, waarbij hun toekomst besproken wordt, ook menselijk te behandelen. Zie ons niet alleen als objecten die in de weg staan.

Aan de gemeenteraad vraag ik om er op toe te zien dat het college van B&W vanaf nu respectvol en gelijkwaardig omgaat met iedere medemens in Dordrecht, zolang wij in deze huizen wonen, zijn wij ook Dordtenaren en ik ben van plan nog heel lang in dit huis te wonen.



Opbouw van woningen op het Maasterras

In het stedenbouwkundig Masterplan van Mecanoo op pagina 66 wordt aangegeven dat er wordt uitgegaan van een gemiddeld woonoppervlak van 100 m². Ik vind dit enorm groot. In een tijd waarin je oogt op verdichting van de stad, waar ruimte schaars is en een woningnood gaande is, kan je ook kijken naar de benodigde woonruimte voor alleenstaanden of een gezin.

Ik persoonlijk heb in huizen gewoond van 35m² tot 90m²

Die van 90m² was voor mijn gevoel echt een hele grote eengezinswoning, ruim zat voor 2 a 3 ouders en 2 a 3 kinderen.

Als er nu al gekozen wordt voor een gemiddelde van 100m² snap ik dat het Maasterras ook zoveel ruimte zal innemen in verhouding met de hoeveelheid woningen die gebouwd worden, de meeste woningen zullen enorm groot worden. Is er ook nog ruimte op het maasterras voor mensen die niet veel ruimte nodig hebben? Zijn zulke grote woningen van 100m² betaalbaar?

De verhouding van betaalbare woningen, duurdere woningen en sociale huur vind ik ook erg bijzonder. Sociale huur: 18.8%, Middenhuur 5%, Betaalbare koop 31.2% Dure huur 45%

Als je kijkt naar de plannen van de provincie zuid Holland (Zie volgende pagina: Afspraken woning bouw zuid Holland 2022-2030), Willen zij 2/3 betaalbare woningen waarvan de helft door corporaties.

Dus 33,3% sociale huur, 33,3% betaalbare woningen en 33,3% duurdere woningen.

Dat betekent dus dat als er nu gekozen gaat worden voor maar 18,8% sociale huur, dat bij het volgende project aangevuld moet gaan worden naar 33% gemiddeld. Dan moet er opeens een wijk komen met bijna 50% sociale huurwoningen om het Maasterras te compenseren.

Voor zover ik weet, was het juist de bedoeling alle soorten woningen en bevolkingsgroepen te spreiden niet om dit te centreren in één wijk. Als nu gekozen wordt voor minder sociale huurwoningen dan het streven, zullen hier in de toekomst problemen door ontstaan. Dit is geen duurzame oplossing.

Ook zie ik in de percentages helemaal geen dure koop woningen. Betekent dat dat;

-Alle penthouses en andere dure grote woningen alleen verhuurd worden?

-Dat hier geen mogelijkheid meer is tot privé eigendom in de hogere inkomensklassen?

-Hier onder het segment inwoners met hogere inkomens wel vraag vraag is naar huur in plaats van privé eigendom?

Het zou jammer zijn als straks 45% van de woningen nog niet volledig gevuld wordt en leeg blijft staan bij een tekort aan mensen die hier in willen en/of kunnen wonen.



Afspraken woningbouw Zuid-Holland 2022 t/m 2030

Fase 1: Afspraken Rijk en provincie Zuid-Holland oktober 2022

- 235.460 woningen tot en met 2030, minimaal 103.500
- 2/3 betaalbaar, waarvan de helft door corporaties

Kritische succesfactoren

- Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen
- Mobiliteit en infrastructuur
- Aanpak regelgeving voor stikstof en geluid
- Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten
- Toekomstbestendige bouw als uitgangspunt
- Streven naar complete steden en dorpen
- Aansluiting op nutsvoorzieningen
- Water en bodem sturend
- Versnellen en duidelijke procedures



Fase 2: Regionale realisatieagenda's Wonen maart 2023



Partners

- Rijksoverheid
- Provincie Zuid-Holland
- Gemeenten
- Woningcorporaties

Steunverklaarders

- Huurdersorganisaties
- Marktpartijen
- Netbeheerders
- Drinkwaterbedrijven

Totale plancapaciteit: 247.896 woningen
Plannen genoeg, het gaat om de uitvoering

Fase 3: Continu gesprek tussen woontafels en versnellingstafels tot en met 2030



Bron: <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/versnellen-woningbouw/regionale-realisatieagenda-wonen/>

Ook de vraag wat nu onder een betaalbare woning valt heerst bij mij. Ik heb bedragen voorbij horen komen van 350000 euro en 385000 euro. Als een huis 350.000 euro kost en je zou hier een hypotheek op nemen, ga je grofweg berekend 1600 euro per maand betalen. Is dit betaalbaar voor mensen met een normaal modaal inkomen? Op één modaal inkomen is dit niet eens mogelijk.

Naar mijn mening kan een gemiddelde Dordtenaar de woningen op het nieuwe Maasterras niet veroorloven. Deze huizen zullen bewoond gaan worden door rijke import Dordtenaren. De gemiddelde Dordtenaar zal vast blijven zitten in de huidige woningnood en uiteindelijk vluchten naar een buurgemeente die nog wel betaalbaar is.

Waar ik persoonlijk erg van opkijk als ik de plannen doorlees, is dat de plannen aangeven voor verdichting te gaan, maar als ik kijk wat er geplaatst zou moeten worden op de bouwverkevelingen op de weeskinderendijk-oost, zijn dat gigantische onbetaalbare eengezinswoningen. Deze zorgen natuurlijk voor dat gemiddelde van 100m², maar als je voor verdichting gaat en dan 44 betaalbare woningen wil weghalen voor duidelijk minder betaalbare woningen waar uiteindelijk minder mensen kunnen wonen voelt voor mij als het normale volk "wegjagen" naar nabijgelegen gemeenten.



De verhoging van de dijk kan terugliggen t.o.v. van het huidige talud.

bron: stedenbouwkundig Masterplan Maasterras pagina 84.
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001/b_NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001_rb1.pdf

De verhouding van koop en huur en betaalbaar en duur is naar mijn idee niet realistisch. Als mijn huis moet wijken voor grotere, luxere en duurdere huizen, zie ik niet hoe dit nog uitgevoerd kan worden uit "algemeen belang". Een gemiddelde Dordtenaar heeft hier geen belang in.

Dat er gebouwd moet worden, kan ik heel goed begrijpen, er heerst woningnood. Maar vooral aan betaalbare woningen en sociale huurwoningen is er een tekort. En dit moet snel opgelost worden.

Als het Maasterras vorm zal krijgen, zou er meer aandacht moeten zijn naar de vraag wat is betaalbaar. Daarnaast mag verhouding van betaalbaar/ sociale huur/ dure woningen aangepast worden naar de verhoudingen vanuit de provincie voorgeschreven.

De plannen moeten Snel, Realistisch en Haalbaar worden en blijven.

Wat ik verder nog wil opmerken; is dat ik het enorm pijnlijk vind om te zien dat een van de duurste architectenbureaus ter wereld is ingeschakeld. Hier zal inmiddels al meer aan geïnvesteerd zijn dan dat dat ik als een normale belastingbetaler zou willen weten. Dit alles voor plannen die waarschijnlijk niet te realiseren zijn.

Ik had liever gezien dat deze gelden waren gegaan naar initiatieven die ook echt voor Dordtenaar zijn.

Behoud historie

In het bestemmingsplan is een bijlage volledig gericht op het bouwhistorisch onderzoek van de houtzagerij op de Weeskinderendijk 213:

Bron: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001/b_NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001_tb4.pdf

In dit stuk word de geschiedenis verteld over het ontstaan van de dijken, de zaagmolens, het balkengat en het ontstaan van de houtzagerij. Een enorm interessant stuk! Als ik dit zo lees, snap ik dat de gemeente iets met zoveel geschiedenis en banden naar het verleden wil laten staan. Door de jaren heen hebben bewonderaars van de stad deze ook vastgelegd.

Zoals sommigen van jullie misschien al weten, was van Gogh al onder de indruk van Dordrecht en de Weeskinderendijk.



Hij schilderde; Molens te Dordrecht (Weeskinderendijk) Nog steeds te bezichtigen in het Krullermuller Museum
Bron: <https://krullermuller.nl/vincent-van-gogh-molens-te-dordrecht-weeskinderendijk>

Dordrecht is een oude stad met enorm veel geschiedenis, niet alleen plaatselijk, maar ook op landelijk en internationaal niveau. In het startdocument maasterras van 11 oktober 2022 staat nog;

“ Impact op de (mogelijk) aanwezige historische waarden (archeologische en cultuurhistorische waarden) en de mogelijkheden om deze in te passen (beleefbaar te maken) in de ontwikkeling. Behoud en waar mogelijk versterking van cultuurhistorische waarden.”

Bron: Pagina 24 <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/221011-473236-Startdocument-Maasterras-college.pdf>

In ditzelfde stuk werden onze huizen nog behouden in de plannen:



Wat ik mis, in het concept bestemmingsplan, is het historisch onderzoek naar de woningen op de weeskinderdijk-oost.

Daarnaast mis ik de overweging waarom deze huizen nu opeens niet meer hoeven blijven staan, opeens niet meer van cultuurhistorisch belang zijn en niet zorgen voor een mooi stadszicht. Dit werd in 2021 nog gemeld, dat ook deze woningen behouden zouden worden i.v.m. het oude stadszicht en van cultuurhistorisch belang waren. Helaas is het RIS niet zo gebruiksvriendelijk als zou moeten, waar dit is verteld, terug te vinden of doorgegeven kan ik me niet meer terug vinden.



▲ De huizen die door de gemeente gekocht, verkocht en weer gekocht gaan worden. Rechts de Strontvliet waar later de Vlietweg zou komen. Het torentje is van Rozenhof. Foto is van circa 1938. © Stadsarchief Dordrecht

Bron: <https://www.ad.nl/dordrecht/houd-de-namen-papegat-en-weeskinderendijk-in-stand-als-monument-voor-het-gesol-met-de-huizen~ad6a021c/>

Als je kijkt naar het bouwhistorisch onderzoek, is het kantoor van de zagerij van na 1938 en de zagerij van na de brand in 1948. Terwijl ons huis al stond voor 1930.

In het bouwhistorisch onderzoek wordt de gehele weeskinderendijk niet meegenomen. Ik vraag me af waar de arbeiders woonden, die de bouw van de zagerij mogelijk maakten en deze werkende hielden....

Dit deel van het historisch onderzoek, wat de culturele waarde van de woningen op de weeskinderendijk was, kan ik niet terug vinden in het bestemmingsplan. In het concept bestemmingsplan onder 2.1.2.2. Cultureel erfgoed staat duidelijk beschreven:

“In het vigerende bestemmingsplan is een verbod opgenomen om bebouwing met de aanduiding 'cultuurhistorisch waarde' te slopen. Binnen de gemeente is een beleidswijziging voor de gehele stad in voorbereiding die niet langer uitgaat van een sloopverbod, maar wel een bouwhistorisch onderzoek voorschrijft.”

Natuur

Er zijn een aantal onderzoeken geweest op vleermuizen en vogels in de omgeving van het Maasterras. Ik ben geen ecooloog, geen bioloog, of iets in die professionele richting. Ik heb wel een grote liefde voor de natuur om mij heen en ben graag buiten. Dagelijks loop ik minimaal 3 keer met mijn hond door het plangebied en er om heen. Ook vanuit de woonkamer hebben we mooi uitzicht op de wildgroei achter.

In het soortgericht ecologisch onderzoek wordt vooral over vleermuizen, mussen en gierzwaluwen gesproken. De vleermuizen en mussen zijn ook in verdere bijlagen uitgewerkt. In deze onderzoeken kan ik me niet vinden. Ik zal dat hier onder uitleggen;

Vleermuizen

zie bron: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001/b_NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001_tb24.pdf

Het onderzoek betreffende de vleermuizen heeft bestaan uit twee veldbezoeken, één in de zomer en één in de nazomer. Dit is gedaan door één ecooloog.

Dagelijks loop ik in Plot M1, M3, M4 en M5 het hele jaar door, weer of geen weer. Tijdens mijn wandelingen met de hond zie ik vaak vleermuizen vliegen en is er gemiddeld veel activiteit.



Figuur 1.2 Deelgebieden van het noordelijk deel van het plangebied. Voor het zuidelijk deel van het plangebied zijn nog geen deelgebieden gedefinieerd

Omdat vleermuizen niet binnen mijn vakgebied liggen, kan ik je helaas niet vertellen welke soorten ik precies zie en of ze territoriaal gedrag vertonen of foerageren. Maar tijdens mijn wandelingen met de hond en in de achtertuin zie ik veel vleermuisactiviteit.

Ik vraag mij persoonlijk af of 2 veldonderzoeken door één ecoloog een duidelijk beeld geeft over de vleermuisstand in deze omgeving.

Huismussen

Zie bijlage:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001/b_NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001_tb26.pdf

In de bijlage is wederom rondgelopen, nu om mussen te bekijken. De uitslag is als volgt:

Tabel 4: Huismuswaarnemingen plangebied Maasterras in Dordrecht.

Datum	Waargenomen soorten	Aantallen en gedrag
12-04-2023	Huismussen	-1 huismus man en 3 huismus vrouw in struiken -2 huismus man en 1 huismus vrouw in bramenstruweel -3 huismus man en 10 huismus vrouw in struweel en op de dakrand
25-04-2023	Huismussen	-3 huismus zingend en roepend (geslacht onbekend) -5 huismus overvliegend (geslacht onbekend) -1 huismus man en 1 huismus vrouw in struweel
10-05-2023	Huismussen	-4 huismus man roepend in struweel -2 huismus man en 1 huismus vrouw in struweel -2 huismus man en 1 huismus vrouw dakrand -3 huismus man en 1 huismus vrouw foeragerend

Ik vraag me oprecht af waar deze onderzoekers hebben gekeken, ze zijn in ieder geval niet in onze brandgangen en achtertuinen geweest. Onze achtertuin en de wildgroei er achter zit op dagelijkse basis vol met vogels, vooral mussen. Alleen bij slecht weer is het rustiger en zien we minder vogels.

Voor ons zijn zoveel mussen in de achtertuin zo normaal, dat wij hier zelden foto's van maken. Op 23 en 24 januari 2024 zijn onderstaande foto's gemaakt. Gewoon vanuit de keuken tijdens de lunchpauze:



foto's 23-1-2024





Foto 24 januari 2024

Als laatste is er een nader onderzoek ecologie geweest

zie bron:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001/b_NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001_tb27.pdf

In dit stuk wordt de grote gele kwikstaart beschreven, deze zou mogelijk bij de golfslagwering kunnen leven. Het onderzoek geeft aan deze soort niet gezien te hebben. Ik persoonlijk, mijn partner en een aantal burens hebben deze prachtige vogel wel gezien.

Deze vogel is te snel en beweeglijk om goed op de foto te zetten, maar de Grote gele kwikstaart is wel degelijk aanwezig in dit gebied!

Het beestje heeft ook bij ons en burens op de ramen getikt tijdens de sloop van de loodsen achter, zou hij zich bedreigd hebben gevoeld?

Er worden nog wat waarnemingen gedaan van andere beestjes in onze omgeving zoals een vossen burcht en een bunzing.
De volgende dieren hebben wij ook als achtertuindieren, ze zijn niet vermeld in het onderzoek maar zeker wel belangrijk. Foto's zijn zelf gemaakt in de afgelopen tijd;



Grote bonte specht. Deze is beschermd op grond van de Europese vogelrichtlijnen

Bron: <https://www.vogelbescherming.nl/ontdek-vogels/kennis-over-vogels/vogelgids/vogel/grote-bonte-specht>



De Sperwer. Deze staat op de oranje lijst

Bron: <https://www.vogelbescherming.nl/ontdek-vogels/kennis-over-vogels/vogelgids/vogel/sperwer>



Spreeuwen. Spreeuwen zijn beschermd op grond van de Europese vogelrichtlijn.

Bron: <https://www.vogelbescherming.nl/ontdek-vogels/kennis-over-vogels/vogelgids/vogel/spreeuw>

Verder zien we door het hele jaar door soms koolmeesjes die net als andere vogels wederom beschermd zijn op Europese vogelrichtlijnen. In dit gebied vliegen ook merels. Egels zien we tijdens het egelseizoen ook door de tuin en omgeving hobbelen. Egels zijn ook beschermde dieren binnen de wet natuurbescherming.

Financiën

Al ben ik in mijn vakgebied op dagelijkse basis met financiën te maken, vind ik begrotingen en berekeningen boven één miljoen moeilijk te bevatten. Toch heb ik mijn best gedaan een aantal stukken door te lezen. Wat mij opviel is het volgende.

In het volgende document, Memo financiële haalbaarheid maasterras, vallen mij de volgende dingen op:

Bron: <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/4-Memo-financiele-haalbaarheid-Maasterras-1.pdf>

- Op pagina 2 staat dat de eventuele fiets/voetgangerstunnel op de Hoge Bakstraat niet is opgenomen in de begroting.
 - Op pagina 2 staat ook dat de kosten en opbrengsten van de parkeerhubs zijn meegenomen in het project.
 - Op pagina 3 staat dat het verwijderen van de brug komt ten kosten van Rijkswaterstaat, daarna zullen ze de grond er onder voor één euro verkopen.
 - Prorail moet ook zelf alles weghalen en elders een nieuw plekje opbouwen, uiteraard ook op eigen kosten
- Ik kan het lijstje wel afmaken maar je kan het er ook bij pakken, best lachwekkend.

De strekking komt hier op neer: De gemeente, het college van B&W, wil eigenlijk dat iedereen in het gebied van hun geplande Maasterras de biezen pakt, zelf alles afbreekt en dit ook zelf bekostigt.

Dit klinkt prachtig maar is niet hoe de realiteit werkt.

Als deze kosten allemaal niet zijn opgenomen in de begroting en straks pas terug komen aan het einde, onder het kopje "onvoorziene kosten" dat toch vaak maar 10 max 15% is....

Dan is de gemeente Dordrecht 3 keer over de kop. Ik zit als belastingbetaler niet te wachten op een sprookjesachtige financiële memo, ik wil weten wat alles echt gaat kosten.

Zeker na de kosten die al gemaakt zijn door mecano in te zetten al argitecnenbureau.

Woonwagenkamp

Voor de pretentieuze plannen van het Maasterras hoeven niet alleen wij als bewoners van de [REDACTED] te wijken, maar de bewoners van het woonwagenkamp aan de [REDACTED] mogen ook hun spullen pakken en vertrekken als het aan de plannen ligt.

Ik heb weinig kennis van de rechten die zij als woonwagenbewoners hebben. Wel weet ik dat zij, net als ik en jij, graag menselijk behandeld willen worden en zich zeker en geborgen willen voelen in hun leven.

De afgelopen decennia zijn onze burens van her naar der verplaatst, opgesplitst en weer verplaatst. Hun huizen/wagens puur gezien als objecten, weinig tot geen respect voor hun cultuur en levenswijze.

Een paar jaar geleden zijn de woonwagenbewoners als burens naast ons neergestreken, er werd verteld dat ze hier toch echt konden blijven staan. Nu worden ze wederom van de kaart geveegd.

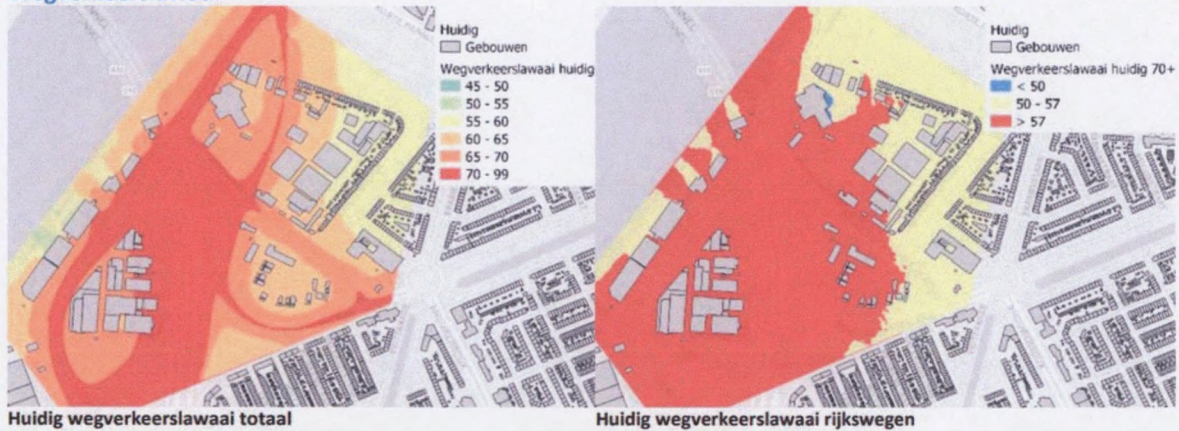
Iedereen heeft recht op bestaanszekerheid, ook onze burens in het woonwagenkamp. Zij hebben de afgelopen jaren prachtige plaatsen, huizen, een thuis opgebouwd. Nu kan dat zomaar wéér verplaatst worden.

Ik ben het niet eens hoe er nu wordt omgegaan met onze burens. Ook onze Dordtse woonwagenbewoners hebben recht op zekerheid en naar mijn idee ook op uitbreiding van standplaatsen, net als iedere andere Dordtenaar.

Geluid

Volgens bijlage 14 geluidsonderzoek maasterras, is het nogal een herrie hier in de buurt.

Wegverkeerslawaai



Bron: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001/b_NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001_tb14.pdf

Zelf heb ik dat eigenlijk helemaal niet ervaren in de tijd dat ik hier verblijf en door de buurt struin. Veel van dit stuk over geluid en overlast begrijp ik niet, maar ik haal er uit dat het stiller moet?

Het is hier en in de omgeving hartstikke stil. Uiteraard hoor je in de meeste delen van de wijk het geruis van de stad, een trein of brandweerauto. Dat is nou eenmaal zo als je in de stad woont toch?

Nu moet onder andere vanwege het geluid en de overlast de hele burg weggehaald worden? Als nu alle gemeentes deze acties uit gaan halen in heel Nederland, zal het vast lekker stil zijn, ook in de infrastructuur en economie van Nederland.

In Sliedrecht hebben ze bijvoorbeeld een andere oplossing tegen de geluidsoverlast van de A15. Ik ben geen expert, maar ik denk dat die meer herrie maakt dan de brug.

In baanhoek west, aan de Monteverdistraat en aan een deel van de Rondo staan huizen die zo gebouwd zijn dat er geen geluid en fijnstof van de snelweg in het huis komt. Wat is de reden dat ik niets van dit soort bouw terug zie in de plannen? Zou dat alles niet een klein beetje haalbaarder maken?

Doelen/ Aspecten

De gemeente geeft in het bestemmingsplan aan een aantal doelen/ aspecten te willen bereiken:

- Aantrekkelijke stad (prioritair)
- Bereikbare stad (prioritair)
- Gezonde stad (Prioritair)
- Vestigingsklimaat
- Klimaat water
- Energie
- Biodiversiteit

Aantrekkelijkheid, bereikbaarheid en gezondheid zijn prioriteiten in het plan. Aantrekkelijk kan een stad op vele aspecten zijn, bereikbaarheid en gezondheid zijn aspecten die een stad aantrekkelijk maken.

De bereikbaarheid van de stad vind ik een uitdaging als grote doorstroomwegen zomaar worden weggehaald en hier geen alternatief voor wordt gegeven. Een afrit naar de A16 verdwenen, brug mag je niet met de auto op... Mag iedereen voortaan alleen nog via de N3 de A16 op en het eiland verlaten?

Ik vind deze stad niet aantrekkelijk als ik een half uur bezig ben met de stad verlaten op weg naar mijn werk.

Een alternatief is niet STOMP of een andere hippe uitdrukking om iedereen te motiveren op de fiets te stappen en de trein te pakken. Al jaren lang groeit het wagenpark van Nederland, de wachttijden bij het CBR zijn al jaren veel te lang en dagelijks komen er nieuwe bestuurders op de weg.

Een gemiddelde Nederlander en dus ook de gemiddelde Dordtenaar wil gewoon met de auto naar zijn werk en niet eerst 10 minuten lopen naar een hub. Je zou toch dagelijks met al je boodschappen lopen zeulen. Erg onaantrekkelijk!

Een gezonde stad, gezonde mensen. Ik snap dat dit een prioriteit is. De grond waar het Maasterras op gebouwd moet worden, is vervuild, dit ligt wel wat dieper. Het saneren van de grond is erg duur en financieel niet haalbaar. Er is een oplossing bedacht:

Zand erover. Letterlijk, zand er over.

Volgens de plannen moet de vervuilde grond beter met rust gelaten worden.

Er kan best een meter zand over heen gelegd worden, dan is het probleem opgelost. Ik vind dit heel bijzonder en dit wekt een aantal vragen op:

- Hoe kan de grond met rust gelaten worden als er hoogbouw gepland staat en je maar een meter diep kan hijen?

- Wat doet dat hijen dan met de vervuilde grond en het grondwater?

- Leidt zo'n verstoring van de grond niet tot verspreiding van de vervuiling?

- Er zijn plannen om een nieuwe wijk op vervuilde grond te zetten, maar gezondheid wordt steeds belangrijker. Geven wij niet een groot probleem mee aan de komende generaties die dan wellicht vervuilde grond moeten gaan saneren onder een relatief nieuwe wijk?

- Is er onderzoek gedaan naar de effecten op lange termijn om op deze vervuilde grond (met een meter buffer) te wonen, leven en spelen?

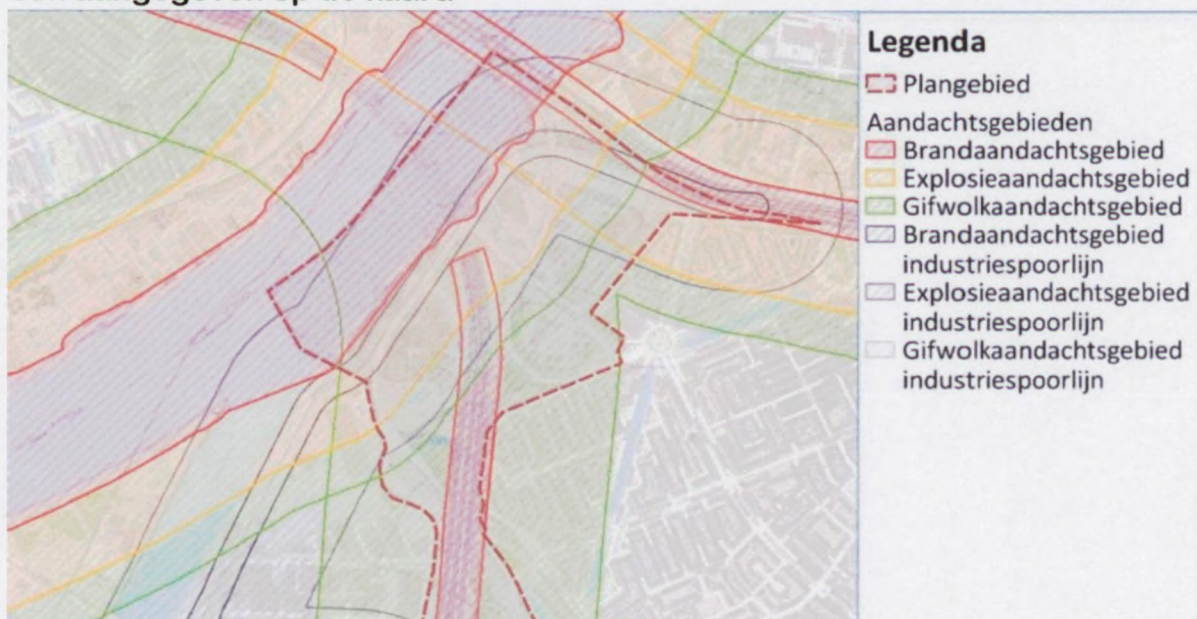
- Ik heb begrepen dat de wetten en regelgeving aangeven dat de vervuiler van de grond ook verantwoordelijk is voor het saneren hier van. Wat is de reden dat de gemeente heeft gekozen om dan niet te saneren in plaats van de vervuiler aansprakelijk te stellen?

- Is dat omdat de vervuiler na zoveel jaren niet meer te achterhalen valt?

- Als er aan de andere kant van de stad een veelbesproken chemische fabriek staat die PFAS loost in hoeverre kan je dan ooit roepen een gezonde stad te zijn of te kunnen worden?

Al deze vragen laten mij het toekomstige Maasterras zeker niet gezond en aantrekkelijk voordoen.

In het bestemmingsplan staat duidelijk beschreven dat er om het Maasterras heen allerlei routes zijn die gevaarlijke stoffen vervoeren. Hierbij heb je een brandgevaar, explosiegevaar en gevaar voor een gifwolk. In het OER staat dit ook aangegeven op de kaart:



Bron slide 378: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001/b_NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001_tb1.pdf

Het volledige Maasterras ligt in het Gifwolkaandachtsgebied. Dit wekt bij mij veel Alweer vragen op:

- Wil je een wijk met duizenden woningen bouwen in zo'n risicovol gebied?
- Als je dit dan per sé wil doen, hoe wordt de veiligheid en gezondheid van de inwoners gewaarborgd?

Er wordt ook aangegeven in het bestemmingsplan dat Dordrecht de biodiversiteit beschermt en bevordert.

Hoe kan de Biodiversiteit nu beschermd en bevorderd worden als er al niet eens goed onderzoek wordt gedaan naar hoe breed de biodiversiteit in dit gebied al is?

Betreffende energie moet er nog het een en ander geregeld worden aan kastjes en alle nodige energie wordt duurzaam opgewekt. Mooi! Maar in de plannen zelf zie ik weinig beschreven over opwekken van energie. Ik zie ook geen zonnepanelen of windturbines ingerekend. Waar komt de duurzame energie dan vandaan?

Volgens de plaatjes in het plan zijn er veel platte daken, daar zullen er veel plaatsen zijn waar zonnecellen mogelijk zijn.

Het waait op het maasterras altijd, in de geschiedenis heeft de dijk vol molens gestaan, waarom is in de plannen niet meer uitgeschreven over hoe het maasterras ook zelf energie kan opwekken? Wellicht door middel van stille vogelvriendelijke windturbines?

Aantrekkelijke stad, Bereikbare stad, Gezonde stad, Vestigingsklimaat, Klimaat water, Energie, Biodiversiteit, allemaal mooie termen, maar naar mijn idee niet meer dan mooie lokkertjes voor een ietwat minder mooi uitgewerkt plan waar veel hiaten in voorkomen.

Samenvatting

Als bewoner van de Weeskinderendijk wil ik niet weg uit mijn huis. Ik wil gewoon mijn leven in Vrijheid, Zekerheid, Rust en Liefde leiden. Ik wil mijn leven niet lijden op de wenken van de gemeente.

De plannen van de gemeente zijn veel te ambitieus, zo ambitieus dat doelen voorbij gelopen worden. In de plannen wordt niet gelogen, maar waarheden worden ook niet aan het licht gesteld.

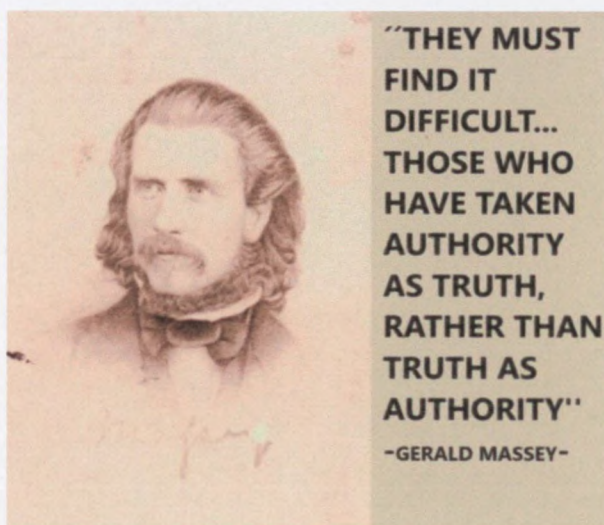
Als je snel door het plan heen kijkt, ziet het er uit als een innovatie voor Dordrecht. Maar er zijn heel veel onduidelijkheden die héél gemakkelijk worden weggemoffeld.

Het plan is onrealistisch en niet haalbaar waarbij er ook nog eens onmenselijk gedrag wordt vertoont.

Ik zou zeggen: Leuk geprobeerd, maar laten we nu heel snel met behulp van een realistisch betaalbaar architectenbureau een realistisch haalbaar en betaalbaar plan neerleggen.

Het zou enorm gewaardeerd worden als daarbij deze keer rekening gehouden wordt met alle huidige bewoners en gebruikers van Maasterras.

Het nieuwe plan zal om uitvoerbaar te zijn ook waarheidsgetrouw moeten zijn. Het is onacceptabel als een plan zoveel onvolledigheden bevat.



Hoe het ook kan

Als de termen aantrekkelijke stad, bereikbare stad en gezonde stad prioritair zijn, weet ik oprecht niet of woningen bouwen op het maasterras haalbaar is. Ook weet ik niet of de stad ooit aantrekkelijk en gezond kan zijn zolang er een vervuilende Chemours fabriek rustig zijn ding doet.

Ik heb uit het bestemmingsplan begrepen dat de Staart, waar Chemours staat al ver boven NAP gevestigd is. Chemours ligt ook aan het spoor. Als er voor het Maasterras zoveel budget uitgetrokken wordt en er verwacht wordt van stakeholders om hun spul te pakken, op te ruimen en weg te wezen. Waarom worden deze plannen niet uitgevoerd op de staart?

Chemours mag inpakken, de fabriek opruimen en de grond van het terrein saneren (of van heel Dordt en omstreken maar ik denk dat ik dan net zo onrealistisch spreek als het huidig liggend bestemmingsplan)
Er komt dan een terrein vrij ter grootte van geheel Fase 1 wat wel zo goed als één witte vlek op de kaart wordt, er ligt al een spoorlijn waar mogelijk een station aan gebouwd kan worden.
Daar zou een geweldige aantrekkelijke gezonde wijk gebouwd kunnen worden. Uiteraard zijn ook in dit plan grote uitdagingen, maar dat kan het college schijnbaar aan.

Ook zijn er naar mijn idee tal gebieden in Dordrecht waar nog flink gebouwd kan worden waar mensen nu niet wonen of niet eens kunnen komen:



De foto in de straat is genomen door google Street view in 2022 toen de huizen nog bewoond werden.

In deze wijk staan al tijden huizen, onbewoond en klaar om gesloopt te worden. Misschien is het handig om hier verder te gaan en huizen te bouwen voor er nog een project opgepakt gaat worden, nog meer mensen uitgezet worden terwijl er nog niets voor terug gebouwd is.

Zo zijn al jaren geleden de sociale huurflatjes rond de Frank van der Goesstraat en Colijnstraat gesloopt, de laatste keer dat ik door die wijk liep, was dat ook nog niet allemaal teruggebouwd:



De foto is van google Street view 2022

Als het College en de Gemeente raad er voor kiest hier te bouwen, dan kan er bijvoorbeeld gekeken worden hoe het Maasterras omgetoverd kan worden tot aantrekkelijke plaats voor Dordrecht zonder dat dit enorme gevaren oplevert bij Calamiteiten op het spoor, de rivier en de A16.

Wellicht is een Recreatiepark mogelijk in combinatie met een schuillocatie. Hierbij wil ik wel verzoeken rekening te houden met ons als huidige bewoners van dit gebied en onze privacy, rust en zoninval.

Als de gemeenteraad en het College er toch voor kiest om te bouwen op het maasterras, ondanks dat oudere projecten nog niet af zijn. Ondanks de grote gevaren die verdichting met zich mee brengen. Ondanks dat de grond vervuild is en met rust gelaten moet worden. Dan zou ik ook plannen maken die direct uit te voeren zijn waardoor er ook op snelle termijn woningen komen. Dit is namelijk echt nodig.

Snelle plannen zijn plannen die de huidige woningen en bedrijvigheid kunnen behouden en er op de beschikbare plaatsen wel snel iets realistisch neergezet kan worden.

Als je ziet wat er nu echt in handen is van de gemeente en ook bebouwd kan worden, is dat niet veel in Fase 1. Een stukje van plot M4 en het volledige plot M2. De rest van alle delen in Fase 1 is in gebruik.

In M4, is er ruimte op het Indofin terrein. De rest van M4 is in gebruik door bewoners van de Weeskinderendijk, bedrijven, een brug en de laan der VN. Misschien kan er in overleg met RWS een geluidswal om de brug gebouwd worden, dan kan daar in de buurt gebouwd worden.

Hier onder laat ik zien wat ik zou neerzetten op het Indofin terrein:



In het midden van de wijk komt een plein waar ruimte is voor buurtgenoten om te ontmoeten. Op dit plein staat een speeltoestel voor de kleine kinderen in de vorm van een molen, om de oude historie te laten zien. Er staan bankjes en een overkapping, picknicktafels alles wat een ontmoetingsplaats voor een buurtschap nodig heeft.

Aan de noordelijke en westelijke buitenrand van de wijk komt hoogbouw te staan van maximaal 4 verdiepingen hoog.

In verband met de zon inval en behoud van een goed leefklimaat voor de nieuwe en bestaande bewoners van het Maasterras is veel hoger naar mijn idee niet haalbaar.

In de westelijke Flat zou plaats moeten komen voor +- 80 huishoudens: 20x4

In de noordelijke Flat nogmaals 8x4 dus 32 huishoudens. Dit kan verdeeld worden onder sociale huur en betaalbare koop/huur

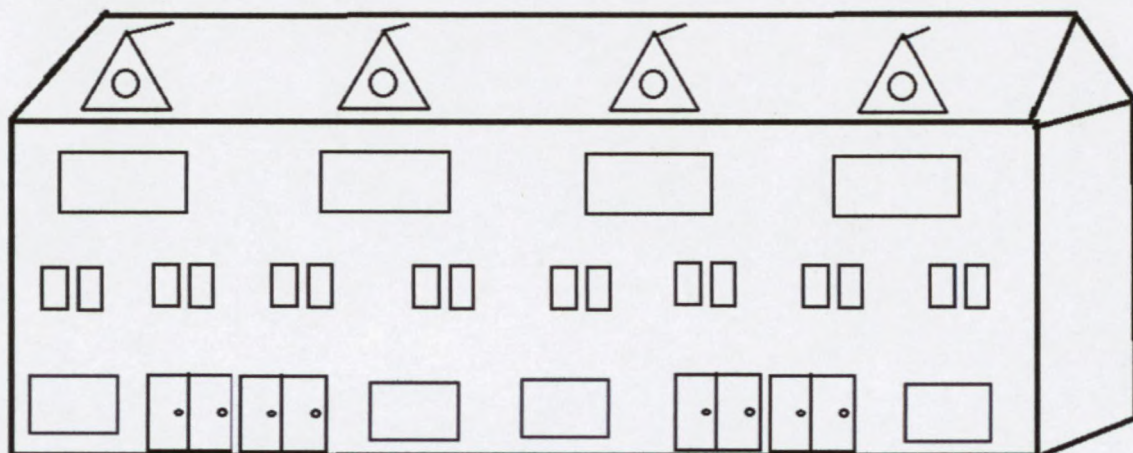
Samen: 122 huizen van +- 75m²

Er wordt een groenstrook gebruikt om de wijk te kunnen ophogen met minimaal één meter. Dit kan daarna tevens als park/groenstrook gebruikt

worden. Hierdoor zullen de bewoners van de weeskinderendijk ook hun privacy kunnen behouden en zich veilig en geborgen blijven voelen in hun tuin.

Er zal een straat met normale rijtjeswoningen komen dicht bij de groenstrook. Wellicht kan hier een speelse architect een mooi beeld maken waarbij bijvoorbeeld de hoekwoningen in het dure segment vallen en middenwoningen in het betaalbare segment. De hoekwoningen zullen 120m² aan woonoppervlak hebben de midden woningen 90m². Er is in totaal plaats voor 16 woningen.

Er zal ook plek komen voor woningen met bovenwoningen, ik heb een grove tekening gemaakt van wat ik bedoel. Klein en betaalbaar. Hier zal plaats zijn voor in totaal 48 huishoudens.



Er zal ook plek zijn voor grotere vrijstaande woningen in de wijk van 120m² in totaal 4 stuks.

In het zuidwesten van de wijk zal er ook hoogbouw van 4 hoog komen. In het onderste gedeelte van de flat zal ruimte zijn voor een aantal kleine voorzieningen zoals een bakker, kapper of andere kleine ondernemer. Veel is niet nodig, er zijn twee supermarkten op loop afstand en het stadscentrum en station zitten om de hoek.

Boven in de flat zullen kleinere woningen aanwezig zijn voor starters en sociale huur van +- 50-65 m² Er zal plek zijn voor 10x 3 dus in totaal 30 woningen.

De oude zagerij blijft behouden en zal naast de entree van de wijk liggen. Een overgang van de historische waarde naar de nieuwe woningen en het nieuwe

park.

tussen de oude zagerij en de flat met bedrijven is er ook ruimte om te genieten van de omgeving. Hier kan ook een startpunt komen voor een route door de wijk en het park met informatieve borden, zodat de geschiedenis goed uitgedragen wordt.

Op M2 heb je minder beperkingen betreffende aanwezige stakeholders. Hier kan hoger en dichter gebouwd worden. Maar ook hier, zou er rekening gehouden moeten worden met de Grote kerk, deze zou letterlijk en figuurlijk niet in de schaduw moeten liggen van gebouwen in een straal van 5 kilometer.

Ik stel voor hier dus ook niet hoger dan 8 of 10 verdiepingen te bouwen. Maar misschien kan hier wel een mooi gebouw komen met een bijzonder uiterlijk wat de stad aanzicht geeft en alsnog meegenomen kan worden in de skyline? Ik ben geen architect, maar waarom de molens niet terug laten komen? Ik heb een schets gemaakt van een flat als dat. Door de open constructie tussen de molen "basis" en de "kop" Creëer je gelijk weer een ontmoetingsplaats voor het buurtschap dat hier zal wonen. Dit kan aangekleed worden met groen en zitplaatsen.

In deze flat kunnen boven in en met zicht op de rivier duurdere huizen komen, de woningen met zicht op de laan der VN en het Maasterras kunnen betaalbaar worden. Hier zouden gemakkelijk 40 woningen kunnen komen.



Dit plan is lang niet zo pretentiefus als wat is aangeleverd, maar naar mijn inzien haalbaar. Binnen nu en 2 jaar zouden 260 huishoudens volgens de eisen van Zuid-Holland een nieuwe woning kunnen betreden.

Slotwoord

Ik hoop duidelijk gemaakt te hebben hoe erg deze hele situatie mij nu al raakt, ik heb totaal geen zekerheid meer, mijn leven en toekomstplannen staan stil en de spaarrekening loopt hard leeg op de advocaat.

Ik hoop oprecht dat de gemeente met een nieuwe, andere, menselijke insteek verder gaat met de beleidsvoering en haalbare realistische plannen maakt om de drukkende woningnood te bestrijden.

Van het college van B&W verwacht ik respectvol gedrag en een passende oplossing voor de situatie waar ik nu in ben gezet.

Ik wil graag mijn leven terug, liever gisteren dan vandaag.

De psychologische gijzeling, de onredelijkheden, stress en desinformatie moet stoppen.

Ik hoop dat de gemeenteraad en de geïnteresseerde lezer die nog is blijven hangen mijn zienswijze begrijpt en hier ook wat mee doet.

Warme groet,

■■■■■ ■■■■■, een bezorgde burger.

Ontvangstbevestiging poststuk gemeente Dordrecht

Datum ontvangst 30-1-2024

Soort stuk dat in ontvangst is genomen Zienswijze Maastekras

Poststuk bestemd voor

Naam

Afdeling

Afzender

Naam

Adres

Woonplaats

Telefoon

In ontvangst genomen door

Naam

Paraaf

Stempel gemeente

STADSWINKEL
Ingekomen
d.d.: 30 JAN. 2024

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