

30 JAN. 2024

Afzender:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aan:

De gemeenteraad

Postbus 8

3300 AA Dordrecht

30-1-2024, Dordrecht

Geachte lezer,

Hierbij zend ik u mijn persoonlijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1. De juridische kant van de zienswijze wordt door onze advocaat uitgewerkt en ingediend. Wij hebben niet zoals de gemeente juristen in dienst, wij zijn nu eenmaal niet bekend met juridische regels en taal en voelen ons daardoor genoodzaakt een advocaat in de arm te nemen.

Omwille van de leesbaarheid som ik eerst de hoofdpunten op, die ik daarna uitwerk.

Hoofdpunten:

1 Wat is realisme en realiseerbaarheid?

2 Wat is nu het echte plan?

Financieel

3 Recht doen aan de zittende bewoners

Algemeen belang betekent niet dat je het belang van de huidige bewoners mag negeren.

4 Afbreuk bestaansrecht van mijn leven en mijn eigendom.

Dit hele proces geeft onduidelijkheid en onzekerheid

5 Emotionele, sociale en financiële impact

Buurtschap Weeskinderendijk; sociaal, gezellig en hulpvaardig

6 Historische waarde en woonomgeving

7 Alternatieven voor het indelen van Maasterras

Conclusie

1 Wat is realisme en realiseerbaarheid?

Als gewone burger van de stad is het natuurlijk zo goed als onmogelijk om de bestemmingsplannen goed te doorgronden en een goed onderbouwde mening te formuleren. Dat neemt niet weg dat ik er wel een mening over heb. Zowel inhoudelijk als emotioneel. Inhoudelijk zie ik evenals de overige bewoners van de Weeskinderendijk binnen de plannen een fors aantal problemen voordat het eventueel tot uitvoering kan komen. Problemen en vraagstukken die niet alleen ons als betrokken inwoners raken maar ook andere partijen zoals Zwijndrecht, Rijkswaterstaat, Prorail/Spoorwegen en diverse ondernemers in het gebied. Was of is het dan niet logischer om allereerst de grote vraagstukken op te pakken en vanuit daar de bestemmingsplannen te ontwikkelen? I.p.v. nu een ontwikkeling te nemen van ongekende grootte en daarna maar kijken water uiteindelijk wel en niet uitgevoerd kan worden? Wat was of is het nut van de berichtgeving richting bewoners aan de Weeskinderendijk als er nog een fors aantal problemen zijn die ons inziens eerst aandacht verdienen? Voordat de gemeente die impactvolle wvg op ons huis vestigde. Op basis van de communicatie tot op heden voelen wij ons de 'minste' partij die de boodschap krijgen dat we moeten vertrekken. Was dat op dit moment noodzakelijk als eerste stap. Zoals ik nu concludeer zijn er nog behoorlijk wat stappen te zetten om de nu voorliggende plannen in de juiste context te kunnen realiseren waarbij het wellicht zelfs mogelijk is om onze woningen binnen de plannen te behouden. Welke opties heeft het college overwogen voordat ze met dit plan de Weeskinderendijk hebben overvallen? Op basis van de presentaties en plannen is de conclusie dan ook dat er teveel aandacht is geweest voor de gelikte plannen zonder echt oog voor realiteit en realiseerbaarheid. Een bureau maakt een mooie opzet en het bestuur is om is het gevoel. Dan eerst bewoners de schrik van hun leven geven en de gevoelens negeren en op de "ivoren toren" op het Stadskantoor blijven zitten. Wat mij betreft een gemiste kans en weinig gevoel van betrokkenheid naar de gewone inwoner!

Een onderdeel van het Ontwerpbestemmingsplan houdt mij erg bezig;

2.1 Aantrekkelijke stad In de Omgevingsvisie wordt voor de spoorzone ingezet op een aantrekkelijke stad (prioritair doel). Prioritair wil zeggen dat de uitvoering van het bestemmingsplan moet bijdragen aan versterking van dit doel voor de stad. Het doel aantrekkelijke stad kent de volgende omgevingsaspecten die in deze paragraaf nader zijn getoetst: • cultureel erfgoed: behoud en waar mogelijk versterking van cultuurhistorische waarden; • voorzieningen: voldoende ruimte aan voorzieningen en streven naar multifunctioneel ruimtegebruik; • wonen: sterke en gedifferentieerde leefbare woonwijken met een optimaal evenwicht tussen woningvraag en woningaanbod; • kwaliteit openbaar gebied: hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.

Hoe ziet het college dan de Weeskinderendijk? Passen wij dan niet in een evenwicht tussen woningvraag en aanbod en de gewenste differentiatie? Bestaande woningen die naar mijn mening passen en voldoen in de argumentatie die u als gemeente zelf gebruikt! Of zijn deze argumenten alleen van toepassing op 'nieuw' gebouwde woningen? De Weeskinderendijk is nog een van de oude delen en ontstaan in ca 1603 ter bescherming van de Dubbeldamsche polder. Heeft dit dan voor het college geen cultuurhistorische waarde? Ik vind dan ook dat de argumentatie niet onderbouwd en breed gemotiveerd is. De vraag is hoe dit juridisch kan worden beoordeeld.

2 Wat is nu het echte plan?

Er liggen drie ontwerpplannen klaar voor het Maasterras Dordrecht. Er wordt tot zover voornamelijk gesproken over de voorkeursvariant, waarin onze huizen zouden moeten wijken voor verhoging van de Weeskinderendijk en een busbaan. Maar er zijn ook twee andere varianten waarin onze huizen van de Weeskinderendijk geheel of gedeeltelijk zouden blijven staan. Dit geeft veel onduidelijkheid waardoor ik als bewoner totaal niet weet waar ik aan toe ben en niet kan anticiperen. Dit maakt het ook ingewikkeld/omslachtig om een goede zienswijze te schrijven. Toch doe ik mijn best hiervoor ondanks, dat het me veel moeite en veel tijd kost.

Het is onduidelijk wat B&W nu eigenlijk echt kan uitvoeren, gezien grote delen van het gebied (rangeerterrein van de NS, de Zwijndrechtse brug van Rijkswaterstaat, de werkspoorverbinding en vastgoed van zowel bedrijven als particulieren) niet in bezit is van de gemeente. Echter wij, als bewoners worden niet genoemd, (tijdens de raadsvergadering van dinsdag 23 januari 2024) als vastgoedbezitters die mogelijk een kink in de kabel kunnen zijn voor het voorkeurs-ontwerpplan Maasterras. Ook werd de informatie avond van 15 Januari 2023 tijdens de raadsvergadering van 23 januari '24 benoemd als insprekavond, maar van inspreken was helemaal geen sprake. Er werd wel voor de derde keer dezelfde informatie getoond. Hoe kijkt en past het college dan participatie toe? Alleen als het u uitkomt?

Ik begrijp de wens om meer woningen te bouwen maar hoogbouw pal achter mijn huis gaat ten koste van mijn kwaliteit van wonen en leven, dit is nu juist waar ik dit huis voor heb gekocht. Hoogbouw zou leiden tot verlies van privacy, rust, ruimte en verlies van middag- en avondzon in mijn achtertuin

Financieel

Ik begrijp dat er een goed stedenbouwkundig plan nodig is voor het uitbreiden van het aantal woningen in Dordrecht, maar snap niet dat het dure bureau dat daarvoor is ingeschakeld niet in de eerste plaats naar de haalbaarheid van het te ontwikkelen plan lijkt te hebben gekeken. Dat is inefficiënt en onnodig kostbaar. Mijn angst is hierbij dan ook dat dit in de toekomst (onnodig) zal leiden tot verhogingen van de gemeentelijke belastingen.

3 Recht doen aan de zittende bewoners

Algemeen belang betekent niet dat je het belang van de huidige bewoners mag negeren.

Vanuit de gemeente is er slechte communicatie en gebrek aan het geven van informatie aan de bewoners. Mijn leven is op zijn kop gezet door de opgelegde wvg en vernieuwde plannen van het Maasterras.

Het lijkt of wij in het proces totaal vergeten worden als private vastgoed bezitters en ik voel me dan ook niet serieus genomen. Ik ben een mens van vlees en bloed met emoties en gevoelens. En de situatie waarin wij nu zitten, daar hebben wij zelf niet voor gekozen! Ik wil gewoon rustig mijn leven kunnen leiden mijn werk kunnen doen en daarnaast wat vrije tijd hebben voor ontspanning en hobby's.

Ik maak mij echt grote zorgen over hoe nu verder, in het nu en in mijn toekomst. Wat zijn de toekomstige gevolgen voor mij zowel als privé, maar zeker ook als bedrijf. Ik ben zzp-er en heb een hoveniersbedrijf waar ik sinds 2000 mijn inkomen mee verdien.

Vanuit mijn huidige woning heb ik parkeerruimte voor mijn bus en aanhangwagen, een achterom een schuur en ruimte in de brandpoort om gereedschap en materiaal op te slaan.

Ik woon nu op een voor mij ideale plek in Dordrecht, ik zit 5 minuten van het centrum en een paar minuten van de snelweg en 1,1 km van het centraal station van Dordrecht. Voor mij betekent dit, dat ik korte (rij-)afstanden heb naar mijn klanten en mijn leverancier voor materialen (bedrijfsmatig), winkels en mijn vriendenkring.

Al 20 jaar woon ik hier met heel veel plezier en heb in die tijd mijn huis en tuin opgeknapt en ingericht naar mijn eigen smaak en tevredenheid. Ik heb dus heel veel liefde, tijd en materiaal geïnvesteerd. Mijn huis heeft voor mij, mede hierdoor, een grote emotionele waarde (mijn levenswerk).

4 Afbreuk bestaansrecht van mijn leven en mijn eigendom.

Dit hele proces geeft onduidelijkheid en onzekerheid

Tot dusver is er geen duidelijkheid over wat er nu uiteindelijk precies gaat gebeuren met betrekking tot het plan Maasterras.

De enige duidelijkheid is bij de eerste info-avond dat wij binnen 3 jaar weg moeten en het advies om maar op funda te gaan kijken om ons alvast te oriënteren. Zonder duidelijkheid over vergoedingen. Hieruit blijkt dat er totaal geen rekening wordt gehouden met ons onze gevoelens en emoties. Schandalig dit! Na vragen m.b.t. de wvg, vanuit de bewoners, heeft B&W toegezegd "eventueel" een marktconforme prijs te bieden voor onze huizen. Daarin wordt niet meegenomen dat voor deze prijs niet dezelfde woon- en leefkwaliteit kan worden teruggekocht in Dordrecht.

De huizenprijs van de huizen aan Weeskinderendijk zijn gemiddeld het laagste van Dordrecht. Dit is het gevolg van "zwalkend" beleid van de gemeente Dordrecht:

De huizen zijn de afgelopen 19 jaar al eerder opgekocht door de gemeente en als antikraak verhuurd. Hierdoor is de staat van de huizen verslechterd door uitblijven van onderhoud. Wat dan weer gevolg heeft gehad voor de hele straat, achteruitgang/verloedering van de buurt. Daarbij de onzekerheid met betrekking tot de plannen van Het Maasterras. Alle huizen zijn inmiddels weer verkocht en in particulier bezit. Sommige huizen zijn inmiddels weer volledig gerenoveerd, aan andere huizen wordt nog druk aan gewerkt. Voor sommige bewoners lijkt dit bezit dus van korte duur te worden. En in mijn geval zit ik nu we weer op de spreekwoordelijke "schoopstoel".

De zogenoemde marktconforme prijzen bieden voor onze bestaande huizen is natuurlijk niet voldoende. Wij hebben in geval van verhuizing immers ook te maken met de verhuiskosten, de tijd en het ongemak van verhuizen, extra kosten van noodzakelijke nieuwe inrichting of aanpassing van de nieuwe huizen, hogere woonlasten door andere hypotheekrente dan we nu hebben en overige bijkomende kosten. Al die kosten, door een oorzaak waar wij niet om gevraagd hebben, behoren door de gemeente volledig gecompenseerd te worden.

Uit de informatie en verhalen van de gemeente blijkt bovendien dat er niet of nauwelijks rekening wordt gehouden met, of budget is gereserveerd voor, afdoende compensatie van de huidige bewoners. Voor wie denkt "zo hoeft het van mij niet meer" of "ik trek dit gedoe gewoon niet meer" en vertrekt, wordt met een fooi afgescheept. En dan vraag ik me toch af hoe het zit met het beschikbare budget daarvoor in de plannen. Graag hoor ik uw visie hierop.

Het college heeft een 'bom gedropt' en geeft geen inzicht over wanneer, hoe en welke bouwplannen er uiteindelijk tot uitvoering zullen gaan komen. Dit geeft volledige onzekerheid voor mij en mijn burens. U bent onze volksvertegenwoordigers! Neem uw verantwoordelijkheid en bied ons een perspectief in plaats van ons nu in deze onzekerheid en ellende te storten.

Ik word nu al sinds september 2023 dood gegooid met informatie, wetten, regelgeving enz. betreffende de plannen van het Maasterras. Een klein opsomming van waar ik ineens mee geconfronteerd wordt:

- *bestemmingsplan
- * de opgelegde wvg
- * het hoe en wanneer ik moet reageren op besluiten en vergaderingen van de gemeente Dordrecht
- * zienswijzen schrijven
- * bezwaar aantekenen
- * heel veel informatie tot mij nemen (juridisch/politiek)
- * burenvergaderingen
- * vergaderingen met politieke partijen om kenbaarheid te geven van onze problemen
- * aanwezigheid bij info-avonden met betrekking tot de plannen van het Maasterras
- * aanwezigheid bij raadsvergaderingen om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen
- * (mail)contact met politiek Dordrecht
- * overlast door sloopwerkzaamheden denk aan geluidsoverlast, trillingen in huis en ongedierte wat zich nu in mijn huis heeft gevestigd. En dan moet het echte werk nog beginnen.
- * En niet te vergeten de advocaatkosten

En dit alleen om voor mijn rechten, eigendom en leefkwaliteit op te komen en dit te beschermen. Dit gaat over alles wat ik met een ziek lijf heb opgebouwd gedurende mijn werkende leven. Ik heb 27 jaar geleden er bewust voor gekozen om mijn weer te gaan werken (ondanks mijn ziekte) en daarmee een belastingbetalende inwoner te worden.

Mijn eigendom en mijn levenskwaliteit die ik tot september 2023 had, lijken hierdoor ineens geen bestaansrecht meer te hebben. Mijn huis is mijn thuis, mijn spaarpot en mijn pensioen.

De grote reus gemeente tegen de gewone werkende burger! De gemeente staat nu als grote organisatie met alle kennis en kunde tegenover haar bewoners. U laat ons gewoon in de steek en we zien u vermoedelijk pas weer als er weer nieuwe gemeenteraadsverkiezingen komen en u onze stemmen nodig heeft.

5 Emotionele en sociale en financiële impact

Ik ervaar sociale-, emotionele belasting en financiële druk door de tijd en energie die de wvg en het project Maasterras vraagt van mij. Ik sta ermee op en ga er mee naar bed, elke dag weer.

Dit geeft mij onrust, stress, energieverlies, tijdsverlies, inkomstenderving, etc.

Bovenstaande zorgt er voor dat vrije tijd en in mijn geval zelfs werkuren worden opgeslokt. Ik heb uitgerekend, dat dit alles heel veel tijd kost (10-20 uur per week is echt niet overdreven). Alleen al voor dit schrijven en lezen m.b.t. bestemmingsplan ben ik al ruim 50 uur kwijt. Als zzp-er gaat dit dus echt ten koste van mijn werkuren! Dit heeft direct negatieve gevolgen voor mijn inkomen en kwaliteit richting mijn klanten. Dit is voor mij zeer stressvol, ik kan hier echt om janken! Nogmaals: Ik heb er niet voor gekozen en zeker niet om gevraagd om in deze situatie te zitten, ik wil dit niet! Tijd voor hobby's en ontspanning worden opgeslokt. Dit heeft dan weer een negatief gevolg voor mijn gezondheid.

Ik heb 26 jaar ziekte van Lyme en wordt hier momenteel voor behandeld. Om de behandeling aan te laten slaan is rust en ontspanning nodig. Ik worstel sowieso met een gebrek aan energie en chronische klachten. Nu vraagt dit hele gebeuren van plannen Maasterras ook nog eens heel veel extra energie, terwijl ik daar een tekort aan had voor dit proces (gedoe) van Maasterras begon.

Wederom heeft het proces met betrekking tot Maasterras negatieve gevolgen voor mij, mijn leven, op mijn ziekte en het herstel hiervan.

Buurtschap Weeskinderdijk

Het huidige karakter van onze buurt (rustig, sociaal, gezellig en hulpvaardig) gaat door dit project verloren wat nog meer afbreuk doet aan het woongenot van de huidige bewoners. Er vindt vernietiging van "sociaal kapitaal" plaats.

Alles overziend lijkt dit hele project een geval van "gemeente en projectontwikkelaars alle lusten en de bewoners alle lasten", op ieder gebied.

6 Historische waarde en woonomgeving

Mijn inziens zijn de huizen op Weeskinderdijk nostalgisch en hebben een historische waarde. Dit qua uiterlijk maar ook als historische waarde, gezien de geschiedenis van de Weeskinderdijk. Let wel als je dit weghaalt krijg je het nooit meer terug. Koester de geschiedenis van Dordrecht. Het is nu eenmaal een van de oudste steden van Nederland. Waar veel bekende geschiedenisfiguren en kunstenaars hun voetsporen hebben achtergelaten.

De reden voor mij, om hier te gaan wonen is vanwege de gunstige ligging, de privacy, de rust, de ruimte, parkeergelegenheid en de sfeer/ambiance van de weeskinderdijk.

De stad Dordrecht sprak tot mijn verbeelding, ik ben dan ook in Dordrecht gaan wonen omdat het een gezellige oude stad is met een oud centrum wat niet omsloten is door hoogbouw en flats. Zoals bijv. Rotterdam of Amsterdam. Hierdoor heeft de stad een zeer prettig woon- en leefmilieu.

Dit zal heel anders worden met de hoogbouw die in de plannen staan van het plan Maasterras, dit zal de huidige sfeer en leefhabitat veranderen.

7 Alternatieven voor het indelen van Maasterras

Ruimte binnen deze wijk voor: Groen, lage woningen, boulevard en recreatiehaven aan de Maas etc.

Als de weeskinderendijk toch verhoogd moet worden, stel ik (met in achtneming van het concept bestemmingsplan Maasterras het bij Toelichting 1, 2.1 gestelde) voor: "De Nieuwe Weeskinderendijk", groene longen voor Dordrecht en een maatregel om "stedelijke hittestress" te verminderen.

Achter de bestaande Weeskinderendijk oost een sloot/water/beek, daarachter een hogere dijk die omringend is voor een eventuele nieuwe wijk, met als functie waterkering, geluidswal, park. Met ruimte voor: Groen/park/arboretum (leerpark)/ beeldenpark, recreatieve haven ook voor boottoerisme, camperplaatsen/ stadscamping, nieuwe standplaatsen woonwagens, lage woningen.

Dit geheel zou dan de functie van zowel park (evt. beeldenpark/arboretum), wandel gebied kunnen worden en plaats bieden aan diverse Flora (denk aan fruitbomen knotwilgen, heesters, wilde bloemenmengsels etc. Dit trekt dan weer een varia van fauna aan. Dit alles is bevorderend tbv de biodiversiteit en fungeert als groene corridor voor vogels, vleermuizen, insecten, vissen, kikkers, etc. Deze groene corridor zou dus een verlenging worden van het groen van achter de zuidendijk en langs het spoor een groene verbinding maken naar het Weizigtpark.

De "Nieuwe Weeskinderendijk" heeft als nevenfunctie; geluidswal. En hierdoor kan de huidige rust en privacy voor Weeskinderendijk Oost behouden blijven. In ere van de geschiedenis zou het prachtig zijn om 1 of meerdere replica's van de destijds afgebroken molens van de Weeskinderendijk hier te plaatsen. Dit biedt dan ook meteen weer woonruimte aan fauna.

Alleen aan de rivierzijde hogere woningen. Niet te hoog omdat je anders het beeld op het oude Dordrecht en Dordtse haven blokkeert. Bijkomend dat met funderen voor hoogbouw er risico is voor het verstoren van het gif en de vervuiling wat nu in de grond zit. Bovendien lijkt mij dat er geschiktere plaatsen zijn voor hoogbouw in Dordrecht, denk bijv. aan de Provinciale weg/Hastingsweg. Hier heeft hoogbouw veel minder impact op de omgeving, ligt centraal en heeft direct aansluiting op het huidige wegennet rond Dordrecht. Of bijv. Bij de Maria straat tegen over begraafplaats, De Essenhof, waar al geruime tijd woningen leeg staan, maar (ogenschijnlijk) niks mee gebeurt.

Graag zou ik mijn verhaal in een ontwerp dwarsdoorsnede willen schetsen en verder uitleggen, echter ontbreekt de tijd hiervoor. Maar ik sta open voor het uitleggen en input geven van ideeën mijnerzijds. Dit betreffende verbetering van Dordrecht en plannen voor het Maasterras.

Conclusie

Mijn conclusie is dan ook dat de gemeente Dordrecht vanuit de druk van achterblijvende woningbouw een plan heeft gepresenteerd waarbij vraagtekens gezet kunnen worden. Ook ik begrijp dat een stad vooruit moet groeien. Echter, de plannen zijn slecht onderbouwd en zonder goed overleg met betrokkenen gedropt. Wellicht in de hoop dat een aantal bewoners en bedrijven zelf op voorhand vertrekt. Dit plan heeft dezelfde impact op onze wijk en stad als het plan van 15 jaar geleden om in de polders te gaan bouwen. Ik voel me als bewoonster totaal niet gehoord, sterker nog ik voel me genegeerd door een bestuur wat door de stad is gekozen. Jullie horen er voor ons te zijn, maar ik krijg de indruk dat jullie denken dat wij jullie eigendom zijn.

Als laatste wil ik dit nog even meegeven:

Gezien de ervaring en de afwikkeling van onze vorige zienswijzen (met betrekking tot de wvg). Verwacht ik ditmaal wel een professioneel en persoonlijk antwoord. Ik heb heel veel tijd en moeite genomen om mijn zienswijze zo goed mogelijk te verwoorden naar u. Niet, zoals de antwoorden bij de vorige zienswijze, die inhoudelijk beginnen met: "wij betreuren het dat..." gevolgd door copy-paste van uit ons eigen werk. Waarbij naam, adres etc. en inhoud op de site zijn gezet.

Dus neem ons en onze zienswijzen nu s.v.p. wel serieus, waarvoor bij voorbaat hartelijk dank.

Ik ben vanzelfsprekend graag bereid mijn punten in een persoonlijk gesprek nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



██████████
██████████████████
██████ ████████

Ontvangstbevestiging poststuk gemeente Dordrecht

Datum ontvangst.....31-01-2024

Soort stuk dat in ontvangst is genomen.....Zienswijze.....Ontwerpbestemmingsplan
.....Maasterras.....

Poststuk bestemd voor

NaamGemeenteraad Dordrecht.....

AfdelingCollege.....

Afzender

Naam[redacted].....

Adres[redacted].....

Woonplaats[redacted].....

Telefoon[redacted].....

In ontvangst genomen door

NaamStadswinkel Dordrecht.....

Paraaf[redacted].....

Stempel gemeente

STADSWINKEL

Ingekomen

d.d.:

30 JAN. 2024



STADSWINKEL
Ingekomen
d.d.: 30 JAN. 2024



De gemeent~~e~~(raad) Dordrecht
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Vlaasterras

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