

Gemeenteraad Dordrecht
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Dordrecht 29 januari 2024
STADSWINKEL
Ingekomen
d.d.: 30 JAN. 2024

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met het besluit van het college van 29 augustus 2023 is de Wet Voorkeursrecht van toepassing verklaard op mijn woning. Nu met het ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1 geeft het college aan op welke manier de ontwikkeling van het gebied tot stand moet komen. Deze ontwikkeling lijkt ten koste te gaan van mijn woning. Naar het zich laat aanzien zal ik dan ook op termijn onteigend worden.

Met deze planvorming ben ik tot het diepste van mijn bestaansrecht geraakt en is mijn (woon)toekomst uitermate onzeker gemaakt. Ik wil hierbij duidelijk maken dat ik dat niet accepteer en niet wil verhuizen. Dit heb ik ook al duidelijk gemaakt tijdens de insprekavond van 31 oktober 2023.

Ik maak dan ook ernstig bezwaar tegen het ontwerpbestemmingplan op grond van de volgende overwegingen:

1. Tijdens de "StadsLABS" zijn plannen gepresenteerd waarbij de Weeskinderdijk Oost gewoon in gehandhaafd bleef. **Het is dus mogelijk een plan te maken waarbij mijn huis blijft bestaan.**
2. In het ontwerpbestemmingsplan wordt regelmatig verwezen naar de ingekomen reacties op het Startdocument. Ik wijs erop dat daar geen reactie of een zienswijze van de bewoners van de Weeskinderdijk Oost is opgenomen. Dat moet u toch opgevallen zijn. Schijnbaar was u dit even vergeten of komt het omdat in de toen gepresenteerde plannen mijn woning en de overige woningen aan de Weeskinderdijk Oost niet gesloopt zouden worden. Van sloop was pas sprake bij de toelichting op de toepassing van de Wet Voorkeursrecht. Ik vind dit een zeer onjuiste manier van handelen en doet afbreuk aan mijn juridische positie.
3. Het plan is zeer onzeker en geeft eigenlijk geen juridische basis voor een reactie omdat zoals u in het plan aangeeft:
 - a. *Quote bestemmingsplan: De Zwijndrechtse Brugweg wordt deels afgebroken en wordt op termijn autovrij. Dat kan een grote impact hebben op de verkeersafwikkeling in de omgeving. In samenspraak met Rijkswaterstaat en de gemeente Zwijndrecht zal komende periode nader onderzoek worden gedaan naar de lokale en regionale effecten en mogelijke maatregelen. Nog vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal hier duidelijkheid over moeten zijn en zal ook een termijn worden bepaald hoe lang de Brugweg nog in zijn huidige vorm kan blijven functioneren.*
De beoogde wijziging van de Stadsbrug met de gevolgen voor de verkeersafwikkeling is nog niet uitgewerkt en met Rijkswaterstaat en de Gemeente Zwijndrecht is nog geen overeenstemming inzake de brug;

- b. *Quote bestemmingsplan: De stamlijn, een aftakking van het spoor richting de Zeehaven, moet worden verlegd en op termijn van het Maasterras verdwijnen. Dit kan (forse) consequenties hebben ten opzichte van het huidige feitelijke gebruik van de stamlijn door (een beperkt aantal) bedrijven in de Zeehaven. De gemeente gaat in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, de Provincie Zuid-Holland, ProRail, het Havenbedrijf Rotterdam en de individuele bedrijven op zoek naar robuuste oplossingen voor bedrijven in de Zeehaven. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan moet hier duidelijkheid over zijn en zal ook een termijn worden bepaald hoe lang de stamlijn nog in zijn huidige vorm kan blijven functioneren.*

Met Prorail en overige hierboven genoemde instanties is nog geen overeenstemming over de voorgestelde verwijdering van de stamlijn en het rangeerterrein:

- c. Het havenbedrijf Rotterdam ook nog niet heeft ingestemt met de door u gewenste verwijdering van het spoor naar het havengebied;
- d. *Quote bestemmingsplan: Een nieuwe locatie voor het spoorwegemplacement. Door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat wordt een nieuwe locatie aangewezen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal hierover duidelijkheid moeten bestaan.*
Met Prorail is geen overeenstemming over het verwijderen van het rangeerspoor;
- e. De financiële uitvoerbaarheid alleen verzekerd is als de aanvullende dekkingsbronnen verzekerd zijn, dat is nu nog zeker niet het geval;
- f. De gemeente met alle grondeigenaren tijdig een anterieure overeenkomst wil hebben, maar dat ook dit nu nog helemaal niet het geval is.

Deze aspecten moeten uitgewerkt zijn voor de vaststelling van het ontwerp bestemmings-plan. Dat kan betekenen dat het feitelijke bestemmingsplan aanzienlijk anders kan zijn dan het nu voorgelegde ontwerp. Deze handelwijze is naar mijn inzicht feitelijk juridisch onjuist omdat daarmee geen zienswijze mogelijk is op een mogelijk geheel ander plan.

4. Deze niet uitgewerkte onderdelen maken het feitelijk ook niet mogelijk een goede reactie op het plan te geven, omdat de uitwerking een enorme invloed kan hebben op het aantal mogelijk te bouwen woningen en daarmee op de economische haalbaarheid van het plan.
5. Deze onzekerheden in het plan maken ook dat de uitvoering lange tijd in beslag zal nemen en grote onzekerheid bestaat over het te realiseren aantal woningen en daarmee de onzekerheid voor mijn woning en alle andere woningen van de Weeskinderdijk Oost. Daarmee verkeer ik voor lange tijd in onzekerheid over mijn woonsituatie.
- Ik vraag mij af of u enig idee heeft welke grote negatieve invloed dat heeft op mijn leven en mijn gezondheid.**
6. Bij de planbeschrijving is aan gegeven dat de Brugweg, de stamlijn, het emplacement, het woonwagencentrum en Qbuzz niet worden bestemd. Daarmee kunnen de functies voorlopig behouden blijven totdat de gemeente overeenstemming heeft bereikt met alle betrokkenen. Waarom valt de Weeskinderdijk Oost daar niet onder? Zolang ik nog de (grond)eigenaar ben, zult u wel degelijk rekening met mij en de overige eigenaren moeten houden.

7. Bij het woningbouwprogramma is aangegeven dat in het geval elders in de stad een deel van de woningbehoefte ingevuld wordt met woningen die in het Maasterras zijn voorzien, de woningbouwcategorieën aangepast kunnen worden.
- Hoe verhoudt zich dat tot de eis dat er minimaal 2200 woningen gebouwd worden.
 - En als dit zo eenvoudig aangepast kan worden, waarom kunnen de woningen aan de Weeskinderdijk Oost dan niet in het plan worden opgenomen.
8. *Quote bestemmingsplan: Het bestemmingsplan moet daarom flexibiliteit bieden aan het college om bij te sturen op woningbouwcategorieën als de woonbehoefte daar om vraagt. Geadviseerd wordt de volgende verdeling aan woningcategorieën aan te houden:*
- 18,8% sociale huur;
 - 5% middenhuur;
 - 31,2 % betaalbare koop;
 - 45% duurdere koop.
- Op de inloopavond van het ontwerpbestemmingsplan zijn op de infoborden/maquette geen grondgebonden huizen te vinden. Hoe gaat de gemeente voldoen aan bovengenoemde percentages.
9. *Quote bestemmingsplan: Het gewenste stedenbouwkundig raamwerk is alleen haalbaar als de wijk autovrij wordt en ruim baan wordt gegeven aan de fietser en voetganger. De auto wordt alleen aan de randen toegestaan met parkeren in grote parkeergarages.*
- In het programma is aangegeven dat er uitgegaan wordt van 0,3 parkeerplaats per woning. Ondanks de fietsvoorzieningen en het OV is dit een onmogelijk uitgangspunt. Deze norm is ook niet onderbouwt met onderzoek naar de mogelijke wensen van bewoners en de verkoopbaarheid van de woningen, maar is gebaseerd op wenselijke aannamen. Als dit niet haalbaar blijkt gaat dit ten kosten van de ruimte voor woningen. Wat is hier het gevolg van voor de haalbaarheid van het plan?
10. In het plan worden diverse uitzonderingen bij de uitwerking voorbehouden als ik onder punt 3 heb aangegeven. **Als zo makkelijk wordt gedacht over het verwijderen van mijn woning waarom is in de economische paragraaf dan geen ruimhartige voorziening opgenomen om mij en mijn burens van een nieuwe, door mij (ons) zelf uitgezochte, woning te voorzien?**
11. U geeft aan dat in het plan een verbinding naar het verleden zichtbaar moet zijn. Daarom blijft de timmerwerkplaats staan, maar niet onze woningen. Juist het behouden van de woningen aan de Weeskinderdijk Oost leent zich uitstekend voor dit aspect.

Ik wil met deze zienswijze aangeven dat de gemeente een pretentiefus plan neerlegt, waarbij u ons al maanden in onzekerheid en stress laat zitten. Er had mijns inziens eerst met de partijen zoals RWS, Prorail, Havendienst en Gemeente Zwijndrecht en overige in dit document genoemde partijen overlegd moeten worden alvorens ons met de WVG te belasten. **Dit plan zoals het nu gepresenteerd is, heeft totaal geen haalbaarheid.** Er is al bewezen in andere plannen (o.a van de Stadslabs) dat onze huizen in het plan meegenomen kunnen worden. Achter onze huizen kan dan een flinke groenstrook komen en vandaar uit van laag naar hoog gebouwd worden. In het huidige plan zijn niet eens grondgebonden woningen opgenomen, wat al aangeeft hoe ondoordacht dit plan is en u alleen voor het hoge aantal (niet haalbare) woningen gaat.

Ik adviseer u nogmaals aan de tekentafel te gaan zitten en een goed haalbaar plan neer te leggen, nadat er met de betrokken partijen gesproken is over de brug, het spoor etc. Advies is om onze huizen in het plan op te nemen, zoals oorspronkelijk in het plan stond, achter onze huizen een sloot en grote groenstrook (park) en van daaruit bouwen. Dit plan zoals het er nu ligt is totaal onhaalbaar.

Ik verwacht van u dat u mijn inbreng serieus neemt en het plan zodanig aanpast dat mijn woning blijft bestaan. Graag ontvang ik ook een ontvangstbevestiging van deze zienswijze en een serieuze reactie.

Met vriendelijke groet

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Email: [Redacted email address]

Ontvangstbevestiging poststuk gemeente Dordrecht

Datum ontvangst.....31.01.2024.

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

Poststuk bestemd voor

NaamGemeenteraad.....

AfdelingCollege.....

Afzender

NaamE. Hollenberg.....

Adres[Redacted].....

Woonplaats[Redacted].....

Telefoon06-40490836.....

In ontvangst genomen door

NaamReceptie Stads[Redacted].....

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