

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 09:45
Aan: Gemeente Dordrecht
Onderwerp: Zienswijze ontwerp ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1
Bijlagen: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1 - [redacted].pdf

GDD
Griffie

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u mijn zienswijze betreffende het ontwerp ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1. Deze is gericht aan de gemeenteraad van de gemeente Dordrecht en is tevens zojuist tevens als aangetekende brief naar de gemeente Dordrecht verzonden.

Met vriendelijk groet,

[redacted]

De Gemeenteraad
Postbus 8
3300 AA Dordrecht
Tevens per e-mail: [REDACTED]@dordrecht.nl

Dordrecht, 25 januari 2024

Betreft: zienswijze ontwerp ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1

Geachte raad,

In het Gemeenteblad van Dordrecht van 20 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan en omgevingseffectrapportage 'Maasterras fase_1' bekendgemaakt. Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Recent aangekochte en verbouwde woningen

Na lang zoeken, meerdere huizen te hebben bezichtigd en meerdere keren te zijn overboden heb ik uiteindelijk in maart 2022 het gelukt gehad mijn huidige woning aan de [REDACTED] te kunnen kopen. Voordat ik de woning kocht heb ik de toenmalige verbouwplannen van de gemeente voor het Maasterras en de Weeskinderendijk bekeken. In deze plannen bleef mijn woning bestaan, evenals de overige woningen aan de Weeskinderendijk-Oost. Nadat ik hiervan op de hoogte was ben ik overgegaan tot aankoop van de woning. De geplande gebiedsontwikkeling leek goed aan te sluiten bij mijn toekomstbeeld om het komende decennium, of mogelijk wel decennia, te blijven wonen aan de Weeskinderendijk in mijn geboortestad Dordrecht. De woning was toen ik hem kocht in slechte staat en er moest veel aan verbouwd worden. Om deze reden heb ik naast de koopsom van € 200.000 en mijn eigen spaargeld een bouwdepot af moeten sluiten van € 30.000.

Na aankoop van de woning ben ik lange tijd bezig geweest met het verbouwen van de woning. Enkele delen heb ik hierbij uitbesteed, maar het meeste werk heb ik zelf verricht met behulp van vrienden en familie. Na 1,5 jaar hard klussen was het meeste werk aan de binnen- en buitenkant van mijn woning voltooid. Het opknappen van de tuin en schuur was het volgende project dat op mijn planning stond. Tot mijn grote schrik kwam toen het bericht dat de verbouwplannen van de gemeente zijn gewijzigd en mijn woning moet worden gesloopt zodat er een busbaan en meer woningen voor in de plaats kunnen komen. Naast het feit dat ik de Weeskinderendijk een erg prettige straat vind en er nog jaren zou willen blijven wonen, had ik de woning nooit gekocht als bekend was dat deze gesloopt gaat worden. Alle tijd, moeite en het geld dat ik eraan besteed heb had ik voor een woning kunnen gebruiken waarin ik er wel lange tijd van had kunnen genieten. Dit geldt overigens voor meerdere bewoners aan de Weeskinderendijk. Sinds dat de woningen vanaf 2017 - na eerder falende verbouwplannen van de gemeente - zijn gekocht door de huidige bewoners, zijn de meeste woningen opgeknapt, verduurzaamd en toekomstbestendig gemaakt met behoud van het karakteristieke exterieur. Dit maakt het slopen van de woningen een verspilling van alle besteedde tijd, moeite en geld. Daarnaast is het niet in lijn met de duurzaamheidsambitie van zowel het Rijk als de gemeente Dordrecht.

Aankoop alternatieve betaalbare woning niet mogelijk

Door de nieuwe verbouwplannen wordt mijn woning, evenals mijn toekomstplannen, van de kaart geveegd. Ik houd Funda nu weer enige tijd in de gaten. Naast dat het feit er weinig nieuwe woningen worden aangeboden, staan vergelijkbare woningen momenteel te koop vanaf € 350.000. Hierdoor is het voor mij niet mogelijk om een vergelijkbare andere woning te kopen.

Naast het verbouwen van de woning heb ik veel kosten gemaakt voor het aanschaffen van mijn inboedel. Zo goed als alle inboedel is in de afgelopen 1,5 jaar nieuw gekocht en afgestemd of op maat gemaakt voor de afmetingen, indeling en stijl van mijn karakteristieke woning aan de Weeskinderendijk. Dit is uiteraard gedaan met de gedachte dat ik nog minimaal een decennium in de woning kan blijven wonen. Bij het gedwongen betrekken van een andere woning zal ik niet alle inboedel van mijn huidige woning meekunnen nemen, en dus vervangende inboedel moeten aanschaffen. Dit

zal tot aanvullende kosten leiden en de kans op het vinden van een vergelijkbare woning verlagen doordat hiervoor minder geld overblijft.

Negatief effect op woningtekort in laagste prijsklasse

Ik begrijp goed dat er woningnood is en dat er woningen gebouwd moeten worden, deels ook door eigen ervaring uit de zoektocht naar mijn huidige woning. De nieuwe plannen voor gebiedsontwikkeling zijn naar mijn idee echter veel te ambitieus, onrealistisch en niet het juiste middel om de woningnood te verlichten. Het grootste tekort aan woningen zit in de laagste prijsklasse en in de categorie 'tussenwoning'. Dit kan afgeleid worden van NVM krapte-indicator. Nieuwbouwwoningen worden zelden aangeboden in de laagste prijsklasse. Als voorbeeld: op dit moment staat de goedkoopste nieuwbouwwoning in Dordrecht voor € 460.000 op Funda. Waarschijnlijk zal hierdoor niemand die momenteel op de Weeskinderdijk woont een nieuwbouwwoning kunnen kopen die straks op de plek van hun huidige woning komt te staan. Ook starters op de woningmarkt, of andere mensen die een woning zoeken in de laagste prijsklasse, zullen waarschijnlijk geen nieuwbouwwoning kunnen kopen. Het slopen van onze betaalbare rijtjeswoningen om er duurdere nieuwbouwwoningen en nieuwbouwwoningen voor in de plaats te bouwen heeft hierdoor weinig positieve invloed op het woningtekort. Het maakt de kans op het vinden van een woning zelfs lager in de prijsklasse en woningcategorie waarin het grootste tekort is.

Cultuurhistorische en karakteristieke waarde

Naast de financiële, praktische en emotionele bezwaren tegen het slopen van mijn woning speelt ook de cultuurhistorische en karakteristieke waarde van de straat en woningen een rol in het bezwaar. In de kaart bij paragraaf 3.4 in het Stedenbouwkundig Masterplan staat de Weeskinderdijk-Oost aangemerkt als karakteristieke zone. De woningen zijn echter in het plan niet als karakteristieke bebouwing aangemerkt, dit is niet logisch. De woningen zijn gebouwd rond 1930 en zijn hierdoor onderdeel van cultuurhistorische en stedenbouwkundige geschiedenis van Dordrecht. Doordat de woningen al bijna 100 jaar op de Weeskinderdijk-Oost staan zijn ze onlosmakelijk onderdeel van het karakteristiek van de Weeskinderdijk-Oost. Als de woningen worden gesloopt kan hierdoor niet voldaan worden aan §9.2.3 lid C van het document: *Regels bestemmingsplan maasterras fase 1(ontwerp)*. Hierin staat het behoud van de karakteristieke zones beschreven.

De voorgaande verbouwplannen van het Maasterras en de Weeskinderdijk tonen aan dat er voldoende ruimte en mogelijkheden in het gebied zijn om aan de wensen van alle belanghebbenden van dit bestemmingsplan te kunnen voldoen, zonder dat hiervoor de woning aan de Weeskinderdijk-Oost gesloopt hoeven te worden.

Verzoek

Tot slot wil ik u op basis van bovenstaande argumenten verzoeken de bestemming 'wonen' voor de Weeskinderdijk-Oost, zoals opgenomen in het huidige geldende bestemmingsplan (Dossier: NL.IMRO.0505.BP194Weeskdklaanvn-3001; in werking sinds 22 augustus 2013) te handhaven en het nieuwe bestemmingsplan en bijhorend stedenbouwkundig masterplan hierop aan te passen zodat de woningen aan de Weeskinderdijk-Oost kunnen blijven bestaan.

Graag zie ik uw reactie op mijn zienswijze tegemoet. Daarnaast verzoek ik u om mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,



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