

AANGETEKEND

VolkerWessels Vastgoed B.V.
Postbus 9034
3430 RA NIEUWEGEIN

AANGETEKEND

Gemeente Dordrecht
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Uw ref. : MRB/MVZ/20.071

Onze ref. : JW/16951

Inzake : Bewonersver. Plan Tij/VolkerWessels en gemeente Dordrecht

Dordrecht, 8 juli 2020

Geachte dames/heren,

Clïente

Tot mij heeft zich gewend de statutair te Dordrecht gevestigde vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Bewonersvereniging Plan Tij, kantoorhoudende te 3312 WE Dordrecht aan het adres Springtij 14, bij monde van haar voorzitter de heer M.C.W. Polak en bestuurslid de heer H.A.J. Moons, zulks in verband met het volgende.

Statuten

De bewonersvereniging werd opgericht op 24 januari 2007. De statuten van de bewonersvereniging werden laatstelijk gewijzigd op 5 september 2014. Voor zover hier van belang luiden de statuten als volgt:

Artikel 2 Doel van de vereniging

Lid 1

De vereniging stelt zich ten doel: Het in stand houden/bevorderen van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van het voormalig nieuwbouwproject Plan Tij te Dordrecht, hierna te noemen: "Plan Tij", en in dat kader het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van haar leden in de ruimste zin.

Lid 2

De vereniging tracht haar doel te bereiken door onder andere:

Overleg te voeren met daartoe bevoegde instanties van gemeente en/of andere wijkorganisaties en bewonersplatforms en voorts door al dat gene te doen dat kan bijdragen tot verwezenlijking van het doel. Het bevorderen van de contacten tussen haar leden en het organiseren van activiteiten voor haar leden. Het bieden van een communicatieplatform.

Artikel 3 Lidmaatschap van de vereniging

De vereniging bestaat uit natuurlijke personen. Als lid kunnen door het bestuur worden toegelaten personen die bewoner zijn van een woonhuis of appartement in Plan Tij en die zich door inlevering van een ingevuld en ondertekend formulier hebben aangemeld en bereid zijn tot betaling van de jaarlijkse contributie. (...)

(...)

Artikel 7 Bestuursfuncties en besluitvorming van het bestuur

(...)

Lid 6

Tot de taak van het bestuur hoort onder meer:

(...)

- *Het bemiddelend en regelend optreden in die gevallen waarin het belang van de vereniging of van de leden dat naar het oordeel van het bestuur vergt.*

(...)

Lid 7

De vereniging wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur. (...)

Van de bewoners van Plan Tij is circa 80% lid van de bewonersvereniging. Daarmee behartigt de bewonersvereniging de belangen van een representatief aantal bewoners van Plan Tij.

Brief d.d. 13 mei 2020 van VolkerWessels Vastgoed B.V.

De (nieuwbouw)woningen in Plan Tij zijn in 2008/2009 opgeleverd.

Ik begrijp van de heren Polak en Moons dat het openbaar gebied, meer in het bijzonder de infrastructuur bestaande uit de wegen Tijpoort, Eb, Vloed en Springtij, (nog) in beheer is bij VolkerWessels Vastgoed B.V. en dat het de bedoeling is dat het openbaar gebied aan de gemeente Dordrecht zal worden overgedragen.

Pas in een zeer laat stadium heeft VolkerWessels Vastgoed B.V. de bewoners van Plan Tij bij brief d.d. 13 mei 2020 geïnformeerd over, onder meer, het volgende:

Het ophogen van de weg

Eveneens als gevolg van enkele nazettingen vertoont de weg onregelmatigheden. De gemeente en VolkerWessels Vastgoed hebben afgesproken dat de weg, vanaf de bocht in Tijpoort (nabij huisnummer 30) tot

aan het einde van de wijk (de mini rotonde) inclusief zijstraten, volledig zal worden hersteld. De weg wordt opgehoogd naar de gewenste aanleghoogte van 3.60 m + NAP. De ophoging varieert in de wijk tussen 10 tot 20 cm. Uw oprit zal hier op worden aangesloten. Uw oprit wordt in overleg met u 1 tot 1,5 m vanaf de erfgrens opgenomen en gelijkmatig aangesloten op de openbare weg. Na deze aanpassing neemt de gemeente het gehele openbare gebied van Plan Tij in beheer. (...)

De werkzaamheden worden door KWS Infra bv uitgevoerd en starten op dinsdag 2 juni 2020. Verwacht wordt dat de werkzaamheden ca. 6 tot 8 weken in beslag zullen nemen (wel met een klein voorbehoud op de planning als gevolg van het coronavirus). (...)

Gevolgen uitvoering werkzaamheden

Inmiddels heeft VolkerWessels Vastgoed B.V. KWS Infra B.V. opdracht gegeven de werkzaamheden ter zake het ophogen en herbestraten van de wegen en het aansluiten daarvan op de opritten van de bewoners uit te voeren.

De werkzaamheden zijn thans gevorderd tot:

- Tijpoort : werkzaamheden nog niet begonnen.
- Springtij : eerste deel Springtij alsmede parkeerplaats bestraat.
- Vloed : eerste deel Vloed bestraat.
- Eb : eerste deel Eb bestraat.

De uitvoering van de werkzaamheden verloopt daarmee niet volgens planning en is vertraagd.

De bewonersvereniging heeft moeten constateren dat de ophoog- en herbestratingswerkzaamheden zoals deze tot heden zijn uitgevoerd in een belangrijk aantal gevallen tot gevolg hebben dat er niet alleen een helling is ontstaan vanaf de erfgrens met de lager gelegen opritten van de bewoners over de aangebrachte gelijkmatige aansluiting over een afstand van 1 m tot 1,5 m naar het hoogste punt van de opgehoogde en herbestratede weg, maar ook dat er ter plaatse van de erfgrens een knik tussen de aansluiting en de lager gelegen opritten is ontstaan.

Dit heeft ertoe geleid dat bij regenval het van de hoger gelegen weg en aansluiting afkomende regenwater zich ter plaatse van de knik verzamelt alwaar het langere tijd blijft staan. Ter plaatse zijn geen straatkolken aanwezig.

Tevens heeft dit ertoe geleid dat een aantal bewoners niet dan wel niet onbelemmerd en zonder kans op schade met hun auto's kunnen komen van en gaan naar de hoger gelegen weg.

Vanwege het te overbruggen hoogteverschil en de knik ter plaatse van de erfgrans kunnen die bewoners in een aantal gevallen met auto's alleen nog op een veilige manier van en naar de hoger gelegen weg komen indien zij over de aansluiting geen rechte maar een schuine lijn volgen.

Bij een van de auto's is er zelfs sprake van dat deze bij het weggrijden van de oprit automatisch een noodstop maakt, omdat het veiligheidssysteem van de auto in de schuin omhoog lopende aansluiting een voorwerp met veiligheidsrisico detecteert.

Grotere auto's of auto's met een aanhanger/caravan lopen zelfs de gerede kans met hun onderstel de ondergrond te raken met alle schadelijke gevolgen vandien.

De heer Moons heeft namens de bewonersvereniging al in een vroegtijdig stadium de zorgen van de bewoners ter zake het bovenstaande geuit, zowel bij VolkerWessels Vastgoed B.V. als bij de gemeente Dordrecht. Dat heeft echter niet tot een oplossing geleid.

Sterker nog, bij e-mail d.d. 26 juni 2020 heeft de heer R. Marius van VolkerWessels Vastgoed B.V. de heer Moons het volgende bericht:

(...) De situatie is door onze civiel aannemer KWS beoordeeld en zij komen tot de conclusie dat in sommige gevallen de situatie niet fraai is maar dat in andere gevallen de situatie verbetert. KWS heeft het uitgangspunt van de gemeente aangehouden en dat is 1 tot 1,5 meter vanaf de erfgrans. Wij zien geen reden om af te wijken van dit uitgangspunt.

In dezelfde e-mail biedt VolkerWessels Vastgoed B.V. weliswaar als geste aan de bewoners aan zand te leveren zodat zij de opritten zelf kunnen verhogen, doch dat laat onverlet dat VolkerWessels Vastgoed B.V. eenzijdig en zonder enige vorm van overleg met de ophoog- en herbestratingswerkzaamheden wijzigingen aanbrengt in een bestaande toestand.

Op maandag 6 juli jl. heeft de heer Moons samen met mevrouw L. Suijker van de gemeente Dordrecht en de heer A.R. Ouwehand, de gebiedsmanager van de gemeente Dordrecht die verantwoordelijk is voor het onderhoud van wegen, de tot op heden uitgevoerde werkzaamheden bezichtigd. Ik heb van de heer Moons begrepen dat zowel mevrouw Suijker als de gebiedsmanager niet alleen zijn geschrokken van de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden maar ook van het hoogteverschil (en de overbrugging daarvan) tussen de weg en de lager gelegen opritten zoals dit in een aantal gevallen is ontstaan. Mevrouw Suijker wees er echter op dat de werkzaamheden onder verantwoordelijkheid van VolkerWessels Vastgoed B.V. worden uitgevoerd.

Voor wat betreft dit laatste ziet mevrouw Suijker er echter aan voorbij dat de ophogings- en herbestratingswerkzaamheden zo al niet in opdracht van de

gemeente Dordrecht dan toch in ieder geval conform afspraak met de gemeente Dordrecht door VolkerWessels Vastgoed B.V. worden uitgevoerd. Dit laatste blijkt immers uit bovengenoemde brief d.d. 13 mei 2020 van VolkerWessels Vastgoed B.V.

Juridisch: onrechtmatige daad

De bewonersvereniging neemt met het bovenstaande geen genoegen.

VolkerWessels Vastgoed B.V. en de gemeente Dordrecht handelen met de reeds uitgevoerde en nog uit te voeren ophoog- en herbestratingswerkzaamheden zowel ieder voor zich als gezamenlijk in bovenstaande zin onrechtmatig jegens de bewoners van Plan Tij als bedoeld in artikel 6:162 BW.

Hierbij wordt voor zover nodig tevens gewezen op artikel 5:39 BW. Volgens deze bepaling, voor zoveel hier van belang, mag een eigenaar van een erf niet in een mate of een wijze die volgens artikel 6:162 BW onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen door wijziging te brengen in de loop of hoeveelheid van over zijn erf stromend water.

De onrechtmatige hinder en schade die de bewoners van Plan Tij in voorkomend geval van de ophoog- en herbestratingswerkzaamheden ervaren bestaan uit wateroverlast bij regenval enerzijds en beperking van de ontsluitingsmogelijkheden met voertuigen van en naar de openbare weg anderzijds.

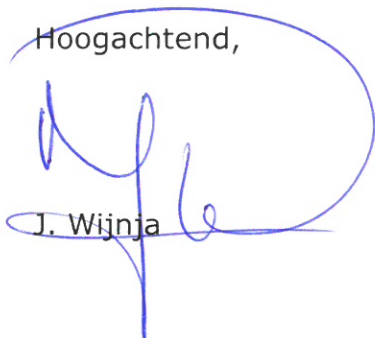
Voor de ter zake geleden en nog te lijden schade worden VolkerWessels Vastgoed B.V. en de gemeente Dordrecht hierbij aansprakelijk gesteld.

Onverminderd dit laatste worden VolkerWessels Vastgoed B.V. en de gemeente Dordrecht verzocht en voor zover nodig gesommeerd om mij binnen een week na heden schriftelijk te bevestigen dat in voorkomend geval ter zake de reeds uitgevoerde ophoog- en herbestratingswerkzaamheden zodanige maatregelen worden genomen dat de als hiervoor omschreven ervaren hinder en schade teniet wordt gedaan alsmede, dat de nog te verrichten ophoog- en herbestratingswerkzaamheden op zodanige wijze zullen worden uitgevoerd dat de bewoners van de als hierboven omschreven hinder en schade gevrijwaard blijven. De werkzaamheden dienen uiteraard te worden uitgevoerd naar de eisen van goed en deugdelijk werk.

Alle rechten worden voorbehouden.

Ik stuur u deze brief zowel per aangetekende als per gewone post.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, is written over the printed name 'J. Wijnja'. The signature is enclosed within a large, hand-drawn blue oval.

J. Wijnja