

Gemeenteraad Leiderdorp
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

Onderwerp: Nieuwbouw Brittenstein

Leiderdorp, 8 maart 2017

Geachte leden van de Gemeenteraad van Leiderdorp,

Op 6 december 2016 zonden wij u een brief om ons ongenoegen met u te delen over de planvorming voor het nieuwe Brittenstein. Als bijlage bij die brief stuurde wij u ook een brief die wij daarover aan Rijnhart Wonen hadden gezonden namens de omwonenden.

Na deze brief heeft er op uitnodiging van Rijnhart Wonen een tweetal besprekingen plaats gevonden met de klankbordgroep over het voorliggende VO voor het nieuwe Brittenstein. Tijdens deze besprekingen, waarvan door Rijnhart Wonen verslagen zijn gemaakt, is nader ingegaan op de bezwaren die er vanuit de omwonenden waren gemaakt. De adviezen die de klankbordgroep daarbij heeft gegeven zijn deels overgenomen door Rijnhart Wonen en verwerkt in een aangepast VO. Een aantal van de adviezen zijn echter niet overgenomen. De rol van de klankbordgroep in deze is slechts adviserend en niet bepalend.

Inmiddels heeft Rijnhart Wonen op 28 februari 2017 een brief gezonden aan uw raad. In deze brief wordt aangegeven dat de klankbordgroep kan instemmen met huidige ontwerp. **Wij willen hierbij uitdrukkelijk aangeven dat dit niet zo is!** Deze brief is ook niet mede namens de klankbordgroep ondertekend en wij nemen daar uitdrukkelijk afstand van.

Tijdens de gesprekken met RHW is alleen gesproken over de aanpassingen naar een nieuw, aangepast plan, omdat de kosten een stuk hoger werden dan RHW eerder had berekend. Dit nieuwe aangepaste plan had echter van Brittenstein nog meer een saaie blokkendoos gemaakt, waar alle speelsheid uitgehaald was. Tijdens de twee besprekingen is het, mede door onze constructieve opstelling, gelukt een beetje van die speelsheid terug te brengen, maar ook met deze aanpassingen, kunnen wij nog steeds niet instemmen met dit aangepaste plan.

De gang van zaken vanuit Rijnhart Wonen waarbij eenzijdig wordt aangegeven dat wij zouden instemmen met dit plan bevreemdt ons en is niet in lijn met de gemaakte afspraken met hen. Wij hebben hen daarover inmiddels per gelijke datum geïnformeerd (Zie daarvoor bijgaand afschrift).

Wij willen hierbij nogmaals onze bezwaren naar voren brengen op het huidige voorliggende ontwerp voor Brittenstein.

1. Wij vinden het plan nog steeds te hoog en veel te massaal voor de locatie. In de kaders en randvoorwaarden is destijds afgesproken dat er een accent zou mogen zijn van 4 tot 5 bouwlagen op de hoek van de Van der Valkbouwmanweg. In het huidige ontwerp is absoluut

geen sprake meer van een accent maar van vrijwel een volledige verdieping met een 5^e laag (er ontbreekt slechts één travee).

2. Doordat is gekozen voor een centrale corridor per verdieping met daarom heen de woningen, ontstaan bouwblokken die in massa heel breed zijn. Hierdoor ontstaat een grote 'footprint' van het gebouw wat in combinatie met de vereiste parkeerplaatsen zorgt voor verlies van de oorspronkelijke fraaie tuin en beplanting. Zowel aan oost- als noordzijde van de kavel blijft vrijwel niets meer over.
3. Door deze grote footprint ontstaat een fsi die afwijkt van de kaders en randvoorwaarden. Ook vragen wij ons af er voldoende waterberging is op de huidige kavel nu vrijwel de complete kavel wordt bebouwd of voorzien van parkeerplaatsen.
4. Uw raad heeft in 2016 besloten om Rijnhart Wonen toestemming te geven om in totaal 56 woningen op deze locatie te realiseren. Dit is meer dan een verdubbeling van het oorspronkelijke aantal van 26 woningen dat op deze locatie stond. Niemand heeft zich daarbij gerealiseerd dat de oppervlakten van de oorspronkelijke woningen in het huidige ontwerp bijna twee keer zo groot zijn, met als gevolg dat er nu een ontwerp ligt met twee gebouwen waarvan één bijna drie keer zo hoog is als het oorspronkelijke, het andere vrijwel twee maal zo hoog en beide blokken ook nog vele malen groter zijn geworden.
5. Het behoudt van zoveel mogelijk groen en water wordt hierdoor te niet gedaan. Aan de noordzijde van het plan wordt het huidige plantsoen met bomen opgeofferd voor parkeerruimte en aan de zuidoost zijde wordt een deel van de huidige vijver gedempt (het nieuwe gebouw komt letterlijk en figuurlijk in het water te staan).
6. Met de voorgestelde bebouwing wordt de eerder door uw raad vastgestelde ecologische zone voor de Tollenaersingel in hoge mate aangetast. Dat zou aanzienlijk minder zijn indien het gebouw t.o. de Tollenaersingel (Zuidblok) teruggeplaatst zou worden naar de plek waar het vroeger (2-hoog) stond, en waar nu parkeerplaatsen zijn aangegeven. De bouwmassa zou dan op de oorspronkelijke footprint staan, hetgeen de inbreuk op de vroegere situatie zou verkleinen. De parkeerplaatsen zouden dan elders, bijvoorbeeld op het stuk dat vrij komt na verschuiving, en/of aan de zijkant kunnen komen.
7. Om te kunnen voldoen aan het huidige parkeerbeleid is een norm gehanteerd van 1,2. Dit resulteert in een eis tot realisatie van 68 parkeerplaatsen voor Rijnhart Wonen voor het nieuwe plan. Voor de realisatie daarvan worden ca. 12 huidige (openbare) parkeerplaatsen langs de Brittenburg in gebruik genomen en vind er, zo hebben wij begrepen van Rijnhart Wonen, een grondruil plaats. Hierdoor wordt een strook grond achter het Zuidblok (langs de Brittenburg), eigendom van de gemeente Leiderdorp, en ingericht als parkeerterrein. Als dit inderdaad zo is bevreedt dit ons ten zeerste. Hoe kan het dat de gemeente eigendom wordt van een parkeerterrein dat nodig is voor de realisatie van een bouwproject dat niet van de gemeente is? Bovendien, zo hebben wij begrepen, wordt de gemeente ook verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van dit parkeerterrein (gladheidsbestrijding, bestrating, enz.). Wij vragen ons af of hier geen sprake is van 'meten met twee maten' en onjuist gebruik van gemeenschapsgeld in de vorm van een (soort van subsidie) aan Rijnhart Wonen. Volgens zowel de 'kaders en randvoorwaarden uit 2012' als het eigen gemeentelijk toetsingskader, zoals

beschreven in het parkeer beleidsplan geldt dat voldoende parkeerplaatsen, volgens de parkeernorm die van toepassing is, op **eigen terrein** moeten worden gerealiseerd.

8. De huidige milieustraat aan de Van der Valk Bouwmanweg moet verdwijnen t.b.v. de ontsluiting van het parkeerterrein achter het zuidblok. Van Rijnhart Wonen hebben wij begrepen dat de gemeente onderzoekt of er elders in de nabijheid van de locatie hiervoor een nieuwe plek kan worden gevonden, maar dit staat nog niet definitief vast. Wij verwachten dat uw raad hiervoor harde garanties eist van het college. Niet alleen vanwege het feit dat de huidige milieustraat volop gebruikt wordt en in de weekenden vaak overvol is, maar er straks ook een groot aantal omwonenden bijkomen vanuit het nieuwe Brittenstein.
9. Wij verwachten grote verkeersoverlast op de ventweg langs de Van der Valkbouwmanweg nu het parkeerterrein achter het zuid blok via deze weg wordt ontsloten. Bovendien zal de verkeersdruk enorm toenemen als gevolg van de realisatie van het grote aantal (extra) woningen. Dit gevoegd bij het soms toch al grote probleem dat het verkeer vanaf de ventweg de Van der Valkbouwmanweg niet op kan als de Persant Snoepweg volstaat vanwege de geopende brug, zal dit **alleen** maar lijden tot nog meer verkeersoverlast en gevaarlijke situaties.

Op onze brief aan uw raad hebben wij helaas geen reactie meer ontvangen. Wel heeft een delegatie van de klankbordgroep op initiatief van een tweetal fracties een gesprek gehad over het voorliggende plan. Wij willen dan ook hierbij nogmaals benadrukken dat wij graag met uw raad in gesprek willen gaan zodat wij onze standpunten en bezwaren nogmaals kunnen toelichten.

Het lijkt ons in ons aller belang dat er straks een ontwerp ligt waarmee de omwonenden **wel kunnen instemmen** en langdurige bezwaarprocedures worden voorkomen.

Vertrouwend u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

De Klankbordgroep Brittenstein.



