

Aanwezig: : Drie medewerkers gemeente Leiden, aanvrager en gemachtigde, indiener zienswijzen

Opening

De medewerker van de gemeente Leiden heet iedereen van harte welkom en legt uit dat iedereen bijeen is vanwege een misverstand over het participeren en het project. Naar aanleiding van de inspraakreacties bij de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling is dit overleg gepland. De medewerker van de gemeente Leiden stelt hierbij de vraag hoe we tot een oplossing komen en geeft daarbij aan dat hij vertrouwen heeft om een oplossing te vinden.

Voorstelronde

Vervolgens stelt de medewerker van de gemeente Leiden zich voor als planoloog, evenals de gemachtigde van de aanvrager, de architect van het plan. De volgende medewerker van de gemeente Leiden stelt zich voor, eveneens planoloog. Achtereenvolgend stellen de indieners van de zienswijzen zich voor. Daarna stelt de laatste medewerker van de gemeente Leiden zich voor als wabo-coördinator van de gemeente Leiden. Tot slot stelt de eigenaar en aanvrager van het plan zich voor.

De medewerker van de gemeente Leiden herhaalt nog een keer dat er onenigheid is ontstaan over het project en de participatie evenals de fysieke inpassing van het plan. Er zijn zienswijzen ingediend en de gemeente Leiden heeft hier op gereageerd. Naar aanleiding van de inspraakreactie tijdens de raadsvergadering is de gemeente Leiden tot de conclusie gekomen dat de informatie die wij hadden hoe de participatie was verlopen en wat er van de burens naar voren is gekomen niet strookte met elkaar. Vandaar dat dit gesprek is gepland, om zo tot een oplossing te komen. De medewerker van de gemeente Leiden stelt voor dat de bewoners eerst aan het woord komen om aan te geven waar de zorgen zitten en waar de bezwaren over gaan.

Bewoners aan het woord

De indiener van de zienswijze neemt de aftrap namens alle burens. Hij geeft aan dat dit gesprek zeer op prijs wordt gesteld en bedankt allen voor dit gesprek. Voordat hij op de inhoudelijke punten in gaat wil hij eerst een paar woorden wijden aan de gang van zaken over communicatie. Een van de grootste pijnpunten is dat er helemaal geen communicatie is geweest. Alle omwonenden zijn erg betrokken bij ontwikkelingen in de buurt, te meer indien het gaat over een ontwikkeling van drie woningen achter/naast de percelen van hen.

Vanuit de krant hebben de bewoners vernomen dat er gebouwd zou gaan worden. Enige vorm van overleg of informatie heeft nooit plaatsgevonden met hen. Dit is in tegenstelling tot de ruimtelijke onderbouwing, waarin paragraaf 6.2.2 staat dat de aanvrager met de omwonenden heeft gesproken en dat de burens positief tegenover het plan stonden. In de beleving van de burens is dit onjuist, temeer omdat het een buurt is waar een ieder elkaar informeert, als is het maar iets kleins als een schutting. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de burens zich niet serieus genomen voelen nu er geen belangstelling was voor de mening en belangen van de burens. Het betreft volgens de indiener van de zienswijze een valse start. Ze hadden het graag anders gezien en ze hopen dat dit in de toekomst anders gaat lopen, en dat er met vertrouwen en respect met elkaar om gegaan kan worden.

Vervolgens haalt de indiener van de zienswijze een passage uit 2010 naar voren. Er is destijds ook met de medewerker van de gemeente Leiden gesproken. Destijds stond er een ontwikkeling gepland

van een klein flatgebouw met 4 passages. De broer van aanvrager was er destijds bij betrokken en heeft ook gesproken met de indiener van de zienswijze. De communicatie is toen stroef verlopen, nu er is gecommuniceerd dat ze gewoon zouden gaan bouwen. Dit voorval suggereert dat er een deal is tussen de gemeente Leiden en de aanvrager om het plan door te laten gaan. De bewoners zijn niet tegen het plan, maar er dient wel in alle redelijkheid een besluit te worden genomen waarbij ook goed overleg heeft plaatsgevonden. De indiener van de zienswijze is ongerust omdat er vooralsnog geen tekenen zijn dat de communicatie anders gaat verlopen. Wel geeft hij aan dat het fijn is dat dit gesprek is gepland en dat de naaste burens in de gelegenheid worden gebracht om over een aantal pijnpunten te praten. Kort gezegd zijn het de volgende punten:

- Het verlies van privacy door het balkon/terras op het zuidwesten;
- De buitenmuur die rondom de woning van 244 staat; wat gaat hier mee gebeuren?;
- De intensiteit van de bebouwing wat een potentieel onveilige situatie oplevert;
- De grote conifeer nabij de landscheidingsgrens. Bewoners willen daar afspraken over maken met de aanvrager;
- Zorgen over het gebruik van heipalen, wat zou kunnen zorgen voor schade aan de woningen.

Indiener van zienswijze vult de indiener van de zienswijze aan. Zij geeft hierbij aan dat in de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven dat er maar een klein gedeelte zicht ontstaat op de tuin van nummer 250. Het balkon aan de waterkant is volgens haar geen probleem, maar er komt ook een balkon aan de zuid-westkant (kant richting Rijndijk) waardoor zicht ontstaat in de woonkamers van nummer 242, 244 en 248. Dit gaat te ver in privacy en indiener van zienswijze verzoekt of het bouwplan op dit punt kan worden herzien.

De medewerker van de gemeente Leiden geeft excuses namens de gemeente Leiden. Het is een terecht punt en bij de beantwoording van de zienswijzen is dit gedeelte van het bouwplan niet goed gezien. Vandaar dat er bij de beantwoording van de zienswijzen ook niet is ingegaan op de beantwoording hier van. De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat hier wellicht een oplossing zit, waarbij hij aangeeft of het misschien beter is als het balkon op die plek niet geplaatst wordt. Dit punt wordt later besproken, de medewerker van de gemeente Leiden geeft eerst de beurt aan de aanvrager.

Aanvrager aan het woord

De aanvrager wil graag even aanhaken op de punten die de indiener van de zienswijze aanhaalde uit het verleden. Hij wil hierbij aangeven dat de gesprekken die destijds zijn gevoerd, enkel zijn gevoerd met zijn broer en dat hij hierbuiten staat. Hij biedt zijn oprechte excuses aan en geeft aan dat hij niet heeft stilgestaan het plan met alle burens te overleggen. Daarbij geeft hij aan dat de ontwikkeling uit 2010 inderdaad een dergelijke ontwikkeling is, maar dat hij later met de gemachtigde van de aanvrager in aanmerking is gekomen en dat het nu een heel ander ontwerp is. De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij bezorgd is dat het een herhaling van zetten is waarop de aanvrager antwoordt dat hij hoopt in de toekomst de zorgen weg te kunnen nemen. De gemachtigde van de aanvrager geeft aan dat voor dit plan er drie huizen worden gebouwd die twee-laags zijn met een kap en doorzicht naar het water. Gelet op de huidige situatie met de grote bedrijfshal is er een verbetering. Hij geeft ook aan dat het meer een terras is dan een balkon op de zuidwest-zijde. Gelet op de bezwaren vraagt hij aan de aanvrager of het een probleem is om dat terras weg te halen. De aanvrager geeft aan hier geen moeite mee te hebben en dat hij graag met plezier wil kunnen wonen met iedereen.

Indiener van zienswijze geeft aan dat ze erg blij is dat het terras verwijderd kan worden, waarbij ze spreekt namens iedereen. Dit was namelijk een groot punt van zorg.

De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat het fijn is dat er een oplossing op tafel ligt en dat de gemeente de zorgen zeker begrijpt. Om het punt wat betreft het terras af te sluiten stelt De medewerker van de gemeente Leiden dat de aanpassing wordt doorgevoerd in alle stukken, waarbij tevens de nota van zienswijze wordt aangepast. Er komt een ambtelijke wijziging, omdat we al bij het laatste stukje van de bestuurlijke besluitvorming zitten. De burens stemmen er mee in dat de rest van de communicatie via de mail verloopt en dat op basis van dit gesprek nieuwe tekeningen door de architect worden gemaakt. Iedereen stemt hier mee in.

Intensiteit bebouwing

De indiener van de zienswijze wil graag stil staan bij de potentieel onveilige situatie die kan ontstaan bij de twee-onder-een-kap woningen. Hij is van mening dat met huidige plannen er grenzen worden opgezocht. De toegangssituatie voor de twee-onder-een-kap woningen is gevaarlijk volgens hem. Beide huizen hebben één deur voor de doorgang van alle mensen. Voor die deur is ook een parkeerplaats ingetekend, wat hem potentieel gevaarlijk lijkt. De mensen zijn lastig te bereiken als er een noodsituatie ontstaat. Hij vraagt zich af hoe de aanvrager en de gemachtigde van de aanvrager dit voor zich zien.

De gemachtigde van de aanvrager geeft aan dat ze naast de voordeur ook deuren hebben richting de waterkant. Als men aan de voorkant naar binnen wil moet men inderdaad langs een auto. Het is echter gebruikelijk dat bij een twee-onder-een-kap drie meter gerealiseerd wordt voor een auto. Op de waterzijde komen echter drie deuren uit. Het verlengde van de auto wordt inderdaad tegen de perceelsgrens aan gebouwd. De architect geeft echter aan dat het een garage is, niet hoger dan 3 meter en dus een ondergeschikt bouwwerk.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij dit punt noemt in het kader van veiligheid. Indien de hulpgroepen meten komen, dan dienen ze allemaal langs het smalle straatje te moeten en loopt het erg snel vol. Vervolgens is er maar één deur per huis om iemand te bereiken. In het verleden waren hier moeilijkheden mee bij een gasbrand. Dit geeft aan hoe vol en krap de bebouwing in deze straat is. Hij geeft hierbij ook aan dat de tijd zal leren in hoeverre dit problemen gaat opleveren. Zijn mening is dat het teveel is op een klein stuk grond.

De medewerker van de gemeente Leiden geeft een reactie namens de gemeente. Hij geeft aan dat hij de zorgen begrijpt, en dat dit een veel gehoorde zorg is. Hoe wij er vanuit de gemeente Leiden naar hebben gekeken, is dat er nu meer staat dan wat er voor terug komt qua bebouwing. In die zin is het juist een begrijpelijke verandering waarin niet zozeer meer wordt gebouwd dan er nu staat. Hij geeft aan dat hij de zorgen begrijpt, maar het blijft een lastig aspect. Een stedenbouwkundige van de gemeente Leiden heeft gekeken naar het plan, en die heeft geoordeeld dat dit een stedenbouwkundige inpassing is die ook voldoet aan de ambities. Er ligt een enorme verdichtingsambitie waarbij er ook te weinig woningen zijn. Deze transformatie past daar in. In die zin onderschrijven de gemeente Leiden de ontwikkeling, maar het moet natuurlijk wel passen. Daarbij speelt tevens de rendabiliteitsfactor. De aanvrager moet wel iets kunnen realiseren om de investering die je maakt terug te verdienen.

De gemachtigde van de aanvrager geeft aan dat de hal die er nu staat plus het aantal auto's inderdaad een veel hogere dichtheid kent qua bebouwing en auto's. Hij geeft hierbij aan dat hij de zorgen van de omwonenden begrijpt, die heeft hij zelf ook in zijn straat. Maar het bebouwingspercentage is niet meer dan elders in het land.

Indiener van de zienswijze vraagt zich nog af of er niet is overwogen om twee villa's te bouwen in plaats van één villa en twee een-onder-een-kap woningen gelet op de veiligheid en de ruimte tussen de woningen. De aanvrager geeft als reactie dat het dan geen haalbare ontwikkeling is. Hij heeft alles gewikt en gewogen om het zo gunstig mogelijk neer te zetten.

Indiener van zienswijze vraagt zich echter nog wel af of de gemeente ook heeft gekeken naar de veiligheid en de bereikbaarheid van hulpdiensten op dit perceel. De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat hier naar gekeken is en dat dit voldoende is bevonden. De medewerker van de gemeente Leiden vult nog aan dat de bereikbaarheid door hulpdiensten altijd wordt gecontroleerd en die bereikbaarheid is akkoord bevonden. Het is meegewogen, niet bij het planologisch afwijken maar wel bij bouwveiligheid/brandveiligheid. Dit wordt namelijk bij elke vergunning in beeld gebracht.

Bomen

De indiener van de zienswijze geeft vervolgens aan dat het punt omtrent de conifeer eigenlijk al is afgehandeld. In de zienswijzennota is hier reactie opgegeven en hier zijn de bewoners erg blij mee. Er is alleen één potentieel probleem, omdat de boom het zonlicht wegkaart van de twee-onder-een-kap woning. De indiener van de zienswijze wil graag horen of de boom wel kan blijven staan.

De gemachtigde van de aanvrager geeft aan dat pas bij zonsondergang er een schaduwvorming ontstaat die niet in de tuin zal vallen. Hij verwacht niet dat dit tot problemen zal leiden. Ook aanvrager geeft aan dat hij geen last heeft van de boom en dat deze kan blijven staan. De medewerker van de gemeente Leiden geeft daarbij nog aan dat zolang de boom niet over het andere perceel hangt, er niks aan de hand is.

Muur

De indiener van de zienswijze vraagt zich af of de muur, waar zijn schuur is tegenaan gebouwd, blijft staan. De gemachtigde van de aanvrager geeft aan dat deze blijft staan en ook de aanvrager bevestigt dit. De medewerker van de gemeente Leiden voegt nog toe dat de aanvraag enkel ziet op de sloop van het voormalige bedrijfspand en de bouw van drie nieuwbouwwoningen. De sloop van de muur en bouw van een eventuele nieuwe muur is hierbij niet meegenomen, dus dat zal dan opnieuw in procedure moeten komen. Maar de aanvrager herhaalt nogmaals dat het blijft staan.

Schade woningen

Daarnaast heeft de indiener van de zienswijze zorgen over het eventueel heien. De medewerker van de gemeente Leiden geeft hierbij aan dat er een 0-meting zal worden gedaan, waarbij achterhaald kan worden of er scheuren o.i.d. zijn ontstaan door de bouw van de nieuwe woningen. Dit is standaard bij de gemeente Leiden, en voor beide partijen is dit goed om te doen. Daarbij geeft de medewerker van de gemeente Leiden aan dat er niet gehamerd wordt. De gemachtigde van de aanvrager vult nog aan dat er palen komen onder de huizen vanwege eventuele verzakking, maar deze zullen niet geslagen worden. Er worden trillingsarme palen geplaatst, maar nog niet duidelijk is welke dit precies zijn. Daar gaat de aannemer over.

Indiener van de zienswijze vraagt zich af wie de 0-meting moet laten uitvoeren. De medewerker van de gemeente Leiden geeft hierbij aan dat dit iets is voor de aanvrager/aannemer. Het wordt ook nog nagekeken door een toezichthouder van de gemeente Leiden.

Indiener van de zienswijze vraagt zich ook nog af of er ellende kan ontstaan met betrekking tot de garage van nummer 240 die op de doorgang uitkomt. De indiener van de zienswijze voegt hierbij toe

dat de doorgangsroute wordt geblokkeerd als deuren openstaan. De aanvrager geeft aan dat dit er al jaren zit, en dat er nooit problemen waren met het bedrijf. Daarnaast is er een recht van overpad aanwezig.

Tot slot

De medewerker van de gemeente Leiden biedt nogmaals de excuses aan namens de gemeente Leiden voor het over het hoofd zien van het terras. Dit was niet de bedoeling, maar het is nu opgelost. De conclusie is dus als volgt:

- Balkon aan de zuidwest-zijde (waar vanaf zicht is in de woningen) wordt weggehaald en de tekeningen worden aangepast.
- De ruimtelijke onderbouwing en de zienswijzen nota wordt aangepast. Daar waar niet is ingegaan op het terras, wordt alsnog aangepast.
- Het gespreksverslag wordt opgestuurd en er kunnen altijd vragen en/of opmerkingen worden gesteld naar de medewerkers van de gemeente Leiden.
- Zodra de aanpassingen zijn doorgevoerd en er akkoorden zijn van de bewoners wordt het plan opnieuw aangeboden bij de gemeenteraad. Vermoedelijk wordt het plan wederom besproken in de raadscommissie en zal er een moment aanwezig zijn om in te spreken. Daarna is er een inhoudelijke behandeling en zal de gemeenteraad het plan vaststellen.
- Tevens wordt er afgesproken dat de datum van de raadsbehandeling wordt toe gemaïld te zijner tijd.

De medewerker van de gemeente Leiden bedankt iedereen voor zijn/haar tijd en sluit de avond af.