

Geachte voorzitter, leden van de commissie Ruimte,

Ik ben _____ en woon sinds 2013 met mijn vrouw en twee zoontjes in de rivierenbuurt aan de noordzijde van het Manpadslaangebied. Ik heb drie punten die ik onder de aandacht zou willen brengen.

1 Wij hebben uitzicht over het hele Manpadslaangebied: de volkstuinten, de akker, nog meer volkstuinten, de kassen, het paardenveldje en de Leidsevaart. Een rustig en uniek gebied met veel vogels, vissen en andere dieren.

Dit klinkt idyllisch, en dat is het ook, maar de laatste paar weken heb ik slecht geslapen vanwege de plannen die gepresenteerd zijn op 27 februari. Van 20 villa's op de plek van de kassen naar 149 woningen waaronder 3 flats van 6 verdiepingen... En in twee van die schetsen staat zo'n flat recht achter ons huis.

In dezelfde Woonvisie waarachter de wethouder zich verschuilt om de bouw van 149 woningen te rechtvaardigen staat dat de gemeente verduurzaming bevordert, maar mijn zonnepanelen kan ik met de voorstellen wel bij het grof vuil zetten omdat de zon door een flat van 6 verdiepingen zal worden weggenomen. Dan heb ik het nog niet gehad over de zon die niet meer in mijn tuin zal schijnen en dat flatbewoners rechtstreeks in onze woonkamer, slaapkamer en de slaapkamer van onze kinderen kunnen kijken.

En ik begrijp dat er een tekort aan woningen is, en ook betaalbare woningen maar kom op, van 20 (of 47 naar 149... zomaar ineens?

De discussie over bebouwing van het Manpadlaangebied loop al lang. Tot begin dit jaar was mijn (gerechtvaardigde) verwachting altijd dat met beperkte woningbouw het gebied zo groen mogelijk zou worden ingericht. Woningen zouden te gast zijn in de gecreëerde natuur.¹ Het riep bij mij altijd het beeld op van 'the Shire' waar de Hobbits uit Lord of the Rings wonen. Een vredige en groene omgeving waar woningen te echt gast zijn – en opgaan – in de natuur.

Zoveel anders is het beeld – ook uit the Lord of the Rings – van Mordor, de thuisbasis van de kwaadaardige Sauron. In Mordor staat de Barad-Dur, een hoge toren met bovenop het Oog van Sauron. De omgeving is vergeven van ellende en verdorvenheid.

Als we kijken naar het Manpadslaangebied dan zijn drie flats van 6 verdiepingen drie Barad-Durs die zichtlijnen vanuit elke hoek belemmeren, zon wegnemen en privacy doen vervagen.

De boodschap die ik wil brengen is dat hoogbouw absoluut niet past in het Manpadslaangebied, ik verwijs naar wat hierover al eerder is gezegd en geschreven. Woningen zouden te gast moeten zijn in het Manpadslaangebied - hoogbouw past daar niet bij! Ik zou u daarom willen vragen, als er al bebouwing komt, een grens te stellen aan de hoogte daarvan: maximaal drie verdiepingen zoals de overige bebouwing in het gebied. Dit

¹ Onder andere Marsroute 19 december 2022, P. 4.: '(...) een stedenbouwkundig plan voor de gebiedsontwikkeling Natuurpark Manpad waarin woningen te gast zijn.'

zou ook verdere participatie vergemakkelijken, discussie over waar een flat komt, wordt dan voorkomen.

2 Dan mijn tweede punt. De wethouder heeft in de zomer van 2022 gesproken met diverse partijen. Ik ben zeer verbaasd en teleurgesteld dat geen van deze partijen bewoners van de rivierenbuurt zijn geweest. De Rivierenbuurt is nota bene 25% van het omliggende gebied (en 33% als je de Leidsevaart niet meerekent!!) In mijn ogen is er sprake van onzorgvuldige besluitvorming, of in ieder geval van onzorgvuldige voorbereiding van besluitvorming. Volgens het Participatieplan van 7 maart 2023 (p. 7) had dit namelijk wel moeten gebeuren.

3 Mijn derde punt betreft de 34/30/36%-eis uit de Woonvisie. Daarover heb ik twee opmerkingen. Deze eis lijkt namelijk de oorzaak te zijn van het grote aantal van 149 woningen in het raadsvoorstel.

1. Moeten we de 34/30/36%-eis woonvisie wel toepassen op het Manpadslaangebied? De gesprekken over het Manpadslaangebied zijn al lang voor de Woonvisie gestart.
2. In de Woonvisie staat onder 'bouwprogramma', waar de percentages vrij bouwprogramma, sociale huur en betaalbare koopwoningen worden opgesomd:

'Voor ontwikkeling van meer dan 10 woningen. In overleg met de raad kan gemotiveerd worden afgeweken.'

Het lijkt mij, dat in dit geval, gezien 1) de voorgeschiedenis waarbij over slechts 20-47 woningen werd gesproken, 2) de uitgesproken wens om een natuurgebied te creëren en 3) het behoud van de zichtlijnen, een uitzondering op de 34/30/36%-eis op z'n plaats is. Daarbij merk ik op dat in de Marsroute ook een vertrouwen is gewekt dat werd uitgegaan zou worden van een andere verhouding:

*'Bij nieuwbouwprojecten wordt waar kan geborgd de bouw van 30% sociale huurwoningen en 20% woningen in het betaalbare middensegment binnen het totaal van de projecten.'*²

Conclusie

Ik geef u in overweging om niet positief te adviseren over het raadsvoorstel en de wethouder terug te sturen naar de tekentafel om de visie van de bewoners van de rivierenbuurt te betrekken in een nieuw voorstel waarbij ook een afwijking van de 34/30/36%-eis wordt toegestaan. Mocht u echter wel positief oordelen over het voorstel, dan zou ik u toch met klem willen vragen nadere voorwaarden te stellen waarbij de hoogte van de te bouwen gebouwen wordt beperkt tot drie verdiepingen, de hoogte van alle overige bebouwing in het gebied.

Laat het Manpadslaangebied geen Mordor worden.

Bedankt voor uw aandacht.

² Marsroute 19 december 2022, P. 4.