

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Leiden
Stadhuis Leiden
Postbus 9100
2300 PC Leiden

Betreft: Zaaknummer 142518-1380143-B141224: Aanvraag omgevingsvergunning
Zijlsingel 36, realiseren van 46 starterswoningen etc.

Leiden, 25 juni 2015

Geacht College,

Het bestuur van de Historische Vereniging Oud Leiden wil bij u zijn zienswijze naar voren brengen met betrekking tot c.q. heeft bezwaar tegen de bouwplannen die in het onderwerp van deze brief worden genoemd.

In het overleg met de wethouders Laudy en Strijk tijdens het jongstleden Erfgoedkoepel-overleg is door de Historische Vereniging Oud Leiden onze zorg naar voren gebracht over de neiging om binnen het beschermd stadsgezicht en aan de rand daarvan (singels en Singelpark!) hoger te gaan bouwen dan op die plaatsen wenselijk is en daarmee het stadsprofiel te verstoren. Niet uit een bewuste keuze om in bepaalde gebieden hoger te willen bouwen, maar sluipenderwijs. En wat bij het ene projectje wordt toegestaan levert een argument op bij een volgend projectje. En zo verandert geleidelijk aan en in wezen – naar wij aannemen ongewild - het stadsprofiel. In de Erfgoedkoepel zijn verschillende voorbeelden genoemd: de studentenappartementen langs de Waardgracht, Scheepmakerssteeg 4 (vergunning inmiddels ingetrokken, dank daarvoor!) en langs de Zijlsingel de appartementen die onderdeel vormen van de plannen voor de Zeeheldenbuurt. De bouw van de starterswoningen langs de Zijlsingel past in dat rijtje.

Dat de huidige garage/showroom op dat adres gesloopt gaat worden, zullen weinigen betreuren. Maar dat hier langs de Zijlsingel vier-hoog gebouwd gaat worden, is een andere zaak. Bovenal is hier sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan De Waard. Voor de garage is de maximale bouwhoogte 6 meter, voor de belendende woonhuizen 9 meter met een goothoogte van 6 meter. Het appartementengebouw waarvoor thans een vergunning is aangevraagd heeft een bouwhoogte van bijna 13 meter en een goothoogte van bijna 10 meter. Als de bestemming van bedrijf naar wonen wordt omgezet, zou wat bouwhoogte betreft ons inziens aangesloten moeten worden aan de belendingen. Dat is hier bepaald niet het geval. Hier is dus sprake van ernstige strijdigheid met het (eventueel gewijzigde) bestemmingsplan en reeds uit dien hoofde zou de vergunning moeten worden geweigerd. De regels van het bestemmingsplan wijzen eerder naar twee bouwlagen plus een schuine kap (de belendingen zijn twee bouwlagen met platdak aan de ene zijde en twee bouwlagen met een kennelijk later geplaatste mansardekap aan de andere zijde).

Wij wijzen er voorts op dat in het ontwerp sprake is van een architectonische kunstgreep die een zekere populariteit lijkt te krijgen. Om wat dichter bij de regels van het bestemmingsplan te blijven wordt de gevel relatief laag gehouden, en dus ook de goot, en rijst boven de goot het pannendak bijna loodrecht omhoog om een volledige extra bouwlaag te creëren; in dit geval een volledige woonlaag met zelfstandige appartementen. Deze appartementen zijn amper kleiner dan die op de benedengelegen verdiepingen. Boven de topappartementen bevindt zich een plat dak. Kun je strikt formeel wellicht nog spreken van drie bouwlagen plus een pannendak, de facto gaat het om vier bouwlagen met een verlaagde goot. Het aanzicht van een dergelijk gebouw is wezenlijk anders dan van een gebouw met een schuine kap. Ook dat zou ons inziens in een beoordeling ('subsidiar') moeten worden meegenomen.

Wij willen hier nog eens benadrukken dat wij niet tegen hoogbouw als zodanig in Leiden zijn. Wij accepteren in veel gevallen de onvermijdelijkheid ervan, zelfs als zichtlijnen vanuit het historische centrum of het gebied van het beschermd stadsgezicht als geheel er nu niet direct fraaier op worden door daarbuiten de hoogte in te gaan. Wij noemen hier als voorbeelden het Rijnsburgerblok en de Lammenschansdriehoek, inclusief Green Tower. Maar wij zouden sterk willen bepleiten dat hoogbouw/ te hoge bouw geconcentreerd wordt in bepaalde gebieden en dat het historisch centrum en de randen gevrijwaard worden van een sluipende verhoging van de bouwhoogte. Om daar zekere waarborgen voor te krijgen zou het ook wenselijk zijn, zoals in de Erfgoedkoepel bepleit, dat bij komende herziening van bestemmingsplannen daaraan nadere regels worden gesteld.

Namens het bestuur van de Historische Vereniging Oud Leiden,
Met vriendelijke groet,

L.M.M. (Rens) Heruer
voorzitter