

Zienswijzennota omgevingsvergunning 'Nieuwbouw 46 starterswoningen op het adres Zijlsingel 36'

1 Inleiding

Vanaf vrijdag 24 juni tot en met donderdag 4 augustus lag een ontwerpbesluit voor de verlening van een omgevingsvergunning ter inzage voor het adres Zijlsingel 36. De ontwerp omgevingsvergunning omvat de vervangende nieuwbouw van twee appartementengebouwen met in totaal 46 woningen. Op het terrein staat momenteel de voormalige garage De Wit, die voor de bouw gesloopt zal worden (aanvraag met kenmerk 1760013).

Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit. Gedurende deze termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend. Een van de vier zienswijzen is een gezamenlijke zienswijze, ondertekend door 44 personen. Als gekeken wordt naar het aantal huishoudens dat de zienswijze heeft ondertekend, dan is het aantal ondertekenaars 35. Een andere zienswijze betreft een complementaire zienswijze van een van de ondertekenaars van de gezamenlijke zienswijze. In de complementaire zienswijze staan aanvullende bezwaren en vraagtekens en is een visualisatie gemaakt van het plan en de gevolgen daarvan.

2 Procedure

De ingebrachte punten uit de zienswijzen zijn in deze nota weergegeven en beantwoord, waarbij telkens is aangegeven of de zienswijze gevolgen heeft voor het te nemen besluit.

De raad zal besluiten of aan burgemeester en wethouders al dan niet een verklaring van geen bedenkingen wordt verleend. Verleent de raad een verklaring van geen bedenkingen, dan kan de omgevingsvergunning verleend worden. Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning staat open voor beroep bij de Raad van State.

3 Ingebrachte zienswijzen

Op het voornemen tot het verlenen van een omgevingsvergunning zijn vier zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn op 3 en 4 augustus door de gemeente ontvangen en daarmee binnen de zienswijzentermijn ingediend. De zienswijzen kunnen daarom allemaal in behandeling worden genomen.

De schriftelijk ingekomen zienswijzen zijn van:

Nr.	Wie?	Wanneer ingekomen? (termijn was 24 juni t/m 4 augustus)
1	XX	3 augustus 2016
2	XX	27 juli, aangevuld op 2 en 4 augustus 2016
3	Buurtvereniging Zeeheldenbuurt Mede ondertekend door 44 personen.	4 augustus 2016
4	XX	4 augustus 2016

Om privacyredenen zijn de gegevens geanonimiseerd.

4 Beantwoording van de zienswijzen

In de volgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De verschillende opmerkingen zijn gerangschikt naar thema. Tussen haakjes staat de verwijzing naar het nummer of de nummers van de indiener(s) zoals in de tabel hiervoor is opgenomen.

Samenvatting ingekomen zienswijze		Reactie van het college	Gevolgen voor het te nemen besluit
A	Schaalsprong bebouwing / bouwhoogte van de nieuwbouw in relatie tot bestaande bouw		
A1	In de nieuwe situatie moet de maat van de belendingen gelden, te weten 9 meter. Dan sluit het nieuwe gebouw aan bij de woningen zowel ter linker- als ter rechterzijde. Woningen die bestaan uit twee etages, al dan niet met schuine kap. Beide beoogde appartementengebouwen gaan die hoogte ruim te boven, vooral gebouw A: die etages plus een (niet erg schuine) kap, resulterend in een hoogte van meer dan 12 meter. Dat detoneert in hoge mate langs de Zijlsingel. Daar wordt de gevelwand dan ook niet 'aangeheeld', zoals in de ruimtelijke onderbouwing al te eufemistisch wordt gesteld, maar is er sprake van een ernstige versterking van de gevelwand, zoals de huidige garage daarvan eveneens een versterking is. De ruimtelijke onderbouwing spreekt van een 'schaalsprong' en die zou daar niet mogen worden gemaakt, ook niet volgens de welstandsnota. Ook voor gebouw B zou de hoogte van de woningbouw voor dit gebied (9 meter) moeten worden aangehouden, hoewel hier minder sprake is van een aantasting van het beeld van de Zijlsingel dan bij gebouw A het geval is. (1)	Gebouw A aan de singelzijde zorgt ervoor dat de gevelwand van de Zijlsingel wordt aangeheeld. Dat betekent dat het huidige 'gat' in de bebouwingswand en de detonerende gevel die door het bedrijfspand worden veroorzaakt zullen verdwijnen en dat er een continue gevelwand komt. Aanheling betekent niet per definitie dat het bouwvolume in goot- en bouwhoogte dan op de buurpanden moet aansluiten. Langs de gehele singelrand rond de binnenstad is sprake van verschillen in de ligging van goot- en noklijnen. Een schaalsprong van 1 bouwlaag komt vaker voor langs de singelrand. De nu aangevraagde schaalsprong is voorstelbaar in de bebouwingsranden langs de singel. De singelbebouwing kent een afwisseling in breedtematen en verschillen in de ligging van goot- en noklijnen. Bebouwing langs de singel dateert uit verschillende periodes, met daarbij een afwisseling in hoogtes en kapvormen. Soms bestaat de bebouwing uit een industrieel complex, soms uit kleinschalige projectmatige woningbouw en soms uit individuele percelen in een aanééngesloten gevelwand. Afwisseling past binnen de opzet van de	Geen

		singelbebouwing, met name waar er sprake is van een breed profiel. De maat en schaal van de singel ter plekke biedt ruimte voor stevigere bebouwingswanden die de openbare ruimte van het singelprofiel kaderen.	
A2	In de ruimtelijke onderbouwing worden enkele gebouwen in de Zeeheldenbuurt genoemd die ook (enigszins) afwijken van het overheersende patroon van een of twee bouwlagen met schuine kap, als argument om de hoogte van de beoogde appartementengebouwen acceptabel te maken, maar die vergelijkingen gaan mank en lijken er met de haren bijgesleept. Bovendien gaat het daar niet om gebouwen die in het straatbeeld beeldbepalend, anders dan gebouwen langs de Zijlsingel. De enige vergelijking die hier enig hout snijdt is die van een gebouw aan het Kwekerijplein. (1)	De bebouwing aan de buitenzijde van de singels kent een wisselende opbouw uit diverse bouwperiodes sinds medio 19e eeuw. Hierbij zijn ook wisselingen in volumes, perceelbreedtes, goot- en noklijnen en kap- en dakvormen waar te nemen. Bebouwing aan de singel is afwisselend individueel of juist meer planmatig tot stand gekomen. De afwisseling zoals nu door het bouwplan ontstaat past wat dat betreft in de opbouw en opzet van de singel met wisseling in o.a. bouwhoogtes. Binnen de Zeeheldenbuurt zijn ook andere complexen die afwijken van het gemiddelde beeld van 2 bouwlagen met kap: - De woningen van Portaal aan de Zijlsingel hebben een kap van ongeveer 1½ verdieping op 2 bouwlagen. - De woningen aan de Oosterstraat / Oostdwarsstraat hebben 3 bouwlagen en een plat dak. - De zurlowoningen aan de Evertsenstraat hebben een 2 laagse kap op 2 bouwlagen. - De appartementen aan het Kwekerijplein hebben een deels een opbouw van 3	Geen

		bouwlagen met een kap. Het bouwplan met 3 bouwlagen en een kap aan de Singel is hiermee niet uitzonderlijk.  <i>Appartementengebouw aan het Kwekerijplein</i>  <i>Panden aan de Zijlsingel</i>  <i>Panden aan de Oosterstraat</i>  <i>Panden aan de Evertsenstraat</i>	
A3	Er bestaan zorgen 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. Wat bij een project wordt toegestaan levert een argument op bij het volgende project. Zo verandert geleidelijk aan en in	Het singelprofiel is hier door het aanwezige water zeer breed. Door de ruime afstand tussen de binnenzijde van de singel en de bebouwing aan de buitenrand is een steviger volume mogelijk zonder dat daarbij de kleinschaligheid teniet gedaan wordt. Ook door de beperkte breedte van het perceel blijft er sprake van	Geen

	wezen het stadsprofiel. Hoogbouw of te hoge bouw zou geconcentreerd moeten worden in bepaalde gebieden, waarbij het historische centrum en de randen daarvan gevrijwaard blijven van een sluipende verhoging van de bouwhoogte. (1)	kleinschaligheid, ondanks de schaalsprong ter plekke. Schaalsprongen zijn niet per definitie op andere locaties toegestaan, omdat daar andere profielen gelden en de percelen een ander oppervlakte kennen. Per locatie wordt stedenbouwkundig een afweging gemaakt.	
A4	In het ontwerp is sprake van een architectonische kunstgreep die een zekere populariteit lijkt te krijgen. De gevel en de goot worden relatief laag gehouden, maar boven de goot wordt een pannendak gerealiseerd die bijna loodrecht ophoog gaat om een volledige extra bouwlaag te creëren. Kan je strikt formeel nog spreken van drie bouwlagen en een pannendak, want in feite gaat het om vier bouwlagen met een verlaagde goot. Het aanzien van een dergelijk gebouw is wezenlijk anders dan van een gebouw met een schuine kap. (1).	Het bouwplan is ontwikkeld in een typologie van 3 bouwlagen met een kap. In dit plan is gekozen voor een kap met schuine en geknikte dakvlakken (mansardeklap), een uitvoering met keramische pannen en de aanwezigheid van dakkapellen en dakramen. De gehanteerde hellingshoek voldoet aan de Leidse kapbepaling, te weten een maximale hellingshoek van 75 graden. De begane grond en de tussenverdiepingen onderscheiden zich van de kapverdieping door de uitvoering in baksteen en door de gevelopbouw met ramen en deuren. De kapverdieping en de onderliggende bouwlagen zijn gescheiden door een goot. Gezien het voorgaande kan er niet gesproken worden van een bouwvolume van 4 bouwlagen met een verlaagde goot.	Geen
A5	In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de belendingen van gebouw A bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Dat is niet juist. Op twee huizen na bestaat de hele rij woningen aan weerszijden van Zijlsingel 36 uit twee bouwlagen zonder kap, met een hoogte van circa 7,2 meter. Alleen het linkerbuurhuis Zijlsingel 35 heeft twee bouwlagen met een duidelijke	De woningen aan weerszijden van de locatie bestaan inderdaad voor het grootste deel uit 2 bouwlagen met een plat dak. De links gelegen buurpanden (Zijlsingel 34 en 35) hebben echter 2	Geen

	kap en verderop aan de rechterkant op het adres Zijlsingel 41 is een zolder opgebouwd. Gebouw A maakt dus een hoogtesprong van twee verdiepingen ten opzichte van de naastgelegen huizen aan de rechterkant en bijna alle huizen aan de linkerkant en is daarmee gemiddeld tweemaal zo hoog als de belendende bebouwing. Overigens loopt de bouwhoogte aan de linkerkant van de Zijlsingel 36 nog verder terug naar 1 bouwlaag met kap. De ruimtelijke onderbouwing is slordig en misleidend. (3)	bouwlagen met een kap. De rechts gelegen buurpanden (Zijlsingel 37 en hoger) bestaan weliswaar uit 2 bouwlagen, maar maken onderdeel uit van een architectuureenheid waar uitbreidingen met een kap voorstelbaar zijn. Bij huisnummer 41, dat onderdeel uitmaakt van deze architectuureenheid, is reeds voorzien in een kap. De 2 bouwlagen van de huidige architectuureenheid is daarmee geen definitieve situatie, de woningen kunnen met een kapverdieping uitgebreid worden. Als meerdere woningen van een kap worden voorzien is het voorstelbaar dat er een schaalsprong ontstaat naar de 3 bouwlagen met een kap uit het bouwplan. De huidige afwezigheid van een groot aantal kappen bij de woningen vanaf Zijlsingel 37 en verder betekent niet dat de schaalsprong daarmee nu ruimtelijk onacceptabel is.	
A6	In de ruimtelijke onderbouwing staat over de stedenbouwkundige inpassing van gebouw B dat de maat van dit bouwblok van een gematigder omvang moet zijn dan het gebouw aan de singelrand, zoals alle hofbebouwing compacter is dan de omringende bebouwing. Hier wordt gesuggereerd dat er aan stedenbouwkundige eisen van 'hofbebouwing' wordt voldaan. Dit is slordig en misleidend aangezien de omringende bebouwing lager is dan het bouwblok op het binnenterrein (afgezien van het Kwekerijcomplex met een goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 10 meter). De huizen aan de Zijlsingel zijn over het algemeen 7,2 meter hoog (2 verdiepingen zonder kap), terwijl gebouw B drie verdiepingen en 9,2 meter hoog wordt. Gebouw B torent dus uit boven de singelbebouwing.	In het stedenbouwkundig programma van eisen voor dit plan (randvoorwaarden en uitgangspunten) is aangegeven dat bebouwing in het binnengebied lager dan en ondergeschikt aan de bebouwing langs de singel dient te zijn. Daarbij is aangegeven dat het volume vrij en centraal in het binnengebied geplaatst dient te worden met een alzijdige uitstraling en oriëntatie. In het stedenbouwkundig programma van eisen is niet aangegeven dat het binnengebied als een hof uitgewerkt dient te worden, maar wel dat het binnengebied zo groen	Geen

	Daarnaast zal gebouw B goed zichtbaar worden vanaf het deel van de Zijlsingel tussen de Trompstraat en de Ruijterstraat en vanaf de brug naar de Oosterkerkstraat. De huizen aan de Munnikenstraat zijn maximaal 8 meter hoog en de huizen zijn 1 verdieping met kap, ook lager dan het binnengebouw. (3)	mogelijk moet worden ingericht. Bij hofbebouwing is in een binnengebied de bebouwing rond een open, centrale ruimte geplaatst. In dit geval is het gebouw juist vrij in de ruimte van het binnengebied geplaatst. Voor het binnenterrein geldt dat de ruimte stedenbouwkundig gezien een bouwvolume van 2 bouwlagen met setback (de terugliggende derde bouwlaag) aankan. Deze bebouwing is ondergeschikt aan de bebouwing langs de singel. Dergelijke bebouwing is niet uitzonderlijk, het aangrenzende appartementengebouw aan het Kwekerijplein heeft ook een grotere schaal en maat (3 bouwlagen met een kap). Gebouw B zal vanuit de Munnikenstraat gering zichtbaar zijn. Dit komt omdat het bouwvolume op voldoende afstand van de woningen ligt (ongeveer vanaf 14 meter). De bovenzijde van de nieuwe woningen is met 9,2 meter wel hoger dan de noklijn van de woningen aan de Munnikenstraat (8 meter), maar door de ligging achter de bestaande bebouwingsstrook is het nieuwe gebouw op ooghoogte niet zichtbaar vanaf de straat. Gebouw B is ook gering zichtbaar vanaf de singel. Visualisaties laten zien dat vanaf de brug naar de Oosterkerkstraat en vanaf de Zijlsingel tussen Trompstraat en De Ruijterstraat vooral het gebouw A langs de singel zichtbaar zal zijn.	
--	---	--	--

		 <i>Vanaf de brug naar de Oosterkerkstraat</i>  <i>Vanaf de Zijlsingel</i>	
B Strijd met de welstandsnota / gevolgen voor beschermd stadsgezicht			
B1	De Zijlsingel behoort weliswaar niet tot het beschermd stadsgezicht, maar grenst daar wel aan. Onder andere de Zijlsingel wordt in de welstandsnota daarom ook uitdrukkelijk genoemd als een gebied waarvoor 'beheer met aandacht voor bouwplannen' geldt, waarbij de nota bepaalt: "het beleid is gematigd en gericht op het behoud van een samenhangend beeld en de gedifferentieerde opbouw van woningen". De voorliggende plannen zijn ons inziens in strijd met het bepaalde in de welstandsnota. (1,3)	De Zijlsingel is als voorbeeld genoemd van een locatie die grenst aan het beschermd stadgezicht. Hier is het beleid gematigd en gericht op het behoud van een samenhangend beeld en gedifferentieerde opbouw van de woningen. De Welstandscommissie besteed op dit soort locaties met name aandacht aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren die harmoniëren met de omgeving. Het plan aan de Zijlsingel valt binnen gebied 3B uit de welstandsnota. Uit de verslagen van de welstandscommissie blijkt ook dat hieraan is getoetst en dat het plan op grond hiervan akkoord is bevonden. Als het gaat om bouwmassa's dan is in de welstandsnota onder andere te lezen dat deze gedifferentieerd en gevarieerd zijn met aandacht voor ornamentiek, dat de bouwmassa wordt afgestemd op de samenhang in de rij of het ensemble en dat accenten	Geen

		in hoogte en vormgeving binnen bebouwingsensembles een stedenbouwkundige aanleiding hebben. Gezien deze beschrijvingen uit de welstandsnota en de adviezen van de welstandsc commissie is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er strijdigheid zou zijn met het bepaalde in de welstandsnota.	
B2	Het effect op het beschermd stadsgezicht door dit plan is groot, vanaf de Weversbrug bij de Meelfabriek is er zicht op het plan. (2)	Vanaf de Weversbrug is er inderdaad zicht op het bouwplan. In de welstandsnota is rekening gehouden met gebieden die nabij beschermd stadsgezicht zijn gelegen: gebieden met een zekere cultuurhistorische waarde én gebieden die direct aan een beschermd stadsgezicht grenzen met aandacht worden beheerd. De criteria zijn scherper geformuleerd, de bandbreedte is smaller en er gelden aanvullende sneltoetscriteria. Daarnaast is de Zijlsingel aangegeven als 'belevingsas', waarlangs de straatwanden met aandacht worden beheerd. Deze assen zijn druk bezocht en daarmee voor veel mensen van invloed op de beleving van de stad. Voor belevingsassen geldt het welstandsniveau 'beheer met aandacht'. Ondanks dat de Zijlsingel buiten het beschermd stadsgezicht ligt wordt er via de welstandsnota rekening gehouden met het beschermd stadsgezicht. Met de toetsing van dit plan aan de welstandsnota is daarmee ook rekening gehouden.	Geen

B3	De Welstand- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 9 september 2015 geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Vervolgens zijn er op advies van de Welstands- en monumentencommissie enkele cosmetische aanpassingen aan het ontwerp gedaan, waarna het bouwplan ineens niet meer in strijd zou zijn met redelijke eisen van welstand. Ook de strijdigheden met de welstand worden terzijde geschoven. (2)	In het welstandsadvies van 9 september 2015 is aangegeven dat het plan in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij het plan wordt aangepast conform het advies. Er is op die datum een aantal voorwaarden meegegeven waaraan het plan moest voldoen om te kunnen komen tot een positief welstandsadvies, zoals het maken van een typische herenhuis uitwerking voor de entrees aan de Zijlsingel. Er is dan ook geen sprake van het 'ineens' niet meer in strijd zijn van het plan met redelijke eisen van welstand. De voorwaarden staan vermeld in de verslagen van de welstandscommissie.	Geen
B4	Volgens welstandsnota en beeldkwaliteitsplan dienen uitwerking en detaillering 'zorgvuldig, gevarieerd en per ensemble in samenhang te zijn'. De architectonische uitwerking en detaillering van gebouw A en de samenhang met de omliggende panden blijven na de aanpassingen die de welstandscommissie heeft voorgesteld magere. De oplossing met ondoorzichtige glazen bovenlichten doet goedkoop aan. (3)	De welstandseisen waaraan ook gebouw A moet voldoen zijn beschreven in de welstandsnota 2014. Het gebouw voldoet aan de eisen die gesteld mogen worden voor een gebied waarin het welstandsniveau 'beheer met aandacht' (belevingsassen) en 'terughoudend beheer' geldt.	Geen
C Beeld in relatie tot toekomstig singelpark.			
C1	Wij wijzen erop dat genoemd 'samenhangend beeld' van des te meer belang zal zijn bij de realisatie van het Singelpark en het doorvaarbaar maken van de totale singelstructuur in de nabije toekomst. Daarmee gaat dit gebied behoren tot een visitekaartje van Leiden en daar dient zorgvuldiger mee omgesprongen te worden dan met de thans voorliggende bouwplannen het geval is. (1,3)	De gevel van het bouwplan (gebouw A) vormt onderdeel van de bebouwingsrand langs de singel. Daarmee wordt het Singelpark aan de buitenzijde van de singel beter begrenst en afgekaderd. De huidige situatie van een sleets, rommelig, gedateerd en detonerend bedrijfsgebouw draagt weinig bij aan een positieve uitstraling maar de singelzijde en het singelpark.	Geen

		Het singelgebouw wordt stedenbouwkundig gezien representatief en formeel uitgevoerd met een oriëntatie naar en een ligging aan de singel.	
D Strijd met het beeldkwaliteitsplan			
D1	Het bouwplan is in haar geheel in strijd met het mede in opdracht van de gemeente opgestelde beeldkwaliteitsplan voor de Zeeheldenbuurt, dat in nauw overleg met uiteenlopende partijen is ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij een eerder uitgesproken waardering voor het kleinschalige karakter van deze buurt, dat gerekend kan worden tot een wezenlijk een zeer waardevol deel van het cultureel erfgoed van Leiden. Ook het college heeft het beeldkwaliteitsplan omarmd en de gemeenteraad heeft het vastgesteld. Het is merkwaardig dat het eerste het beste bouwplan daar direct al een inbreuk op is. Het wekt weinig vertrouwen in de betekenis van dit soort beeldkwaliteitsplannen, waaraan ook de welstandsnota nu juist zo'n grote waarde zegt te hechten. (1).	Door de initiatiefnemer en de voorgangers is al geruime tijd gestudeerd aan financieel haalbare schetsplannen. Het eerste gedocumenteerde schetsplan bij de gemeente Leiden dateert uit 2012. In die tijd is het programma verschoven van grondgebonden woningen via studentenwoningen naar zelfstandige startersappartementen. Om tot een ruimtelijk haalbare ontwikkeling te komen is reeds in 2009 een stedenbouwkundig geaccordeerd voorkeursmodel voor het plangebied opgesteld met een goothoogte van 10m en nokhoogte van 13m. Daarmee is dit bouwplan het resultaat van een lange planontwikkeling en niet zomaar het eerste de beste bouwplan. Het proces van het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is pas na 2009 begonnen, dit in verband met plannen van corporatie Portaal voor haar woningen in de omgeving. De processen van de ontwikkeling van het bouwplan en het beeldkwaliteitsplan hebben elkaar nooit geraakt, aangezien de planaccordering voor het bouwplan eerder tot stand is gekomen dan het Beeldkwaliteitsplan.	Geen
D2	Op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente heeft de welstandscommissie begin 2016 alleen getoetst aan de welstandsnota en niet aan het beeldkwaliteitsplan	De Welstandscommissie heeft op 2 maart 2016 het bouwplan goedgekeurd en niet in strijd met redelijke eisen van welstand	Geen

	Zeeheldenbuurt. Daarvoor was aangevoerd dat de (uitgebreide) beschrijving van de Zijlsingel als hoofdstructuur alleen voor de portaalpanden is uitgewerkt in specifieke richtlijnen. Voor de buurtvereniging Zeeheldenbuurt en bewonerscommissie de Zeehelden was dit teleurstellend. De buurtvereniging heeft in een brief aan de welstandscommissie gevraagd om in ieder geval te toetsen aan de beschreven kenmerken van de Zijlsingel en aan de algemene criteria in het beeldkwaliteitsplan en bijbehorend raadsbesluit en – mocht dit niet mogelijk zijn – de gemeente te adviseren aanvullende bouwkundige criteria voor Zijlsingel 36 op te stellen. Het beeldkwaliteitsplan biedt namelijk uitdrukkelijk die mogelijkheid. De welstandscommissie is niet op deze argumenten ingegaan. (3)	bevonden. Ze heeft toen kennis genomen van de ingediende zienswijzen vanuit de omgeving en is van mening dat in voldoende mate tegemoet gekomen is aan eerdere aanbevelingen, aandachtspunten en bezwaren. Daarmee heeft de welstandscommissie het niet noodzakelijk gevonden aanvullende criteria voor de locatie te moeten stellen.	
D3	Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de Zijlsingel als 'bebouwing van 2 tot 3 verdiepingen hoog, inclusief kap'. Voor de geplande nieuwbouw van Portaal aan de Zijlsingel is daarom als richtlijn in het beeldkwaliteitsplan genomen: maximaal 2 bouwlagen en kap. (3)	De ontwikkeling van de stedenbouwkundige enveloppe van 3 bouwlagen (met een goothoogte van 10 meter) en kap (bouwhoogte 13 meter) heeft eerder plaatsgevonden dan de ontwikkeling van het beeldkwaliteitsplan. Genoemde richtlijnen zijn in het beeldkwaliteitsplan specifiek opgenomen voor de bebouwing van corporatie Portaal.	Geen
D4	Gebouw A is vele malen breder dan de omliggende bebouwing, waardoor het massief en plomp overkomt. het verstoort de door de gemeente benoemde karakteristiek van de Zijlsingel in het beeldkwaliteitsplan als ' een kleinschalige maat en schaal van bebouwing'. (3)	De singelbebouwing is geleidelijk gegroeid en bestaat afwisselend uit individuele panden, 2 onder 1 kapwoningen of projectmatig gerealiseerde architectuureenheden van grondgebonden woningen of appartementen. De schaal en maat van het singelgebouw volgt de maat van het kavel. De maat, schaal en hoogte van nieuw te bouwen gebouwen wordt niet alleen gezien op het niveau van individuele percelen en gebouwen, maar ook op de	Geen

		schaal van de aanwezige architectuureenheden. In de gehele singel en dit deel van de Zeeheldenbuurt komen architectuureenheden voor die breder zijn dan het perceel Zijlsingel 36. In het gevelbeeld van gebouw A zijn de afzonderlijke woningen in de gevel af te lezen, onder andere door de gevelsprongen, voordeuren aan de straat en een verticale ritmiek van de individuele woningen. Deze aspecten dragen bij aan de kleinschalige maat en schaal van de bebouwing.	
E	Brandveiligheidseis wordt terzijde geschoven / smalle toegang naar gebouwen en binnenterrein		
E1	De (ontwerp) omgevingsvergunning vermeldt dat op grond van het Bouwbesluit de omgevingsvergunning moet worden geweigerd. In verband met de brandveiligheid moet 4,5 meter de minimale breedte van de doorgang tot de appartementen zijn. Deze is in het ontwerp slechts 3,36 meter. Dit zou een gelijkwaardige oplossing zijn. De brandveiligheidseis wordt terzijde geschoven. De toegang tot de gebouwen en parkeerplaatsen is veel te smal, zodat gebouw A zo breed mogelijk kan worden. Omwonenden betwisten dat er sprake is van een gelijkwaardige oplossing. Ten eerste zal de brandweer in geval van brand nooit snel de noordkant van gebouw B kunnen bereiken, de doorgang daarnaartoe is maar 2,77 meter breed. Vanaf de andere kant, bij het Kwekerijplein, is gebouw B onbereikbaar omdat daar geen doorgang is. NB: het appartementengebouw Kwekerijplein is eveneens niet goed bereikbaar aan de achterkant voor de brandweer, zo bleek tijdens een brand in 2008 (vanwege geparkeerde auto's op een voorterrein met een inrit die breder is dan de situatie bij de Zijlsingel). Omwonenden hadden verwacht dat	De brandveiligheidseis wordt niet terzijde geschoven. Voor de geringe afmeting van de doorgang is een zogenaamde 'gelijkwaardigheid' aangevraagd door de initiatiefnemer. De gemeente heeft het bouwplan, inclusief de aangevraagde gelijkwaardigheid, voor advies voorgelegd aan de Brandweer Hollands Midden. De brandweer heeft geadviseerd in te stemmen met de gelijkwaardige oplossing. Dit advies heeft de gemeente overgenomen. De bocht in de Zijlsingel is dusdanig breed, dat de ladderwagen zich zo kan positioneren dat de doorgang toegankelijk is. Op het binnenterrein heeft de ladderwagen vervolgens ruimte genoeg om af te stempelen. Beide gebouwen zijn hierbij benaderbaar voor de ladderwagen. De appartementen aan de noordzijde van gebouw B	Geen

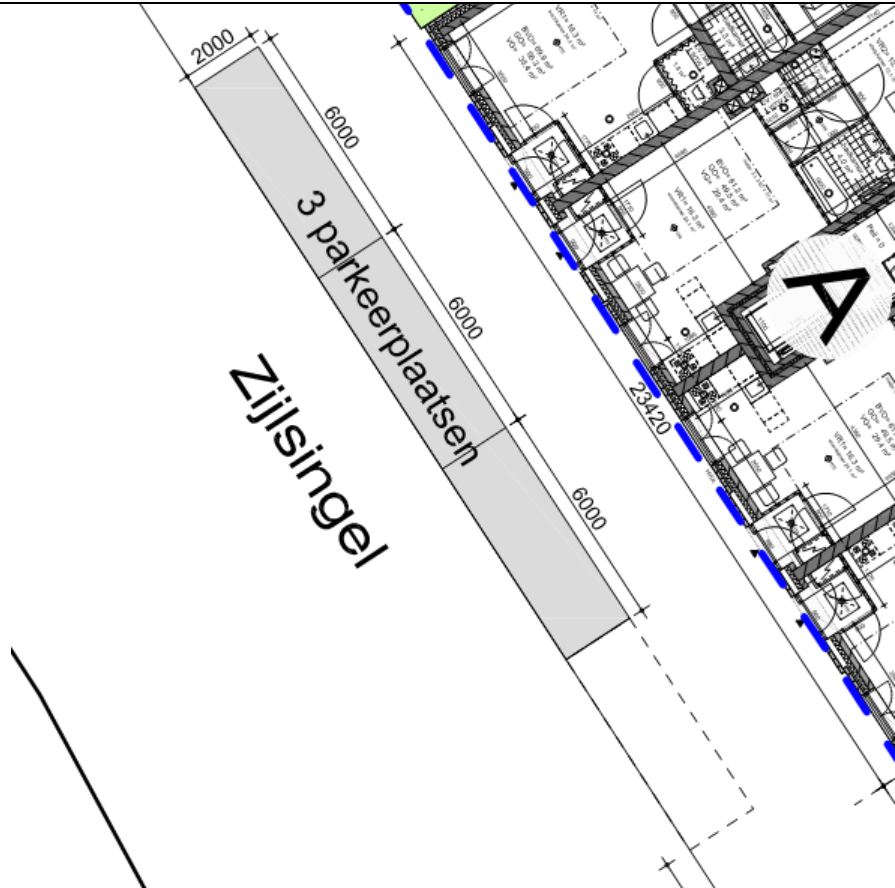
	bij herinrichting van Zijlsingel 36 een brandpoort gerealiseerd zou worden op de erfgrens van het Kwekerijplein en Zijlsingel 36. Hierin voorziet het plan niet. (1,2,3)	zijn bereikbaar via de hoofdentree en de aansluitende verkeersruimten. Daar elk appartement een brandcompartiment is (met een onderlinge weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van minimaal 60 minuten), zal een beginnende brand primair van binnenuit bestreden worden. Bij opschaling kan de brand ook vanaf de buitenzijde worden bestreden. Een tankautospuut kan op het binnenterrein of nabij de entree op de Zijlsingel gepositioneerd staan, waarna manschappen met een straal hoge of lage druk zich aan de achterzijde van het gebouw opstellen. De brandveiligheid dient overeenkomstig het Bouwbesluit geregeld te zijn op het eigen perceel. De eis van het hebben van een brandpoort is geen wettelijke bepaling. De casus op het Kwekerijplein is daarom niet relevant voor het huidige bouwplan. Er is navraag gedaan bij de sector Incident Bestrijding. Daar zijn geen klachten bekend omtrent de bereikbaarheid van het Kwekerijplein.	
E2	In de ontwerpvergunning en de ruimtelijke onderbouwing wordt de indruk gewekt dat de brandweer de algehele veiligheidssituatie goedkeurt, maar het gaat alleen over de bereikbaarheid voor en het afstempelen van de brandweerauto's. De omwonenden verzoeken het college dringend niet met dit onderdeel van het bouwplan in te stemmen en ervoor zorg te dragen dat de ingang aan de minimale eisen van het Bouwbesluit voldoet. (3)	Het bouwplan is beoordeeld aan de relevante brandveiligheidsvoorschriften, zoals verwoord in het Bouwbesluit 2012 en de Wet op de Veiligheidsregio's. Wij zien geen noodzaak om af te wijken van het door de Brandweer Hollands Midden gegeven advies.	Geen
F	Veiligheidssituatie nieuwe in- en uitrit		
F1	De smalle in- en uitgang levert een permanent gevaar op voor alle	Er wordt een nieuwe in- en uitritconstructie aangelegd	Geen

	gewone weggebruikers omdat hij over het trottoir en fietspad loopt en in een bocht van de Zijlsingel ligt. De drie te realiseren parkeerplaatsen in openbaar gebied creëren hier extra onveiligheid. (3)	dat voldoet aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden. De nieuwe in- en uitrit ligt in de buitenbocht van de Zijlsingel waardoor er voldoende zichtlijnen overblijven, ook na het aanleggen van de drie nieuwe parkeerplaatsen in openbaar gebied. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen voldoen tevens aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden. Zowel de in- en uitritconstructie als de nieuwe parkeerplaatsen zijn in samenwerking met een gemeentelijk verkeersontwerper ingetekend, waarbij een simulatie in het softwareprogramma 'Autoturn' heeft plaatsgevonden en waarbij rekening is gehouden met zichtlijnen. Bij de constructie is rekening gehouden met een opstelplek voor een wachtende inrijdende auto, dat het passeren van een uitrijdende auto mogelijk maakt (zie ook onderstaande afbeelding). Het fietspad is niet een vrijliggend fietspad maar een fietsstrook en is een deel van de rijbaan waar ook autoverkeer overheen mag rijden. Elke afslaande beweging, dus ook bij bestaande straten, zal betekenen dat een auto over de fietsstrook moet rijden. Ook het voetpad moet overgestoken worden, maar dat is een vaker voorkomende constructie in Leiden. Voor dit plan is gekozen voor een in- en uitritconstructie die voldoet aan het Handboek Kwaliteit	
--	---	--	--

		Gezien de geringe intensiteit aan voetgangersverkeer op het voetpad is dit door de verkeersontwerper als veilig beoordeeld.	
F3	In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de in- en uitgang veilig is omdat er een 30 km snelheidslimiet is. In de praktijk werkt deze limiet niet omdat de Zijlsingel niet als 30 km zone is ingericht. De weg nodigt uit tot snel rijden en in de mobiliteitsnota is de Zijlsingel vanwege de (blijvend) hoge verkeersdruk geclassificeerd als wijkontsluitingsweg en niet als erfontsluitingsweg. (3)	De Zijlsingel is inderdaad een 30 kilometer gebied. De bewering dat de Zijlsingel niet zodanig is ingericht klopt, de weg nodigt mogelijk uit om sneller dan 30 km/uur te rijden. Helaas zijn er landelijk meer wegen die uitnodigen om harder te rijden dan toegestaan. In beginsel worden weggebruikers geacht zich te houden aan de geldende verkeersregels, dus ook de snelheidslimieten. Op de hoek van de Zijlsingel met de Trompstraat staat ook een duidelijk 30 km/uur verkeersbord.	Geen
F4	De toegang wordt gevaarlijk omdat er met verkeerslichten zal moeten worden gewerkt om het terrein op en af te rijden. Tegelijkertijd gaat niet en overzicht is er niet. Bij parkeergarages komen dergelijke systemen ook voor, maar die komen niet direct op de openbare weg uit. Bovendien wordt daar altijd voorzien in een aparte ingang voor voetgangers. In dit plan is dat er niet. (3)	Het verkeerslicht is nodig om een eventueel conflict op de in- en uitrit te voorkomen. In- en uitrijdende auto's zullen zich ter plekke moeten melden. Doordat het parkeerterrein alleen gebruikt wordt door vaste gebruikers is het gemeentelijk advies aan de initiatiefnemer om de aanmelding te doen met handmelders en niet meer handmelders uit te geven dan dat er aan parkeerplaatsen aanwezig is op het eigen terrein. Zie ook punt F1 met betrekking tot de opstelplaats en het kunnen passeren.	Geen
G	Parkeernorm wordt terzijde geschoven		
G1	Ten tijde dat Garagebedrijf De Wit actief was op Zijlsingel 36 is afgeweken van de toen geldende parkeernorm. Het is onverklaarbaar dat na gereedkomen van 46 appartementen dezelfde afwijking van de parkeernorm wordt gehanteerd. Ook de geldende parkeernorm na gereed komen van de nieuwbouw wordt terzijde	De parkeereis is bepaald aan de hand van de normen uit de gemeentelijke parkeernota. De parkeernota stelt dat je een parkeertekort uit de bestaande situatie in de nieuwe situatie niet hoeft op te lossen en dus mag meenemen. Een	Geen

	geschoven. (2)	initiatiefnemer hoeft dan alleen de extra parkeervraag van de nieuwe situatie t.o.v. de bestaande situatie op te lossen door het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Dat is in dit geval gedaan door op eigen terrein en langs de Zijlsingel parkeerplaatsen te realiseren.	
G2	In de ontwerpvergunning staat dat de parkeerbehoefte van 38 parkeerplaatsen mag worden teruggebracht naar een parkeereis van 18, omdat een bestaand tekort van 20 parkeerplaatsen niet meegenomen hoeft te worden naar de nieuwe situatie. Omdat 2 openbare parkeerplaatsen vervallen, komt de totale parkeereis op 20 uit. Op het terrein zelf komen 17 parkeerplaatsen, langs de Zijlsingel worden nog eens 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Volgens de ruimtelijke onderbouwing kan het tekort van 20 parkeerplaatsen in de buurt (binnen 400 meter) worden opgevangen omdat er voldoende ruimte zou zijn om te compenseren. In de toelichting van beleidsregel 1 in de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen staat dat als een gebouw of terrein meer dan 5 jaar ongebruikt of 'tijdelijk' gebruikt is gebleven, de parkeervraag van de bestaande situatie geacht wordt nihil te zijn. Garage de Wit is 6 jaar geleden, in 2010, vertrokken en het gebouw is sindsdien niet meer in gebruik als garage. Er staan alleen nog auto's in de showroom, de handel is voornamelijk op afspraak. De rest van het gebouw, de eigenlijke garage, staat al jaren ongebruikt te vervallen. De bestaande parkeervraag is dus nihil en het zogenaamde tekort zou niet meegenomen mogen worden naar de nieuwe situatie. (3)	Zolang garage de Wit activiteiten heeft uitgeoefend op de locatie binnen de afgelopen vijf jaar, dan is er conform de parkeernota een garagebedrijf geweest met een parkeervraag van 1,5 parkeerplaatsen / 100 m2 b.v.o. De parkeernota geeft niet aan welk soort activiteiten behoren bij een garagebedrijf en in welke mate deze activiteiten moeten worden uitgevoerd. Tot op heden hebben er auto's gestaan in de showroom, waardoor er sprake is van het uitvoeren van activiteiten ter plekke. Er is geen sprake van tijdelijk gebruik, omdat het garagebedrijf is voortgezet en de functie ter plekke niet is gewijzigd. De parkeervraag in de nieuwe situatie is 38 parkeerplaatsen. De parkeervraag in de bestaande situatie is 20 parkeerplaatsen. De parkeereis komt daarmee uit op 18 parkeerplaatsen. Deze parkeereis wordt opgelost door het aanleggen van 15 parkeerplaatsen op eigen terrein en 2 extra openbare parkeerplaatsen (3 parkeerplaatsen minus een vervallen oude parkeerplaats bij de inrit) langs de Zijlsingel.	Geen

		Eigenlijk betekent dit dat er 1 parkeerplaats te weinig wordt gerealiseerd om de parkeervraag volledig op te lossen. In dit geval wordt er echter bewust 1 parkeerplaats minder aan de Zijlsingel gerealiseerd, zodat er voldoende ruime zichtlijnen zijn voor uitrijdend verkeer. Het betreft een bewuste keuze voor de veiligheid ter plekke. Volgens de parkeernota mag in het 'schilgebied' afgeweken worden indien het niet-opgeloste deel van de parkeereis niet meer dan 3 bedraagt. Dat is hier het geval. De invoering van betaald parkeren (binnenkort) in dit gebied zal betekenen dat vooral veel 'vreemd parkeerders' (die nu nog gratis parkeren om bijvoorbeeld in de binnenstad te kunnen zijn) zullen verdwijnen. De parkeerdruk zal daardoor lager worden. De parkeervraag voor de niet aangelegde parkeerplaats kan dan in de omgeving worden opgelost. Op de situatietekening is deze vervallen parkeerplaats aangegeven met een onderbroken lijn (zie ook onderstaande afbeelding).	
--	--	--	--

			
G3	Volgens de ruimtelijke onderbouwing zou er binnen 400 meter van het project voldoende ruimte zijn om het bestaande tekort van 20 plaatsen te compenseren. De Zeeheldenbuurt moet dit tekort maar opvangen! Deze claim wordt echter nergens met cijfers onderbouwd. Tijdens overleg over uitvoering van de wijkvisie hebben omwonenden van de gemeente begrepen dat de Zeeheldenbuurt een parkeerdruk heeft van meer dan 90%. Met het betaald parkeren neemt deze druk mogelijk wat af, maar hiervan zijn nog geen cijfers beschikbaar. (3)	Volgens de parkeernota hoeft een bestaand parkeertekort niet opgelost te worden. Alleen de parkeereis moet in beginsel opgelost worden. De parkeerdruk is inderdaad hoog in dit gebied. Aan de andere kant: een parkeerdruk van 90% betekent dat er in beginsel nog steeds 10% vrije parkeerplaatsen voorhanden zijn. Door de invoering van betaald parkeren zal naar verwachting de parkeerdruk lager worden.	Geen
G4	Het plan om binnen 400 meter 20 parkeerplekken in de openbare ruimte te vinden is in strijd met de kernwaarden en uitgangspunten over vergroening in de Kaders herontwikkeling Zeeheldenbuurt en de concrete uitwerking daarvan in het besluit uitwerking uitvoeringsprogramma. (3)	Er is geen sprake van het vinden van 20 parkeerplekken in de openbare ruimte, omdat een bestaand parkeertekort niet hoeft te worden opgelost ten behoeve van dit plan. Alleen de parkeereis moet in beginsel worden opgelost.	Geen
G5	Er is een zeer slechte inschatting gemaakt van de stallings- en	De minimale hoeveelheid bergruimte betreft geen	

	bergingsbehoeften van de fietsen, bakfietsen, scooters, bromfietsen en babybuggies van de minstens 80 nieuwe bewoners. In alle grote steden waar het autoverkeer zijn verzadigingspunt bereikt heeft en de kosten van het parkeren hoog zijn ziet men de jonge mensen massaal kiezen voor hippe scooters, vintage brommers en sporty motoren. Om de berging te bereiken is de doorgang tussen gebouw A en B met 1,66 meter bijzonder nauw met twee lantaarnpalen als extra hindernis. (4).	inschatting, maar volgt uit de eisen uit het Bouwbesluit 2012 (Afdeling 4.11). De opgenomen hoeveel bergruimte voldoet hieraan. Scooters, bromfietsen en/of bakfietsen/babybuggies hebben inderdaad een andere behoefte aan stallingsruimte dan fietsen, hiervoor gelden echter geen minimale eisen. Een obstakelvrije ruimte van 1,66 meter is in beginsel voldoende ruimte om een berging te kunnen bereiken.	
H	Strijd met het bestemmingsplan		
H1	Er is sprake van strijdigheid met 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 heeft een bouwhoogte van 12,08 meter en een goothoogte van bijna 9 meter. De overschrijding van de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan is 33%, waarbij de liftofbouw nog niet eens is meegenomen. Als de bestemming van bedrijf naar woningen wordt omgezet, zou wat bouwhoogte betreft aangesloten moeten worden bij belendingen. De afwijking met het bestemmingsplan is ernstig, terwijl de regels van het bestemmingsplan eerder wijzen naar twee bouwlagen plus een schuine kap. In de ontwerp omgevingsvergunning staat dat de maximaal toegestane bouwhoogte met 6,68 meter voor gebouw A en met 3,68 meter voor gebouw B wordt overschreden. (1,2,3)	Het klopt dat de bouw van de appartementengebouwen niet passend is binnen de regels van het bestemmingsplan. Als de gebouwen passend waren in het bestemmingsplan dan hadden wij de omgevingsvergunning direct kunnen verlenen en was het kunnen indienen van zienswijzen niet aan de orde geweest. Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan volgen we nu de (wettelijk verplichte) planologische procedure waarbij wij uw zienswijzen betrekken bij de besluitvorming. Onder A is aangegeven waarom de afwijking van het bestemmingsplan stedenbouwkundig acceptabel is.	Geen
H2	De bouwhoogte van gebouw B (9,2 meter) is slechts iets hoger dan het bestemmingsplan voor woningen aan de Zijlsingel toestaat, maar hoger dan wat het bestemmingsplan toestaat voor de Munnikenstraat (goothoogte maximaal 5 meter en bouwhoogte maximaal 8 meter). Vanaf de Munnikenstraat bezien is gebouw V in strijd met het	Zie de beantwoording onder A.	Geen

	bestemmingsplan. (3).		
I	Vermindering privacy omwonenden		
I1	In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de gevel aan de zuidoostzijde van gebouw A uitzicht geeft of de zijgevel van de bestaande bouw van Zijlsingel 37. Dit zou geen onevenredige gevolgen hebben voor de privacy, omdat de zijgevel van de bestaande bouw grotendeels gesloten is en de aanwezige ramen een smal profiel hebben en vooral een functie hebben voor de lichtinval. Met een afstand van 5 meter zou de privacy niet onevenredig verminderen. Hier wordt de functie van de ramen voor de bewoonster ingevuld. Het klopt echter niet. Het raam in de werkkamer is essentieel voor het brede uitzicht op de Zijlsingel. Een afstand van 5 meter is heel klein en de privacy wordt hierdoor wel onevenredig gehinderd. (3)	De zijgevel van gebouw A bevat aan de zijde van Zijlsingel 37 ramen van de appartementen. Deze zijgevel ligt echter op minimaal 3.15m uit de zijdelingse perceelsgrens. Volgen het burennrecht moeten ramen minimaal 2m meter verwijderd zijn van de zijdelingse perceelsgrens, het plan voldoet hieraan. Het raam in de zijgevel van Zijlsingel 37 ligt op minder dan 2m van de zijdelingse perceelsgrens, waardoor juist aan deze zijde strijdigheid aanwezig is met het burennrecht. Weliswaar is er vanuit de ramen in de zijgevel van Zijlsingel 37 uitzicht op de singel, maar de bebouwing langs de singel is dusdanig gesitueerd dat het uitzicht op en de beleving van de singel vooral bij de voorgevel aan de orde is.	Geen.
I2	Het is raad dat bij privacy alleen gekeken wordt naar inkijk. De privacy wordt eveneens geschaad door de drukte van de enige toegangsweg en het parkeerterrein pal naast het huis. De afstand tussen gebouw A Zijlsingel 37 is slechts 3,36 meter. Dag en nacht zullen er mensen vlak langs nr. 37 gaan, wat overlast zal veroorzaken. De schutting is laag (1,8 meter) en biedt nauwelijks enige bescherming: lange mensen kijken er zo overheen, rechtstreeks bij de glazen serre naar binnen. Alleen een bakstenen muur van 3 meter hoog zou bescherming bieden tegen de overlast van het komen en gaan van de 15 auto's, brommers en motoren. Door het creëren van een parkeerterrein van 15 auto's is er geen afscheiding meet tussen twee tuinen (waar 1,8 meter acceptabel zou zijn), maar tussen straat en tuin. Overall in leiden staan muren van 4 a 5 meter hoog, die zo tuinen privacy geven. (3,4)	Bij regelgeving over privacy zijn alleen de visuele aspecten aan de orde. Hierbij wordt bekeken of raampartijen en buitenruimtes op minimaal 2 meter afstand liggen van de zijdelingse perceelsgrens (burennrecht). Als er strijdigheid is met het burennrecht kunnen er afschermende maatregelen genomen worden. Erfafscheidingen van 2 meter hoog zijn hierbij voldoende hoog om inkijk vanaf maaiveld te voorkomen en kunnen vergunningsvrij gerealiseerd worden. Hogere erfafscheidingen zijn niet gewenst om een visuele verdichting van het binnengebied te voorkomen.	De perceelafscheidings moeten 2 meter hoog worden uitgevoerd, dit wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

I3	De privacy wordt geschaad door de grote hoeveelheid ramen aan de noord-, oost en zuidzijde en balkonnetjes aan de noord- en zuidkant van gebouw B die op de huizen en tuinen van de omwonenden gericht zijn. Weliswaar wordt de trap aan de zijde van de Munnikenstraat van ondoorzichtig glas, maar dat geldt niet voor ramen van appartementen aan deze kant. Bovendien is het voor de bewoners van de Munnikenstraat geen fijn vooruitzicht om straks op 2,7 meter van de erfafscheiding op een gebouw van 9,2 meter hoog uit te kijken. (3).	De gevels van gebouw B in het binnengebied staan stedenbouwkundig gezien op voldoende afstand van de omliggende perceelsgrenzen en voldoen aan het burennrecht. De kortste afstand is ongeveer 2.70m aan de zijde van de Munnikenstraat. Aangezien aan die kant ook een trappenhuis zit, wordt inderdaad als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen dat deze ramen van ondoorzichtig glas worden uitgevoerd. Voor het overige betreft het raampartijen en balkons van individuele huishoudens, die stedenbouwkundig gezien op voldoende afstand van de bestaande bebouwing liggen. Nadere voorwaarden zijn hier dan ook niet aan de orde.	Geen.
J	Veiligheid		
J1	Het wordt 's nachts onveilig omdat inbrekers gemakkelijk via een autodak over de schutting van 1,80 meter kunnen springen, de voorheen zo hermetisch afgesloten tuinen in. Een verzoek om een iets hogere schutting wordt door de ontwikkelaar niet gehonoreerd. Het feit de schutting zich langs een langgerekte parkeerplaats bevindt die 's nachts onbewaakt naast de achtertuinen van de omliggende woningen ligt, rechtvaardigt de wens van een hogere afscheiding. (3)	Erfafscheidingen van 2 meter hoog zijn voldoende hoog om inkijk vanaf maaiveld te voorkomen en kunnen vergunningsvrij gerealiseerd worden. Met deze hoogte wordt het ook lastiger om over een schutting heen te springen (vergeleken met de in het plan voorgestelde schutting van 1,8 meter). De parkeerplaatsen worden haaks op de erfafscheiding gerealiseerd, waardoor de auto's met de voor- of achterzijde tegen de schutting aan komen te staan. Aangezien de voor- en achterzijde van auto's lager zijn dan het middenstuk, wordt het lastiger om over de schutting heen te springen. Hogere erfafscheidingen dan 2 meter zijn niet gewenst om een visuele verdichting van het	Geen

		binnengebied te voorkomen. Tevens leveren hogere erfafscheidingen meer schaduwwerking op. Wij nemen om die reden de voorwaarde bij de omgevingsvergunning op om de perceelafscheiding 2 meter hoog uit te voeren.	
K	Geluidsoverlast		
K1	Bij de voorlichtingsavond over het bouwproject schatte de projectontwikkelaar in dat er ongeveer 80 mensen in de 46 woningen komen te wonen. Dat is veel voor zo'n klein terrein. Bij de opvulling van andere binnenterreinen in de Zeeheldenbuurt ging het om eengezinswoningen. (3).	Hoeveel mensen op een bepaald stuk grond kunnen wonen, wordt bepaald door het Bouwbesluit 2012 en de Nota Wonen 2020. In het Bouwbesluit 2012 staat dat een woonfunctie dat nieuw gebouwd wordt ten minste 18 m2 aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied (zoals de eigen woonkamer) moet hebben. Het plan voldoet op dit punt aan het Bouwbesluit. In de Nota Wonen 2020 is geanalyseerd dat er in leiden een gebrek is aan woningen, met name aan kleinere, betaalbare woningen in de huursector van goede kwaliteit die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de buurt. Het huidige plan voorziet in kleinere starterswoningen die voldoen aan alle eisen die op grond van het Bouwbesluit 2012 gesteld moeten worden.	Geen
K2	Omwonenden aan de zuidzijde (nrs 37 t/m 44 zullen veel geluidsoverlast ondervinden door de ontsluiting naar de singel aan deze zijde en de entrees naar gebouw A en B (3).	Op het binnenterrein worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor er hier meer verkeersbewegingen ontstaan. Echter, het betreft auto's die stapvoets zullen moeten rijden om de parkeerplaatsen in te kunnen rijden. Door de verkeersregelininstallatie bij de ingang kunnen auto's ook niet hard optrekken en weggrijden, eerst moet er gewacht worden tot er groen licht is. De Zijlsingel is een 30 km/u weg, waardoor ook hier geen	Geen

		hoge geluidsniveaus te verwachten zijn. Het meeste geluid vanaf de Zijlsingel wordt opgevangen door de voorgevel van gebouw A. Verder worden woningen in de regel als een functie beschouwd waarvan geen geluidshinder te verwachten is. De nieuwe bewoners van de appartementen hebben zelf ook baat bij een rustige woonomgeving. Gezien het voorgaande is het niet te verwachten dat er onevenredig veel geluidsoverlast ontstaat als gevolg van de nieuwe inrichting.	
K3	De garagegebouwen sluiten nu ons buurtje volkomen af van het lawaai en de stank van de drukke Zijlsingel. De creatie van de verkeersdoorgang maakt definitief een einde aan de huidige hofjesachtige rust. Door de totale bestrating en hoogte van de gebouwen A en B zal de resonantie van het verkeer ook aanzienlijk zijn. Gebouw A en B hebben per appartement minstens vier punten waar de ruimtes mechanisch geventileerd moeten worden, een nooit stoppende bron van lawaai. (4).	Zie de beantwoording bij K2. Gezien de afstand van de gebouwen A en B tot de bestaande bebouwing (minimaal 3,4 meter) is niet te verwachten dat er onevenredig veel geluidsoverlast ontstaat als gevolg van de mechanische ventilatie.	Geen
L	Afname bezonning bij omwonenden / bezonning bij toekomstige bewoners		
L1	Het bezonningsonderzoek is onvolledig en onduidelijk. Het bezonningsonderzoek is alleen uitgevoerd voor gebouw B (pagina 33 ruimtelijke onderbouwing), terwijl gebouw A veel hoger is en ook van invloed is op de bezonning van omliggende bebouwing. Met een combinatie van gebouw A en B worden de normen overschreden (3).	De schaduwdiagrammen die zijn gehanteerd zijn gebruikt voor gebouw A als B. Schaduwlakken op de omliggende bebouwing kunnen het gevolg zijn van beide gebouwen. In schaduwdiagrammen is het gebruikelijk alle bouwvolumes, maar ook bijgebouwen en perceelscheidingen, op te nemen voor een totaalindruk. Toetsing aan bezonningsnormen wordt gedaan aan de hand van het totaalbeeld. Dit zal ter verduidelijking worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.	De ruimtelijke onderbouwing wordt verduidelijkt op het gebied van de bezonningsstudie. Voor de conclusie heeft dit echter geen gevolgen.
L2	Uit de schaduwdiagrammen blijkt dat	Op de	De ruimtelijke

	slechts een klein deel van de woningen aan de Munnikenstraat en de Hermanstraat is meegenomen, terwijl ook deze woningen te maken krijgen met een verslechtering van de bezonningssituatie door gebouw A en B. (3)	schaduwdiagrammen is alleen de directe omgeving aangeven voor zover daar sprake is van schaduwwerking. Het betreft vooral de najaars- en wintersituatie tussen 19 oktober 21 februari. Woningen aan de Hermanstraat hebben in de najaars- en wintersituatie in de ochtend (tot ongeveer 10.30) in geringe mate schaduw van gebouw A en B, in de middagsituatie ontstaat schaduw vooral vanuit de Meelfabriek. Door de krappe uitsnedes in het bezonningsonderzoek is dit nu nog niet helemaal helder te zien. Dit zal worden aangepast in de ruimtelijke onderbouwing. De schaduwsituatie bij de appartementen van het Kwekerijplein en de woningen aan de Munnikenstraat zijn wel opgenomen.	onderbouwing wordt aangepast door in de schaduwdiagrammen en de toelichting hierop ook nader in te gaan op de bezonningssituatie van de woningen aan de Hermanstraat.
L3	In de ruimtelijke onderbouwing worden drie normen genoemd: de lichte TNO norm, de zware TNO norm en de norm van de gemeente Den Haag. Vervolgens wordt verwezen naar zowel de Haagse norm als de lichte TNO norm. Beide TNO normen gaan uit van een vaste meetpuntmeting in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer. De Haagse norm gaat uit van de gevel. De lichte TNO norm en de Haagse norm worden door elkaar in de tekst genoemd, waardoor het onduidelijk is welke normen worden gehanteerd en welk meetpunt. Juist bij de onderste appartementen aan het Kwekerijplein kan dit tot een essentieel verschil in uitkomst leiden: de bestaande overhangende balkons zorgen er voor dat de appartementen geen zon in de zomer krijgen en een beperkt aantal uren in de winter, ook al liggen ze op het zuiden. Als bij de onderste appartementen van het Kwekerijplein bezonning van de buitengevel / stenen buitenkast als meetpunt wordt genomen, dan wordt de nieuwe	Voor de bezonningsnormering wordt uitgegaan van de Haagse bezonningsnorm. Deze is gebaseerd op de zogenaamde 'lichte TNO norm'. Aan de Haagse bezonningsnorm is toegevoegd dat de zon minimaal een hellingshoek van 10° moet maken om de lage zonstand (aan het begin van de dag net na zonsopkomst en aan het einde van de dag net voor zonsondergang) niet in bezonningsduur mee te nemen. Op 19 februari en 21 oktober is dat ongeveer het tijdvak 9.15 uur tot 16.45 uur. Voor de woningen van de benedenverdieping is uitgegaan van het vlak geplaatst op de rooilijn van de begane grond. De balkons steken dan niet uit. Als er op dit vlak geen schaduw valt zal er ook	Geen

	situatie veel rooskleuriger voorgesteld dan als het midden van de vensterbank als norm wordt genomen. (3).	geen schaduw vallen op achterliggende gevels en balkons. In de zomermaanden is er geen schaduw op de gevel ten gevolge van gebouw B in het binnengebied.	
L4	Op de schaduwdiagrammen is onduidelijk of de schaduwwerking van balkons überhaupt is meegenomen (3).	Voor het appartementengebouw aan het Kwekerijplein is uitgegaan van de rooilijn van de buitenste gevels op de begane grond. De balkons op de verdiepingen en de loggia's (inpandig balkon) op de begane grond begane grond liggen achter dit vlak. Als er op de buitenste gevel bij de bezonningsdiagrammen geen schaduw valt, hebben de achterliggende balkons en gevels ook geen schaduw.	Geen
L5	De conclusie van het bezonningsonderzoek wordt niet onderbouwd met cijfers. Naar aanleiding van een eerdere reactie van omwonenden op de verslechtering van de bezonning van het Kwekerijplein is het bouwplan aangepast en het gebouw 90 cm verplaatst en voorzien van een setback van 90 cm. In het bezonningsrapport wordt nu de conclusie getrokken dat er geen onevenredige toename is van schaduw op de omliggende woningen en daarbij wordt verwezen naar schaduwdiagrammen. Maar in de diagrammen staan geen cijfers van het aantal zon/schaduwuren, zodat er geen onderbouwing is van deze conclusie. Tevens lijkt het alsof er alleen aan de gevel en niet op het midden van de vensterbank wordt gemeten, waardoor er geen realistisch beeld is van de lichtinval in de woonkamers. Omwonenden vragen om een volledig bezonningsonderzoek van zowel gebouw A als B, waarbij de meting plaatsvindt in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer en waarbij alle omliggende bebouwing wordt meegenomen (Zijlsingel,	Voor de vergelijking is een reeks van schaduwdiagrammen op diverse tijdstippen voor zowel de huidige als de nieuwe situatie opgenomen. Daarmee is per plek aan te geven hoeveel direct zonlicht er zal zijn in beide situaties. Schaduwdiagrammen apart voor gebouwen is niet zinvol omdat uit wordt gegaan van een totaalbeeld, dus schaduwvlakken op gevels en buitenruimte van zowel gebouw A en B op hetzelfde tijdstip. Voor het appartementengebouw aan het Kwekerijplein is uitgegaan van het vlak geplaatst op de rooilijn van de buitenste gevels van de begane grond. De balkons verdiepingen en loggia's (inpandig balkon) begane grond liggen achter dit vlak gezien vanuit het bouwplan. Als er op dit vlak bij de bezonningsdiagrammen	Geen

	Hermanstraat, Kwekerijplein en Munnikenstraat) (3).	geen schaduw valt, zal achterliggend balkon en gevel ook geen schaduw hebben.	
L6	In de gebruikte afbeeldingen bij de bezonningsstudie zijn alle bestaande, omliggende huizen onjuist wat hoogte, breedte en vorm betreft. (NB: zie de bijlage bij deze zienswijzennota voor de aangeleverde illustratie).	Gebruik is gemaakt van een globaal 3d model voor wat betreft de bestaande woningen rondom het bouwplan. Daarbij kunnen verschillen in gemodelleerde en feitelijke afmetingen aanwezig zijn. Voor het bouwplan zelf is uitgegaan van de bouwhoogtes van het bouwplan, dus voor gebouw A een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van 13 meter, voor gebouw B een bouwhoogte van 9.20 meter met de setback. Een andere hoogte, breedte en vorm van de omliggende huizen zal geen verschil geven in de schaduwwerking van het bouwplan, wel kunnen de feitelijke maten een andere schaduwwerking geven. Dit heeft voor het bouwplan echter geen invloed op de schaduwvlakken, waardoor omwonenden ook niet benadeeld worden. Enkele volumes zoals bijgebouwen op aangrenzende percelen zijn inderdaad niet meer aanwezig. Deze hebben echten gevolgen voor schaduwprojectie door het bouwplan.	Geen
L7	Gebouw B beschikt over 18 balkons op het noorden die nooit zon zullen krijgen, de overige balkons grenzen aan het parkeerterrein. Gebouw A heeft 6 appartementen aan de achterkant waar nooit zon komt, waar gebouw B op 2,66 meter voor hun neus staat, waar (tijdelijke) vuilnisbakken en een trappenhuis tegenover staan. Het weinige groen in het plan ligt op het noorden of diep in de schaduw. (4)	Volgens het Bouwbesluit 2012 is het verplicht om een buitenruimte te realiseren bij nieuwbouw. Verder worden er geen voorwaarden gesteld aan de oriëntatie van de buitenruimtes, het is aan de toekomstige bewoners om te bepalen of zij in een woning willen wonen met de buitenruimte die wordt aangeboden. Bewoners van appartementen met	Geen

		balkons op het noorden kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke buitenruimtes. De appartementen in gebouw A hebben raampartijen aan de singelzijde waar zonlicht op zal vallen. Voor het groene en open karakter van het binnengebied is het verder niet vereist dat de groenvoorziening een minimale bezonning kent.	
M	Ontbreken beleidskader		
M1	In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een toetsing op het besluit kaders herontwikkeling Zeelheldenbuurt (Wijkvisie) (inclusief het erratum, het amendement klimaatadaptie, de wijkvisie en het uitvoeringsprogramma zelf) en het Besluit uitwerking uitvoeringsprogramma Zeelheldenbuurt. Het gaat hier met name om de kernwaarden, uitgangspunten en op de uitvoeringsplannen. In de ruimtelijke onderbouwing blijft de wijkvisie onvermeld als kader voor woningbouw. Dat is vreemd aangezien de wijkvisie nodig was als wijkontwikkelingsplan voor de voorgenomen kennisnemingsbesluiten voor sloop van Portaalwoningen. De buurtvereniging vindt dat alsnog aan alle bovengenoemde kaders dient te worden getoetst (3).	De wijkvisie, inclusief erratum, amendement en uitvoeringsprogramma worden alsnog als beleids- en toetsingskader opgenomen. Het huidige bouwplan aan de Zijlsingel is echter niet als project in de wijkvisie betrokken, waardoor een zelfstandige afweging is gemaakt. Het opnemen van het beleidskader leidt daarom niet tot een andere conclusie voor het bouwplan.	De ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met een beschrijving van en een toetsing aan de wijkvisie, inclusief erratum, amendement en uitvoeringsprogramma.
N	Flora en Fauna		
N1	In de ruimtelijke onderbouwing worden aanbevelingen voor flora en fauna vermeld van onderzoeksbureau Ecoresult, die niet verplicht zijn. Het zou van goede wil getuigen als de ontwikkelaar deze aanbevelingen uitvoert. In een eerdere reactie hebben omwonenden eveneens de suggestie gedaan het dak van de schuurtjes te bedekken met sedummatten. Ook is het gek dat Ecoresult niet het tegenover Zijlsingel 36 gelegen meelfabriek als verblijfplaats van vleermuizen had meegenomen. (3).	Deze aanbevelingen worden vanuit de gemeente niet verplicht gesteld. Aangezien al voldaan wordt aan de Flora- en Faunawet hoeven er in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen nadere eisen te worden gesteld. Het is aan de ontwikkelaar om de aanbevelingen al dan niet over te nemen. Een verblijfplaats van vleermuizen in de Meelfabriek maakt de conclusies uit de ecologische quickscan niet	Geen

		anders, namelijk dat het plangebied zelf ongeschikt is als vast rust- en verblijfplaats voor vleermuizen.	
O	Watercompensatie		
O1	Bij de oppervlakte van het terrein Zijlsingel 36 wordt stelselmatig Zijlsingel nr. 35 opgeteld, waardoor het groter lijkt dan het is. Dit heeft gevolgen voor bijvoorbeeld de watercompensatie en het percentage van het terrein dat onbebouwd blijft. Volgens de ruimtelijke onderbouwing zou er geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m2. Uit eigen opmetingen zou de toename mogelijk wel degelijk meer dan 500 m2 bedragen. (NB: zie de bijlage bij deze zienswijzennota voor de aangeleverde stukken op dit onderwerp). (3, 4)	De gemeten oppervlaktes in de rechterkolom (zie de bijlage bij deze zienswijzennota) zijn juist en bevatten niet het terrein van Zijlsingel 35. Deze oppervlaktes zijn gebaseerd op een .dwg tekening (digitale ondergrond) van het kadaster en van de gemeente. Dit betekent dat het verlies aan groen 542 m2 bedraagt. Aanvrager zal nog 42 m2 groen moeten realiseren in het plangebied, zodat de toename van verhard oppervlak niet meer dan 500 m2 bedraagt. Bij een overschrijding moet 15% van het extra verharde oppervlak worden gecompenseerd door open water te creëren. Dit zal als voorwaarde bij de omgevingsvergunning worden opgenomen.	Bij de omgevingsvergunning komt de voorwaarde te staan dat de toename van het verhard oppervlak niet meer mag bedragen dan 500 m2. Bij een overschrijding hiervan moet compensatie plaatsvinden door 15% van het extra verharde oppervlak aan open water te creëren.
P	Plattegronden in ruimtelijke onderbouwing		
P1	In de ruimtelijke onderbouwing wordt nergens de gehele plattegrond getoond, zodat de situatie onoverzichtelijk wordt. De locatietekening op pagina 10 van de ruimtelijke onderbouwing laat het trappenhuis weg zodat de ruimte groter lijkt. De tekening daarboven, op dezelfde pagina, wordt afgesneden zodat niet te zien is hoe smal de doorgang tussen de twee gebouwen voor alle bewoners wordt. De afbeelding op p. 8, het nieuwe aanzicht vanaf de Zijlsingel, is nog het oude, door de welstandscommissie afgekeurde aanzicht. (3)	De gehele plattegrond zal als bijlage worden opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing. Overigens heeft deze plattegrond wel ter inzage gelegen bij de stukken tijdens de ter inzagelegging. De overige tekeningen worden naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld / aangepast.	De gehele plattegrond wordt als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing. De overige tekeningen worden naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld / aangepast.
Q	Toename lichtbronnen		
Q1	Met vijf nieuwe lantaarnpalen op het binnenterrein en 46 te hoge maar goedverlichte appartementen en	De lantaarnpalen zijn nodig voor een goede zichtbaarheid van het	In de omgevingsvergunning komt de eis te staan dat de lantaarnpalen moeten

	trappenhuizen zal het nooit meer donker zijn. (4)	binnenterrein (met name voor de verkeersveiligheid), maar moeten inderdaad niet leiden tot een felle verlichting van de omliggende percelen. Om dit te voorkomen zal een aanvullende voorwaarde bij de omgevingsvergunning worden opgenomen.	worden afgedekt vanaf de middellijn tot aan de uiterste punt die richting de omliggende percelen wijst, dit om verlichting van de omgeving tot een minimum te beperken.
R	Glas		
R1	In het plan worden drie soorten glas gebruikt (helder veiligheidsglas met doorvalbeveiliging, helder veiligheidsglas en geëmailleerde glasplaten.	Veiligheidsglas kan soms noodzakelijk zijn uit het oogpunt van veiligheid, zoals bij balkons en galerijen. De toepassing van drie soorten glas is vooral ter beoordeling van de Welstandscommissie. De Welstandscommissie heeft de materialisatie van het bouwplan akkoord bevonden.	Geen

5 Conclusie

Vanaf vrijdag 24 juni tot en met donderdag 4 augustus lag een ontwerpbesluit voor de verlening van een omgevingsvergunning ter inzage voor het adres Zijlsingel 36. De ontwerp omgevingsvergunning betreft het realiseren van twee appartementengebouwen met in totaal 46 starterswoningen. Op het terrein staat momenteel de voormalige garage De Wit, die voor de bouw gesloopt zal worden (aanvraag met kenmerk 1760013).

Tijdens de inzagetermijn zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan er één is ondertekend door 44 personen. De belangrijkste thema's die in de zienswijzen aan bod komen zijn als volgt:

- Er ontstaat een te grote schaa sprong in de bebouwing: de bouwhoogte van de nieuwbouw is veel hoger dan de bouwhoogte van de omringende woningen.
- Er is sprake van strijdigheid met de welstandsnota en met het beeldkwaliteitsplan.
- Het bouwplan wordt gerealiseerd in de schil rondom het beschermd stadsgezicht. Het plan heeft een negatieve invloed op het beschermd stadsgezicht. Met de realisatie van het singelpark moet het gebied nog meer een visitekaartje worden van Leiden, dit plan doet daar afbreuk aan.
- De brandveiligheidseis wordt terzijde geschoven, met name door de smalle toegang naar de gebouwen en het binnenterrein.
- De smalle in- en uitrit leidt tot een onveilige verkeerssituatie.
- De parkeernorm wordt terzijde geschoven.
- De strijdigheid met het bestemmingsplan is groot, het betreft geen kleine afwijking.
- De privacy van de omwonenden wordt aangetast door het plan.
- Met de nieuwe erfafscheidingen van 1,8 meter wordt het 's nachts onveiliger, omdat personen hier makkelijk overheen kunnen springen.
- Doordat als gevolg van het plan auto's in- en uitrijden op het binnenterrein en doordat er veel nieuwe bewoners komen ontstaat er geluidsoverlast voor omwonenden.
- De nieuwe bezonningssituatie is onduidelijk en wordt te weinig onderbouwd met cijfers.
- In de ruimtelijke onderbouwing ontbreken beleidskaders voor de Zeeheldenbuurt (wijkvisie).

- Bij de berekening van de watercompensatie wordt stelselmatig het terrein van nummer 35 opgeteld, terwijl dat geen onderdeel uitmaakt van het plangebied.
- De ontwikkelaar zou aanbevelingen op het gebied van Flora en Fauna moeten uitvoeren.
- In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt de gehele plattegrond en zijn tekeningen niet goed uitgesneden. De situatie is hierdoor onoverzichtelijk.
- Door de lantaarnpalen op het binnenterrein wordt het nooit meer donker op de omringende percelen.
- In het plan worden drie soorten glas gebruikt, wat het plan niet mooier maakt.

Voor het uiteindelijke besluit leiden de zienswijzen tot de volgende nieuwe inzichten:

1. In een van de zienswijzen is aangegeven dat de geplande schutting om het binnenterrein zo laag is (1,8 meter) dat deze nauwelijks enige bescherming biedt: lange mensen kijken er zo overheen.
Erfafscheidingen van 2 meter hoog zijn voldoende hoog om inkijk vanaf maaiveld te voorkomen en kunnen vergunningsvrij gerealiseerd worden. Hogere erfafscheidingen zijn niet gewenst om een visuele verdichting van het binnengebied te voorkomen. De perceelafscheidingen moeten 2 meter hoog worden uitgevoerd, dit wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.
2. In een zienswijze is aangegeven dat het uitgevoerde bezonningsonderzoek onvolledig en onduidelijk is en dat het alleen is uitgevoerd voor gebouw B. Gebouw A is volgens de zienswijze veel hoger en ook van invloed op de bezonning van omliggende bebouwing. Met een combinatie van gebouw A en B zouden de normen worden overschreden.
Naar aanleiding van deze zienswijze zal de ruimtelijke onderbouwing worden verduidelijkt op het gebied van de bezonningsstudie, door meer cijfermatige onderbouwing te geven en door eventueel meer afbeeldingen te gebruiken waarbij ook woningen aan de Hermanstraat zijn te zien. De schaduwdiagrammen die zijn gehanteerd, zijn zowel gebruikt voor gebouw A als B. Ook dit zal in de ruimtelijke onderbouwing nader worden toegelicht. Schaduwwlakken op de omliggende bebouwing kunnen het gevolg zijn van beide gebouwen. De conclusie van de bezonningsstudie blijft dan ook gelijk.
3. De ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met een beschrijving van en een toetsing aan de wijkvisie, inclusief erratum, amendement en uitvoeringsprogramma. In een zienswijze is terecht aangegeven dat dit beleidskader nog ontbrak. Het opnemen van het beleidskader leidt echter niet tot een andere conclusies voor het bouwplan.
4. Bij de omgevingsvergunning komt de voorwaarde te staan dat de toename van het verhard oppervlak niet meer mag bedragen dan 500 m². Bij een overschrijding hiervan moet compensatie plaatsvinden door 15% van het extra verharde oppervlak aan open water te creëren. Dit naar aanleiding van een zienswijze waarin gesteld is dat bij de oppervlakteberekeningen stevast het perceel Zijlsingel 35 is meegeteld.
5. De gehele plattegrond van het bouwplan wordt als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing en ook overige tekeningen worden naar aanleiding van deze zienswijze waar nodig aangevuld / aangepast (de tekeningen hebben wel ter inzage gelegen en waren dus voor een ieder te raadplegen).
6. In de omgevingsvergunning komt de eis te staan dat de lantaarnpalen op het binnenterrein moeten worden afgedekt vanaf de middellijn tot aan de uiterste punt die richting de omliggende percelen wijst, dit om verlichting van de omgeving tot een minimum te beperken.

Wij zijn voornemens, na nogmaals alle belangen tegen elkaar te hebben afgewogen, de omgevingsvergunning te verlenen met inachtnaam van bovenstaande nieuwe inzichten. Hiertoe stellen wij de raad voor de vereiste verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Bijlage: aangeleverde foto's / illustraties door indieners zienswijzen:

Qua hoogte zou een herzien bouwplan er bijvoorbeeld zo uit kunnen zien:



(3)

Oppervlakte Terrein :

(Door mij- Liz Bijl- Opgemeten op de officiële kaart) **2032 m2**

Bebouwing :

Geb A: 280 m2
Geb B: 666,63 m2
Berging: 118,56 m2
Totaal: **1065,19 m2**

Groen :

Gemeensch. 120 + 34 = 154 m2
Tuintjes: 31 + 64 + 23 = 118 m2
Totaal **272 m2**

Bestrating :

Terrein - (Bebouwing + Groen) = Bestrating.
2032 -- (1065 + 272) = **695 m2**

Oppervlakte Ex- Garage de Wit.

Gebouwen + verharding
1146,50 + 126,50 = 1273 m2
+ gebouw aan Noordgevel : 35 m2
Totaal : **1308 m2**

Er was aan Groen : 2032 - 1308 = **724 m2**

Er komt nu aan Groen : 272 m2

Verlies : **452 m2**

Bebouwings percentage : 52,4%
Bebouwing + bestrating : 86,6%

Oppervlakte Terrein No 35 + 36

Volgens de gegevens van HIG :
2317m2 -- 195m2 (tuin + huis No 35) =
2122 m2 = Opp. van **alleen** No 36.

Bebouwing :

Geb A: 281 m2
Geb B: 653 m2
Berging: 114 m2
Totaal : **1048 m2**

Groen :

Gemeensch. 120 + 34 = 154 m2
Tuintjes: 31 + 64 + 23 = 118 m2
Totaal **272 m2**

Bestrating :

Terrein - (Bebouwing + Groen) = Bestrating.
2122 -- (1048 + 272) = **802 m2**

Oppervlakte Ex- Garage de Wit.

Gebouwen + verharding
1146,50 + 126,50 = 1273 m2
+ gebouw aan Noordgevel : 35 m2
Totaal : **1308 m2**

Er was aan Groen : 2122 - 1308 = **814 m2**

Er komt nu aan Groen : 272 m2

Verlies : **542 m2**

Bebouwings percentage : 49,4 %
Bebouwing + bestrating : 87,2 %

Mijn opmetingen

HIG ↑



Verlies aan groen :
ongeveer 540 m²
Toename van
bebouwing + verharding :
540 m²

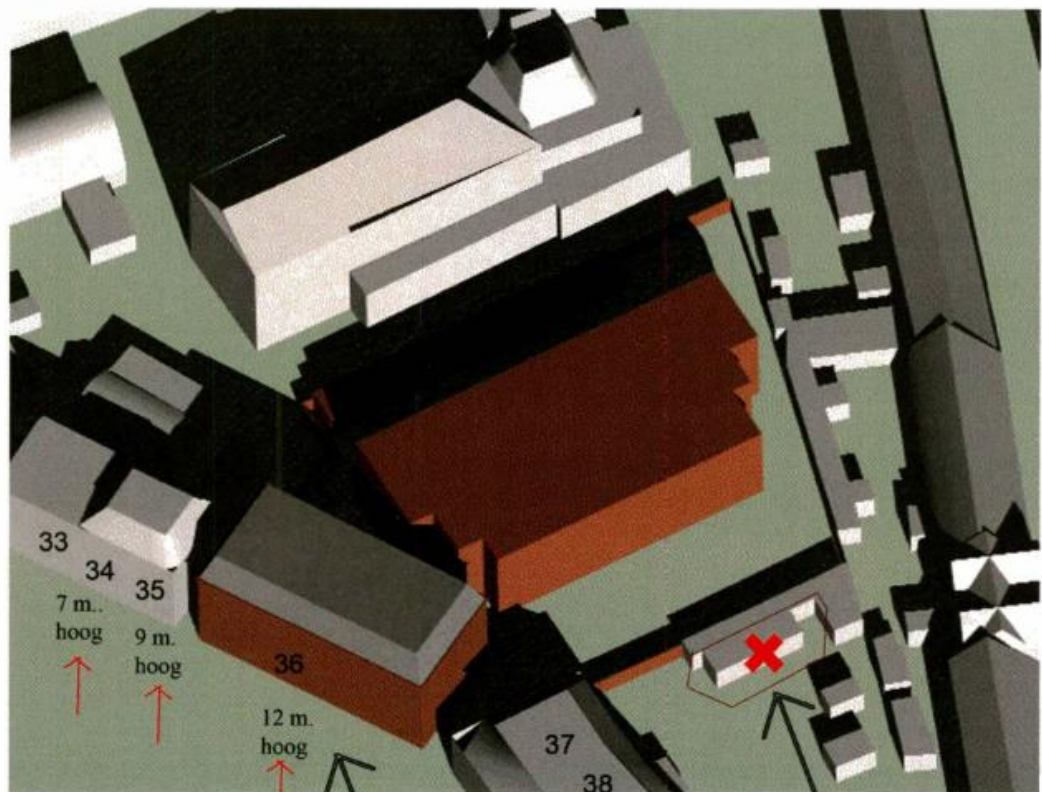


Welke is de juiste berekening van de erfgrens van No 36 ?

Pag. 38 van de Ruimtelijke onderbouwing 4.8 : WATER

"er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m²"
Of wel degelijk ?

(4)



19 februari/21 oktober
1400 uur

De afbeelding van ALLE bestaande, omliggende huizen is volkomen onjuist wat **hoogte, breedte en vorm** betreft.

Dit is onjuist.
Stond wel zo op een hele oude tekening

Bizonder is ook dat de zon kennelijk zo laag kan staan dat de **zijanten** van de gebouwen zonovergoten zijn .

Op basis van deze serie rare en onbegrijpelijke beelden trekken wij de juistheid van het hele bezonningsplan ernstig in twijfel.



De zonovergoten NOORD gevel van gebouw B

(4)