

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

Leiden, 16 juli 2014

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Rijnsburgerblok 1

Geacht college,

Het bestuur van de Historische Vereniging Oud Leiden stelt het op prijs de volgende zienswijze onder uw aandacht te brengen.

Zoals in de inspraak in de Raadscommissie van 3 december 2013 reeds aangegeven, hebben wij waardering voor het feit dat er eindelijk wat substantieels lijkt te gebeuren in het Stationsgebied. Al te lang lijkt dit gebied, dat de entree vanuit het NS-station naar de historische binnenstad vormt, aan zijn lot te zijn overgelaten.

Vanuit de HVOL gezien is de relatie van het Rijnsburgerblok met die historische binnenstad uiteraard cruciaal in onze beoordeling van de plannen: het gebied in het voorliggende bestemmingsplan dient een aantrekkelijke, harmonische toegang tot het historisch centrum te vormen, maar niet in concurrentie met het centrum te treden.

Ten opzichte van eerdere plannen zijn we (daarom) ingenomen met de sterke reductie van het winkelbestand en de (meer dan) verdubbeling van de woonruimte t.o.v. eerdere plannen. Grote vraagtekens blijven we houden bij de blijvend grote ruimte die is gereserveerd voor kantoren, gelet op een leegstand die niet alleen conjunctureel lijkt, maar daar ligt geen primaire invalshoek van de HVOL.

Wat de vormgeving betreft zijn we van mening dat de "sokkel" van het Rijnsburgerblok met daarop ruim terug liggende hoogbouw (torens) en daktuinen, een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige kwaliteit in dit gebied is. Wij zouden graag zien dat dit in het bestemmingsplan wordt vastgelegd als een vereiste. Met het gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan kan men dit zonder problemen ter zijde schuiven.

In het bestemmingsplan zou expliciet moeten worden vastgelegd dat de torens een (te bepalen) afstand houden tot de rooilijnen van de sokkel. Alleen de verwijzing naar stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan als richtlijnen, lijkt onvoldoende. Wij hechten hier aan omdat de drie torens in het Uitvoeringsbesluit massiever, minder slank, lomper waren, althans oogden, dan in de eerdere plannen en minder ver terugspringend t.o.v. de sokkel dan in het stedenbouwkundig plan. Dit zagen wij als een achteruitgang t.o.v. de eerdere, sterke stedenbouwkundige visie. Verbetering is daar op haar plaats en in ieder geval zou het risico van verdere verslechtering dienen te worden uitgesloten in het bestemmingsplan.

Ook de afstand tussen de torens is een bron van zorg omdat de breedte en diepte van de torens ook de zichtlijnen vanuit diverse hoeken, inclusief die vanuit de historische binnenstad, beïnvloeden. Als er geen zichtlijnen tussen de torens doorlopen, ontstaat vanaf een afstand het beeld van een gesloten blok boven de thans bestaande laagbouw. Wat krijgen we straks te zien vanuit bijvoorbeeld de Stationsweg? De Molenwerf? Of het Rapenburg? Ook daar zou het bestemmingsplan, op grond van goede 3D-visualisaties, waarborgen voor dienen te scheppen.

Over hetgeen gesteld is met betrekking tot de molenbiotoop het volgende. De conclusie van het bureau Peutz zijn gebaseerd op modellen. Het plan dat nu wordt gepresenteerd lijkt een verslechtering op deze modellen. Is de conclusie van het bureau Peutz nog steeds valide?

Artikel 8.1.3 geeft de mogelijkheid tot ontheffing, waarbij niet duidelijk is wat een ontheffing zou kunnen gaan betekenen. Wij vinden dat deze ontheffingsmogelijkheid de molen onvoldoende beschermt. Artikel 8.1.3 zou daarom dienen te worden geschrapt uit het bestemmingsplan en worden vervangen door duidelijke voorwaarden waaraan moet worden voldaan, bijvoorbeeld een minimale eis voor het aantal uren dat de molen in bedrijf kan zijn. Wij willen daarbij benadrukken dat we hier te maken hebben met een rijksmonument dat een sleutelfunctie vervult in Leiden als 'molenstad'. Daarmee dient met de grootste zorg te worden omgegaan.

Met vriendelijke groet,

L.M.M. Heruer

voorzitter