

Ineke Barnhard (secretaris Wijkvereniging Stationsgebied Leiden)  
Morssingel 45  
2312 AZ Leiden  
Tel. 071-514 6828  
i.barnhard@hotmail.com

Aan:  
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden  
Postbus 9100  
2300 PC Leiden

Leiden, 18 september 2019

Onderwerp: Zienswijze Wijkvereniging Stationsgebied Leiden op het voorontwerp  
bestemmingsplan De Geus

Geacht college,

De eigenaren NS en Ymere hebben samen met de ontwikkelaar Sustay plannen voor de bouw van het zogenaamde YNS-pand, ook wel De Geus genoemd. De gemeente heeft een voorontwerp bestemmingsplan over dit bouwproject ingediend en de burgers de ruimte gegeven om voor 19 september aanstaande met een zienswijze te komen.

De Wijkvereniging Stationsgebied Leiden biedt namens de bewoners van het Stationsgebied hierbij haar zienswijze op dit voorontwerp aan.

Wij baseren ons op:

- het bestemmingsplan Stationsgebied van 2017;
- de Stedenbouwkundige visie van 2012, zie de strekking van de toelichting op het voorontwerp;
- uw brief aan de Raad over de gunning, van 5 juni 2019, kenmerk Z/17/1164588;
- het voorontwerp bestemmingsplan De Geus van 9 juli 2019 (website gemeente Leiden) en
- de informatie die is geboden op de inloopavond De Geus van op 4 september jl.

Wij verwijzen tevens naar artikel 3.3.2. Algemene criteria afwijkingen.

**Deze criteria vormen de basis van de hiernavolgende 22 punten van onze zienswijze.**

## De sloop en de bouw

De aan- en afvoer van sloop- en bouwmaterialen

Op de inloopavond over het voorontwerp bestemmingsplan is op een plattegrond aangegeven dat de aan- en afvoer van sloop- en bouwmaterialen zal plaatsvinden vanaf de Morssingel tussen de beide appartementencomplexen van de VVE Morssingel door. Door het vele zware verkeer kan schade ontstaan aan de omliggende gebouwen.

1. Wij willen daarom dat de gemeente voordat de sloop en bouw start een onafhankelijke meting laat uitvoeren van de staat van de omliggende gebouwen.

Logistiek en veiligheid

2. Wij willen, dat de gemeente een grondige logistieke voorbereiding en begeleiding uitvoert met betrekking tot het bouwverkeer midden tussen de woonblokken van de VVE Morssingel. We vragen de aandacht voor:
  - Huishoudelijk afval. De gemeente behoort te zorgen dat het ophalen van het afval van de bewoners rondom het Morssingelterrein gedurende het sloop- en bouwproces en de periode daarna regulier verloopt. Waarom? Op meerdere plaatsen op het Morssingelterrein staan huisvuilcontainers. Deze zijn bedoeld voor de bewoners. Er zijn winkels, kantoren en horeca aan de Stationsweg die tijdens de sloop en de bouw open blijven en ook zij moeten hun afval kwijt. Er moet voorkomen worden dat bewoners met nog meer afvalbergen geconfronteerd worden.
  - Laden en lossen. We willen dat de gemeente afdoende maatregelen treft om te zorgen dat de winkels en horeca, die direct grenzen aan het Morssingelterrein, kunnen worden bevoorradat zonder dat de bewoners rondom het Morssingelterrein hiervan hinder ondervinden.
  - Veiligheidsrisico: criminaliteit en verkeersonveiligheid. Wij willen dat de gemeente de veiligheid van de bewoners afdoende waarborgt. Waarom? Een complex bouwproject in een druk Stationsgebied is vragen om problemen. Het levert voor de bewoners, en natuurlijk ook voor de vele andere passanten in dit gebied, uiterst onveilige situaties op. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen, bijvoorbeeld door het sloop- en bouwterrein met hekken te omheinen.

Hoogte

Volgens het voorontwerp bestemmingsplan mag de sokkel een hoogte verkrijgen van maximaal 14.5 m en met de woontoren daarbovenop de hoogte van maximaal 70 m bedragen. Dat is 20 meter meer dan in de stedenbouwkundige visie uit 2012 was opgenomen. Waarbij in het bestemmingsplan uit 2017 ook hoogtes van 50 meter genoemd worden. Volgens het schetsplan bestaat het gebouw uit een sokkel van ongeveer 14m hoog met daarop een woontoren bestaande uit 12 bouwlagen. De gemeente wil daar nog weer een aantal extra bouwlagen aan toevoegen om zo een groot mogelijk aantal woningen te bereiken.

3. Wij zijn tegen een torenhoogte van 70 meter, omdat:
  - de slagschaduw en windhinder nog verder zullen toenemen bij een nog hogere bebouwing tot 70 m.;
  - een toren van 70 meter het stedenbouwkundig aanzien van het Stationsgebied ernstig aantast. Terwijl toch juist dit Stationsgebied de entree is naar de oude binnenstad van Leiden!
  - Aan de wens meer woningen te realiseren, kan makkelijk tegemoet gekomen worden door de gereserveerde ruimte niet voor kantoren, maar juist voor woningen te bestemmen. Meer kantoren zijn onzes inziens niet nodig. Er is al meer kantooruimte gepland in het Lorenz complex en in het gebouw dat in de plaats komt van het ABN-AMRO gebouw. Bovendien is er kantooruimte leeg aan de Schipholweg en zijn er in

de omgeving van het Stationsgebied allerlei mogelijkheden om turnkey kantoorruimtes te huren.

4. Wij wensen verder dat de hoogte van de toren voldoet aan de voorwaarden van de ‘vrijwaringszone molenbiotoop’.

Onderzoek en monitoring

5. Wij verwachten dat de gemeente 24/7 gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden de bouwkundige veiligheidsprocedures in acht neemt. We vragen daarbij speciale aandacht voor:
  - het niet overschrijden van de wettelijke norm van stikstof, NO<sub>2</sub> en NO<sub>x</sub>, én fijnstof, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>;
  - Geluidsoverlast voorkomen. Daarom willen we een onderzoek met betrekking tot de geluidsoverlast gedurende de sloop, de bouw en nadat de bouw klaar is naar de toename van wind rond de te realiseren hoge gebouwen. In tegenstelling tot de resultaten van het vooronderzoek naar een eventuele toename van wind op het Stationsplein door de bouw van Lorenz 1, is er volgens ondernemers, bewoners en reizigers wel degelijk sprake van meer wind op het plein voor het centraal station. Verder kunnen gierende geluiden door de hoogbouw ook verder overlast voor bewoners, bezoekers en passanten zorgen;
  - Verhindern van trillingen. Als de verdiepte parkeergarage aangelegd wordt, moeten eerst stalen platen, de zgn. damwanden, de grond in geperst worden om het grondwater tegen te houden. Dat persen veroorzaakt trillingen. Er kunnen hierdoor in de omringende gebouwen scheuren o.a. in de wanden, en andere schade ontstaan.
  - Grondwaterpeil. Voorkomen van een stijging van het grondwaterpeil tijdens en na de bouwwerkzaamheden. Stijging van het grondwater, zoals in de kelders van huizen en gebouwen in het gebied, is sinds de bouw rond het centraal station al langere tijd een probleem.
  - Heien. Het heien voor de fundering mag geen schade en overlast voor de omwonenden veroorzaken. Een funderingsmethode, waarbij er geboord wordt voor het aanbrengen van de palen, zal de hinder aanzienlijk beperken
6. Wij vinden dat de onder 5. genoemde onderzoeken en monitoring tijdens de sloop en de bouw door onafhankelijke instanties (dus niet in opdracht van een belanghebbende partij of de gemeente) moeten worden uitgevoerd.

## Groen

7. Het voorstel om slechts 110 vierkante meter groen aan de gevel van de nieuwbouw te realiseren vinden wij te weinig omdat er in het Stationsgebied al bijna geen groen te bekennen is.  
Wij willen juist dit groenoppervlak vergroten tot minimaal 550 vierkante meter.
8. Wij zijn tegen het parkeren in het groengebied zowel tijdens de sloop, voor en na de bouw.  
Tijdens de inloopavond op 4 september jl. was namelijk een plattegrond te zien, waarop in het enige, huidige groengebied achter de Morssingelbebouwing 50 parkeerplaatsen staan ingetekend. Deze oplossing is in strijd met het geldende bestemmingsplan Stationsbuurt waarin het groengebied expliciet een groenbestemming heeft en geen parkeerterrein.  
Een tijdelijke vrijstelling kan echter alleen worden gegeven als na beëindiging van dit gebruik de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd. Dit is echter niet realiseerbaar, omdat het groengebied voor het gebruik als parkeerterrein moet worden verhard. Het verharderen van dit groengebied zal ook verder bijdragen aan de toename van wateroverlast.

Er moet ook een tijdelijke toegangsweg komen naar de parkeergelegenheid. De zone aan de noordkant van het groen met heesters, gras, vogels en bomen zal hierdoor naar verwachting ernstig worden aangetast. Bovendien zouden de auto's op een zeer korte afstand van de slaapkamers aan de achterkant van de woningen langs de Morssingel geparkeerd worden. Parkeerterrein is een geheel andere bestemming dan groen. Het is naar ons inzicht na bestudering van de wet alleen mogelijk een tijdelijke afwijking van het gebruik te geven. Hiervan is geen sprake. Het betreft een volledige functie verandering.

9. Wij willen dat de gemeente met een andere oplossing komt voor het tijdelijke tekort aan parkeerplaatsen voor bewoners die ook vergunninghouders zijn door bijvoorbeeld de mogelijkheid te creëren gratis in de Morspoortgarage te parkeren en op het terrein achter Stationsplein 107.

Wij vinden het onbehoorlijk om deze oplossingen voor te stellen in een omgeving waar toch al zo weinig groen is. De leefbaarheid wordt hierdoor geschaad, terwijl ook de stadsvogels weer gebied verliezen. En dat voor een college wat 'groen' hoog in het vaandel heeft staan.

10. We willen dat de gemeente het hele groengebied achter de flats van de Morssingel tijdens en na het slopen en bouwen beschermt.
11. Wij willen dat het dak van de sokkel van De Geus alleen bestemd is voor een daktuin in plaats van een horecafunctie.

## **Horeca en evenementen**

### Horeca

Volgens het voorontwerp zijn in de sokkel van de geplande nieuwbouw horecavestigingen toegestaan tot maximaal 1700 m<sup>2</sup> bvo en tot maximaal horeca categorie IV d.w.z. cafés, waarbij de mogelijkheid bestaat tot het organiseren van maximaal 12 evenementen per jaar. Ook zijn op het dak van de sokkel horeca terrassen toegestaan.

12. Een horecafunctie, die bijna een volledige bouwlaag binnen de sokkel beslaat, is volgens ons veel te ruim. Die horecagelegenheden moeten ook nog eens concurreren met de andere geplande horeca in Lorenz/ Rijnsburgerblok. Wij willen niet dat de entree naar Leiden één groot horecagebied wordt. Dat heeft gevolgen voor de verkeersveiligheid, de openbare veiligheid en leefbaarheid in het hele Stationsgebied. Wij willen daarom dat de horecafunctie alleen wordt gekoppeld aan de bioscoop- en congresfunctie.

Horecavergunning categorie IV en hoger plus de daaraan gekoppelde evenementen, geven voor het Stationsgebied onacceptabel veel overlast: niet alleen in geluid, dat ook nog eens weerkaatst wordt door de hoge gebouwen, maar ook voor de veiligheid, zoals vernielingen, vechtpartijen, rondlopend uitgaanspubliek tot diep in de nacht, wildplassen, lawaai, auto- en fietsparkeren, enzovoort.

13. Wij willen daarom dat er geen horeca vanaf categorie IV en hoger, en dus ook geen evenementen, in de Geus worden geboden.

### Evenemententerrein

In artikel 4.3.2. staat beschreven, dat men van het plein voor De Geus een evenemententerrein wil maken en wel voor maximaal 4.479 bezoekers per keer. Mogen wij u er nogmaals op wijzen dat dit al een druk Stationsgebied is? Evenementen organiseren in dit gebied tast de verkeersveiligheid en het geluidsvolume in een woon- en leefgebied zeer ernstig aan. Om maar niet te spreken van de ordehandhaving, het ambulancevervoer, en last

not but least, het parkeren van de honderden of duizenden bezoekers. Is dit plan voor deze evenementen wellicht strijdig met het calamiteitenplan?

14. Wij wensen dat u evenementen in het Stationsgebied niet toestaat. Uitgezonderd 3 oktober natuurlijk. Wij zijn tenslotte Leidenaren.

### **Parkeren**

Tijdens de inloopavond over het voorontwerp bestemmingsplan bleek dat het de bedoeling is een belangrijk deel van het parkeerterrein achter de Morssingel te gebruiken voor de aan- en afvoer van sloop- en bouwmaterialen en als bouwterrein voor de Geus. Dit roept de volgende vragen op:

- Waar moeten de geparkeerde fietsen en auto's die nu op het Morssingelterrein staan straks naar toe?
- Waar kunnen de bewoners (en tevens vergunninghouders) en bezoekers van de horeca, winkels en kantoren rond het Morssingelterrein hun auto's parkeren?

Het huidige parkeerterrein op het Morssingelterrein is nu al zwaar belast. Het dient als parkeergelegenheid voor vergunninghouders. Dit zijn zowel bewoners, als ondernemers én het betaald parkeren, dat na 21.00 uur s 'avonds vrij is. Dit levert problemen op voor bewoners die 's avonds later thuis komen. Hoe moet dat straks, als alle nieuwe functies inclusief de nieuwe woningen van De Geus er bij komen? Waar moeten de bewoners en bezoekers van kantoren, congressen, horeca en megabioscoop van De Geus hun auto's dan kwijt? In de inloopavond van 4 september jl. zagen wij een plan om het groen op het Morssingelterrein op te offeren voor parkeren tijdens de bouwfase, dit wijzen wij uitdrukkelijk af, zie hiervoor onder 8,

15. Wij willen, dat de gemeente komt met passende alternatieven voor het parkeerprobleem van auto's en fietsen voor, tijdens en na de sloop-en bouwperiode.
16. Wij willen dat de gemeente daarbij voorrang geeft aan de bewoners van de woningen rond het Morssingelterrein die hiervoor een parkeervergunning hebben.

In genoemde brief over de gunning staat een voorstel om in de kelder van De Geus het autoparkeren te beperken of niet te realiseren.

17. Wij vinden, dat in de kelder van De Geus alleen fietsen mogen parkeren. We hopen dat deze kelder, samen met de fietsenkelder in het Lorenz, de aanhoudende problemen van fietsen op de stoepen aanzienlijk zal verminderen. Wij denken daarbij niet alleen aan de bewoners, maar ook aan de passanten die moeilijk lopen, in een rolstoel zitten of een kinderwagen duwen. Ook zij moeten ongehinderd door geparkeerde fietsen naar het station kunnen lopen. Wij verwachten daarom dat u doorgaat met de ordehandhaving bij het fietsparkeren, zowel door de week als in het weekend.

## Herziening Stedenbouwkundige visie 2012

De toelichting op het voorontwerp De Geus is gebaseerd op de Stedenbouwkundige visie van 2012. In deze visie en in genoemde toelichting is onder meer sprake van sloop van de Stationspleinflat, diverse losstaande flatgebouwen langs het Stationsplein en op het Morssingel terrein, een volgebouwde groenstrook, verdwijnen van het parkeerterrein en dat alles doorsneden met stegen. Op blz. 17 van de toelichting staat vermeld dat er op termijn een route voor langzaam verkeer is gepland tussen het Stationsplein en de Morssingel over het Morssingel terrein, dwars en over het Museumterrein naar de Kruisstraat. Die route zou volgens de visie het Stationsgebied ontsluiten naar de binnenstad. Het busstation zou moeten verhuizen naar de Zeezijde van het Stationsgebied. Inmiddels heeft de Gemeente besloten, dat het busstation aan de stadszijde blijft.

In dit kader wijzen wij u de volgende punten:

Behoud van openbaar groen.

De huidige groene gebied met gras en bomen wordt volgens de visie volgebouwd.

Volbouwen is absoluut onacceptabel in een gebied dat toch al schaars bedeed is met groen.

18. Wij willen dat de huidige groengebied gehandhaafd blijft.

Openbare veiligheid en verkeersoverlast.

Stegen kunnen gevaarlijke plaatsen zijn, zeker in een Stationsgebied. De ervaring bij de huidige stegen in ons gebied leert, dat stegen vervuiling, o.a. door wildplassen, en criminaliteit uitlokken. Nu is de achterkant van de flats aan de Morssingel met hekken afgesloten, en de voorkant met de stationspleinflat heeft maar 1 opening. Deze situatie is qua handhaving nog redelijk beheersbaar. Met nog meer stegen en een doorgangsroute is dat niet meer zo. De doorgaande route zal daarnaast voor veel verkeersoverlast zorgen, zowel op het Morssingel terrein zelf, als op de Morssingel, als op het terrein van het Museum Volkenkunde, als in de Kruisstraat. De route eindigt bij het Galgewater. Maar de meest directe fietsroute vanuit het station naar de binnenstad loopt nog altijd via de Stationsweg.

19. Wij vinden dat de nieuwe stegen en deze doorgangsroute er niet mogen komen.

De stationspleinflat wordt gesloopt. Nog een kostbaar sloop-en bouwproject op een verkeergevaarlijke plaats en verlies van bestaande betaalbare woonruimte vinden wij zinloos.

20. Wij willen, dat huidige Stationspleinflat aan het Stationsplein blijft bestaan en dat er bijvoorbeeld groot onderhoud plaats moet vinden om de flat leefbaar te houden.

21. Wij zijn voorstander van nieuwbouw of ingrijpende verbouwing van het bestaande kantoor en winkelblok (de Geus) ten behoeve van woningen, liefst sociale huurwoningen. Wij hebben te veel vraagtekens bij de geplande horeca-, bioscoop- en kantoorfuncties zoals uit het voorgaande moge blijken.

22. Wij willen dat u deze visie uit 2012 integraal gaat herzien. Bij deze herziening dient een degelijke participatieprocedure te worden gevolgd. Daarvan was destijds in 2012 geen sprake. Daarbij denken we aan een participatieproject zoals bij het project Nieuweroord, waarbij alle partijen naar aller tevredenheid én met succes samengewerkt hebben.

**Tot slot**

23. Wij realiseren ons, dat het Stationsgebied meerdere functies heeft: wonen, werken, recreatie en groen.

Het is de entree naar het centrum Leiden, één van de oudste en mooiste binnensteden van Nederland. Er gaan 24 uur per dag, wekelijks duizenden reizigers, fietsers en voetgangers door onze wijk. En ook rijden er nog auto's, bussen en taxi's door onze straten.

Wij staan voor de leefbaarheid, veiligheid en groen in onze wijk. Wij hebben een sterk vermoeden dat al die passanten dat ook willen. En u?

Hoogachtend,  
namens het bestuur van de wijkvereniging Stationsgebied Leiden,

Ineke Barnhard (secretaris)